



CENTRO UNIVERSITÁRIO DE VÁRZEA GRANDE – UNIVAG
PONTIFÍCIA UNIVERSIDADE CATÓLICA DE CAMPINAS – PUC/CAMPINAS
MESTRADO EM ARQUITETURA E URBANISMO



POEMA BIDARRA OLIVEIRA

INVESTIGAÇÃO DOS PARQUES URBANOS, E A RELAÇÃO COM O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CUIABÁ/MT.

ORIENTADORA: PROF.^a Dr^a DIANA CAROLINA JESUS DE PAULA
COORIENTADORA: PROF.^a Dr^a JEANE APARECIDA ROMBI DE GODOY

VÁRZEA GRANDE - MT
2023

POEMA BIDARRA OLIVEIRA

INVESTIGAÇÃO DOS PARQUES URBANOS, E A RELAÇÃO COM O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CUIABÁ/MT.

Dissertação apresentada ao Curso de Pós-Graduação Stricto Sensu- Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário de Várzea Grande - UNIVAG em associação com a Pontifícia Universidade Católica de Campinas, como requisito para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo. Área de Concentração: Arquitetura, Cidade e Território. Linha de Pesquisa: Desenvolvimento Territorial e Local.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Diana Carolina Jesus de Paula

Coorientadora: Prof^a Dr^a Jeane Aparecida Rombi De Godoy

**VÁRZEA GRANDE - MT
2023**

Ficha catalográfica elaborada por Douglas Rios (CRB1/1610)

Biblioteca Silva Freire – Univag Centro Universitário

O48i

Oliveira, Poema Bidarra.

Investigação dos parques urbanos, e a relação com o mercado imobiliário em Cuiabá/MT / Poema Bidarra Oliveira. - Várzea Grande-MT: Univag; PUC-Campinas, 2023.

97 fls.

Orientadora: Prof^a. Dr^a. Diana Carolina Jesus de Paula

Co-orientadora: Prof^a Dr^a Jeane Aparecida Rombi de Godoy

Dissertação (Mestrado) Univag/PUC-Campinas, Curso de Pós-Graduação Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo – Área de concentração: Arquitetura, Cidade e Território - Linha de Pesquisa: Desenvolvimento Territorial e Local – Várzea Grande-MT, 2023.

1. Expansão urbana.
2. Áreas verdes.
3. Especulação imobiliária.
4. Planejamento urbano.

CDU 72

CDD 720

POEMA BIDARRA OLIVEIRA

BANCA EXAMINADORA

INVESTIGAÇÃO DOS PARQUES URBANOS, E A RELAÇÃO COM O MERCADO IMOBILIÁRIO EM CUIABÁ/MT.

Dissertação apresentada Curso de Pós-Graduação Stricto Sensu- Mestrado Acadêmico em Arquitetura e Urbanismo do Centro Universitário de Várzea Grande - UNIVAG em associação com a Pontifícia Universidade Católica de Campinas, como requisito para obtenção do título de Mestre em Arquitetura e Urbanismo.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Diana Carolina Jesus de Paula

**Profa. Dra. Diana Carolina Jesus de Paula-
Presidente – UNIVAG**

 **DIANA CAROLINA JESUS DE PAULA**
Data: 02/10/2023 18:38:21-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**Prof. Dra. Flávia Maria de Moura Santos –
Instituição: UFMT**

 Documento assinado digitalmente
FLAVIA MARIA DE MOURA SANTOS
Data: 18/09/2023 12:49:22-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

**Prof. Dr. Manoel Lemes da Silva Neto –
Instituição: PUC-Campinas**

 Documento assinado digitalmente
MANOEL LEMES DA SILVA NETO
Data: 02/10/2023 18:14:46-0300
Verifique em <https://validar.it.gov.br>

Aprovada em 15 de setembro de 2023.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a **Deus**, por me dar forças para transpassar todos os obstáculos encontrados ao longo da realização dessa pesquisa.

Gratidão à **Professora Dr^a Diana**, pela dedicação apresentada ao longo do percurso da pesquisa, pelas excelentes orientações, que me guiou e me deu forças para continuar. Agradeço por acreditar em mim, e me aceitar como sua orientanda, eu não chegaria até onde estou sem o seu apoio.

Agradecer à **Professora Dr^a Jeane** e ao **Professor Dr^o Angelo**, por todos os conselhos, pela ajuda e pela paciência com a qual guiaram o meu aprendizado.

Um agradecimento a todos os professores envolvidos, do **UNIVAG** e da **PUC/CAMPINAS**, pelos ensinamentos que me permitiram apresentar um melhor desempenho.

Aos membros da banca examinadora, **Prof^a Dr^a Flávia** e ao **Prof^o Dr^o Manoel**, que aceitaram fazer parte dessa pesquisa.

Aos **meus colegas de curso**, pela troca de experiências que me permitiram crescer não só como pessoa, mas também como profissional.

A todos que participaram, direta ou indiretamente do desenvolvimento deste trabalho de pesquisa. Principalmente ao **Yago**, por estar sempre me ajudando nos momentos difíceis.

A todos os meus familiares que me apoiaram, especialmente a minha mãe **Mônica**, meu irmão **Jayme** e minha cunhada **Camila**, por estarem sempre junto comigo.

E um agradecimento especial ao **CAPES** - Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior – por financiar essa pesquisa.

A minha mãe.

Eu dedico.

O tempo nos parques é íntimo, inadiável,
Imparticipante, imercescível.
Medita nas altas frondes, na última palma da palmeira
Na grande pedra intacta, o tempo nos parques.
O tempo nos parques cisma no olhar cego dos lagos
Dorme nas furnas, isola-se nos quiosques
Oculta-se no torso muscular dos fícus, o tempo nos parques.
O tempo nos parques gera o silêncio do piar dos pássaros
Do passar dos passos, da cor que se move ao longe.
É alto, antigo, presciente o tempo nos parques
É incorruptível; o prenúncio de uma aragem
A agonia de uma folha, o abrir-se de uma flor
Deixam um frêmito no espaço do tempo nos parques.
Nos homens dormentes, nas pontes que fogem, na franja
Dos chorões, na cúpula azul o tempo perdura
Nos parques; e a pequenina cutia surpreende
A imobilidade anterior desse tempo no mundo
Porque imóvel, elementar, autêntico, profundo
É o tempo nos parques.

Vinicius de Moraes

RESUMO

Devido à importância em considerar o aumento acelerado da população no meio urbano, inúmeras discussões ambientais vêm sendo debatidas quanto ao desenvolvimento das cidades e a expansão imobiliária próxima das áreas verdes. Há vista que às áreas verdes tendem a valorizar os imóveis próximos, aumentando seu valor de venda ou atraindo novos investimentos, que se utilizam dos espaços verdes como estratégias de negócio. Desse modo, os parques urbanos entram como mercado de troca na valorização da região em que estão inseridos. Neste sentido, o objetivo deste trabalho é investigar os parques urbanos que estão localizados próximos de áreas que apresentaram desenvolvimento urbano em Cuiabá/MT, entre 2005 e 2020. Para tanto foram necessárias a classificação do solo quanto ao uso e ocupação, utilizando a abordagem metodológica de Barton e Tsourou (2000), e a Planta de Valores Genéricos (PVG), parâmetro utilizado para subsidiar os cálculos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) disponibilizado pela Prefeitura de Cuiabá, com o intuito de verificar a existência de valorização imobiliária no entorno dos parques. Como resultados se obteve a espacialização dos dados sobre o uso e ocupação urbana e do PVG, observando que houve um grande crescimento urbano nas regiões dos parques estudados, e como resultado da valorização, o Parque Massairo Okamura se mostrou o mais valorizado entre os anos estudados.

Palavras-chave: Expansão urbana; Áreas Verdes; Especulação Imobiliária; Planejamento Urbano

ABSTRACT

Due to the importance of considering the rapid increase in the urban population, numerous environmental discussions have been held about the development of cities and the expansion of real estate near green areas. This is because green areas tend to increase the value of nearby properties, increasing their sale value or attracting new investments, which use green spaces as business strategies. In this way, urban parks become an exchange market in the valorization of the region in which they are located. With this in mind, the aim of this study is to investigate the relationship between urban parks that are located close to areas that have undergone urban development in Cuiabá/MT between 2005 and 2020. In order to do this, it was necessary to classify the land in terms of land use and occupation, using the methodological approach of Barton and Tsourou (2000), and the Generic Values Plan (PVG), a parameter used to support the calculation of the Urban Property Tax (IPTU) made available by the Cuiabá City Hall, in order to verify the existence of real estate appreciation around the parks. The results were the spatialization of data on urban use and occupation and the PVG, showing that there has been a great deal of urban growth in the regions of the parks studied, and as a result of the increase in value, Massairo Okamura Park proved to be the most highly valued among the years studied.

Keywords: Urban expansion; Green areas; Real estate speculation; Urban planning.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Tiegarten em Berlin.....	21	Figura 11 – Parque Trianon.....	27
Figura 2 – Regent’s Park, em Londres.....	21	Figura 12 – Sítio Roberto Burle Marx.....	28
Figura 3 – Hyde Park, em Londres.....	21	Figura 13 – Ibirapuera-SP.....	29
Figura 4 – Jardim real das Tulherias, Paris.....	21	Figura 14 – Parque do Aterro do Flamengo-RJ.....	29
Figura 5 – Boulevards de Paris.....	23	Figura 15 – Cronologia da evolução dos Parques, comparando o Movimento Americano e o brasileiro.....	29
Figura 6 – Central Park, de Frederick Law Olmsted.....	24	Figura 16 – Tabela do padrão de rua de 2016 e 2020.....	39
Figura 7 – Cronologia dos períodos do Movimento de Parques Americanos.....	26	Figura 17 – Mapa da localização da área urbana de Cuiabá, MT, Brasil. Regiões do perímetro urbano de Cuiabá.....	40
Figura 8 – Passeio público.....	27	Figura 18 – Perímetro urbano de Cuiabá/MT, e os parques urbanos estudados.....	41
Figura 9 – Parque Nacional da Tijuca.....	27	Figura 19 – Parque Mãe Bonifácia.....	44
Figura 10 – Parque da Luz.....	27	Figura 20 – Levantamento fotográfico Parque Mãe Bonifácia	45

Figura 21 – Parque das Águas.....	47	Figura 32 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Mãe Bonifácia.....	62
Figura 22 – Levantamento fotográfico Parque das Águas.....	48	Figura 33 – Classificação do uso do solo na região do Parque das Águas.....	64
Figura 23 – Parque Massaíro Okamura.....	49	Figura 34 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque das Águas.....	65
Figura 24 – Levantamento fotográfico Parque Massaíro Okamura.....	50	Figura 35 – Classificação do uso do solo na região do Parque Massaíro Okamura.....	66
Figura 25 – Parque da Família.....	52	Figura 36 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Massaíro Okamura.....	67
Figura 26 – Levantamento fotográfico Parque da Família.....	53	Figura 37 – Classificação do uso do solo na região do Parque da Família.....	68
Figura 27 – Parque Zé Bolo Flô.....	54	Figura 38 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Família.....	69
Figura 28 – Levantamento fotográfico Parque Zé Bolo Flô.....	55	Figura 39 – Classificação do uso do solo na região do Parque Zé Bolo Flô.....	71
Figura 29 – Parque Tia Nair.....	57		
Figura 30 – Levantamento fotográfico Parque Tia Nair.....	58		
Figura 31 – Classificação do uso do solo na região do Parque Mãe Bonifácia.....	61		

Figura 40 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Zé Bolo Flô.....	72
Figura 41 – Classificação do uso do solo na região do Parque Tia Nair.....	73
Figura 42 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Tia Nair.....	74
Figura 37 – Av Miguel Sutil Parque Mãe Bonifácia.....	76
Figura 38 – Mapa de rua Parque Massairo Okamura.....	77
Figura 39 – Mapa de Rua Parque das Águas.....	78
Figura 40 – Mapa de rua Parque da Família.....	79
Figura 41 – Mapa de Rua Parque Zé Bolo Flô.....	80
Figura 42 – Mapa de rua Parque Tia Nair.....	81

