

**Artigo de Pesquisa****O CRESCIMENTO URBANO DE SINOP – MT ENTRE OS ANOS DE 2000 E 2020 E A RELAÇÃO ENTRE POPULAÇÃO, ATIVIDADES ECONÔMICAS E AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO****The urban growth of Sinop - between the years of urban growth 2000 and 2020 and the relationship between population, activities and agents producing urban space**Andrieli Caroline Lima<sup>1</sup>, Angelo Palmisano<sup>2</sup><sup>1</sup> Centro Universitário de Várzea Grande, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Várzea Grande - MT, Brasil. E-mail. [andrieli@univag.edu.br](mailto:andrieli@univag.edu.br) <https://orcid.org/0000-0002-8209-1182><sup>2</sup> Centro Universitário de Várzea Grande, Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo, Várzea Grande - MT, Brasil. E-mail. [angelo.palmisano@univag.edu.br](mailto:angelo.palmisano@univag.edu.br) <https://orcid.org/0000-0003-4139-6366>

Recebido em 27/07/2022 e aceito em 11/03/2023

**RESUMO:** A cidade de Sinop localizada na região norte do estado de Mato Grosso tem sua base econômica consolidada na prestação de serviços, indústria e comércio para atender um conjunto de cidades vizinhas. Sua atuação como núcleo regional notadamente reflete em seu crescimento econômico, demográfico e urbano. Esta pesquisa teve por objetivo mapear as áreas urbanizadas entre os anos de 2000 e 2020 e compreender a influência das atividades econômicas no processo de produção do espaço. Como metodologia foi adotado um procedimento quantitativo, por meio de consulta em bases de dados bibliográficos, cartográficos, estatísticos e análise da legislação pertinente objetivando identificar a evolução urbana e crescimento populacional no período analisado. Foi realizada uma visita de campo a cidade a fim de buscar informações complementares as já obtidas e realizar o registro registros fotográficos, após a obtenção dos dados esses foram analisados e tabulados. Os resultados evidenciaram a interação dos agentes de produção do espaço no processo de urbanização de Sinop, a partir dos setores imobiliários, fundiários e econômicos que contribuíram de forma significativa para estruturação do urbano e o surgimento de novos parcelamentos.

**Palavras-chave:** Produção do espaço; Urbanização; Atividades econômicas; Sinop-MT.

**ABSTRACT:** The city of Sinop, located in the northern region of the state of Mato Grosso has its economic base consolidated in the provision of services, industry and commerce to serve a set of neighboring cities. Its performance as a regional center is notably reflected in its economic, demographic and urban growth. This research aimed to map the urbanized areas between the years 2000 and 2020 and understand the influence of economic activities on the space production process. As a methodology, a quantitative procedure was adopted, through consultation of bibliographic, cartographic, statistical databases and analysis of the relevant legislation, aiming to identify the urban evolution and population growth in the analyzed period. A field visit to the city was carried out in order to seek additional information to those already obtained and to record photographic records, after obtaining the data these were analyzed and tabulated. The results evidenced the interaction of the agents of space production

in the urbanization process of Sinop, from the real estate, land and economic sectors that contributed significantly to the structuring of the urban and the emergence of new subdivisions.

**Keywords:** Space production; Urbanization; Economic activities; Sinop-MT.

**RESUMEN:** La ciudad de Sinop, ubicada en la región norte del estado de Mato Grosso, tiene su base económica consolidada en la prestación de servicios, industria y comercio para atender un conjunto de ciudades vecinas. Su desempeño como centro regional se refleja notablemente en su crecimiento económico, demográfico y urbanístico. Esta investigación tuvo como objetivo mapear las áreas urbanizadas entre los años 2000 y 2020 y comprender la influencia de las actividades económicas en el proceso de producción del espacio. Como metodología, se adoptó un procedimiento cuantitativo, a través de la consulta de bases de datos bibliográficas, cartográficas, estadísticas y análisis de la legislación pertinente, con el objetivo de identificar la evolución urbana y el crecimiento de la población en el período analizado. Se realizó una visita de campo a la ciudad con el fin de buscar información adicional a la ya obtenida y realizar registros fotográficos, luego de obtener los datos estos fueron analizados y tabulados. Los resultados evidenciaron la interacción de los agentes de la producción del espacio en el proceso de urbanización de Sinop, desde los sectores inmobiliario, suelo y económico que contribuyeron significativamente a la estructuración de lo urbano y al surgimiento de nuevas subdivisiones.

**Palabras clave:** Producción del espacio; Urbanización; Actividades económicas; Sinop-MT.

## INTRODUÇÃO

Ao longo do século XX o território brasileiro sofreu alterações em sua paisagem, nos aspectos de penetração e ocupação de territórios inexplorados economicamente, assim como quanto a sua dinâmica populacional, que deixou de ser predominantemente residente na área rural passando para a urbana.

Em Mato Grosso, essas alterações na estruturação territorial e, principalmente, na dinâmica populacional, começaram a ser verificadas com maior intensidade a partir da década de 1970. Anterior a esse período, cerca de 57% da população mato-grossense estava fixada na zona rural e em decorrência da divisão do estado, das alterações do uso do território, da chegada de empresas colonizadoras e investidores do ramo do agronegócio, a partir de 1990 o estado começa a ter a maior parte de sua população estabelecida nas cidades (PADUA, 2014).

Os programas de colonização promoveram o surgimento de pequenas cidades e vilas, o que claramente contribuiu no processo de urbanização do estado. Principalmente na região Norte de Mato Grosso, onde ocorreram mudanças na configuração territorial e o surgimento de novos municípios como Vera, Sinop, Alta Floresta entre outros.

Dentre estes municípios implantados a partir da década de 1970, esta pesquisa tomou como objeto de estudo Sinop, que está localizado a 500 km de Cuiabá, capital de Mato Grosso. O município, que está situado dentro da área de abrangência da Amazônia Legal, foi fundado em 1974 pela Colonizadora SINOP - Sociedade Imobiliária do Noroeste Paranaense, que implantou, na região norte do estado, o projeto da Gleba Celeste que além de Sinop possuía outras parcelas que deram origem as cidades de Vera, Santa Carmem e Cláudia.

Inicialmente, o projeto da Gleba Celeste foi concebido com organização de bairros rurais que seriam agrupados em volta de um núcleo urbano. Para esse projeto, Sinop foi instituída como o núcleo principal, composto por mais duas cidades menores, Santa Carmem e Vera, que se destinariam a abastecer a população rural alocada em seus arredores (REGO, 2015).

