

## A QUESTÃO DA MORADIA NA CIDADE DE SAPEZAL – MT

Maria Janete Sanches **TINO**

Mestra em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade do  
Estado de Mato Grosso (Unemat)

E-mail: mariajanetesanches@hotmail.com

Orcid: <https://orcid.org/0009-0005-9072-1438>

Evaldo **FERREIRA**

Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade do Estado de Mato  
Grosso (Unemat)

E-mail: evaldoferreira@unemat.br

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-6725-7607>

*Recebido  
Junho de 2023*

*Aceito  
Março de 2024*

*Publicado  
Abril de 2024*

---

**Resumo:** Esta pesquisa foi desenvolvida com foco na questão da moradia na cidade de Sapezal-MT e tem como objetivo identificar os fatores que levam à supervalorização imobiliária na cidade e os impactos do custo da moradia no orçamento familiar e na qualidade de vida dos moradores. Para se chegar ao objetivo esperado, buscou-se responder aos seguintes questionamentos: Qual a proporcionalidade de terrenos ociosos e casas de aluguel no perímetro urbano? Qual a situação socioeconômica dos moradores dos imóveis de aluguel? De que forma o custo da moradia impacta no orçamento familiar e na qualidade de vida dos moradores? Quais as condicionantes que levam à supervalorização imobiliária na cidade? Quais e quantos programas de habitação popular foram implementados no município nos últimos vinte anos? Como metodologia, utilizou-se de levantamentos bibliográficos que deu o suporte teórico necessário para o desenvolvimento desse trabalho, coleta de dados em sites oficiais, levantamento de dados junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, bem como pesquisa de campo com aplicação de questionários e entrevistas com moradores, imobiliárias, Secretaria de Ação Social, Setor de Tributos, Departamento de Engenharia e Sistema Nacional de Emprego (Sine) do município. Em razão da situação pandêmica vivida no momento, parte da coleta de dados foi realizada remotamente por instrumentos eletrônicos de comunicação. Com os dados coletados, identificou-se que grande parte dos entrevistados vieram para Sapezal em busca de trabalho e melhores condições de vida, e que o principal problema encontrado, por

esses entrevistados, foi a moradia e o alto custo de vida, o que compromete grande parte da renda familiar. Os programas sociais de moradia popular implementados no município não foram suficientes para atender a demanda. E com a alta procura por moradia e pouca disponibilidade de casas gera-se um círculo vicioso com a exploração de aluguéis e a supervalorização imobiliária no município.

**Palavras-chave:** Sapezal; trabalho; moradia; qualidade de vida; supervalorização imobiliária.

### THE ISSUE OF HOUSING IN THE CITY OF SAPEZAL – MT

**Abstract:** This research was developed focusing on the issue of housing in the city of Sapezal-MT and aims to identify the factors that lead to real estate overvaluation in the city and the impact of the cost of housing in the family budget and on the quality of the president. To reach the expected objective, we tried to answer the following questions: What is the proportionality of island rental houses in the urban perimeter? What is the socio-economic situation of these sides of the rental properties? How does the cost of housing impact the family budget and the quality of the president? What are the conditions that lead to the real estate overvaluation in the city? Which and how many popular housing programs have been implemented in the city in the last twenty years? The methodology used included bibliographic research that provided the necessary official support for the development of this work, data collection from official sites, data collection from the Brazilian Institute of Geography and Statistics, as well as field research with the application of questionnaires and interviews with residents, real estate agents, the Social Action Secretariat, the Tax Department, then Engineering Department and the National Employment System (Sine) of the municipality. Due to the pandemic situation experienced at the time, part of the data collection was performed remotely by electronic communication instruments. With the data collected, it was identified that a large part of the interviewees came to Sapezal in search of work and better living conditions, and that the main problem faced by these interviewees was housing and the high cost of living, which compromises much of the family income. The social programs of popular housing implemented in the municipality were not enough to meet the demand. And with the high demand for housing and the low availability of houses, a vicious circle was generated with the exploitation of rents and the overvaluation of real estate in the municipality.

**Keywords:** Sapezal; work; housing; quality of life; real estate overvaluation.

### LA CUESTIÓN DE LA VIVIENDA EN LA CIUDAD DE SAPEZAL – MT

**Resumen:** Esta investigación se desarrolló con un enfoque en el tema de la vivienda en la ciudad de Sapezal-MT y tiene como objetivo identificar los factores que conducen a la sobrevaloración de los inmuebles en la ciudad y los impactos del costo de la vivienda en el presupuesto familiar y en la calidad de vida de los residentes. Para alcanzar el objetivo previsto, tratamos de responder a las siguientes preguntas: ¿Cuál es la proporcionalidad de terrenos ociosos y viviendas de alquiler en el perímetro urbano? ¿Cuál es la situación socioeconómica de los residentes de las viviendas de alquiler? ¿Cómo repercute el costo de la vivienda en el presupuesto familiar y en la calidad de vida de los residentes? ¿Cuáles son las condiciones que llevan a la sobrevaloración inmobiliaria en la ciudad? ¿Qué y cuántos programas de vivienda popular se han puesto en marcha en la ciudad en los últimos veinte años? La metodología utilizada incluyó la investigación bibliográfica que proporciona el apoyo teórico necesario para el desarrollo de este trabajo, la recopilación de datos de los sitios web oficiales, la recopilación de datos del Instituto Brasileño de Geografía y Estadística, así como la investigación de campo

con la aplicación de cuestionarios y entrevistas con los residentes, agentes inmobiliarios, el Departamento de Acción Social, el Departamento de Impuestos, el Departamento de Ingeniería y el Sistema Nacional de Empleo (Sine) del municipio. Debido a la situación de pandemia vivida en aquel momento, parte de la recogida de datos se realizó a distancia mediante instrumentos electrónicos de comunicación. Con los datos recolectados, se identificó que la mayoría de los entrevistados llegaron al Sapezal en busca de trabajo y mejores condiciones de vida, y que el principal problema que encontraron estos entrevistados fue la vivienda y el alto costo de vida, que compromete gran parte de ingreso familiar. Los programas sociales de vivienda popular implementados en el municipio no fueron suficientes para atender la demanda. Y con la alta demanda de vivienda y la poca disponibilidad de casas, se genera un círculo vicioso con la explotación de rentas y la sobrevaluación de los inmuebles en el municipio.