LISTA DE ABREVIATURA E SIGLAS

IFMT – Instituto Federal de Educação de Mato Grosso

ONG'S - Organizações não governamentais

ONU - Organização das Nações Unidas

SEL – Sistemas de Espaços Livres

FEMA - Fundação Estadual do Meio Ambiente

SEMA - Secretária do Estado do Meio Ambiente

SNUC - Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza

UFMT - Universidade Federal de Mato Grosso

SEDUC - Secretaria do Estado de Educação

UC'S - Unidades de Conservação

CUCO - Coordenadoria de Unidades de Conservação

CPA - Centro Político Administrativo

TAC - Termo de ajustamento de conduta

PVG - Planta de Valores Genéricos

IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano

PMC – Prefeitura Municipal de Cuiabá

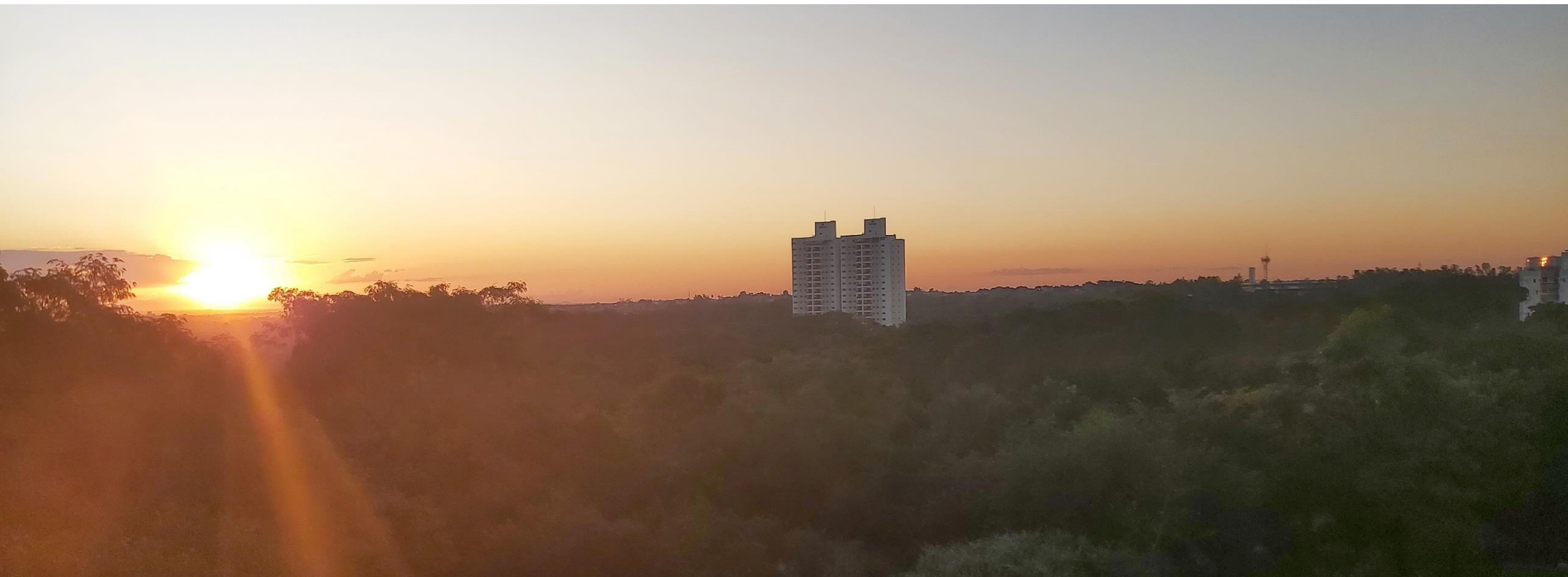
IPCA – Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	16			
2	OBJETIVOS	17			
2.1	Objetivo Geral	17			
2.2	Objetivos Específicos	17			
3	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	20			
3.1	O Surgimento dos Espaços Verdes Urbanos.....	20			
3.2	A Importância dos Espaços Verdes Urbanos.....	30			
3.3	As Áreas verdes e a valorização imobiliária.....	33			
4	METODOLOGIA.....	37			
4.1	Objeto de estudo.....	39			
	4.1.1 Parque Mãe Bonifácia.....	42			
	4.1.2 Parque das Águas.....	46			
	4.1.3 Parque Massairo Okamura.....	48			
	4.1.4 Parque da Família.....	51			
	4.1.5 Parque Zé Bolo Flô.....	53			
	4.1.6 Parque Tia Nair.....	56			
5	RESULTADOS E DISCUSSÃO.....	60			
5.1	Classificação do uso e ocupação do solo nas bordas dos Parques em 2005 e 2020.....	60			
5.2	Relação das áreas verdes e o valor venal do imóvel.....	75			
6	CONCLUSÃO.....	84			
7	REFERÊNCIAS.....	89			



INTRODUÇÃO

1. INTRODUÇÃO

Segundo a Organização das Nações Unidas (ONU, 2022), mais de 56% da população vive em áreas urbanas e espera-se que esta proporção evolua para 68% até 2050, o que resultará em novos desafios aos gestores públicos, quanto à sustentabilidade dos centros urbanos.

Devido à importância em considerar o aumento acelerado da população no meio urbano, inúmeras discussões ambientais vêm sendo debatidas quanto ao desenvolvimento das cidades e a expansão imobiliária próxima das áreas verdes. Haja vista que às áreas verdes tendem a valorizar os imóveis próximos, aumentando seu valor de venda ou atraindo novos investimentos, que se utilizam dos espaços verdes como estratégias de negócio.

O crescimento acelerado das cidades, concomitante ao planejamento urbanístico inapropriado, faz com que as áreas verdes naturais, sejam gradativamente suprimidas no cenário urbano (LOBODA; DE ANGELIS, 2005; LIMA; GARCEZ, 2017). Desse modo, as áreas verdes podem ser

utilizadas como atrativos para imóveis próximos que se utilizam destes espaços como estratégias de negócios (NY/NJ BAYKEEPER, 2006; LERNER; POOLE, 1999). Portanto, os parques urbanos entram como mercado de troca na valorização da região em que estão inseridos.

Diante do exposto, como objeto de pesquisa tem-se a relação dos parques urbanos com a valorização imobiliária, em Cuiabá/MT. Para atingir o objetivo ora proposto, o presente estudo contemplará uma abordagem qualitativa em quatro capítulos.

Nesses termos, o primeiro capítulo apresentará noções gerais a respeito de espaços verdes urbanos, se subdividindo em: "o surgimento dos espaços verdes urbanos", "a importância dos espaços verdes urbanos" e "as áreas verdes e a valorização imobiliária".

O segundo capítulo, por sua vez, tratará da metodologia, apresentando o objeto de estudo e a delimitação da área de estudo: Parque Mãe Bonifácia; Parque das Águas; Parque Massaíro Okamura, Parque da Família, Parque Tia Nair e o Parque Zé bolo Flô.

Quanto ao terceiro capítulo, esse tratará dos resultados e discussões, tendo dois subitens: “Classificação do uso e ocupação do solo nas bordas dos Parques em 2005 e 2020” e “Relação das áreas verdes e o valor venal do imóvel”.

Por fim, no quarto capítulo versará sobre as considerações finais quanto aos resultados obtidos na presente pesquisa.

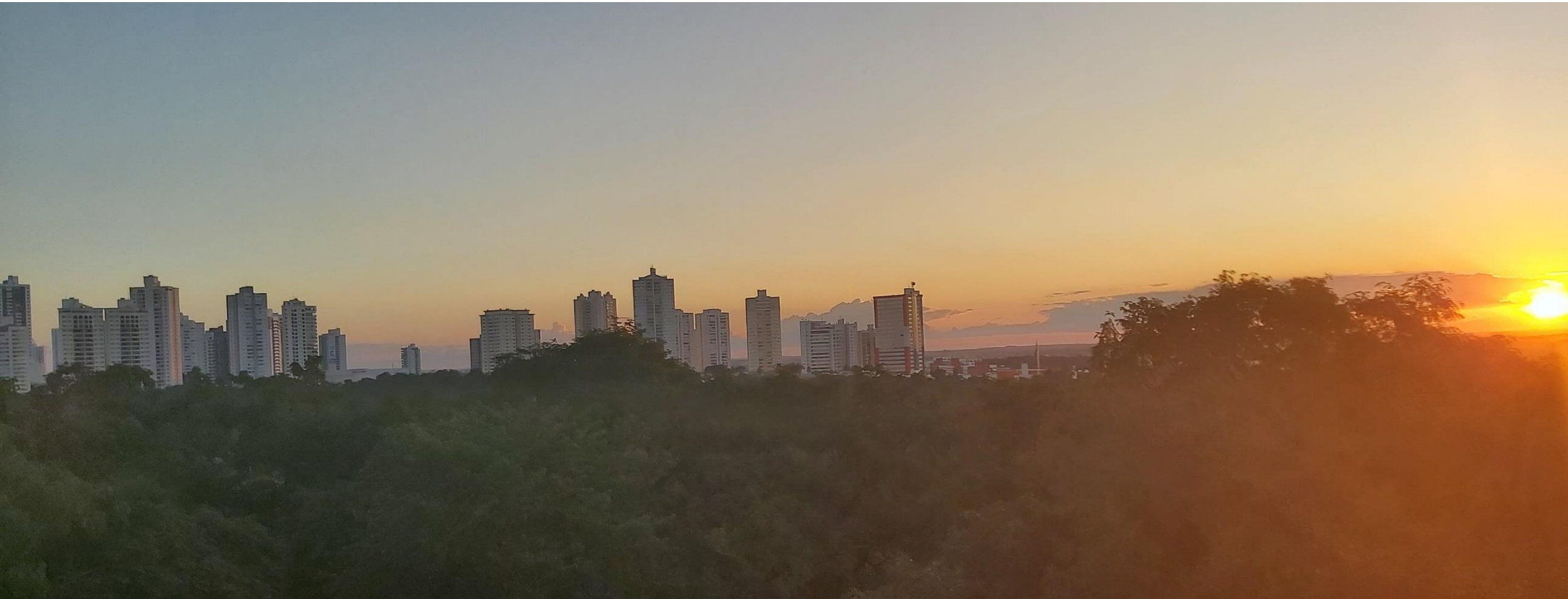
2. OBJETIVOS

2.1 Objetivo Geral

Investigar a relação dos parques urbanos com a valorização imobiliária em Cuiabá/MT.

2.2 Objetivo Específicos

- a) Realizar pesquisas bibliográficas sobre Parques Urbanos e empreendimentos imobiliários, valorização imobiliária;
- b) Levantamento dos parques urbanos dentro do perímetro urbano de Cuiabá;
- c) Classificar o uso e a ocupação do solo no entorno dos parques em 2005 e 2020;
- d) Verificar o valor do m² da rua das áreas de entorno dos Parques Urbanos segundo dados disponibilizados pela Prefeitura de Cuiabá, entre os de 2016 e 2020.



FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

3. FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Com o objetivo de entender melhor as questões acerca dos parques urbanos e a valorização imobiliária, o primeiro capítulo vem com o intuito de entender os principais aspectos conceituais sobre o tema proposto e sua relação com o meio urbano.

Para isso, com propósito de levantar informações para a pesquisa sobre os parques urbanos, buscou-se apresentar um breve histórico desde os primeiros parques, sendo eles internacionais e nacionais, explanar sobre os conceitos adotados ao longo dos anos para categorizar esses espaços, a importância dos parques urbanos nos dias atuais, sendo pelo contexto urbanístico, ambiental, social, quanto pelas questões econômicas que cercam esses lugares.

3.1 O Surgimento dos Espaços Verdes Urbanos

As conceituações de espaços livres de uso público estão fortemente fundamentadas com a história da humanidade. De acordo com Portoghesi (1995, p.22) “a história de qualquer praça é uma história de transformações”, onde os espaços públicos são reflexos das mudanças sucedidas na sociedade, em si. Sendo assim, é de relevância a compreensão desses espaços verdes urbanos e de como foram criados em diferentes tempos na história.

Com a Revolução Industrial, em meados do século XVIII, houve uma busca por essas áreas verdes públicas, em virtude do crescimento das cidades e falta de planejamento urbano. O conceito de parques públicos, deu-se ao final do século XVIII, na Europa, introduzindo os jardins da Corte. (KLIASS, 1993)

Garvin (2011) relaciona também a origem dos parques urbanos com o fim da revolução francesa, no século XVIII, no momento em que as propriedades dos nobres e da família real são abertas ao público com intenção recreativas, sendo os precursores dos parques atuais.