Desde sua concepção, Sinop foi pensada como núcleo urbano, devido ao seu posicionamento estratégico às margens da rodovia BR 163, que liga a capital mato-grossense a Santarém, no Pará. Como núcleo regional, Sinop detém sua economia na prestação de serviços para toda região Norte do estado de Mato Grosso e municípios do Sul do estado do Pará, a cidade possui relevância regional tornando-a atrativa para investidores e pessoas que se deslocaram para lá em busca de oportunidade de trabalho (MOURA, 2015).

Segundo o último censo realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE (2010), o município de Sinop contava com uma população de 113.099 habitantes e com uma estimativa de 146.005 habitantes para 2020. No ano de 2000, segundo esta mesma base de dados, a população era de 74.831 habitantes.

O aumento populacional compreendido entre os anos 2000 e 2010 e posteriormente 2010 e 2020 mensurado pela possível continuidade do crescimento demonstrado pelas estimativas, se refletiu na área urbana determinando um acelerado processo de expansão e desenvolvimento dos diferentes setores que compõem sua base econômica. De acordo com o IBGE (2010), Sinop ocupava a quarta posição de município mais populoso do estado de Mato Grosso e o primeiro da região norte do estado, onde se destaca por desempenhar o papel de maior centro urbano.

Essa pesquisa teve por objetivo mapear as áreas urbanizadas entre os anos de 2000 e 2020 e compreender a influência das atividades econômicas no seu processo de produção do espaço. Esse artigo se estrutura em quatro seções, iniciando pela discussão de produção do espaço urbano, seus conceitos e compreensão dos agentes envolvidos nesse processo; seguido da leitura da urbanização de Sinop sob os aspectos demográficos, percepção da atuação do setor fundiário na incorporação de áreas rurais ao urbano; atuação do setor imobiliário nos vetores de expansão; e por fim, a compreensão das influências das atividades econômicas na produção da cidade de Sinop.

## **MATERIAIS E MÉTODOS**

Como metodologia foi adotada uma abordagem quantitativa. Foram acessadas bases de dados bibliográficas, cartográficas e estatísticas da evolução urbana e populacional no recorte entre os anos de 2000 à 2010 e 2010 à 2020, para esse último intervalo de tempo o levantamento populacional foi realizado por meio de estimativas feitas pelo IBGE, não representando por contagem por meio de censo.

Os procedimentos ocorreram em três etapas. Iniciando pelo levantamento bibliográfico e pesquisa realizada em visita de campo, seguida da seleção dos dados,

tabulação e modelagem espacial por meio de mapas, e por último a análise dos dados selecionados para discussão dos resultados.

No levantamento bibliográfico foram consultados livros e bases de dados científicas, cujos temas foram abordados na discussão teórica como a produção do espaço urbano, urbanização de Sinop e estruturação econômica. Na pesquisa de campo realizada na cidade, foi feita a observação da área urbana e seu registro fotográfico, levantamento documental que consistiu na coleta dos mapas atuais e históricos da cidade, fornecidos pelo Núcleo de Desenvolvimento Urbano de Sinop - PRODEURBS, órgão de planejamento urbano da cidade.

Foram realizado o levantamento de dados numéricos e censitários relacionados a urbanização de Sinop e atividades econômicas. Para a coleta dos dados censitários foi consultado o banco de dados do IBGE.

Os dados da evolução do espaço urbano foram obtidos por meio de imagens de satélite Landsat 7 e 8 com resolução multiespectral de 30 metros, as imagens foram obtidas no recorte de 1980 a 2000 para compreender a evolução urbana antes do período de análise e posteriormente entre 2000 a 2020 objeto de estudo dessa pesquisa. Foram estimados 5 intervalos de 10 anos, respectivos aos espaços tempo utilizados pelos censos demográficos realizados pelo IBGE.

Após a consulta e coleta foi realizada a análise de dados que se deu em duas etapas. Na primeira a partir dos dados documentais e bibliográficos, foram selecionados aqueles que possuíam significado e importância para esta pesquisa. Na segunda etapa foram tabulados os dados quantitativos, levantados na etapa anterior. As informações relativas à evolução da área urbana foram modeladas espacialmente por meio de mapas produzidos com o auxílio de software de georreferenciamento QGIS.

A análise dos dados consistiu na verificação da influência dos agentes de produção na evolução da área urbana. Para embasar essa relação foram considerados na discussão a formação do espaço urbano, suas alterações dentro do recorte temporal analisado e a influência dos setores econômicos neste processo.

## RESULTADOS E DISCUSSÕES

### Produção do Espaço Urbano

O espaço urbano pode ser compreendido pelos diferentes usos da terra que atuam justapostos entre si. Esses usos definem a área que concentrará as atividades comerciais, de serviços, de gestão, áreas de instalação de indústrias e áreas residenciais. A forma como estão organizados os usos da terra definem a configuração do espaço urbano. Embora cada espaço da cidade seja destinado para um uso específico, eles trabalham como um sistema articulado, onde cada área do solo urbano interage com as demais (CORRÊA, 1989).

Para Santos (2018), o espaço urbano pode ser compreendido como local de interações sociais e econômicas, onde ocorrem atividades como a comercialização, a

produção, investimento e circulação do capital que compreendem as transações e a base econômica de uma cidade.

O espaço urbano segundo Carlos (2011) se apresenta como um produto social, onde as relações da sociedade com seu meio, ocorrem através de diferentes níveis que envolvem suas interações políticas, sociais e culturais, bem como o produzir, pensar e sentir modelam seu meio e modo de viver. Para Lefebvre (1974), a sociedade produz o espaço historicamente em função das relações de produção, trabalho e hierarquia social.

Pode-se compreender que a estruturação do espaço urbano é decorrente de agentes que atuam diretamente nos seus diferentes usos. Esses agentes alteram o espaço urbano de forma conjunta ao longo do tempo, reordenando as áreas de ocupação de uma cidade já estruturada ou até mesmo promovendo a inserção de novas áreas urbanizadas e a conversão de rurais para urbanas. A produção do espaço ao longo da história na formação das cidades, apresentou diferentes agentes, que no decorrer do tempo, se modificaram juntamente com as transformações sociais e econômicas.