**Palabras clave:** Sapezal; trabajo; vivienda; calidad de vida; sobre valoración inmobiliaria.

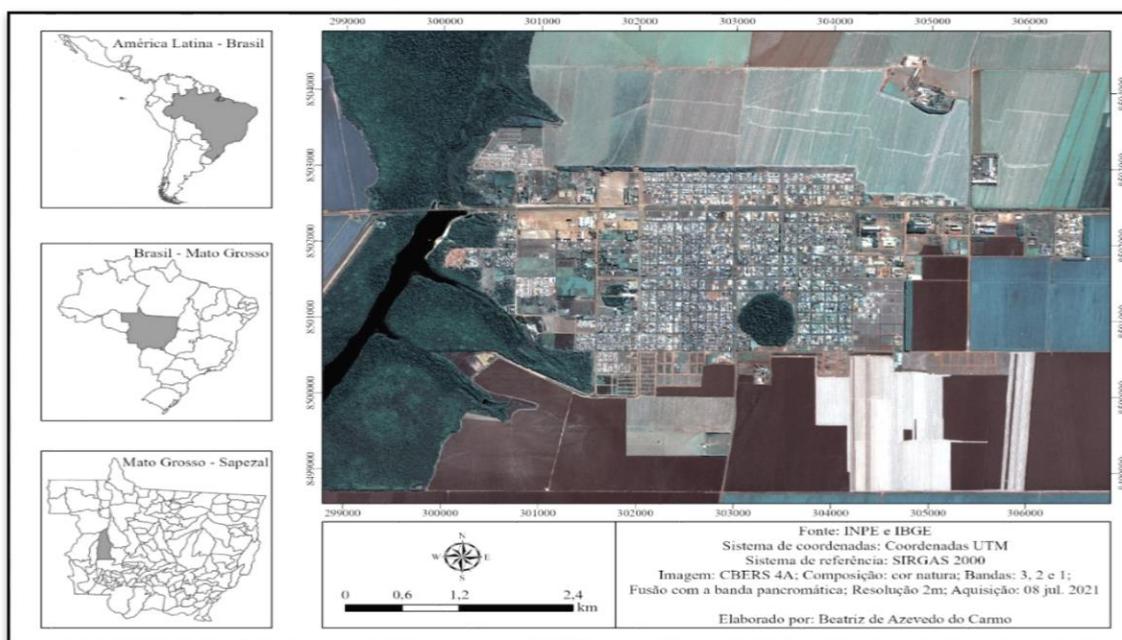
## INTRODUÇÃO

Sapezal é um município agrícola, em que predominam as grandes propriedades rurais com alta produtividade de soja, milho e algodão, além da pecuária. Há também no município vários algodozeiras e armazéns que são comandados por grupos e fazendeiros. Esses setores produtivos, voltados para a exportação, comandam a economia local e atraem pessoas de várias partes do Brasil, principalmente da região Nordeste e de outros municípios do estado de Mato Grosso, que vêm em busca de trabalho. A média salarial desses trabalhadores é de 2,5 salários mínimos (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2021).

O Município está situado a oeste do estado de Mato Grosso conforme mostra a Figura 1, a uma distância de 529 km da capital Cuiabá, possui uma área de 13.598 km<sup>2</sup>, Produto Interno Bruto (PIB) *per capita* de R\$ 113.763,91 e Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) alto, 0,732. (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010).

Com uma população estimada em 27.485 habitantes (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2021), Sapezal apresenta um dilema muito sério que é a questão da moradia. Os terrenos são muito valorizados, a mão de obra na construção civil é escassa e cara, os aluguéis são muito elevados e, mesmo assim, é muito difícil encontrar casas disponíveis para alugar. Essa situação se mantém por muitos anos, apesar de terem se concretizado alguns projetos de moradia popular no Município. De acordo com Villaça (1986, *apud* Oliveira, 2013), o capitalismo se sustenta através da escassez, sendo ela um mecanismo essencial para fixar preços e para haver concorrência.

Figura 1 – Mapa de localização da cidade de Sapezal - MT



Fonte: Elaborado pelos autores (2022).

Percebe-se no Município um contraste muito grande em relação às moradias, pois tem bairros com residências de alto padrão, com terrenos bastante amplos, e locais com casas conjugadas, quitinetes, várias residências no mesmo terreno e até mesmo várias famílias morando num mesmo espaço. Também ocorre no município o fracionamento dos terrenos, regulamentado pela Lei Complementar nº 1, de 31 de julho de 2012 que, em seu Artigo 8º, § 5º, v, a, permite a regulamentação de terrenos com tamanho de 120 m<sup>2</sup> (Sapezal, 2012), o que contrasta com terrenos de até 1200 m<sup>2</sup>, localizados no centro da cidade.

Observa-se também na área central uma abundância de terrenos vazios, sem nenhuma construção, e muitos deles pertencem à loteadora Cidezal Agrícola, fato comum entre as loteadoras. De acordo com Rodrigues (2021), essa é uma forma de ocupação programada.

Os mecanismos da chamada especulação imobiliária relacionada a ocupação da cidade, podem ser praticados de várias formas. A mais comum, por estar relacionada a um único grupo incorporador, refere-se ao interior da área loteada e diz respeito à retenção deliberada de lotes. Em geral, vende-se inicialmente os lotes pior localizados – em relação aos equipamentos e serviços – para em seguida gradativamente e à medida que o loteamento vai sendo ocupado, colocar-se os demais à venda. A simples ocupação de alguns já faz aumentar o preço dos demais lotes, “valorizando” o loteamento. (Rodrigues, 2021. p.21).

Destaca-se também que, em Sapezal, há muitos outros lotes que são de terceiros, adquiridos como forma de investimento. Os proprietários aguardam a valorização para vender pelo melhor preço, processo de especulação imobiliária tão presente na produção capitalista do

espaço das cidades. Oliveira (2013) afirma que “[...] uma forma típica e com garantias de futura lucratividade de potencializar o valor de uma propriedade é pela simples ociosidade do terreno” (Oliveira, 2013, p. 110).