Entre os séculos XVII e início do século XIX, um significativo número de parques foram abertos ao público na Europa, sendo eles o: *Tiergarten* em Berlin, os *Regent's Park* e *Hyde Park* em Londres, e o Jardim real das Tulherias em Paris, como mostra as Figuras 1, 2, 3 e 4. Todos eles propriedades privadas que sofreram modificações para atender as necessidades do público, até este momento, não existia a demanda de ter espaços originalmente pensados e projetados para parques. (GARVIN, 2011; PANZINI, 2013)

Figura 1 – *Tiergarten* em Berlin.



Fonte – Fritzguide (2023)

Figura 2 – *Regent's Park*, em Londres.



Fonte – Abrahams, Luke – IStock (2016)

Figura 3 – *Hyde Park*, em Londres.



Fonte – Kruklistis, Ingus – IStock (2019)

Figura 4 – Jardim real das Tulherias, Paris.



Fonte – Lorenzi e Lorenzi – GrupoDicas (2023)

O início do século XIX foi marcado pela insalubridade urbana, oriunda da Revolução Industrial, a população das cidades havia se multiplicado e as moradias eram adensadas e insalubres (DE PAULA, CASER, 2020, p. 39). Teixeira (2007, p. 52), expõe que “A feiura urbana imposta pela Revolução Industrial em oposição à beleza das paisagens naturais, a qual passou a ser divulgada e cultuada, contribuiu para o interesse e desejo pela melhoria da paisagem das cidades”. Logo, mostrou-se, preponderantemente necessário, a busca de se implantar os parques nas cidades, como forma de resgatar a saúde da população – denominada “necessidade higiênica”.

Diante dos problemas encontrados na época, houve o investimento financeiro para a obtenção de espaços e a elaboração dos primeiros projetos de parques públicos: Victoria Park, em Londres, e o Birkenhead Park, em Liverpool. Ambos projetados com intuito recreativo, sendo um marco no início da história dos parques projetados (DE PAULA, CASER, 2020 p. 40; GARVIN, 2011, p. 20).

Ainda no contexto das salubridades nas cidades, com o progresso da medicina científica e, conseqüentemente, da saúde pública, motivando assim, a progressiva procura da população, por praças e parques urbanos, o parque urbano alcança seu ápice de expansão, entre os anos de 1850 e 1860 (KLIASS, 1993). Com destaque na França ao Plano de Urbanização do Barão Haussmann¹.

O Plano de Urbanização de Haussmann consistia na criação de um sistema de parques compreendidos por espaços verdes de quatro tipologias e funções, havia a preocupação desses espaços em produzir a “natureza idealizada”, mesmo

conceito paisagístico dos jardins ingleses, de acordo com Kliass, 1983, eram eles:

- a) Praças: localizadas no centro histórico de Paris;
- b) Parques distritais: localizados em bairros ainda em desenvolvimento, e de menor dimensão;
- c) Parques regionais: localizados em regiões mais centrais da cidade, e possuindo maiores dimensões;
- d) Os Boulevards: constituindo de avenidas arborizadas. (FIGURA 5)

¹ Georges-Eugène Haussmann (Paris, 1809-1891), o "artista demolidor" foi o grande remodelador de Paris, efetuando seu plano urbanístico, planejou uma nova cidade, melhorando os parques parisienses e criando outros. O plano

priorizou o alargamento das avenidas e a criação de bulevares, remodelando a velha malha urbana, com um significativo sistema de largas vias arborizadas (TOLEDO; SANTOS, 2012, p. 18).

Figura 5 – Boulevards de Paris.



Fonte – Farley, James – Getty Images (2018)

Na mesma época, no século XIX verifica-se que nas Américas, sobretudo nos Estados Unidos, não havia uma ideologia, no que se refere aos espaços verdes, em formas de parques. Surge, desse modo, o arquiteto e paisagista Frederick

² Calvert Vaux nasceu em 1824, em Londres, Inglaterra, onde permaneceu até 1850 trabalhando como arquiteto e paisagista aprendiz no escritório do arquiteto britânico Lewis Nockalls Cottingham (1787-1847).

Law Olmsted, com a idealização e implantação de consideráveis parques modernos, em diversas localidades dos Estados Unidos. Olmsted ficou famoso por:

[...]criar com Calvert Vaux (1824-1895)², arquiteto e paisagista britânico, alguns dos mais famosos parques urbanos dos EUA, como o Central Park, em Nova York (1857), e o Golden Gate Park, em San Francisco (1870). Olmsted ficou conhecido também por criar o primeiro sistema de vias interligadas a parques urbanos em Buffalo, Nova York (1868), e por restaurar o Niagara Reservation State Park, ao longo das Niagara Falls (1865). Ele foi o responsável por propor o relatório do Yosemite Valley, na Califórnia, em 1865, que consumou a proteção do vale (CRONON, 1996; NASH, 1990).

Olmsted foi o arquiteto e paisagista do Central Park (FIGURA 6), em Nova York, no final de 1850. Ele representou uma manifestação em favor dos parques, chamada Movimento de Parques Americanos³ (KLIASS, 1993). Em consonância com Toledo e Santos (2008, p. 18) atesta que “esse modelo, bastante difundido, vigorou até o início do século XX, tendo inspirado inúmeros parques criados à época na América do Sul

³ De acordo com Castelnuovo (2005, p. 10) no século XIX, com os pensamentos naturalista e a baixa qualidade de vida da população das cidades americanas em função da crescente industrialização, surgiu o Movimento de Parques – *Park Movement* – que foi um importante movimento paisagístico.

por paisagistas europeus em países como Argentina, Uruguai e Brasil”.

Figura 6 – Central Park, de Frederick Law Olmsted



Fonte – AP Photo (1957).

Magnoli (2006, p. 204) e Cranz (1978) categorizam o Movimento Americano de Parques com o surgimento de quatro modelos ao longo dos anos, sendo eles: *Pleasure Garden* (1850 - 1900), *Reform Park* (1900 - 1930), *Recreation Facility*

(1930 – 1965) e *Open Space System* (1965 – até os dias atuais). Vale ressaltar que cada modelo tinha um propósito social a desempenhar, para sanar as constantes transformações que aconteciam em decorrência da urbanização.

Os *Pleasure's Garden* (1850-1900) surgiram em razão das condições insalubres e as superlotações das cidades, tinham o objetivo de contemplação, se localizavam em áreas afastadas da cidade, tinham como características principais os vastos gramados com presença de corpos de água, elementos naturais topográficos, e grande presença de árvores, o passeio era sinuoso, fazendo contraste com a malha da cidade. (DE PAULA, CASER, 2020 p. 41)

O *Reform Park* (1900 – 1930) vem com o intuito de propiciar melhores condições as classes trabalhadoras. Possuíam dimensões reduzidas, para serem inseridos com facilidade dentro das cidades e serem de fácil acesso. Pela primeira vez, a preocupação era criar um espaço com atividades recreativas ativas, como espaços para atividades físicas, parquinhos, atividades culturais, e não apenas para contemplação. (DE PAULA, CASER, 2020 p. 41; MAGNOLI, 2006, p. 208)

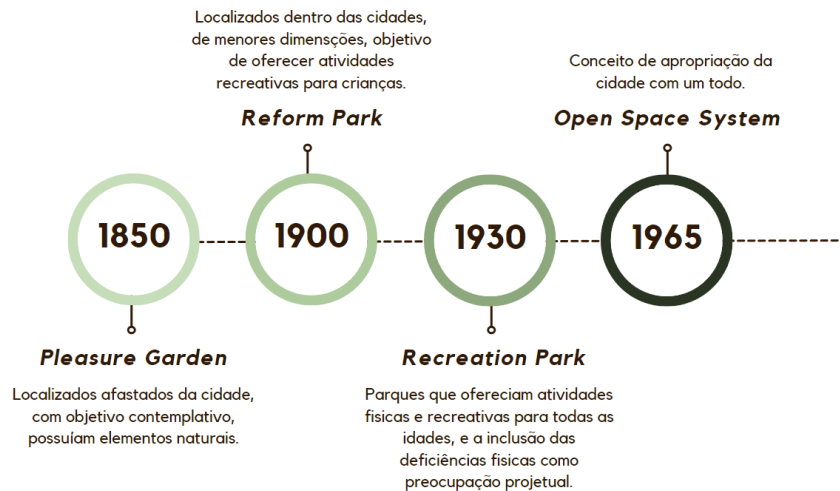
Vindo com a base do *Reform Park*, o *Recreation Park* (1930 – 1965) também foi motivado pelas questões trabalhistas dos anos 20, mas além disso, houve o fim da Primeira Guerra Mundial. Magnoli (2006, p.209) afirma que:

É usada para o período de 1930 a 1965 a expressão recreação, aliás *recreation facility* significando a distribuição assegurada para todos, em âmbito nacional, no cotidiano, em eventos, jornadas, em tal porte, que se passa aplicar a execução e implantação seriada e multiplicada de estádios, grandes piscinas, quadras, arquibancadas e painéis de jogos e esportes. São programados eventos esportivos de massa, desportos em grupos grandes. É maciça a participação na recreação considerada ativa. Com a evolução, as propostas se refinam para os deficientes físicos, para os idosos, os cegos, os aposentados. A padronização se estende em todos os locais, em toda a nação, em todas as propostas.

Como pode-se ver na figura 7, após esses anos, a cidade passa a ser vista como um organismo heterogêneo, com um sistema único constituído de ruas, calçadas, praças, parques, se tornando o conceito de *Open Space System* – Sistemas de Espaços Livres - (1965 – até os dias atuais). De Paula e Caser (2020, p. 42), consideram que esses espaços geram sensação de pertencimento e apropriação da população, e classificam que:

Este conceito considera que cada espaço livre na cidade pode ser aproveitado para uso da população, surgindo assim os mais variados tipos: parques de aventura, *vest-pocket* ou miniparques, praças em terrenos pequenos para uso urbano, dentre outros. Novas soluções de projeto com formas mais livres para os equipamentos recreativos e esportivos substituem os tipos convencionais. [...] Neste contexto, as novas e variadas opções de lazer na cidade, como shoppings centers, centros comerciais, parques estaduais e regionais, passam a disputar espaço com os tradicionais parques de bairros.

Figura 7 – Cronologia dos períodos do Movimento de Parques Americanos.



No Brasil, o surgimento dos parques não está atrelado necessariamente ao aumento populacional ou a falta de espaço, as cidades brasileiras não apresentavam os mesmos problemas das americanas ou europeias, então o parque acaba surgindo como complemento estético para a elite, que buscava manter o mesmo padrão Europeu. (MACEDO, SAKATA, 2010, p.16)

⁴ Hugo Segawa – Autor, entre outros livros, de Jayme C. Fonseca Rodrigues | Arquiteto (São Paulo, 2016), Architecture in Brazil 1900-1990 (New York, 2013), Arquitectura Contemporânea Latinoamericana (Barcelona, 2005), Prelúdio da Metrópole (São Paulo, 2000; 2. ed., 2004), Arquiteturas no Brasil 1900-1990 (São

De acordo com Segawa⁴ (1994), no final do século XVIII e início do XIX, sob forte influência europeia, a coroa portuguesa, dá visibilidade à implantação de parques, jardins e preservação das áreas verdes do Brasil. No século XIX, há um considerável crescimento desses parques, influenciado pelo pleasure garden, mas categorizado no Brasil como parques ecléticos, buscando progressivamente, os serviços profissionais de botânicos e paisagistas (DE PAULA, CASER, 2020 p. 42; MACEDO, SAKATA 2010).

A exemplo de parques, tem-se “O Passeio Público” (FIGURA 8), situado na cidade do Rio de Janeiro, criado em 1783. É considerado o parque urbano mais antigo no Brasil, embora não tenha sido registrado documentalmente, foi idealizado e construído pelo primeiro paisagista do Brasil, Mestre Valetim, no aterro da Lagoa do Boqueirão-RJ. (SEGAWA, 1994, p. 77-80).

A partir da metade do século XIX os espaços livres próximo às nascentes da cidade do Rio de Janeiro, foram reflorestadas, surgindo assim a Floresta da Tijuca (FIGURA 9).

Paulo, 1998; 3. ed., 2ª reimpr., 2018), Ao Amor do Público (São Paulo, 1996). Coautor dos livros Complexo do Gasômetro (São Paulo, 2007), Ver Zanine (Rio de Janeiro, 2002), Oswaldo Arthur Bratke (São Paulo, 1997; 2. ed., 2012).

“Essas ações eram administradas e provavelmente tenha sido a primeira organização oficial a ter um espaço livre público na sua agenda” (TOLEDO; SANTOS, 2012, p. 19).