Corrêa (1989) delimita que a construção do espaço se realiza por diferentes agentes que se contextualizam como responsáveis pela produção do espaço. Esses agentes envolvem a esfera social e esfera econômica que produzem e consomem o espaço. Como “os proprietários dos meios de produção sobretudo as grandes industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos” (CORRÊA, 1989, p.10).

A atuação desses agentes na formação de uma cidade é complexa pois deriva de “dinâmicas da acumulação do capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos de classe que dela emergem” (Corrêa, 1989, p.10). Deste modo, compreende-se como cada um deles atua na formação do espaço urbano, e as relações de dependência entre eles no processo de produção e reorganização de uma cidade.

Os agentes de produção industrial e comercial influenciam na produção do espaço urbano, a partir da necessidade de espaço para implantação de seus empreendimentos, quanto maior o empreendimento maior a demanda por espaço na área urbana. De acordo com Corrêa (1989), a demanda por grandes áreas, com baixo custo como forma de incentivo para que essas empresas se instalem próximas as áreas estratégicas, traz como consequência o aumento do preço da terra do entorno. Os agentes industriais contribuem assim para a especulação do solo urbano em suas proximidades, podendo provocar vetores de crescimento urbano e conseqüentemente a expansão da malha urbana.

Os agentes fundiários, podem atuar com o objetivo de obter maior rentabilidade com suas terras, ao incorporar uma parcela rural ao urbano. Deixando o seu uso agrícola quando é menos rentável se comparada a valorização do solo urbano, nesses casos essas novas parcelas podem dar origem a novos loteamentos. A influência destes agentes ocorre quando a propriedade fundiária ainda não está incorporada à zona urbana, e por meio de pressões junto ao órgão regulador, os proprietários fundiários buscam interferir nas leis de zoneamento e uso e ocupação do solo (CORRÊA, 1989).

Como agentes imobiliários são compreendidos aqui não somente aqueles que trabalham com a comercialização da terra, mas também na implantação de novos empreendimentos, como reguladores de incorporação desses parcelamentos ao espaço urbano, estimulando o surgimento dos vetores de expansão (CORRÊA, 1989).

De acordo com Smolka (1987), a ação do mercado imobiliário é articulada com o processo de estruturação e produção do espaço urbano. Essa opera para atender os interesses econômicos, envolvendo os diferentes agentes de produção. Para o autor, o mercado imobiliário assume papel importante na incorporação de capital por meio do processo de captação e transformação de terras rurais em urbanas.

Silva (2014) complementa que com essas ações ao longo do tempo, o espaço urbano toma forma de acordo com uso e ocupação nas diferentes zonas como residenciais, comerciais e industriais, o valor da terra também se altera gerando uma valorização. Nesse processo, o setor imobiliário atua diretamente na produção do espaço e reprodução do capital, dado que o solo urbano nesse modelo de urbanização se caracteriza como mercadoria.

Para Souza (2008), em cidades cujo modelo de colonização ocorreu por meio de empresas privadas, é muito comum se verificar esse fenômeno. As colonizadoras, mesmo depois de décadas após terem iniciado o processo de colonização, ainda desempenham função de imobiliárias e incorporadoras que definem os vetores de expansão urbana e regulam o valor do solo, por deterem maior parte das terras que serão comercializadas a longo prazo.

Conforme Corrêa (1989), o Estado como agente de produção tem como papel a organização espacial urbana, assim como, regulamentar o solo urbano, resguardar terras públicas como reserva fundiária para implantação de equipamentos públicos, bem como atender as demandas por habitações de interesse social e administrar o uso do espaço urbano por meio de leis de zoneamento e normas de uso e ocupação.

Assim sendo, ficariam ao encargo do Estado e do poder público essas atribuições múltiplas de atuar na produção do espaço, embora o faça de forma independente, de acordo com Corrêa (2011). Contudo, sua atuação está ligada aos diferentes interesses que se inserem no contexto político, econômico e social. Ainda de acordo com este autor, cabe ao Estado instituir legislações e normativas que parametrizam o uso do solo urbano, na tributação das propriedades fundiárias e urbanas, bem como das atividades de produção que nelas se desenvolvem, conforme sua localização e finalidade.

Os promotores imobiliários e proprietários fundiários, de acordo com Silva (2014), operam diretamente na produção do espaço, enquanto o Estado, por sua vez, atua de forma indireta com a criação de legislação definindo a forma de ocupação legal do solo urbano e implantação de redes de infraestrutura. Para compreender a atuação destes agentes de produção do espaço na estruturação da cidade de Sinop, a seguir se apresentam elementos que procuram situar historicamente o seu processo de urbanização.

## A Urbanização de Sinop

Desde a sua fundação, Sinop passou por significativas transformações no seu espaço urbano que envolveram desde o parcelamento de áreas urbanas não ocupadas, até a ampliação do seu perímetro urbano pela inserção de novas zonas de expansão. A transformação ocorrida nas áreas delimitadas como urbana e rural se iniciou em meados da década da 1980, com a migração de famílias para o cinturão de chácara em razão do alto preço do solo urbano, e anos mais tarde, essas parcelas se integraram a cidade em virtude do insucesso do modelo de planejamento proposto pelo INCRA. Com essas parcelas mais próximas do perímetro urbano a especulação fundiária e imobiliária das áreas rurais para conversão em urbanas aumentou nos anos seguintes.