Desse modo, observa-se que desde a origem do Município, o núcleo urbano já era um problema, primeiro pela indefinição do local, de onde viria ser a cidade e, depois, pelo valor dos lotes vendidos e o surgimento de loteamentos irregulares. Para Oliveira,

O loteamento Cidezal, primeiro bairro da cidade foi instalado sob desenho urbanístico característico por alto valor comercial, na qual os lotes, por possuírem tamanho médio de 800 metros quadrados, acabou por transportar a população mais pobre para setores da cidade sem infraestrutura. (Oliveira, 2021. p. 7).

Nesse cenário, esta pesquisa objetiva identificar os fatores que levam a supervalorização imobiliária no município, bem como os impactos do custo da moradia no orçamento familiar e na qualidade de vida dos moradores.

Com esse intuito, buscou-se responder aos seguintes objetivos específicos: identificar a proporcionalidade de terrenos ociosos e casas de aluguel no município; conhecer a situação socioeconômica dos moradores dos imóveis de aluguel; compreender de que forma o custo da moradia impacta no orçamento familiar e na qualidade de vida dessas pessoas; avaliar as condicionantes que levam à supervalorização imobiliária no município e analisar os programas de habitação popular no município.

Esse trabalho se justifica pelo fato de Sapezal ser um município com grande produtividade agrícola e que exerce atração de pessoas tanto do próprio estado de Mato Grosso como também de outras regiões do Brasil, que vêm em busca de trabalho. No entanto, ocorre uma grande rotatividade de pessoas, pois nem todas que chegam conseguem se fixar, umas ficam apenas no período de safra e depois retornam, outras permanecem mais tempo, mas depois acabam indo embora. E essa rotatividade contribui com a frequente procura por residências.

## **METODOLOGIA DA PESQUISA**

Para a efetivação dessa pesquisa, primeiramente, foi realizado um levantamento bibliográfico a partir de autores da área e linha de pesquisa desse estudo, aprofundando no suporte teórico necessário para o desenvolvimento desse trabalho.

Em um segundo momento, com a finalidade de identificar o quantitativo de residências existentes no município, verificando quantas delas são moradias próprias, alugadas ou cedidas,

foi realizado um levantamento de dados junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no Censo Demográfico de 2010 (IBGE, 2010) e na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD) (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2015).

Com o objetivo de conhecer a proporcionalidade de terrenos ociosos no perímetro urbano do município, foi realizado um levantamento junto à Secretaria Municipal de Finanças, no Setor de Tributos, procurando constatar quantos terrenos encontram-se nessa condição. Posteriormente, por meio, de imagens do *Google Earth os terrenos ociosos no perímetro urbano da Cidade foram identificados*. Também foi levantado junto ao Departamento de Engenharia e Arquitetura o quantitativo de alvarás expedidos anualmente.

Para conhecer a situação socioeconômica dos moradores dos imóveis de aluguel, bem como compreender de que forma o custo da moradia impacta no orçamento familiar e na qualidade de vida dos moradores, foi realizada uma pesquisa, por amostragem em domicílio, a partir de um questionário estruturado com perguntas abertas e fechadas.

Foi utilizada a fórmula apresentada por Stevenson (1981), para definir o tamanho da amostra:

$$n = \frac{\sigma^2 p.q.N}{e^2 (N - 1) + \sigma^2 p.q}$$

Onde:

n = tamanho da amostra;

$\sigma$  = nível ou intervalo de confiança (IC) escolhido;

p = porcentagem com a qual o fenômeno será verificado (estimativa prévia realizada pelo pesquisador);

q = porcentagem complementar;

N = tamanho da população; e

e = erro máximo permitido.

Dos 4.568 domicílios existentes no município (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2010), 274 foram pesquisados, esse cálculo teve margem de erro de 2,5% e grau de confiança de 95%.

A coleta de dados ocorreu no período de junho a agosto de 2021, e aconteceu de duas formas distintas: a primeira se deu diretamente, visitando os domicílios pessoalmente e fazendo a seleção dos domicílios aleatoriamente em cada bairro. Esse momento da pesquisa aconteceu

nos finais de semana, principalmente aos domingos, por ser o dia provável de encontrar os moradores em casa. No entanto, com o agravamento da pandemia da Covid-19 no Município, houve a necessidade de alteração da forma de coleta de dados, que passou a ser feita através do *Google Forms*, com link enviado, via *Whatsapp*, em grupos de pais das escolas públicas e particulares do município.

De posse dos dados coletados, foi realizada a tabulação desses, e sistematizado em forma de gráficos e tabelas.

Como forma de conhecer as condicionantes que levam à supervalorização imobiliária no Município, foi realizada entrevista semiestruturada com proprietários de imobiliárias. Das oito imobiliárias da cidade contatadas, apenas três se propuseram a participar da pesquisa. As imobiliárias estão identificadas, por meio dos números 1, 2 e 3, conforme a ordem de entrevista.

A análise dos programas de habitação popular foi realizada por meio de entrevista semiestruturada com a responsável pelo setor de habitação da Secretaria Municipal de Assistência Social, sobre os programas de habitação existentes no município nos últimos 20 anos. Optou-se por esse período para padronizar a pesquisa, já que o primeiro programa foi implementado no município em 2004. Assim, pode-se conhecer o perfil socioeconômico dos beneficiários em cada modalidade e os principais problemas que impedem a adesão dos possíveis beneficiados.

## **RESULTADOS E DISCUSSÕES**

A pesquisa foi realizada com moradores do perímetro urbano de Sapezal e contou com a participação de representantes de todos os bairros da Cidade.

Quando perguntado aos moradores o motivo de sua mudança para Sapezal, fica bastante claro que a busca por emprego e melhores condições de vida são os principais objetivos. Assim, 32,48% dos entrevistados responderam que a facilidade de emprego foi o motivo de sua mudança; 30,65% responderam que a busca por melhores condições de vida foi a razão de sua mudança; 29,92% responderam que vieram para acompanhar a família; 7% alegaram outras causas, como aprovação em concurso público, transferência de emprego e manter a família unida.