Entre os séculos XIX e XX, em conformidade com o Projeto Quapá⁵, a estrutura do projeto paisagístico no Brasil, seguiu a influência das famosas tradições europeias, a citar: francesas, italianas e inglesas (SEGAWA, 1994).

Sendo assim, em São Paulo, tem-se o: Jardim da Luz ou Parque da Luz (FIGURA 10). Inaugurado inicialmente como Jardim Botânico, foi liberado ao passeio público, em 1825. Após o ano de 1870, surgiram outros espaços livres destinados ao passeio público (KLIASS, 1993), como o Parque Trianon (FIGURA 11) em 1892, atualmente conhecido como Parque Siqueira Campos, de iniciativa privada e projetado pelo paisagista francês Paul Villon (SEGAWA, 1994).

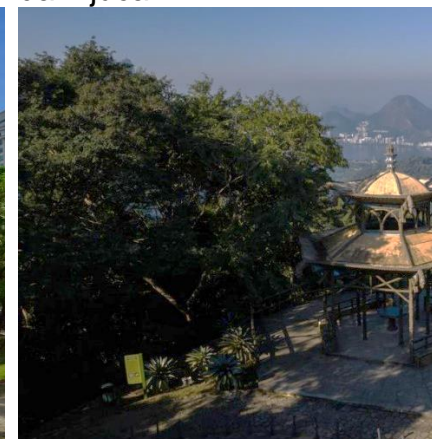
⁵ Projeto Quapá “Quadro do Paisagismo no Brasil” é uma pesquisa sobre o paisagismo iniciada em 1994 na Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da

Figura 8 – Passeio público.



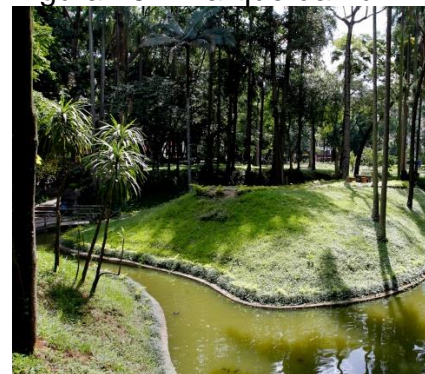
Fonte – Cattelan, Paulo (2013)

Figura 9 – Parque Nacional da Tijuca.



Fonte – Carvalho, Brenno (2020)

Figura 10 – Parque da Luz.



Fonte – Cordeiro, José - SPTuris (s.a)

Figura 11 – Parque Trianon.



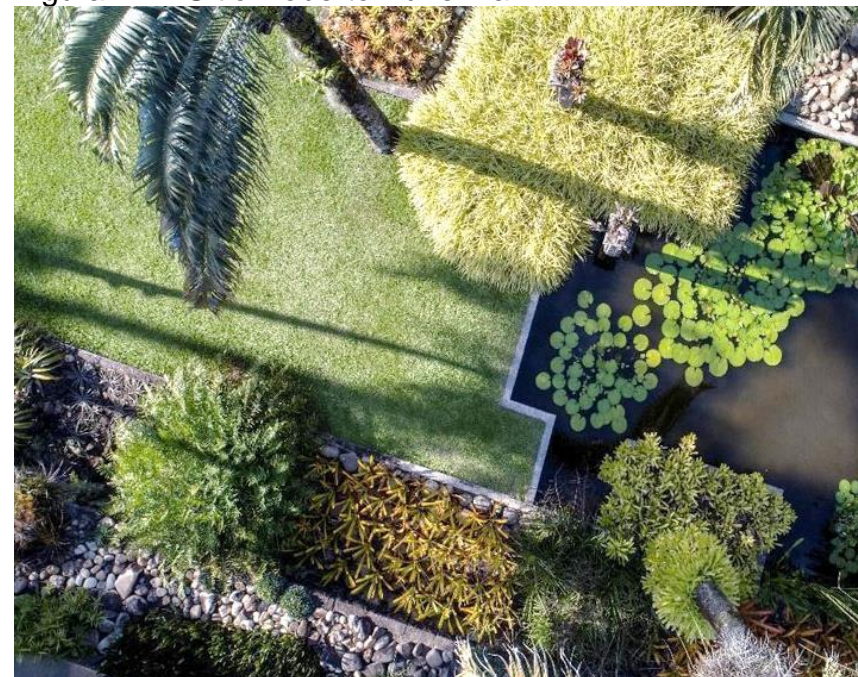
Fonte – Brandt, Marcelo- G1 (2019)

Universidade de São Paulo que teve como propósito o estudo do projeto de paisagismo no Brasil em todas as suas escalas de abrangência.

Segundo Toledo e Santos (2012, p. 19), “o *parque surgiu no contexto do processo de urbanização da cidade de São Paulo daquela época (no ano anterior era inaugurada a Avenida Paulista) e permaneceu sob a iniciativa privada até 1924 quando foi doado à prefeitura*”.

De acordo com Floriano (2013, p,114) em 1930, Roberto Burle Marx, introduz técnicas vistas no Jardim Botânico de Berlin, em vários trabalhos, na cidade do Rio de Janeiro. Seus jardins eram planejados e comparados a pinturas abstratas, alguns bem curvilíneos, outros de linhas retas, usando plantas nativas brasileiras para criar blocos de cor em harmonia com o espaço verde. Inicia-se, com Burle Marx o período moderno do paisagismo no Brasil (FIGURA 12).

Figura 12 – Sítio Roberto Burle Marx.



Fonte – Souza, Marlon da Costa – Arqbrasil (s.a)

Conforme Macedo (2015), a partir da década de 40, os parques passam por uma mudança de conceito, de parques ecléticos para parques modernos, contendo algumas características dos parques americanos dos períodos *reform park* e *recreation facility*.

Alguns itens dos parques ecléticos se mantem, como exemplos dos extensos gramados e presença de corpos de

águas, mas são inseridos elementos recreativos como: quadras poliesportivas, parquinhos, entre outros. Como modelo do período de parque moderno, dispomos do Parque do Ibirapuera-SP (FIGURA 13), inaugurado em 1954, e do Parque do Aterro do Flamengo-RJ (FIGURA 14), de 1962. (DE PAULA, CASER, 2020 p. 43)

Figura 13 – Ibirapuera-SP.



Fonte – Neddermeyer, Rafael (2018)

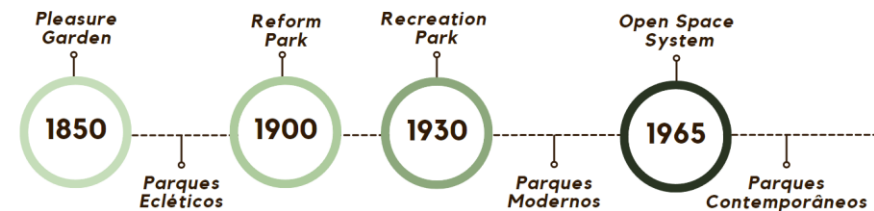
Figura 14 – Parque do Aterro do Flamengo-RJ.



Fonte – Soldon, Rodrigo (2022)

iniciou na década de 60, no Brasil se manifesta bem mais tarde, aparecendo em 1970. Nesta época, com a evidente preocupação ambiental, passou a se pensar em espaços verdes e parques inseridos nas propostas de planejamento urbano das cidades brasileiras, passando a categorizar os parques contemporâneos. (DE PAULA, CASER, 2020 p. 43; MACEDO, SAKATA, 2010)

Figura 15 – Cronologia da evolução dos Parques, comparando o Movimento Americano e o brasileiro.



Os parques contemporâneos vêm com a característica principal de trazer atividades mais ativas sem perder o sentido contemplativo inicial. Mas mais do que isso, os parques contemporâneos se classificam por possuir três aspectos nas suas propostas: a ocupação e revitalização de espaços não utilizados, a proteção da paisagem ambiental - já que de

Como pode-se observar na cronologia apresentada na figura 15 o “Open space concept” que nos Estados Unidos se

acordo com De Paula e Caser (2020, p. 44) “os espaços verdes foram redescobertos como requalificadores dos ambientes” – e por último, os parques contemporâneos buscam a participação popular. (PANZINI, 2013)

3.2 A Importância dos Espaços Verdes Urbanos

Na contemporaneidade, com o aumento da população no meio urbano, existem grandes desafios a nível econômico, ambiental, social e de infraestrutura. Segundo a Organização das Nações Unidas – ONU (2022), “atualmente 56% da população mundial vive em áreas urbanas e a expectativa é de que esta proporção aumente para 68% até 2050”, o que resultará em novos desafios aos gestores administrativos, quanto a sustentabilidade dos centros urbanos (VIDAL et al., 2020, p. 427).

O crescimento acelerado das cidades, concomitante ao planejamento urbanístico inapropriado, faz com que as áreas verdes naturais, sejam gradativamente suprimidas no cenário urbano, repercutindo negativamente na qualidade de

vida dos indivíduos que nela habitam (LOBODA; DE ANGELIS, 2005; LIMA; GARCEZ, 2017, p. 141).

Esse cenário gera inúmeras discussões ambientais, as áreas verdes se tornaram essenciais para as pautas de defesa do meio ambiente, já que a participação de movimentos populares para o direito dos espaços de lazer vem aumentando com o tempo com relação as funções urbanas. (DE PAULA, CASER, 2020 p. 44)

Quanto às funções urbanas, Llardent (1982) menciona que a cidade é um agrupamento de componentes, sistematizações e funções interligadas. Por isso, é considerada uma referência efetiva acerca da importância da evolução desses espaços livres, por serem essenciais nas conformações das cidades urbanas (MARTINS; ARAÚJO, 2014).

Se tratando do desenvolvimento urbano, as cidades, estão se tornando cada vez mais um organismo sintético, organizado de modo artificial: “meio ambiente urbano é cada vez mais um meio artificial, fabricado com restos da natureza primitiva crescentemente encoberta pelas obras dos homens”. (SANTOS, 1997, p. 42)

Segundo Loboda e De Angelis (2005, p.130) é de grande importância o planejamento urbano no espaço físico, porém a preocupação dos gestores ainda está voltada para as questões socioeconômicas, deixando à parte das questões ambientais.

Henrique (2006, p. 67) aponta que a qualidade de vida da população está ligada ao estado socioeconômico, vinculados a infraestrutura oferecida, mas também é de fundamental importância que os elementos naturais sejam relevantes, dentro do planejamento urbano. Pode se afirmar, que dentre essas questões levantadas, a econômica é a que se destaca. As funções sociais do espaço estão cada vez mais atreladas ao setor comercial.

Ainda segundo Loboda e de Angelis (2005, p.131):

Seus funções sociais, geoambientais e estéticas, os únicos espaços de uso coletivo tendem a ser cada vez mais privados - shopping-centers, condomínios residenciais, edifícios polifuncionais - e não as nossas praças, parques e vias.

Os parques urbanos são destaques pelos benefícios, que podem trazer à saúde e bem-estar da população (BOVO; CONRADO, 2012). Na literatura específica, são inúmeros os registros abordando a importância das áreas verdes,

particularmente, sobre os benefícios para melhora do conforto térmico, visual, ambiental e psicológico, minimizando assim o estresse diário dos habitantes das cidades.

Arana et al. (2020, p. 67) ressaltam a importância entre a relação homem, meio ambiente e saúde, visto se tratar de uma abordagem mais abrangente, no intuito de tentar equilibrar e garantir uma melhor qualidade de vida à população.

[...],contudo, efetivamente poucas iniciativas convergem para a melhoria das condições ambientais do espaço urbano, como a criação de áreas verdes públicas. Nucci (2008) esclarece que estas áreas proporcionam incontáveis benefícios, que garantem a qualidade ambiental do espaço urbano, por se constituírem em locais em que predominam a vegetação arbórea, propiciam conforto térmico, estabilização de superfícies, por meio da fixação do solo pelas raízes das plantas, atenuação da poluição do ar, sonora e visual e abrigo para fauna, bem como são fundamentais na malha urbana, atuando como indicador de qualidade de vida, por estarem intimamente ligadas ao lazer e à recreação da população, bem como ligadas à prática de atividades físicas, à interação com a natureza e por se constituírem em locais de convivência e de manifestação da vida em comunidade.

A partir das discussões acerca do espaço verde urbano, é relevante fazer uma revisão a respeito dos conceitos

utilizados, já que há uma grande variação de termos técnicos empregados.