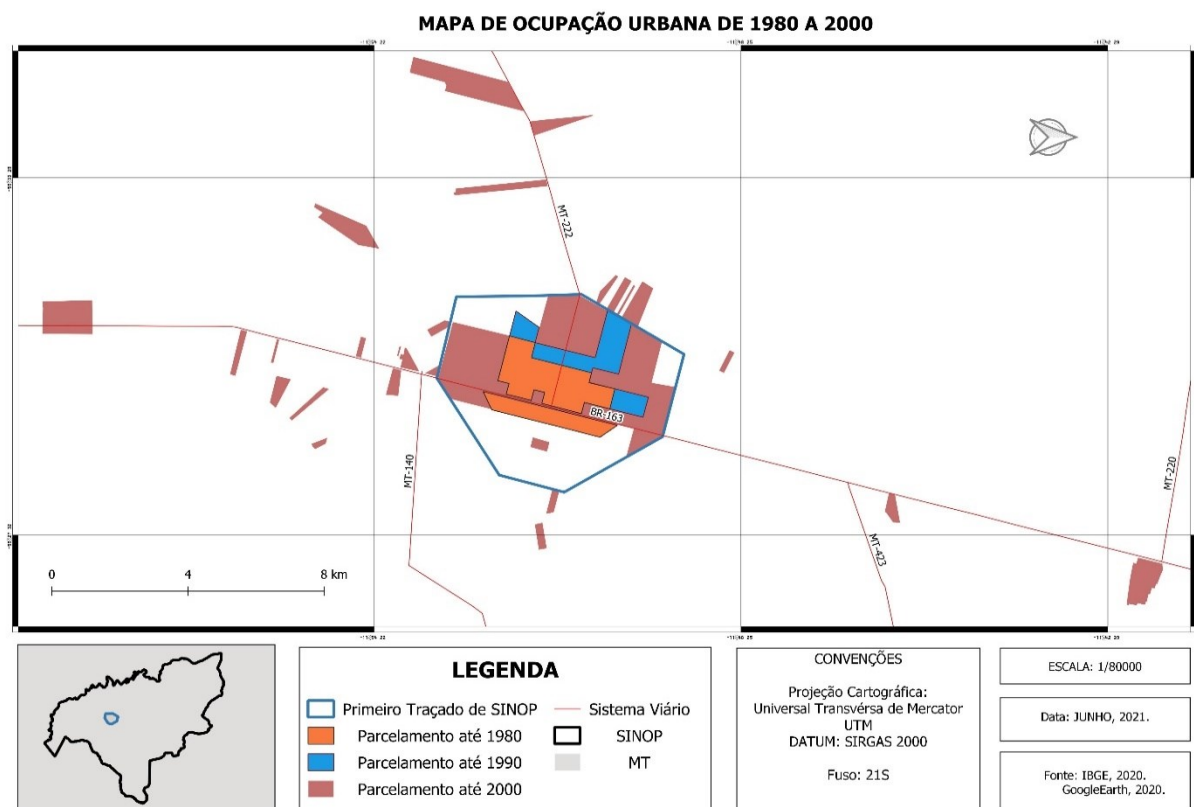
Segundo o IBGE (2010), entre as décadas de 1980 e 1990 a população do município habitava predominantemente a zona rural. A partir da década de 1990, quando ocorreu o êxodo rural em Sinop e em todo o estado de Mato Grosso, a população da área urbana passou a ser predominante. Esse dado pode ser verificado a partir do crescimento demográfico apresentado na (Tabela 1).

**Tabela 1.** Evolução populacional de Sinop entre os anos de 1980 a 2020

População de Sinop – 1980 a 2020					
Ano	Urbana	(%) da população Urbana	Rural	(%) da população Rural	Total
1980	8.590	43,19	11.301	56,81	19.891
1991	33.253	86,66	5.121	13,34	38.374
2000	67.706	90,48	7.125	9,52	74.831
2010	93.753	82,96	19.346	17,12	113.009
2020 (estimativa)	-	-	-	-	146.005

**Fonte:** Elaborado com base no IBGE (2010).

Além de apresentar um significativo crescimento populacional a partir da década de 1990, a área urbana de Sinop ganhou novas áreas parceladas e construídas. Na (Figura 1) pode-se observar a área de ocupação urbana desde o primeiro ano após a emancipação do município em 1979 e sua expansão nas duas décadas seguintes.



**Figura 1.** Mapa de ocupação da área urbana de 1980 a 2000. **Fonte:** IBGE (2020), GOOGLE (2020).

Até o ano de 1990 os parcelamentos urbanos estavam contidos no primeiro traçado planejado pela colonizadora. Com a migração da população rural para a área urbana e a alteração da base econômica do município de agrícola para a atividade madeireira. Pode-se constatar que a partir dos anos 2000 ocorre a expansão da área urbana, e o surgimento de novos parcelamentos dispersos.

Diferente de outras cidades de porte médio, que apresentam alta taxa de crescimento populacional, como no sudeste do país, onde predomina o crescimento vertical determinada pela construção de edifícios, em Sinop pode ser observada a expansão por meio de loteamentos horizontais. Essa ampliação da área urbana tem sido modelada pelos diferentes agentes de produção do espaço conceituados por Corrêa (1989) como agentes imobiliários, fundiários e de meios de produção.

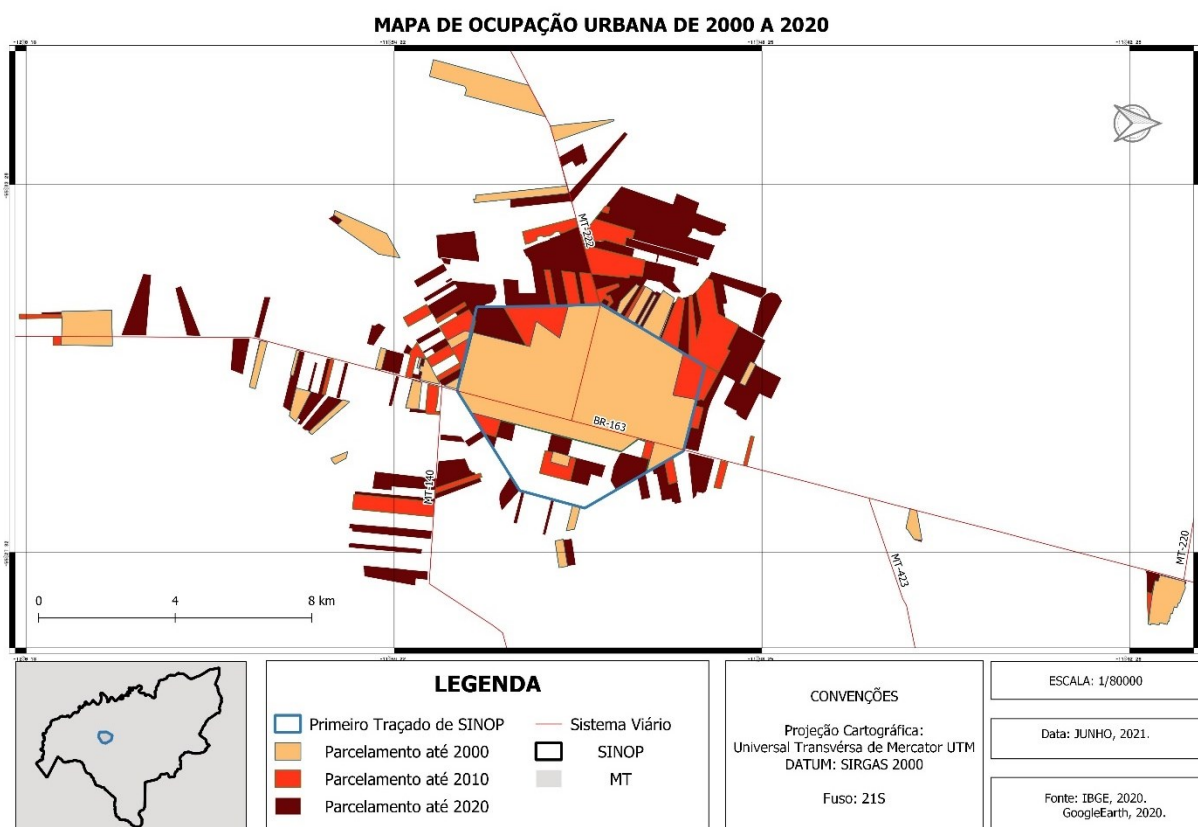
### O Setor fundiário na incorporação de áreas rurais ao território urbano