Por ser um município novo, com economia voltada à agricultura comercial, Sapezal é visto pelas pessoas que buscam por emprego, como um local que oferece oportunidades de trabalho e conseqüentemente de melhoria de condição de vida. Dos pesquisados, os que relataram que vieram para acompanhar a família foram mulheres que chegaram com seu

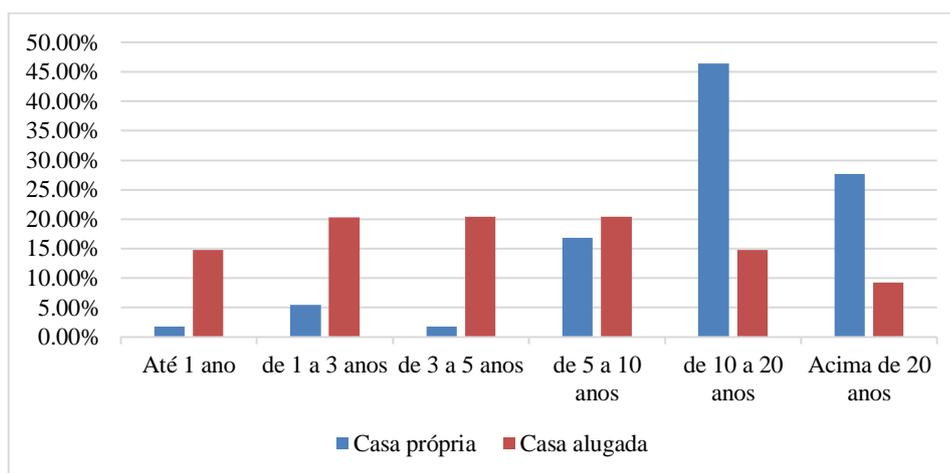
companheiro que conseguiu emprego no município. Outros relataram que chegaram ainda criança, acompanhando seus pais.

Quando os entrevistados foram questionados a respeito do principal problema ao chegar em Sapezal, alegaram a dificuldade com moradia e o alto custo de vida. Esses foram os maiores problemas apontados, representando respectivamente 38,32% e 45,98%.

Para 5,47% dos entrevistados, não encontraram nenhum problema quando chegaram na cidade; e 1,82% relataram que o emprego foi o maior transtorno encontrado. Em relação a essa resposta, observou-se que foram declarações, principalmente, de mulheres, que alegaram haver, no município, grande oferta de emprego para a população masculina, mas não para a população feminina. Dos entrevistados, 1,45% apontaram a dificuldade de acessibilidade ao município, ou seja, moradores mais antigos alegaram as más condições da estrada, sem pavimentação asfáltica, na época. E 2,91% apontaram a falta de lazer como um dos problemas.

A pesquisa mostrou que dos 274 entrevistados, 149 moram em residência própria, 108 moram de aluguel, 16 moram em residência cedida, e 1 pessoa não respondeu. Esses dados retratam a situação de quase metade dos moradores de Sapezal podem ser confirmados pelo Censo Demográfico de 2010, que mostra que, no Município, nesse mesmo ano, 47,30% das residências eram próprias; 44,30% eram alugadas; e 8,40% eram cedidas. (IBGE, 2010). A Figura 2 apresenta os dados em relação ao tempo de moradia dos entrevistados em Sapezal:

Figura 2 – Gráfico do Tempo de moradia em Sapezal - MT



Fonte: Elaborado pelos autores (2022).

Analisando a Figura 2, observa-se que dos entrevistados que residem na Cidade a mais de 10 anos, 74,11% habitam em casa própria, enquanto 75,93% dos entrevistados que moram de aluguel vivem no município a menos de 10 anos. Esses dados refletem a dificuldade em adquirir a casa própria e fixar moradia em Sapezal. Observa-se que os moradores mais recentes

apresentam mais dificuldades em adquirir o seu imóvel próprio, porém verifica-se que, mesmo entre os que residem a mais tempo no Município, a dificuldade em adquirir a própria residência é um fato real.

Há de se ressaltar ainda a grande rotatividade de pessoas que chegam e saem de Sapezal conforme os períodos de safra e entressafra, tendo em vista que, a depender do tipo de plantação ou colheita, não convém a aqueles que ficarão no Município por pouco tempo adquirir imóveis na cidade. Frederico (2011) relata essa dificuldade habitacional no Município. Para o autor:

A cidade “planejada” de Sapezal (MT), segunda maior produtora nacional de soja, com um PIB per capita entre os trinta maiores do País e apenas 8.200 habitantes, possuía, no ano de 2000, um déficit habitacional superior a 600 unidades, correspondendo cerca de 15% da população, com 30% dos domicílios sem abastecimento de água (Frederico, 2011, p.16).

Hoje não se sabe ao certo qual é esse déficit habitacional pois os últimos dados são do censo de 2010, e o município trabalha com o conceito de ônus excessivo e não déficit habitacional, porém no Plano de Desenvolvimento Institucional Integrado – PDI (Sapezal, 2014), que prevê ações do Poder Público Municipal para o período de 2014 a 2035, tinha como meta manter em 3,80% o déficit habitacional até dezembro de 2017.

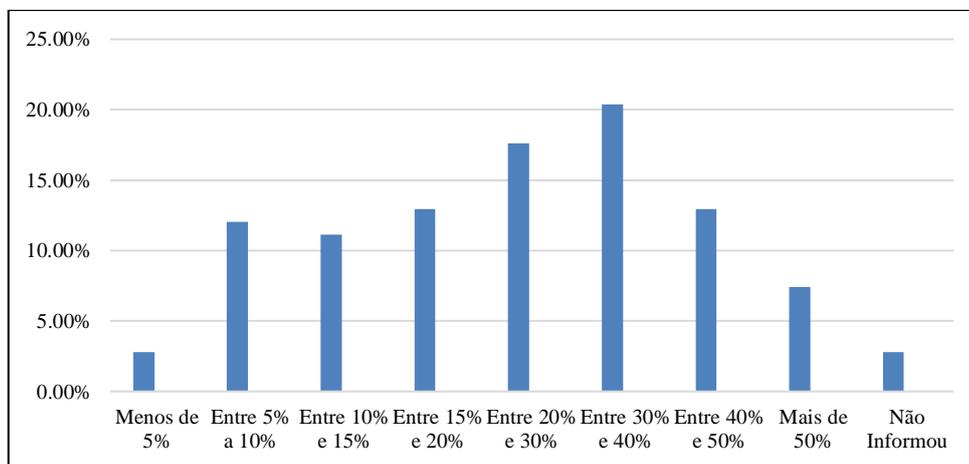
O valor mínimo dos aluguéis declarado pelos entrevistados gira em torno de R\$800,00 a R\$1.500,00 mensais, dependendo da localidade e condições da moradia. Apesar de não existir lei que estipule o valor dos aluguéis, segundo Penhalver (2013), “[...] hoje o custo do aluguel residencial varia de 0,4% a 0,8% do valor do imóvel”. Esse percentual é compatível com a realidade do mercado. Porém, o que se observa em Sapezal é que os aluguéis não são estipulados tendo como base o valor e a localização do imóvel, mas sim pela lei da oferta e da procura. Como declarado pelas imobiliárias pesquisadas, a procura por esse tipo de residência é grande, porém a oferta é pouca.