Llardente (1982, p.151) categoriza sistemas de espaços verdes urbanos de três maneiras:

-Sistemas de espaços livres: Conjunto de espaços urbanos ao ar livre destinados ao pedestre para o descanso, o passeio, a prática esportiva e, em geral, o recreio e entretenimento em sua hora de ócio.

-Espaço livre: Quaisquer das distintas áreas verdes que formam o sistema de espaços livres.

-Zonas verdes, espaços verdes, áreas verdes, equipamento verde: Qualquer espaço livre no qual predominam as áreas plantadas de vegetação, correspondendo, em geral, o que se conhece como parques, jardins ou praças.

Ainda sobre os sistemas de espaços livres (SEL), para Magnoli (1982), o SEL são espaços livres de edificação como: jardins, quintais, ruas, calçadas, praças, parques, florestas, rios, ou os vazios urbanos.

Ainda na mesma premissa, para Milano (1984) a cobertura vegetal é uma parte fundamental para a cidade e administração pública, e para o autor essas áreas são separadas em duas: áreas verdes e arborização urbana.

Nos estudos de Di Fidio (1980), são apresentados a correlação entre áreas verdes e espaços urbanos, assim como os espaços verdes suburbanos, que são os cinturões verdes. Em relação aos espaços verdes urbanos públicos, estes são classificados entre parques urbanos, praças, jardins botânicos, entre outros.

Trazendo o conceito de Pereira Lima (1994), área verde é considerado o espaço em que há maior predomínio de vegetação arbórea, sendo também categorizado como: jardins públicos, praças, parques urbanos. Para parque urbano, o autor elucida que corresponde a um espaço com função ecológica, de lazer e também estética. Outro autor que argumenta sobre essas questões é Guzzo (1999, p.1), o qual defende, que a área verde tem função de ser social, ecológica e estética.

Em conformidade com Loboda e De Angelis (2005, p.134), os sistemas de áreas verdes dentro de uma cidade exercem inúmeros benefícios, em razão da sua função de melhoria da qualidade de vida, por oferecer espaços destinados à educação ambiental, à preservação e ao lazer. Além dos inúmeros atenuantes ambientais, que melhoram a

qualidade ambiental da cidade, diminuindo o calor e a poluição. Desse modo, há a necessidade de um olhar mais gentil às áreas verdes no que se refere ao planejamento urbano.

Diante disso, Cavaleiro e Del Picchia (1992, 31) assinalam que, [...] “As áreas verdes devem ser dotadas de infraestrutura e equipamentos oferecendo lazer e recreação e que possa ser percorrida de sua casa até lá a pé”.

3.3 Áreas verdes e Valorização imobiliária

No século XIX, iniciou-se um forte movimento da correlação da natureza com a especulação imobiliária, apresentando um aumento significativo na construção de parques e praças, aspirando a valorização de futuros loteamentos que surgiriam no entorno. (HENRIQUE, 2006, p.67)

Henrique (2006, p. 67) evidencia uma abordagem mercadológica quando tratamos do meio natural, sob uma ótica voltada para o lucro, a natureza acaba se tornando uma mera

mercadoria, que passa a ser valorizada em detrimento do valor financeiro que vai gerar aos agentes.

Harvey (2000) descreve que, os agentes imobiliários costumam valorizar um determinado espaço, como revitalizar espaços na cidade, visando o lucro próprio. Por isso que se percebe, constantemente, determinadas regiões que claramente recebem esses incentivos financeiros, sendo mais valorizadas, recebendo maior visibilidade, e investimentos de capital público, em detrimento de regiões mais pobres. É essa diferença que tem influência na produção da paisagem urbana, já que essa discrepância social é determinada pelos indicadores econômicos⁶. (HENRIQUE, 2006, p.68)

Henrique (2006, p, 67) define o território de maneira excludente, que vendem a ideia da segurança e da natureza em si. Ter essa ideia da natureza atrelada aos empreendimentos imobiliários, cria imagens fixas, que não podem ser mais desvinculadas da produção, do espaço urbano. Desse modo, cria-se dentro da cidade, espaços que são especulados, a partir do desejo da exclusividade.

⁶ De acordo com Lourenço e Romero (2002), indicadores econômicos (IEs) retratam informações acerca do comportamento de diferentes variáveis econômicas de uma região, estado ou país. Por essa razão. As IEs são importantes

para compreender as tendências de economia e auxiliar na tomada de decisões de agentes públicos – governos – e privados – empresas e consumidores.

Observa-se essas apropriações, direta e indireta, em determinados lugares no decorrer da história, como por exemplo, nos principais parques como o: *Regent's Park*, *Bois de Boulogne* e o *Central Park*. No começo do século XIX, em Londres, o *Regent's Park* tomava forma, e toda a sua estruturação e modelamento foram financiadas pelas empresas imobiliárias, que tinham o objetivo de construir casas ao redor do parque para pessoas ricas.

“A ideia era que a venda dos lotes e construções nas proximidades do parque pagaria os investimentos gastos no *Regent's Park*. ” (HENRIQUE, 2006, p.68).

Segundo Mumford (2004):

[...] área do atual *Regent's Park*, que antigamente pertencia à Igreja *Mary-le-Bow*, estava sendo prevista a construção de um cemitério. Entretanto, o crescimento da cidade e a possibilidade de realização de lucros prevaleceram sobre o uso que se daria à área, que foi, portanto, loteada. Quando a Coroa planejou o *Regent's Park* de Londres, o próprio parque foi abertamente considerado um artifício para aumentar o valor dos terrenos de propriedades vizinhas, pertencentes à Coroa Real.

Seguindo o mesmo movimento, o *Bois de Boulogne*, em Paris, foi muito bem aceito pela burguesia e aristocracia

parisiense, com seus lagos artificiais e colinas, o parque foi construído após um empreendedor imobiliário doar suas terras a cidade.

Henrique (2006. P.68) afirma que o Central Park, em Nova Iorque, também sofreu com a grande especulação imobiliária em seu entorno, já que se apropriou da natureza, levando a um grande adensamento nas áreas próximas, e uma valorização sensível do espaço urbano.

Segundo Mumford (2004) apontam que:

“O desejo de utilizar todos os metros quadrados de espaço alugável dominava o proprietário, mesmo quando a construção era para seu uso privado e não se destinava à simples especulação pecuniária. Em muitas cidades, durante o século XIX, isso reduziu o quintal dos fundos a uma área para secar roupas, e esta, por sua vez, foi reduzida em espaço, a tal ponto que muitas caras residências da Quinta Avenida, em Nova Iorque, eram construídas quase costas contra costas, como qualquer asilo de classe inferior, e não tinham nem perspectiva, nem ventilação. Mais uma vez, a empresa capitalista, hipnotizada pela sua própria preocupação com os ganhos, ultrapassava a si mesma, pois um plano congestionado não traz necessariamente o máximo de retorno imediato, nem tem probabilidade de permanecer bastante válido ou atraente para assegurar uma exploração lucrativa durante um longo período de anos”.

Essa sofisticação da natureza chegou também aos solos brasileiros, como é o caso da cidade de São Paulo. Henrique (2006, p. 70-71), afirma que:

A cidade de São Paulo apresenta-se, material e esteticamente, como uma negação da ideia de natureza romântica e verde. Entretanto, encontram-se reunidos em seu espaço os traços de uma ideia de natureza românticamente e globalmente padronizada pelos agentes do mercado imobiliário e grandes incorporadoras, que têm reafirmado o valor monetário da natureza.

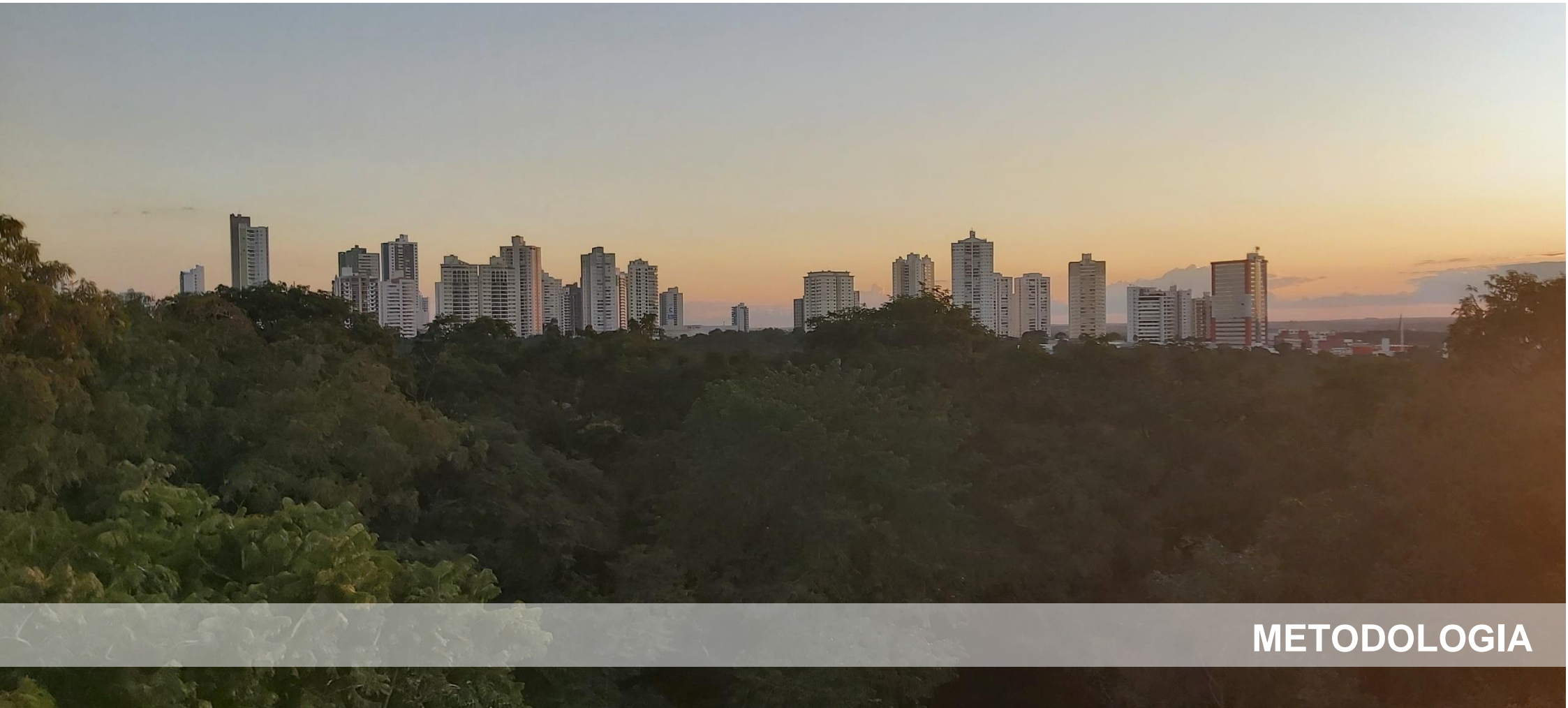
Henrique (2006, p. 68), exalta que a natureza na cidade é usada como “isca”, um exemplo disso é a cidade de São Paulo, onde as áreas verdes, tem se tornado bens privados. Ou seja, são usadas pelos agentes imobiliários para

a venda de loteamentos de luxo. Para ilustrar esta situação, utiliza-se como exemplo o Ibirapuera.

É essa diferença que tem influência na produção da paisagem urbana, já que essa discrepância social é determinada pelos indicadores econômicos⁷. (HENRIQUE, 2006, p.68)

⁷ De acordo com Lourenço e Romero (2002), indicadores econômicos (IEs) retratam informações acerca do comportamento de diferentes variáveis econômicas de uma região, estado ou país. Por essa razão. As IEs são importantes

para compreender as tendências de economia e auxiliar na tomada de decisões de agentes públicos – governos – e privados – empresas e consumidores.



METODOLOGIA

4. METODOLOGIA

A metodologia utilizada para a elaboração dessa pesquisa foi a coleta de dados pela análise bibliográfica e documental em revisões de literatura, artigos em periódicos, normatizações, leis, decretos e resoluções, elaboração de mapas.

Para a investigação dos parques urbanos em Cuiabá/MT entre 2005 e 2020, foram necessárias à classificação do solo quanto ao uso e ocupação do solo, utilizando a abordagem metodológica de Barton e Tsourou (2000). Que propõe a delimitação de um raio de 1km a partir da borda dos parques, buscando categorizar os diversos tipos de uso (residencial vertical/ horizontal, comercial, corporativo, uso misto e institucional) e ocupação (edificação, pavimentação, áreas verdes) do solo.