O uso dos parcelamentos urbanos e rurais sofreu alterações ao longo do tempo. O município, que foi planejado aos padrões do urbanismo rural estabelecido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA na década de 1970, foi projetado para contar com um núcleo urbano com perímetro constituído por um cinturão de chácaras para desenvolvimento de pequenas culturas agrícolas de subsistência. Entretanto, essa estrutura foi se modificando ao longo dos anos. Um dos



principais motivos dessas transformações pode ser atribuído principalmente as atividades econômicas que a partir da década de 1990 passaram a se concentrar na área urbana do município.

Conforme Coy *et al.* (2020), os diferentes ciclos de desenvolvimento de Sinop mostram o processo dessa trajetória do crescimento urbano do município. Os limites urbanos e o primeiro traçado de Sinop previsto pela colonizadora em poucos anos foram ultrapassados, e a faixa de chácaras, denominada cinturão verde, com o avanço populacional urbano, foi sobreposta por áreas de loteamentos residenciais. Esta característica pode ser verificada na Figura 2.



**Figura 2.** Mapa de parcelamento urbano de Sinop entre 2000 e 2020. **Fonte:** IBGE (2020), GOOGLE (2020).

Na figura 2 observa se, o resultado da expansão urbana ao longo do período de 20 anos. E as novas áreas loteadas posteriormente aos anos 2000. A expansão urbana em Sinop ocorreu pela inserção da área rural de chácaras ao tecido urbano por meio de parcelamentos, decorrente principalmente pela diferença de valor que existia entre o solo rural e urbano. O setor imobiliário atuou diretamente na conversão de áreas rurais para urbanas, o que só foi possível devido a flexibilidade das legislações instituídas pelo poder público (SILVA,2014)

Ainda conforme Silva (2014), como consequência da flexibilização da legislação e ausência de plano diretor municipal, instituído somente no ano de 2006, foram instalados muitos loteamentos em áreas periurbanas, alguns regulares e outros com

ocupações irregulares, nestes últimos com infraestrutura extremamente precária. Esta ausência de gestão contribuiu para o aumento do preço do solo urbano, assim como para uma fragmentação na disposição dos loteamentos e parcelamentos desprovidos de infraestrutura.

### **O setor imobiliário nos vetores de expansão urbana**

O setor imobiliário atua em Sinop desde a sua fundação como cidade originária de colonização privada. A própria colonizadora, no início de sua constituição, foi responsável pela implantação do traçado urbano em conformidade com seu projeto urbanístico e comercialização dos lotes.

De acordo com Aubertin *et al.* (1984), já no início da década de 1980, a colonizadora, que também atuava como imobiliária, organizava as vendas dos lotes urbanos de forma estratégica, iniciada pela área central e posteriormente estendendo-se para a periferia. A oferta de lotes urbanos por meio da colonizadora era restrita, provocando desde o início uma especulação imobiliária e consequente alta do preço dos imóveis, devido a elevada procura *versus* uma oferta limitada.

Um grande número de empresas imobiliárias se estabeleceu no mercado local. Atualmente, muitas empresas se especializaram em diferentes segmentos de mercado, que vão desde a compra e venda, aluguel de imóveis, até o parcelamento e subdivisão de lotes urbanos (RADEK & COY, 2014).

Para Souza (2020), esse avanço do mercado imobiliário repercutiu no surgimento de importantes e expressivas alterações do tecido urbano, como a implantação de espaços residenciais fechados, construção de edifícios e surgimento de novas parcelas urbanizadas que ultrapassaram os limites urbanos promovendo novas ocupações em zonas anteriormente rurais ou destinadas à indústria, como por exemplo, as áreas outrora ocupadas por serrarias que se tornaram inativas.

Sinop, tal qual outras cidades de porte médio, conforme Souza (2020), tem experienciado uma nova dinâmica da ação do mercado imobiliário que tem, por sua vez, reconfigurado a área urbana pela inserção de novos padrões de consumo imobiliário que se manifesta em imóveis residenciais e comerciais. Os atuais espaços residenciais fechados demonstram claramente essa realidade, pois são instalados em áreas que apresentam potencial de valorização do solo urbano. Esse tipo de empreendimento se caracteriza por ser direcionado para um nicho da população que possui alto poder aquisitivo.

A implantação de novos loteamentos e condomínios fechados, que visam atender apenas uma parcela da população, na opinião de Macedo e Ramos (2015), tem ampliado a segregação socioespacial em Sinop, por consumirem o solo urbano em determinadas localidades da cidade, especificamente no vetor de crescimento centro – aeroporto, e com isso, influenciando diretamente no valor do solo urbano e valorização imobiliária. Esses empreendimentos atuam diretamente no processo de expansão urbana, que anteriormente se desenvolvia às margens da BR-163 e que foram redefinidos na direção oeste sentido ao aeroporto municipal.

Nesse contexto de crescimento de residenciais horizontais de alto padrão no vetor de crescimento centro-aeroporto, pode-se citar como exemplos os empreendimentos da empresa JMD urbanismo, que em 2020 totalizavam cerca de seis empreendimentos residenciais com um total de 4.117 lotes. O primeiro empreendimento da empresa, o condomínio Mondriam, foi implantado no ano de 2004, seguido do Aquarela Brasil residencial em 2007, Residencial Carpe Diem em 2014, condomínio Portal da Mata em 2015, Aquarela das Artes em 2018 e Condomínio Alameda das cores que será inaugurado em 2021 (JMD, 2020).