O pagamento de aluguel compromete grande parte da renda média familiar. Apenas 2,77% da população entrevistada têm menos de 5% de sua renda comprometida, ante a maioria dos entrevistados que compromete de 10% ou até mais de 50% da renda familiar com essa despesa, conforme se observa na Figura 3.

Em relação ao valor dos aluguéis, de acordo com Penhalver (2013), “[...] o recomendado é que o total não seja superior a 30% da renda mensal da família”. O que se observa nos dados coletados é que quase a metade da população pesquisada tem mais de 30% da renda familiar comprometida com esse dispêndio, ocasionando o que o IBGE (2006) define como ônus excessivo de aluguel, que é quando “[...] uma moradia, casas e apartamentos urbanos com até

três salários mínimos de renda familiar despendem mais do que 30% com aluguel”. De acordo com Gil (2010), “para o mais pobre, o aluguel compromete até 20% da renda”.

Figura 3 – Gráfico da renda familiar comprometida com o pagamento do aluguel em Sapezal - MT



Fonte: Elaborado pelos autores (2022).

Quando se analisa a renda média familiar dos entrevistados, é possível perceber que esta gira em torno de dois a cinco salários mínimos, porém entre os moradores que possuem casa própria ela é significativamente maior, correspondendo a 25% dos que recebem de cinco a dez salários; 4,21% dos que ganham de 10 a 20 salários, e 1,20% dos que tem rendimento superior a 20 salários. Enquanto essa renda entre os moradores de aluguel corresponde a 12% dos que têm proventos entre cinco a dez salários, 1,85% dos que recebem de 10 a 20 salários e nenhum morador de aluguel com proventos superior a 20 salários.

Pelos dados apresentados, fica claro que entre aqueles que têm uma renda maior, a possibilidade em adquirir a casa própria também é maior, visto que a renda é um critério básico para compra da casa própria, principalmente, quando esta é financiada. Para aqueles com renda menor e morador de aluguel, a aquisição da casa própria é um sonho bastante distante, visto que o gasto com a moradia não se refere apenas ao pagamento do aluguel, mas também outras despesas básicas como pagamento de água e energia, levando-se em consideração esses gastos e mais as outras despesas familiares com alimentação, remédios, vestuários etc. Segundo o IBGE (2021, p. 97), “é nítido que o comprometimento percentual médio do rendimento monetário com itens relacionados à moradia é maior entre as famílias de menor rendimento per capita”.

São pouquíssimas as empresas empregadoras, no Município, que oferecem aos seus funcionários moradia, então, o aluguel torna-se uma alternativa para esse trabalhador. Com a

pouca disponibilidade de casas para esse fim, antigos hotéis localizados no centro da cidade, com estrutura bastante antiga, quartos repartidos com divisórias improvisadas de madeira, separando o local de dormir do local de cozinhar e fazer as refeições, são transformados em residências e alugados para trabalhadores e até famílias que, apesar do pouco espaço e das condições do local, sujeitam-se a esse tipo de moradia até conseguir uma casa para morar.

Em relação à satisfação com a residência, 93,37% dos habitantes de casa própria, estão felizes com sua moradia. São bem poucos os que não estão contentes, 5,42%, e essa insatisfação, na maioria dos relatos, está relacionada à falta de espaço no quintal ou à conclusão da casa; enquanto 48,18% dos moradores de aluguel estão insatisfeitos e declararam: a falta de espaço, o tamanho da casa, além dos problemas estruturais da residência, como as condições da moradia, instalação da fossa séptica, problemas com alagamento. O valor do aluguel foi apontado como o fator que mais contraria esses moradores. Além desse descontentamento apontaram: várias residências no mesmo terreno, o desrespeito às regras de convivência e a poluição sonora.

Em relação à quantidade de residências por terreno, entre os moradores de casa própria, bem mais da metade possui apenas a sua habitação no terreno. Os que têm mais de uma, é geralmente construída pelo próprio proprietário, para algum parente morar, ou para alugar e ter uma renda extra. Verifica-se que é bastante comum, na cidade, terrenos com várias residências destinadas ao aluguel.

Quando questionado aos pesquisados como eles avaliam o preço dos imóveis em Sapezal, é quase que unanimidade entre os entrevistados que o valor dos imóveis no município é muito elevado. Para 87,36% dos proprietários das residências pesquisadas consideram muito caro; 10,24% pensam ser o preço de mercado e apenas 0,60% julgam como razoável. Já entre os moradores que vivem de aluguel, 95,37% consideram o valor muito caro, 1,85% acreditam ser o preço de mercado e 1,86% avaliam como razoável.

Quando pesquisado o preço dos imóveis à venda nas imobiliárias locais, observa-se que realmente os valores são elevados. O custo mínimo de uma residência de 57,66 m<sup>2</sup>, em um terreno de 131,08 m<sup>2</sup>, na planta, custa R\$190.000,00, em um bairro afastado do Centro. Uma residência de 550,00 m<sup>2</sup>, em um terreno de 800 m<sup>2</sup>, no bairro nobre de maior concentração socioeconômica, próximo ao Centro, conhecido na Cidade como “Bairro dos ricos”, custa R\$1.990.000,00.