Quanto a valorização imobiliária, usou-se as Plantas de Valores Genéricos (PVG), parâmetro utilizado para subsidiar os cálculos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Cuiabá

(PMC), com o objetivo de verificar a existência de valorização imobiliária no entorno dos parques.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, que inclui o valor do terreno e da edificação, calculado conforme a PVG - Lei 5.355 de 12 de novembro de 2010, que é atualizado pelo IPCA do ano, conforme Art. 202-B da Lei Complementar Municipal 043/1997.

A Planta de Valores Genéricos (PVG), é um instrumento regulatório formulado pelas prefeituras com auxílio de agentes locais, para a obtenção dos valores venais, no caso o valor da terra.

De acordo com a Câmara Municipal (2020), a planta de valores genéricos é formulada com a utilização de cálculos que possibilitam a obtenção dos valores venais dos imóveis urbanos do município, a partir da avaliação individual de cada propriedade, servindo de base para impostos como o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e Contribuição de Melhoria. Ela também pode nortear o planejamento municipal, no que diz respeito à ação regulatória do poder municipal em relação ao uso e ocupação do solo.

Para obter esses resultados, é feito um cálculo de acordo com esses fatores, que podem apreciar ou depreciar o valor da terra. Conforme demonstrado abaixo, de acordo com a PVG de 2018, elaborada pela prefeitura de Cuiabá:

A apuração do Valor Venal do Terreno obedece à seguinte equação matemática:

VVT = At x Vm x Fst x Fet x Fct x Fge x Fgl x Fmp x Fdat, onde:

VVT = Valor venal do terreno

At = Área do terreno

Vm = Valor do metro quadrado por padrão de rua (tabela I).

Fst = Fator de influência da situação do terreno (tabela II).

Fet = Fator de influência de esquina ou número de testada (tabela III).

Fct = Fator de influência de características do terreno (tabela IV).

Fge = Fator geométrico (tabela V).

Fgl = Fator gleba (tabela VI).

Fmp = Fator de melhorias públicas (tabela VII).

Fdat = Fator de depreciação em função da área de tombamento (tabela XVI)

Após a apuração desses itens, se obtém um valor por padrão de rua, por m², que vai desde o padrão de rua 1 até 138, quanto maior o número do padrão da rua, mais caro é o m² da região.

Neste sentido para apurar o valor de valorização do terreno será utilizado o valor por m² a partir do padrão da rua.

O PVG foi disponibilizado pela PMC a partir de 2016 (FIGURA 16).

Figura 16 – Tabela dos valores venais de 2016 e 2020.

PLANTA DE VALORES VENAIS 2016 E 2020											
Padrão de Rua	2016 (R\$/M²)	2020 (R\$/M²)	Padrão de Rua	2016 (R\$/M²)	2020 (R\$/M²)	Padrão de Rua	2016 (R\$/M²)	2020 (R\$/M²)	Padrão de Rua	2016 (R\$/M²)	2020 (R\$/M²)
1	0,60	0,83	41	200,00	290,78	81	455,00	1.196,34	121	955	3.821,63
2	1,00	1,66	42	205,00	299,08	82	465,00	1.229,57	122	965	3.987,79
3	1,50	4,98	43	210,00	307,39	83	480,00	1.246,18	123	985	4.153,95
4	10,00	8,31	44	215,00	315,70	84	490,00	1.262,80	124	1.000,00	4.320,11
5	15,00	13,29	45	220,00	324,01	85	495,00	1.296,03	125	1.010,00	4.486,26
6	20,00	16,62	46	225,00	332,32	86	500,00	1.329,26	126	1.025,00	4.652,42
7	25,00	19,94	47	230,00	348,93	87	505,00	1.362,50	127	1.065,00	4.818,58
8	30,00	24,92	48	235,00	365,55	88	515,00	1.395,73	128	1.080,00	4.984,74
9	35,00	29,91	49	245,00	382,16	89	520,00	1.412,34	129	1.150,00	5.150,90
10	40,00	33,23	50	250,00	398,78	90	530,00	1.428,96	130	1.200,00	5.317,05
11	45,00	41,54	51	255,00	415,39	91	535,00	1.462,19	131	1.255,00	5.483,21
12	50,00	49,85	52	260,00	432,01	92	545,00	1.495,42	132	1.265,00	5.649,37
13	55,00	58,16	53	270,00	448,63	93	575,00	1.528,65	133	1.290,00	5.815,53
14	60,00	66,46	54	275,00	465,24	94	585,00	1.561,88	134	1.295,00	5.981,69
15	65,00	74,77	55	280,00	481,86	95	590,00	1.578,50	135	1.360,00	6.147,84
16	70,00	83,08	56	290,00	498,47	96	595,00	1.595,12	136	1.410,00	6.314,00
17	75,00	91,39	57	295,00	531,71	97	605,00	1.628,35	137	1.430,00	6.480,16
18	80,00	99,69	58	300,00	564,94	98	610,00	1.661,58	138	1.465,00	6.646,32
19	85,00	108,00	59	305,00	581,55	99	630,00	1.744,66	139	4.505,00	
20	90,00	116,31	60	310,00	598,17	100	635,00	1.824,74	140	1.585,00	
21	95,00	124,62	61	315,00	631,40	101	645,00	1.910,82	141	1.650,00	
22	100,00	132,93	62	325,00	664,63	102	670,00	1.993,90	142	1.710,00	
23	105,00	141,23	63	330,00	697,86	103	675,00	2.076,97	143	1.745,00	
24	110,00	149,54	64	335,00	731,09	104	680,00	2.160,05	144	1.850,00	
25	115,00	157,85	65	345,00	747,71	105	685,00	2.243,13	145	2.000,00	
26	120,00	166,16	66	355,00	764,33	106	700,00	2.326,21	146	2.150,00	
27	125,00	174,47	67	365,00	797,56	107	705,00	2.409,29	147	2.365,00	
28	130,00	182,77	68	375,00	830,79	108	720,00	2.492,37	148	2.500,00	
29	135,00	191,08	69	380,00	864,02	109	730,00	2.575,45	149	2.700,00	
30	140,00	199,39	70	390,00	897,25	110	745,00	2.658,53	150	2.850,00	
31	145,00	207,70	71	395,00	913,87	111	760,00	2.741,61	151	3.000,00	
32	150,00	216,01	72	400,00	930,48	112	775,00	2.824,69	152	3.200,00	
33	160,00	224,31	73	405,00	963,72	113	800,00	2.907,76	153	3.350,00	
34	165,00	232,62	74	415,00	996,95	114	825,00	2.990,84	154	3.500,00	
35	170,00	240,93	75	420,00	1030,18	115	830,00	3.073,92	155	3.700,00	
36	175,00	249,24	76	425,00	1063,41	116	860,00	3.157,00	156	4.000,00	
37	180,00	257,54	77	430,00	1080,03	117	870,00	3.240,08			
38	185,00	265,85	78	440,00	1096,64	118	890,00	3.323,16			
39	190,00	274,16	79	445,00	1129,87	119	915,00	3.489,32			
40	195,00	282,47	80	450,00	1163,11	120	930,00	3.655,47			

Além da pesquisa do atual valor do metro quadrado das edificações no mercado imobiliário, considera-se uma série de fatores quanto à infraestrutura da região e localização do imóvel, que interferem diretamente na apreciação e depreciação do seu valor, para a elaboração da PVG, como: segurança, vias de acesso, disponibilidade de serviços públicos, proximidade de áreas de comércio e serviços, possibilidades de futuros empreendimentos, topografia do terreno, vizinhança e possíveis riscos ambientais e fatores de insalubridade.

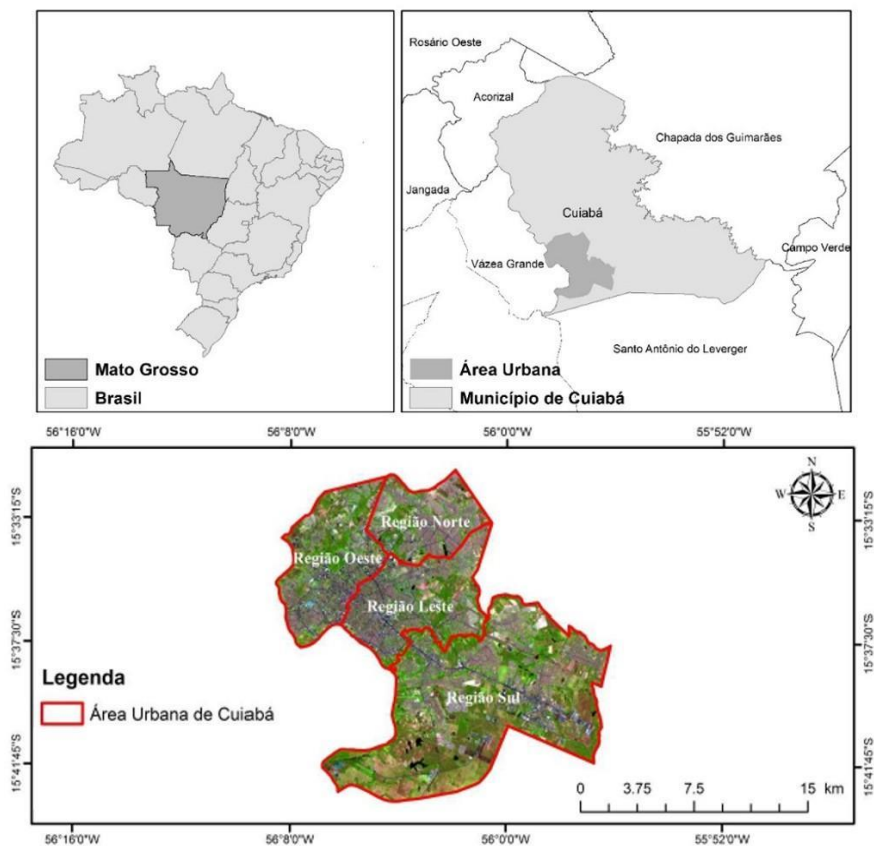
Portanto serão utilizados os valores por m² de 2016 e 2020, com intuito de relacionar com os dados obtidos na classificação de uso e ocupação do solo.

4.1 Objeto de estudo

Cuiabá-MT (FIGURA 17), está localizada na latitude sul 15°35'46" e longitude oeste 56°05'48", com altitude média inferior a 200m acima do nível do mar. A área do município é de 3.538,17km², sendo que 254,57km² correspondem a área urbanizada ocupada por uma população urbana estimada de

623.614, além de fazer parte da Região Metropolitana do Vale do Rio Cuiabá, instituída em 2016, com população estimada de 1.060.703 (IBGE, 2021).

Figura 17 – Mapa da localização da área urbana de Cuiabá, MT, Brasil. Perímetro urbano de Cuiabá.