Estes exemplos evidenciam que o padrão de habitação nesse nicho tem se ampliado na área urbana em decorrência do crescente aumento populacional e procura de proprietários agropecuários que diversificam seus investimentos em propriedades urbanas. Segundo Lacerda (2013), a implantação de espaços residenciais fechados em Sinop tem sido alvo de empresas que atuam nesse setor, dado que a ideia de conforto e segurança tem atraído cada vez mais a parcela da sociedade que detém alto poder aquisitivo.

Para Souza (2020), ao se analisar a configuração socioespacial de Sinop e ação dos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, pode se observar que o setor imobiliário, ao longo da história até os dias atuais, desempenha um importante e decisivo papel na determinação das direções de crescimento da área urbana. Para o autor pode-se:

[...] notar o papel crucial que as imobiliárias exercem na dinâmica de vida das cidades da BR-163, em especial em Sinop. A questão da expansão da cidade coloca-se prioritariamente para o campo especulação do solo urbano, apresentando forte especulação imobiliária principalmente com a vinda das universidades e da expansão do agronegócio. As observações sobre o número de loteamentos à venda, das revistas com divulgação de lotes e os artigos específicos sobre a região é um exemplo desse fenômeno urbano. Podemos concluir o enorme poder e tamanho que o mercado imobiliário de Sinop possui hoje (SOUZA, 2020, p. 84).

Villaça (2011) destaca que a ação do agente imobiliário também se manifesta pela expansão do espaço urbano por meio da especulação imobiliária, usando como estratégias o parcelamento do solo urbano e a criação de loteamentos como áreas de reservas, inserindo vazios urbanos para implantação de futuros empreendimentos.

Para Grieco e Salgado (2011), essa dispersão entre loteamentos tem se apresentado cada vez mais comum em cidades médias nas últimas décadas. Esse tipo de urbanização, que cria vazios entre loteamentos instalados, cada vez mais longe dos equipamentos públicos e áreas centrais, provocam uma especulação dos espaços urbanos que se tornam áreas de passagem e que posteriormente são destinadas para implantação de novos empreendimentos.

## As atividades econômicas na produção do espaço urbano de Sinop

Com a consolidação de Sinop como polo e núcleo de prestação de serviços na região norte do estado, é possível o acesso aos vários tipos de serviços geralmente disponíveis em grandes cidades como o de saúde especializada, educação superior, comércio varejista, atacadista e indústrias alimentícias.

Observando as empresas situadas na área comercial pode-se verificar a presença de empresas do ramo alimentício, hotéis, escritórios profissionais, bancos, postos de gasolina, clínicas, consultórios e lojas de vários segmentos. É possível constatar também a presença de empresas locais e de grandes franquias nacionais como Hering, Americanas, Subway, Cacau Show, Bob's, Casas Bahia, Pernambucanas. Com o shopping center inaugurado em 2021, essas redes e outras estão distribuídas na área comercial da cidade, também irão se concentrar nesse novo espaço.

Um setor econômico que se desenvolveu rapidamente em Sinop e recentemente passou por processos de mudança é o terciário, em particular nas áreas de saúde, educação, transporte, construção civil, atividades bancárias e de comércio. As áreas de mencionados estão em processo de crescimento contínuo há vários anos e hoje formam um importante pilar da economia da cidade. Devido à alta demanda por serviços disponíveis na cidade, o setor não apenas se beneficiou do crescimento populacional de Sinop, mas também da demanda de outros municípios de Mato Grosso, que não possuem a mesma infraestrutura comercial e de oferta de serviços especializados (COY; RADEK, 2014).

Para Coy *et al.* (2019), essa oferta variável no setor industrial e de prestação de serviços é viabilizada pelo sucesso do agronegócio em toda região que se constituiu como principal fonte geradora de recursos na economia tanto para Sinop quanto para as cidades vizinhas.

Tendo em vista o aumento populacional, para atender os novos moradores que chegavam a Sinop, a área urbanizada acompanhou esse crescimento. De acordo com Souza (2020), as áreas onde estão localizadas as universidades tem apresentado um alto crescimento e valorização do solo urbano, como é o caso das imediações do campus da Universidade do Estado do Mato Grosso – UNEMAT inaugurado em 2018 e instalado próximo aos condomínios fechados e residenciais de alto padrão, setor onde também se localizam os campi de mais duas universidades privadas.

Nessa área denominada de vetor de crescimento centro-aeroporto, se observa a mudança da paisagem de rural para urbano. Até os anos 2000 as margens da atual avenida Bruno Martini, que dá acesso ao aeroporto, havia a predominância de parcelamentos rurais.

Depois dos anos 2000, essa alteração pode ser constatada inicialmente com a implantação do primeiro condomínio fechado, que foi seguido de outros em anos posteriores, bem pelo estabelecimento de instituições de ensino superior como o Centro Universitário de Sinop - UNIFASIPE e a Universidade de Cuiabá – UNIC ambos instalados na área no ano de 2002. Com a implantação desses empreendimentos essa área começou a se valorizar e se tornou um potencial vetor de crescimento

urbano. Essas mudanças podem ser identificadas na Figura 3, referente à imagem aérea do ano de 2004, onde se constata na extensão do vetor de crescimento a existência de poucos loteamentos. Já na Figura 4, na imagem aérea do ano de 2021, observa-se o aumento dos parcelamentos urbanos na área do vetor.



**Figura 3.** Vetor de Crescimento sentido Aeroporto – 2004. **Fonte:** GOOGLE EARTH (2021).



**Figura 4.** Vetor de Crescimento sentido Aeroporto – 2021. **Fonte:** GOOGLE EARTH (2021).

Do lado oposto ao vetor centro aeroporto, a leste da BR-163, também tem se verificado o surgimento de novos parcelamentos urbanos, próximos a área da Universidade Federal de Mato Grosso – UFMT e a nova instalação do shopping center Sinop, empreendimento do Grupo Sinop antiga colonizadora Sinop.

Essas diferentes direções de urbanização presentes em Sinop revelam os distintos interesses por parte de investidores e das empresas do setor imobiliário que, por meio de novos empreendimentos, buscam criar áreas de valorização nas imediações do perímetro urbano.