Os valores dos terrenos também são bastante elevados, nessa mesma imobiliária, um terreno de 156,00 m<sup>2</sup>, no bairro Água Clara, está à venda por R\$80.000,00; outro terreno, de

esquina, com 800 m<sup>2</sup>, no centro da Cidade, próximo à Caixa Econômica Federal, está sendo comercializado por R\$1.000.000,00.

Outro fato quase unanimidade entre os pesquisados, é a questão da moradia como um problema no município: para 83,13% dos habitantes de casa própria e 89,81% dos moradores de aluguel, a moradia é um problema, considerando: o valor dos imóveis e dos aluguéis; a disponibilidade de casas para locação; e as dificuldades em adquirir a casa própria. Apenas 13,86% das pessoas que têm casa própria e 9,26% dos que moram de aluguel não consideram que a moradia seja um problema na cidade.

Quando solicitado aos pesquisados sugestões para resolver o problema de moradia no município, várias foram as propostas. Entre as mais citadas estão: a construção de conjuntos habitacionais, com preços acessíveis; valores mais acessíveis dos imóveis; aluguel mais justo; abertura de loteamento popular; doação de moradia popular para pessoas carentes; entre outros.

Conforme o Departamento de Engenharia e Arquitetura, setor responsável pela emissão dos alvarás de construção e o certificado de Conclusão e ou Habite-se no município, é possível observar na Tabela 1, que ao longo dos anos tem se evidenciado uma oscilação nos pedidos de construção, fato que o Departamento de Engenharia e Arquitetura atribui a prováveis oscilações do mercado da construção civil.

Tabela 1 - Número de alvarás e habite-se expedidos por ano

Ano	Número de alvarás expedidos	Número de habite-se concedidos
<b>2009</b>	349 alvarás	95
<b>2010</b>	489 alvarás	200
<b>2011</b>	452 alvarás	130
<b>2012</b>	461 alvarás	126
<b>2013</b>	483 alvarás	201
<b>2014</b>	614 alvarás	124
<b>2015</b>	650 alvarás	309
<b>2016</b>	376 alvarás	406
<b>2017</b>	448 alvarás	180
<b>2018</b>	543 alvarás	322
<b>2019</b>	730 alvarás	343
<b>2020</b>	570 alvarás	283
<b>2021</b>	632 alvarás	334

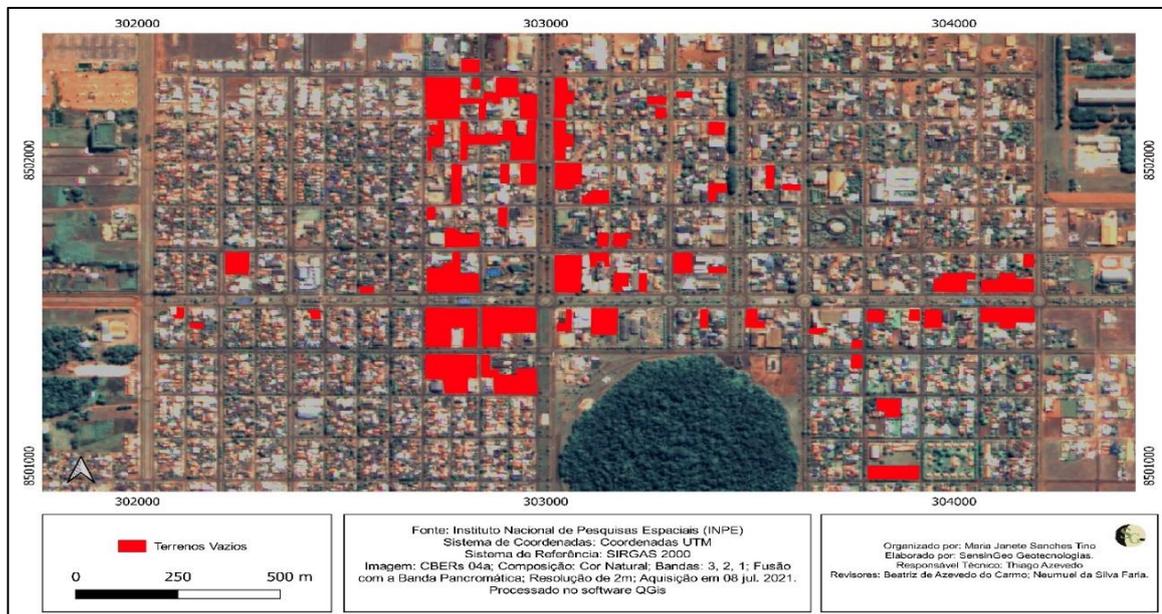
Fonte: Elaborado pelos autores, a partir de dados do Departamento de Engenharia e Arquitetura de Sapezal- MT.

Segundo o Departamento de Engenharia e Arquitetura, a área urbana do Município encontra-se em expansão no sentido norte-sul. Nos últimos cinco anos foram criados cinco novos loteamentos, com cerca de mais de dois mil lotes residenciais; porém o preço da terra em Sapezal impossibilita, de certa maneira, que famílias com renda mais baixa tenham acesso a esse lotes. Isso tem levado à aglomeração em bairros de menor valor imobiliário, causando adensamento em algumas áreas e vazios urbanos em outras.

Ainda de acordo com esse setor, existem no perímetro urbano do Município 10.204 terrenos; desses 4.094 não possuem nenhum tipo de edificação; entre esses há terrenos pertencentes a loteadoras e à particulares, inclusive alguns proprietários possuem mais de um terreno nessa condição. Muitos desses terrenos estão localizados no centro da Cidade, ocasionando vazios urbanos nas áreas centrais (Figura 4).

Essa proporcionalidade de terrenos ociosos, somada ao quantitativo de imóveis alugados, conforme apresentado na Figura 4, explica como a especulação imobiliária eleva os valores dos imóveis e do aluguel, tendo em vista que em havendo mais construções, a oferta de casas para alugar seria maior, o que diminuiria o preço para o inquilino.

Figura 4 – Imagem de terrenos ociosos no centro da cidade de Sapezal - MT



Fonte: Organizado pela autora (2022).