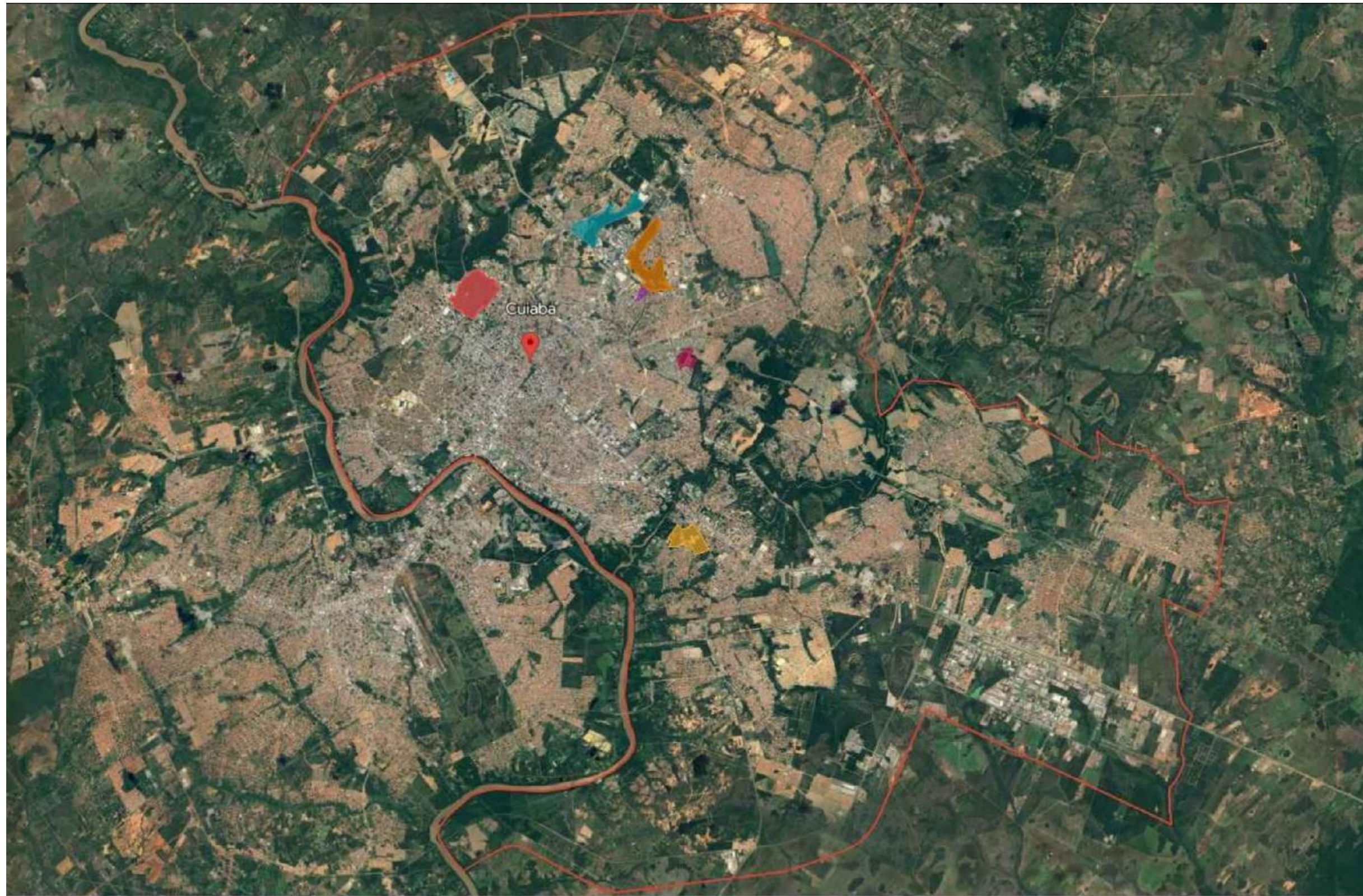
Fonte – SOUZA (2019).

O Estado está localizado no encontro de três importantes biomas brasileiros: o Pantanal, o Cerrado e a Floresta Amazônica, sendo o bioma predominante no município, o Cerrado. De acordo com o perfil socioeconômico (2011), Cuiabá conta com áreas de proteção ambiental estabelecidas pelo poder público de esfera estadual e municipal.

Ao todo Cuiabá conta com nove parques urbanos, sendo eles: Parque Mãe Bonifácia; Parque das Águas; Parque Massaíro Okamura, Parque da Família, Parque Tia Nair; Parque Morro da Luz e o Parque Zé bolo Flô, Parque Lagoa Encantada e Parque da Nascente.

Cabe destacar, que os parques investigados para essa pesquisa são: Parque Mãe Bonifácia; Parque das Águas; Parque Massaíro Okamura, Parque da Família, Parque Tia Nair e o Parque Zé bolo Flô, que apresentaram maior desenvolvimento de acordo com a pesquisa realizada. (FIGURA 18)

Figura 18—Perímetro urbano de Cuiabá/MT, e os parques urbanos estudados.



LEGENDA:

- Parque Mãe Bonifácia Parque das Águas Parque Massairo Okamura Parque da Família Parque Tia Nair Parque Zé Bolo Flô



Fonte—Google Earth, adaptado pelo autor.

4.1.1 Parque Mãe Bonifácia

O Parque Mãe Bonifácia está localizado na Av. Miguel Sutil, no bairro Duque de Caxias, na região oeste de Cuiabá. O bairro Duque de Caxias é considerado um bairro de médio/alto padrão, com uma classificação acima de 18,69 salários mínimos, com uma estimativa de população em 2010 de 5.261 pessoas, de acordo com o perfil sócioeconômico V (2012).

O parque possui uma área de 770.000 m² e foi criado pelo município, como unidade de conservação pela Lei nº 004, de 24 de dezembro de 1992 – Lei Complementar Municipal de Gerenciamento Urbano (Cuiabá, 2021). Em seguida, o governo do Estado, pelo Decreto nº 1.470, de 9 de junho de 2000 criou o Parque da Cidade – Mãe Bonifácia, pelo Decreto nº. 1.470, de 09 de junho de 2000. (FIGURA 19)

De acordo com o regulamento do Parque Mãe Bonifácia de 2001, publicado no Diário oficial, a principal finalidade do parque, é de ser área de proteção da fauna e flora da região, dos corpos de águas, do solo e demais recursos naturais encontrados no local. Portanto, foi determinado a

proibição de qualquer tipo de exploração desses recursos no perímetro do Parque, ficando a fiscalização, a critério do órgão responsável pela manutenção do mesmo, que em 2001 era FEMA (Fundação Estadual do Meio Ambiente).

Em 2009, o Parque Mãe Bonifácia passou por um processo de revitalização, onde a preocupação por parte da SEMA (Secretária do Estado do Meio Ambiente), foi a de trazer mais inclusão para o espaço, com a implementação de equipamentos para crianças, idosos e deficientes físicos, com a finalidade de melhorar as atividades esportivas, sociais, educacionais e também de saúde pública, já que beneficiaria a qualidade de vida dos usuários do Parque.

Em 2011, de acordo com o Art. 29 e Art. 17 da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, e no Decreto 4.340 de 22 de agosto de 2002, do SNUC (Sistema Nacional de Unidades de Conservação da Natureza) foi criado um conselho consultivo do Parque Mãe Bonifácia. O conselho é composto pela SEMA, Representantes de Moradores do entorno do Parque, Representantes do Usuários do Parque, Polícia Militar do Estado de Mato Grosso, SANECAP, UFMT (Universidade Federal de Mato Grosso), PLAENGE, UNIMED, SEDUC

(Secretária do Estado de Educação) e Secretária Municipal de Meio Ambiente e Desenvolvimento Urbano.

Segundo o Diário Oficial (2011), após a criação desse concelho, ficou decidido então:

- I. Elaborar seu regimento interno, no prazo de 90 (noventa) dias, contados da publicação desta portaria;
- II. Acompanhar a elaboração, implementação e revisão do Plano de Manejo, do Zoneamento Ecológico - Econômico e do Plano de Metas (ou de Ação) da Unidade de Conservação, quando couber, garantindo o seu caráter participativo;
- III. Buscar a integração da Unidade de Conservação com as demais unidades e espaços territoriais especialmente protegidos e com o seu entorno;
- IV. Esforçar-se para compatibilizar os interesses dos diversos segmentos sociais relacionados com a unidade;
- V. Avaliar o orçamento da unidade e o relatório financeiro anual elaborado pelo órgão executor em relação aos objetivos da Unidade de Conservação;
- VI. Manifestar-se sobre obra ou atividade potencialmente causadora de impacto na unidade de conservação, em sua zona de amortecimento, mosaicos e/ou corredores ecológicos;
- VII. Propor diretrizes e ações para compatibilizar, integrar e otimizar a relação com a população do entorno.

Figura 19 – Parque Mãe Bonifácia.



LEGENDA:

- | | | | |
|-------------------|----------------|--------------------|----------|
| Área verde | Deck | Pista de caminhada | Tirolesa |
| Cobertura arborea | Edificação | Pista de bicicleta | |
| Água | Estacionamento | Córrego | |



INFORMAÇÃO:

Nome: Parque Mãe Bonifácia
Área: 77 ha
Ano de inauguração: 2000
Estadual

Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Além de ter seu principal foco voltado para a defesa do meio ambiente, o Parque Mãe Bonifácia, também busca, oferecer atividades para o público geral, atraindo vários tipos de usuários. Sendo assim, o parque conta com espaços para atividades e eventos, visando o turismo, lazer, esporte, e também oferecer assistência em estudos e pesquisas voltados para educação ambiental.

Se tratando de atividades esportivas, o parque conta com uma boa estrutura de pistas de caminhadas nas trilhas, permitindo uma vivência maior dos usuários com a natureza. Apresenta espaços para atividades de lazer, como piqueniques e brincadeiras, além de dispor de um mirante, onde é possível ver a vasta cobertura arbórea do parque e parte da região, em que está inserido. (FIGURA 20)

Figura 20 – Levantamento fotográfico Parque Mãe Bonifácia.



O horário de funcionamento do Parque Mãe Bonifácia, estabelecido pelo órgão responsável, é das 06:00 às 18:00, tendo os maiores picos de fluxos durante a semana, no início da manhã e final da tarde e durante dos finais de semana e feriados das 8:00 às 10:00 e das 15:30 às 18:00.

4.1.2 Parque das Águas

O Parque das Águas “Seo Fiote” (FIGURA 21) localiza-se na Av. Dr. Hélio Ribeiro no bairro Centro Político Administrativo (CPA), na região norte de Cuiabá. O bairro CPA é onde se encontra as sedes dos poderes legislativos, judiciários e executivos do estado de Mato Grosso, e sua renda é estimada como Média/Alta e possuía em 2010 uma média de 5.434 pessoas residindo no bairro. (PERFIL SÓCIOECONOMICO V, 2012)

O Parque das Águas “Seo Fiote” possui uma área de 270.000 m², sendo considerado uma unidade de conservação. Possui vegetação nativa predominante do cerrado, além de uma vasta presença de fauna, sendo notados: capivaras, jacarés, marrecos, aves nativas no geral, e no lago possui peixes. Dentro das dependências do Parque das Águas, existe três bares voltados para o público, sendo eles: Boi Grill, Bar das Águas e Bar da Lagoa. (FIGURA 21)

Figura 21 – Parque das Águas.



LEGENDA:

- | | | | |
|-------------------|----------------|--------------------|----------|
| Área verde | Deck | Pista de caminhada | Tirolesa |
| Cobertura arborea | Edificação | Pista de bicicleta | |
| Água | Estacionamento | Córrego | |



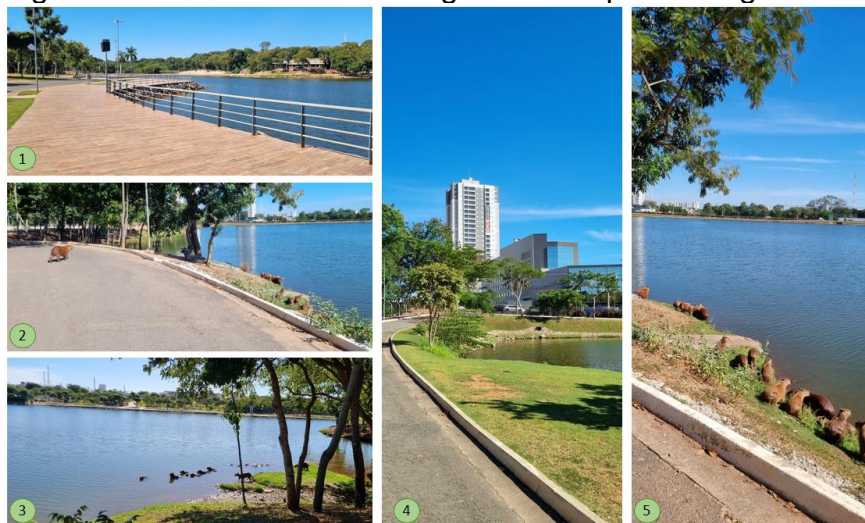
INFORMAÇÃO:

Nome: Parque das Águas
Área: 27 ha
Ano de inauguração: 2016
Municipal

Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

É um parque mais recente, com sua inauguração em 30 de dezembro de 2016, e construído pelo município em parceria com o Governo do Estado de Mato Grosso. Possui em suas características gerais, 1.500 metros de pista de caminhada, e 1.600 metros de ciclovia, além de estrutura para bares e restaurantes. (FIGURA 22)

Figura 22 – Levantamento fotográfico Parque das Águas.



LEGENDA:

- 1 - Deck
- 2 - Pista de caminhada
- 3 - Lago
- 4 - Pista de caminhada
- 5 - Lago

Possui também um lago, onde são ministrados “shows da água”, bem como atividades interativas como: o Túnel de Água e *Splash Zone*, que são voltadas para a comunidade voltando para um espaço democrático.

4.1.3 Parque Massairo Okamura

De acordo com o Perfil Socioeconômico V, o Parque Massairo Okamura, situado na Av. Historiador Rubens de Mendonça, se localiza também no CPA na região norte de Cuiabá. O bairro CPA estava estimado em 5.434 pessoas em 2010, e é considerado um bairro de renda média/alta.