Com essa diversidade de comércio tanto varejista quanto atacadista, que atende a população da cidade de Sinop e cidades vizinhas, pode se afirmar que o comércio representa um fator indutor na produção do espaço urbano. Em algumas áreas ele ocorre como resultado do surgimento de novos loteamentos e em outras contribui para sua urbanização.

Um exemplo disto ocorre na mudança da paisagem das imediações do novo shopping center. Na Figura 5 temos a imagem aérea do vetor leste, denominado Centro-UFMT, no ano de 2013, na área de entorno da implantação do Shopping.



**Figura 5.** Área de entorno Shopping Sinop – 2013. **Fonte:** GOOGLE EARTH (2021).

Até o ano de 2013 a área já apresentava parcelas urbanas, contudo, a partir da definição da área de implantação do Shopping aliada a presença do campus da Universidade Federal de Mato Grosso – UFMT que já estava no local, em anos posteriores ocorre uma alteração na paisagem desse vetor com o surgimento de novos loteamentos residenciais horizontais e um vertical. Na Figura 6, tem-se a imagem aérea do ano de 2021 onde pode se constatar o aumento desses loteamentos. Verifica-se em Sinop a clara valorização de algumas áreas em relação a outras, devido a presença de instalações do comércio, empresas, instituições de prestação serviços e loteamentos residenciais.



**Figura 6.** Área de entorno Shopping Sinop – 2021. **Fonte:** GOOGLE EARTH (2021).

É possível confirmar a afirmação de Macedo e Ramos (2015), que as transformações que ocorreram na malha urbana de Sinop acompanham o desenvolvimento dos setores econômicos. A localização de indústrias situadas ao longo da BR 163, comércios e equipamentos públicos de serviço são fatores indutores no processo de urbanização ao longo da história da cidade.

As margens da BR-163 onde pode se observar uma predominância de empresas com atuação voltada para atividades da agroindústria. Também apresentou um processo de crescimento de pontos de comércio e indústrias ao longo das últimas duas décadas, o que refletiu na alteração do espaço em suas proximidades. Muitas dessas empresas que se instalaram a partir dos anos 2000, se alocaram em áreas de chácaras e de antigas madeireiras desativadas. Pode se constatar também no entorno dessa rodovia um crescente aumento de novos loteamentos residenciais desde os anos 2000, que além de suprir a demanda habitacional, atende os trabalhadores das empresas situadas nessas áreas.

Assim como o segmento do comércio e industrial, o setor prestação de serviços nas áreas de construção civil, saúde, ensino superior e bancários, são determinantes para atender o fluxo das populações das cidades vizinhas que se deslocam até Sinop em busca desses aparelhos. Além de movimentar a economia local, essas atividades promovem e determinam a produção do espaço urbano.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo sobre a cidade de Sinop e seu desenvolvimento urbano ajudou a compreender sua estruturação atual, bem como os desafios para o seu planejamento nos anos futuros. Ao realizar a análise do processo de urbanização de Sinop nas últimas duas décadas, foi possível observar como esse ocorreu de forma acelerada principalmente a partir dos anos de 1990.

Na produção do espaço urbano foi possível verificar a atuação dos diversos agentes como os promotores imobiliários, proprietários dos meios de produção industrial e proprietários fundiários locais. Destacando-se dentre eles os proprietários fundiários que agem de forma direta na incorporação de áreas rurais ao urbano. Esse processo de urbanização ocorre em parceria com o mercado imobiliário, que promove o loteamento e comercialização dessas novas parcelas

Em Sinop, esse processo ocorreu por meio da incorporação do cinturão de chácaras localizadas no limite do primeiro traçado urbano, naquelas áreas atualmente se encontram os principais vetores de crescimento e parcelamentos cujo surgimento se deu no início do ano de 2000. A partir do mapeamento da evolução da área urbana, se constatou uma dispersão desses novos loteamentos promovidos pela intensa especulação imobiliária proveniente da demanda de lotes urbanos.

Em relação aos vetores de crescimento, verificou-se que no sentido aeroporto-centro, até os anos 2000, poucos loteamentos podiam ser encontrados. Com a implantação do aeroporto para voos nacionais, atrelado a implantação do primeiro condomínio fechado e das instituições de ensino superior a partir do ano de 2002, ocorreu a expansão dessa área, assim como sua valorização nas últimas duas décadas. Atualmente esta área continua recebendo empreendimentos residenciais, principalmente os de alto padrão que tem como público-alvo investidores locais do setor do agronegócio e a população da cidade que detém alto poder aquisitivo.

Foi identificada a influência do comércio e do setor de prestação de serviços na urbanização de algumas áreas da cidade, como é o caso da área onde está sendo implantado o novo shopping center próximo a UFMT. Neste caso, pode-se verificar que esse novo empreendimento comercial promoveu de fato uma valorização das áreas no seu entorno. Como resultado desse processo ocorreram nessa área o surgimento de novos loteamentos ao longo dos últimos sete anos.

Como reflexo desse processo de ampliação da área urbana intrinsecamente ligada aos agentes imobiliários e atividades econômicas, surgem novas perspectivas para serem avaliadas pela gestão pública no seu planejamento e regulação do solo urbano.

Este estudo se mostrou particularmente importante por apresentar os diversos fatores determinantes da produção do espaço urbano e sua relação com os setores que compõem a base econômica da cidade de Sinop. Em pesquisas futuras, outros aspectos decorrentes deste espaço urbano produzido poderão ser analisados, como por exemplo o da segregação socioespacial consequente da atuação do setor imobiliário e dispersão urbana promovida pelos novos parcelamentos; o tardio estabelecimento do plano diretor do município, assim como questões relacionadas ao planejamento urbano e a eficácia na sua implantação por meio dos instrumentos legais existentes.

## AGRADECIMENTOS

A pesquisa não foi financiada por nenhuma instituição de fomento. Agradecemos ao Centro Universitario de Várzea Grande pelo incentivo a pesquisa através do programa



de pós-graduação, bem como a prefeitura de Sinop por dispor informações necessárias para a construção dessa pesquisa.