Este fato vai na contramão do que diz o artigo 2º, do Estatuto das Cidades (BRASIL, 2008). A política urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, e uma de suas diretrizes descrita no Inciso VI, Alínea E, é a

ordenação e controle do uso do solo de forma a evitar a retenção especulativa de imóvel urbano, que resulte na sua subutilização ou não utilização.

Pelo alto valor das terras na cidade, a especulação imobiliária é muito grande. Pessoas com maior poder aquisitivo compram terrenos bem localizados, para investir, ou seja, compram os lotes, não constroem no local, e esperam a valorização, para vender, posteriormente, por um valor bem mais alto. Muitos desses proprietários não residem mais no município, mas deixam o terreno como garantia de investimento, como afirma Rodrigues (2021, p. 17), “a terra é um equivalente de capital, porque se valoriza sem trabalho e sem uso”. Ainda nas palavras da autora, “[...] é um valor que se valoriza pela monopolização do acesso a um bem necessário à sobrevivência e tornado escasso e caro pela propriedade”. (p. 17).

A especulação imobiliária na cidade também vai na contramão do Plano Diretor, que prevê, no art. 80, a fixação de sanções em lei específica. O Município poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento sob pena de sanções como: I. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; II. O imposto predial e territorial progressivo no tempo; III. A desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública. (Sapezal, 2012).

Nos últimos anos, vem ocorrendo também a compra de terrenos em alguns bairros, por empresários do ramo de material de construção, que fracionam o terreno e constroem pequenas casas para venda, principalmente por financiamento bancário. Algumas dessas casas estão à venda nas imobiliárias, outras são comercializadas pelo próprio proprietário.

No município existem oito imobiliárias, no entanto, apenas três concordaram em participar da pesquisa. A primeira a ser entrevistada atua no município há 12 anos, já as outras duas têm um tempo de atuação menor: três anos.

Observa-se que a disponibilidade de casas para alugar é muito pequena em todas as imobiliárias pesquisadas. No momento da pesquisa, a Imobiliária 1 possuía cinco casas para aluguel. Para essa imobiliária, faltam imóveis residenciais para alugar e alega que a procura é grande por esse tipo de imóvel. As imobiliárias 2 e 3 não possuíam, naquele momento da visita, nenhuma casa disponível para aluguel, observando-se que a procura de casas para alugar é maior no período da safra.

Em Sapezal, a Secretaria de Ação Social é o órgão responsável pelo cadastramento de pessoas que poderão ser beneficiadas com os programas de habitação popular no Município. De acordo com essa secretaria, nos últimos vinte anos foram implementados quatro projetos de habitação popular, atendendo 406 famílias pelo programa Minha Casa, Minha Vida, do Governo Federal, inseridos na Faixa 1.

Em Sapezal, a Prefeitura entrou com subsídio, doando o terreno e a infraestrutura, com essa contrapartida as prestações foram amortizadas. Dessa forma, essas casas foram doadas como projetos habitacionais de interesse social e todas as famílias beneficiadas receberam, junto com a chave, toda a documentação da propriedade. O principal perfil das famílias beneficiadas é de origem da região Nordeste e Sul do Brasil, com preferência por aquelas chefiadas por mulheres e com rendimento de até um salário mínimo, conforme informado pela Secretária de Ação Social de Sapezal.

Conforme relata a responsável pela habitação na Secretaria de Ação Social, a procura por programas de habitação popular é grande, principalmente por pessoas de baixa escolaridade, mulher chefe de família e idosos. De acordo com essa secretaria, o maior problema que impede a adesão dessas pessoas a esses programas é a falta de documentos pessoais. Outra dificuldade enfrentada na implementação dos programas habitacionais no município é a morosidade da parte documental e a aprovação dos órgãos como: Caixa Econômica Federal, Governo Estadual e Governo Federal.

Atualmente está em andamento, no Município, o projeto de 184 unidades habitacionais disponíveis, do Programa Casa Verde Amarela, esse projeto está em fase de regularização fundiária. Diferente dos anteriores, esse programa pretende atender famílias que se encaixam na Faixa 2, com renda familiar de até R\$4.000,00. Nessa faixa o beneficiado recebe até R\$ 29.000,00 de subsídio e trata-se de financiamento que conta com 6% a 7% de juros ao ano. (Brasil, 2020). No entanto, há a previsão de mais 402 unidades, para atender famílias com renda mensal de até sete mil reais, que se encaixam na Faixa 3, onde o beneficiário adquire o imóvel financiado com taxa de juros de até 8,16% ao ano. (Brasil, 2020). Esse projeto é uma parceria entre os governos municipal e estadual, em que o Município entra com o terreno e o Estado com a infraestrutura. Hoje o projeto está em fase de regularização fundiária do local.

Esse aumento no número de moradias, ainda não atende à demanda, pois a necessidade é urgente e o prazo é bastante longo. A abertura de novos loteamentos também não resolveu o problema, pois a morosidade na construção da infraestrutura não permite a liberação dos terrenos para construção. Com isso, a exploração dos aluguéis e a especulação imobiliária só aumenta, tornando mais difícil a vida do trabalhador e contribuinte do Município.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

Assim como outras cidades, que têm como base de sua economia a agricultura comercial, Sapezal exerce um poder de atração bastante forte nas pessoas, que buscam por

oportunidade de emprego e melhorias nas condições de vida. No entanto, existem alguns fatores que de certa forma impedem a ampliação da área urbana, mantendo o controle desse crescimento, como, por exemplo, a existência da área agrícola contígua à cidade, com o uso intensivo desse solo; essas áreas oferecem aos proprietários maiores rendimentos com o cultivo das lavouras do que com a transformação em área urbana.

Outro fator que mantém o controle desse crescimento urbano é o alto custo dos terrenos desde a origem da cidade, isso faz com que as propriedades urbanas, tanto terrenos como casas, se tornem muito caros, levando a escassez de moradias, devido ao alto custo dos aluguéis, à especulação imobiliária e ao aquecimento desse mercado, marcado pela exploração do aluguel.

A alta proporcionalidade de terrenos vazios no perímetro urbano e principalmente nas áreas centrais está no sentido contrário do que diz o Estatuto das Cidades e o Plano Diretor do Município, abre-se novos loteamentos, enquanto esses terrenos permanecem ociosos, contribuindo para a especulação imobiliária local.