## CONTRIBUIÇÕES DOS AUTORES

**Concepção:** Andrieli Caroline Lima e Angelo Palmisano. **Metodologia:** Andrieli Caroline Lima e Angelo Palmisano. **Análise formal:** Andrieli Caroline Lima e Angelo Palmisano. **Pesquisa:** Andrieli Caroline Lima e Angelo Palmisano. **Recursos:** Andrieli Caroline Lima e Angelo Palmisano. **Preparação de dados:** Andrieli Caroline Lima e Angelo Palmisano. **Escrita do artigo:** Andrieli Caroline Lima e Angelo Palmisano. **Revisão:** Andrieli Caroline Lima e Angelo Palmisano. **Supervisão:** Andrieli Caroline Lima e Angelo Palmisano. Todos os autores leram e concordaram com a versão publicada do manuscrito.

## REFERÊNCIAS

AUBERTIN, C., BERTONE, L., DE OLIVEIRA, M. P. **Relatório de viagem em Sinop – maio 1984**. Universidade de Brasília. Disponível em: [https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins\\_textes/divers18-07/22025.pdf](https://horizon.documentation.ird.fr/exl-doc/pleins_textes/divers18-07/22025.pdf). Acesso em: 20 de março de 2020.

CARLOS, A. F. A. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. In Carlos. A., F. A, Souza. M. L. de, & Sposito. M. E. B (org.), **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2011. p. 53-73.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. 1. ed. São Paulo: Editora Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: Carlos. A., F. A, Souza. M. L. de, & Sposito. M. E. B (org.), **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2011. p. 41-53.

COY, M; TÖPFER, T; ZIRKL, F. Relações campo-cidade e funções urbanas em regiões do agronegócio: o caso de Sinop (Mato Grosso). In: BARROZO, J. C; COY, M; SOUZA, E. A (org.). **Estratégias de Expansão do Agronegócio em Mato Grosso: Os eixos da BR-163 e da BR-158 em perspectiva comparativa**. 1 ed. Brasília: IABS, 2020. p. 33-70.

GRIECO, J. L. R. F; SALGADO, I. **Dinâmica imobiliária nos espaços urbanos dispersos no século XXI: apropriação do ideal comunitário das vilas antigas na construção das vilas muradas contemporâneas em Campinas-SP**. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.135/4003>. Acesso em: 23 de out. de 2020.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Censo Demográfico - 2010**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/sinop/pesquisa/23/27652?detalhes=true>. Acesso em: 30 de set. 2020.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Mapa Estatístico**. Disponível em: [https://geoftp.ibge.gov.br/cartas\\_e\\_mapas/mapas\\_municipais/colecao\\_de\\_mapas\\_municipais/2020/MT/sinop/5107909\\_MM.pdf](https://geoftp.ibge.gov.br/cartas_e_mapas/mapas_municipais/colecao_de_mapas_municipais/2020/MT/sinop/5107909_MM.pdf). Acesso em: 21 de jun. 2021.

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Panorama**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mt/sinop/panorama>. Data de Acesso 30 de set. 2020.

JMD URBANISMO. **Empreendimentos**. Disponível em: <https://jmdurbanismo.com.br/em-preendimentos>. Acesso em: 25 de nov. de 2020.

LACERDA, N. P. **Políticas públicas, ocupação do espaço e desenvolvimento na região norte mato-grossense**: uma análise crítica dos municípios de SINOP e de Lucas do Rio Verde-MT. 2013. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Regional) – Programa de Pós graduação em Desenvolvimento Regional, Universidade de Santa Cruz do Sul, Santa Cruz do Sul, 2013.

LEFEBVRE, H. **A Produção do Espaço**. 1. ed. Paris: Arand Colin, 1974.

Macedo, F. C., & Ramos, P. Formação, Expansão e Diversificação Econômica: O Caso do Município Projetado de Sinop/MT. In: VII SEMINÁRIO INTERNACIONAL SOBRE DESENVOLVIMENTO REGIONAL, 2015, Santa Cruz do Sul. **Anais [...]** Santa Cruz do Sul: UNISC, 2015.

MOURA, E. D. **Conectando o urbano e o ensino superior**: dinâmicas espaciais em Sinop-MT. 2015. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, 2015.

Padua, R. F. Questão Agrária, Modernização da Agropecuária e Urbanização em Mato Grosso. **Revista Mato-Grossense de Geografia**, Cuiabá, v. 17, n. 1, p. 33-63, 2014.

RADEK, M; COY, M. **Regionalentwicklung in Südamazonien. Transformationsprozesse zwischen Pionierfront und globalisierter Peripherie—das Beispiel Sinop, Mato Grosso**. 2014. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Institut für Geographie, Universität Innsbruck, Innsbruck, 2014.

REGO, R. L. A integração cidade-campo como esquema de colonização e criação de cidades novas: do Norte Paranaense à Amazônia Legal. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 17, n. 1, p. 89-103, 2015. DOI: 10.22296/2317-1529

RODRIGUES, C. O. **Espacialidade urbano-regional**: Sinop. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, 2007.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. 5. Ed. São Paulo: Edusp, 2018.

SILVA, V. V. **Abordagem sobre as políticas públicas e o planejamento urbano na cidade de Sinop – MT**. 2014. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Ciências Humanas e Sociais, Universidade Federal de Mato Grosso, Cuiabá, 2014.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. In: Tavares, H. M, Lavinias. L, & Piquet, R. (red.). **Cadernos IPPUR/UFRJ**. 1ed. Rio de Janeiro: Editora ABEU, 1987. p.41-78.

SOUZA, E. A. **O poder na fronteira**: hegemonia, conflitos e cultura no norte de Mato Grosso. 2008. Tese (Doutorado em História Social) - Instituto de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Federal Fluminense, Niterói, 2008.

SOUZA, E. A. SINOP/MT - A cidade como negócio: uma reflexão necessária. In: BARROZO, J. C; COY, M; SOUZA, E. A (Org.). **Estratégias de Expansão do Agronegócio em Mato Grosso**: Os eixos da BR-163 e da BR-158 em perspectiva comparativa. 1 ed. Brasília: IABS, 2020. p. 33-70.

TEIXEIRA, L. **A colonização no norte do Mato Grosso**: o exemplo da Gleba Celeste. 2006. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2006.

VILLAÇA, F. São Paulo: segregação urbana e desigualdade. **Revista Estudos Avançados**, v. 25, n.71, p. 37-58, 2011. DOI: 10.1590/S0103-4014



Revista Geonorte, Programa de Pós-Graduação em Geografia. Universidade Federal do Amazonas. Manaus-Brasil. Obra licenciada sob Creative Commons Atribuição 3.0