O crescimento populacional não foi acompanhado na mesma proporção pelo aumento no número de moradias, essa situação tem levado ao surgimento de habitações de baixa qualidade nos fundos dos quintais com o objetivo de alugar, causando um aglomerado de moradias. Além de gerar um outro problema, que é o ônus excessivo de aluguel. A supervalorização imobiliária no município, desde a origem do núcleo urbano, dificulta a aquisição da casa própria além de contribuir com a especulação imobiliária.

A população com renda mais baixa é a que mais tem a sua qualidade de vida prejudicada, tendo em vista que tem grande parte de sua renda comprometida com o pagamento do aluguel de uma moradia que, muitas vezes, não atende as necessidades da família, pelas condições dos locais como estrutura precária, falta de espaço e privacidade.

A cidade se destaca pela sua produtividade agrícola, seu alto IDH e *renda per capita* que, porém, são bastantes concentrados. A desigualdade social é perceptível e se reflete claramente nas condições de moradia, por exemplo, ao circular pelos bairros da cidade identifica-se bairros com casas de alto padrão com quintais bastante amplos e bairros com residências bastante precárias, além dos aglomerados nos fundos dos quintais.

Diferente de outras cidades, onde o crescimento urbano expande seus limites para além da franja urbana, em Sapezal ocorre a aglomeração nos fundos dos quintais, com residências, geralmente, sem muita infraestrutura, construídas coladas nos muros, umas nas outras, formando uma única construção em formato de L ou U, com acesso à rua por um estreito corredor, que passa, muitas vezes, despercebida por quem anda pelas ruas da Cidade, pois estão

geralmente camufladas por algum tipo de comércio na frente ou uma residência com uma estrutura melhor.

Em outras cidades, o mercado imobiliário é aquecido pelo surgimento de empresas que investem no setor de habitação. Em Sapezal, ao contrário, a escassez de moradia é que leva ao aquecimento desse mercado.

A expectativa das pessoas ao chegarem em Sapezal é em busca de emprego e melhoria das condições de vida. No entanto, essa expectativa é parcialmente atendida, uma vez que o emprego é encontrado, mas o alto custo de vida e a dificuldade em relação à moradia faz com que ocorra no Município um movimento constante de entrada e saída de pessoas.

Diante do acima exposto, faz-se necessária a efetiva aplicação do que estabelece o Plano Diretor e o Estatuto da Cidade, para a (re)organização do espaço urbano, a fim de garantir que todos os moradores tenham o seu direito à moradia e à cidade verdadeiramente garantidos.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. **Estatuto da Cidade**. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.

FREDERICO, S. As cidades do agronegócio na fronteira agrícola moderna brasileira. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, n. 33, v.1, p. 5-23, jan./jul. 2011. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/1933/1813>. Acesso em: 21 abr. 2022.

G1. Gastos com aluguel consomem mais de 10% da renda familiar, diz Ipea. **G1. Economia e negócios**. São Paulo, 1, dez. 2010. Disponível em: <https://g1.globo.com/economia-e-negocios/noticia/2010/12/gastos-com-aluguel-consomem-mais-de-10-da-renda-familiar-diz-ipea.html>. Acesso em: 25 maio. 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/tabela/3219>. Acesso em: 18 maio. 2022.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE**. In: ENCONTRO NACIONAL DE PRODUTORES E USUÁRIOS DE INFORMAÇÕES SOCIAIS, ECONÔMICAS E TERRITORIAIS, 2., 2006, Rio de Janeiro, **Anais [...]**. Rio de Janeiro, 2006. [s.p.].

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílio (PNAD)**. 2015. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/habitacao/19897-sintese-de-indicadores-pnad2.html?edicao=9129&t=resultados>. Acesso em: 18 nov. 2020.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Síntese de indicadores sociais**: uma análise das condições de vida da população brasileira. Rio de Janeiro: IBGE, 2021.

OLIVEIRA, A. C. R. Agentes e Efeitos da Especulação Imobiliária em Ponta Grossa – PR. **Revista RA'EGA: O espaço geográfico em análise**, Curitiba, v, 28, 2013, p. 106-133.

Disponível em: file:///C:/Users/sandra/Downloads/32303-118698-1-PB.pdf. Acesso em: 18 nov. 2020.

OLIVEIRA, A. V. de. As políticas de regularização fundiária urbana: um estudo de caso em Sapezal- MT. **Revista de Ciência Política, Direito e Políticas Públicas**, v. 2, n. 1, p. 46-56, agosto/dezembro, 2021. Disponível em: <https://periodicos.unemat.br/index.php/politikcon/article/view/4985/4362>. Acesso em: 17 abr. 2022.

PENHALVER, A. Aluguel deve ser de até 30% da renda e incluir condomínio e taxas. **Uol Economia**. São Paulo, 2013. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/redacao/2013/05/31/valor-do-aluguel-condominio-e-taxas-deve-corresponder-no-maximo-a-30-da-renda-da-familia.htm>. Acesso: 25 maio 2022.

RODRIGUES, A. M. **Moradias nas cidades brasileiras**. 10. ed. São Paulo: Contexto 2021.

SAPEZAL. **Lei nº 984, de 9 de março de 2012**. Dispõe sobre o Plano Diretor Participativo do Município de Sapezal e dá outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-sapezal-mt#:~:text=10%20O%20Plano%20Diretor%20de,De%20gest%C3%A3o%20democr%C3%A1tica%20e%20participativa>. Acesso em: 2 nov. 2020.

SAPEZAL. **Lei Complementar nº 1, de 31 de julho de 2012**. Estabelece as normas do parcelamento de solo para fins urbanos e da regularização fundiária de áreas urbanas no município de Sapezal e da outras providências. Disponível em: <https://leismunicipais.com.br/parcelamento-do-solo-sapezal-mt>. Acesso em: 2 nov. 2020.

SAPEZAL. **PDI Programa de Desenvolvimento Institucional Integrado**. (Programa-de-Desenvolvimento-Institucional-Integrado). Disponível em: <https://www.sapezal.mt.gov.br/portal/noticias/0/3/2407/PDI->. Acesso em: 3 abr. 2022.

STEVESON, W. J. **Estatística aplicada à Administração**. São Paulo: Harbra, 1981.