O Parque Massairo Okamura (FIGURA 23), tem uma área de 510.000 m², é um parque estadual em uma área de proteção ambiental, dispendo de seus limites a nascente do Córrego do Barbado, que deságua no Rio Cuiabá. Sua criação foi em 01 de setembro de 2000, mas sua inauguração é datada em 08 de abril de 2004.

É considerado uma Unidade de Conservação, registrada no Decreto 2596/14, tendo sua jurisdição legal da

Amazônia Legal. Sua área é de 51.000 m². Seu gerenciamento fica a cargo da CUCO (Coordenadoria de Unidades de Conservação), com um conselho consultivo, criado em 2010, para a manutenção do Parque.

Figura 23 – Parque Massairo Okamura.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

O Parque é compreendido como uma área de proteção ambiental, contendo a vegetação nativa da região, nascente, mirante e equipamentos de atividades físicas voltados para o usuário. A nascente do córrego do Barbado, segundo Governo do Estado (2016), é uma das poucas ainda preservada dentro do perímetro urbano de Cuiabá.

Assim, compete a gerência do Parque, a conservação dos recursos naturais do Parque Massairo Okamura, com a preservação de amostras importantes para o cerrado, na região, como também, no controle ao acesso do público e concessão de espaço para atividades de educação ambiental, pesquisas, turismo e recreação. (FIGURA 24)

Figura 24 – Levantamento fotográfico Parque Massairo Okamura.



LEGENDA:

- 1 - Sede da polícia ambiental
- 2 - Pista de caminhada
- 3 - Academia ao ar livre

- 4 - Pista de caminhada

Além das preocupações com o meio ambiente, o Parque também busca desenvolver estudos sobre os perfis de usuários, garantindo a melhoria da infraestrutura para uma melhor qualidade de vida para a população.

Sendo um Parque mais voltado para a conservação do meio ambiente e tendo um público mais controlado, seu dia e horário de pico é na quarta-feira, a partir das 16h, sendo nos outros dias não tão movimentado.

4.1.4 Parque da Família

O Parque da família (FIGURA 25), localizado na Av. Vereador Juliano da Costa Marques, no bairro Terra Nova, na região norte, foi construído pela prefeitura de Cuiabá, em associação com o Shopping Pantanal, que contribuiu com parte do investimento financeiro. (CUIABA, 2019)

Figura 25 – Parque da Família.



LEGENDA:

- | | | | |
|-------------------|----------------|--------------------|----------|
| Área verde | Deck | Pista de caminhada | Tirolesa |
| Cobertura arborea | Edificação | Pista de bicicleta | |
| Água | Estacionamento | Córrego | |



INFORMAÇÃO:

Nome: Parque da Família
Área: 32 ha
Ano de inauguração: 2019
Municipal

Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

A área possui trilhas de caminhada, bancos, academia ao ar livre, campo de futebol, playground para as crianças e um lago para contemplação. Todo o projeto do parque teve o cuidado para seguir o conceito de democratização do acesso ao lazer, da inclusão e integração social. (CUIABÁ, 2019)

Figura 26 – Levantamento fotográfico Parque da Família.



O espaço tem aproximadamente 32.000 m², seu horário de funcionamento é das 5h às 22:30h. Beneficia os moradores dos bairros da região, como Canjica, Dom Bosco, Bela Vista, entre outros.

4.1.5 Parque Zé Bolo Flô

O Parque Zé Bolo Flô (FIGURA 27), criado em 2000 e oferece opção de lazer aos moradores do Grande Coxipó, em Cuiabá. O parque possui 660.000 m² de mata nativa do cerrado.

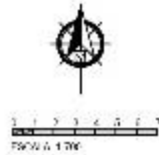
O Parque é cortado pela avenida principal de acesso ao bairro Cophema e, dentro dos seus limites está instalado a Escola de Saúde Pública Doutor Agrícola Paes de Barros. Entre os seus atrativos estão muitas espécies de árvores frutíferas, trilhas para caminhada e espaços para o lazer e o esporte.

Figura 27 – Parque Zé Bolo Flô.



LEGENDA:

- | | | | |
|-------------------|----------------|--------------------|----------|
| Área verde | Deck | Pista de caminhada | Tirolesa |
| Cobertura arborea | Edificação | Pista de bicicleta | |
| Água | Estacionamento | Córrego | |



INFORMAÇÃO:

Nome: Parque Zé Bolo Flô
Área: 66 ha
Ano de inauguração: 2000
Estadual

Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

O Parque possui uma praça cívica, trilhas para caminhadas e uma ampla diversidade de flora e fauna regional. Consta a oferta de um espaço propício à visitação popular, para o lazer e o esporte, com churrasqueiras fixas e mesas, praças de ginástica e eventos, miniestádio e campo de futebol, playgrounds, iluminação, paisagismo, mata nativa, áreas alagadas, lanchonetes, sanitários, caminho para pedestres e ciclovia, com passarela ligando ao Horto Florestal, como mostra a figura 28. (SEMA, 2023)

Figura 28 – Levantamento fotográfico Parque Zé Bolo Flô.



LEGENDA:

1 - Pista de caminhada

2 - Praça cívica

3 - Pista de caminhada e campo de futebol

4 - Pista de caminhada

A unidade de conservação foi inicialmente designada como Parque da Saúde e teve seu nome modificado para Zé Bolo Flô pelo Decreto 4.138 de 2002, tendo finalmente sido categorizado como Parque Estadual Zé Bolo Flô, em 26 de

setembro de 2011, conforme se depreende do Decreto 724/2011.

4.1.6 Parque Tia Nair

O Parque Tia Nair, localizado na Av. Érico Preza, situado no bairro Jardim Itália, no setor leste de Cuiabá, o bairro é considerado de médio/alto padrão, com uma renda de 14,68 salários mínimos, e uma população de aproximadamente 5.815 pessoas. De acordo com a Câmara Municipal de Cuiabá (2018) “é fruto de um Termo de Ajustamento de Conduta (TAC) do Ministério Público, através da Promotoria de Justiça do Meio Ambiente”.

A área do Parque Tia Nair pertencia ao empresário Orlando Nigro, proprietário da área onde está instalado. A área total tinha na época 140.000 m² e sua utilidade é a de preservação ambiental (CUIABÁ, 2018). Seu horário de funcionamento é das 6h a 00h, conforme a administração do parque recebe-se, em média, 7 000 visitantes, por semana. Nota-se que, principalmente à noite e aos finais de semana, é

grande o número de visitação para as mais diversas finalidades. (FIGURA 29)

Figura 29 – Parque Tia Nair.



LEGENDA:

- | | | | |
|-------------------|----------------|--------------------|----------|
| Área verde | Deck | Pista de caminhada | Tirolesa |
| Cobertura arborea | Edificação | Pista de bicicleta | |
| Água | Estacionamento | Córrego | |

Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.



INFORMAÇÃO:

Nome: Tia Nair
Área: 14 ha
Ano de inauguração: 2015
Municipal

O Parque Tia Nair foi entregue em 15 de dezembro de 2007. O local facilita a prática de esportes, como corridas e caminhadas, com pista de saibro, material que diminui o impacto físico em caminhadas e corridas. (FIGURA 30)

O parque passou por uma reforma no ano de 2015 e teve sua área total ampliada em 43%, passando a ter 200.000 m², e o local ganhou pistas de caminhada e ciclismo. A lagoa que está dentro do parque possui uma ilha, uma cascata de três metros de altura, pedalinho e tirolesa. Existe também uma academia coberta, parquinho infantil e 400 vagas de estacionamento. Além disso, dentro da área do parque, existe uma base da polícia militar e a sede da Secretária Municipal de Ordem Pública de Cuiabá.

Figura 30 – Levantamento fotográfico Parque Tia Nair.



LEGENDA:

- 1 - Pista de caminhada e ciclismo
- 2 - Academia ao ar livre
- 3 - Pista de caminhada e ciclismo
- 4 - Lago com a fauna local



RESULTADOS E DISCUSSÃO

5. RESULTADOS E DISCUSSÃO

Neste item o objetivo é classificar quanto ao uso (residencial horizontal/ vertical, comercial, institucional, misto e corporativo) e ocupação (edificação, pavimentação, áreas livres) do solo, dentro do raio de 1km da borda dos parques.

5.1 Classificação do uso e ocupação do solo nas bordas dos Parques em 2005 e 2020

Observando o uso do solo na região do **Parque Mãe Bonifácia** (FIGURA 31) pode-se verificar que a região do parque, já era uma muito bem estabelecida, nos anos remanescentes da inauguração do parque, por estar localizada na Av. Miguel Sutil, uma das principais vias de Cuiabá.

A região no Bairro Duque de Caxias, onde o Parque Mãe Bonifácia está localizado, era uma região

predominantemente residencial, com poucos focos de áreas comerciais no ano de 2005. Havia a presença de espaços não utilizados ou subutilizados como vazios urbanos e áreas verdes, que também são alvos de valorização imobiliária.

Em contrapartida, no bairro oposto ao parque, o Jardim Mariana, é possível notar que em 2005, existia a presença de muitas residências e espaços vazios, contudo de 2005 até 2020, muitos empreendimentos comerciais passaram a surgir na região, principalmente perto da Av. Miguel Sutil, com uma estimativa de 85,84%.

Observa-se que entre os anos de 2005 à 2020, houve um grande aumento de prédios multifamiliares de alto padrão circundando o parque, contabilizando um aumento de 184,46% entre os anos, fato que evidencia uma procura imobiliária pela paisagem estética que o parque oferece. A quantidade de espaços vazios no Bairro Duque de Caxias diminuiu, consideravelmente, em comparação ao ano de 2005, cerca de 19,70%.

A dimensão de áreas comerciais na região, fazendo uma comparação entre 2005 e 2020, é notável, principalmente, na Av. Miguel Sutil. Onde antes existiam espaços sem uso ou que eram residenciais, passaram a ser comerciais, demonstrando um grande aumento na região.

Figura 31 – Classificação do uso do solo na região do Parque Mãe Bonifácia.



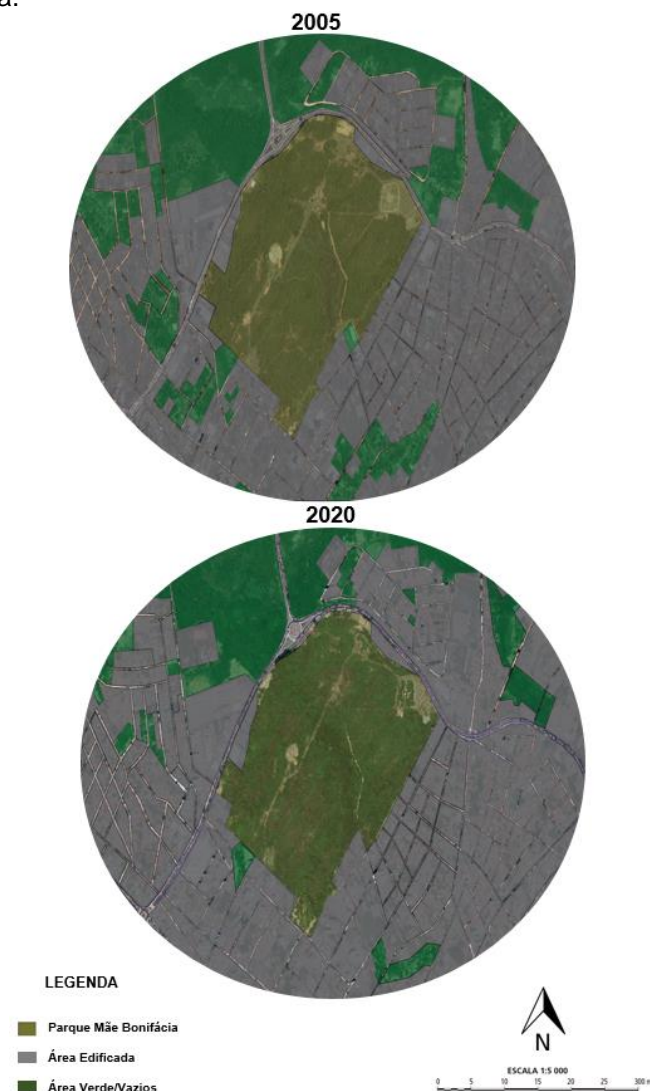
Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Já partindo para análise da ocupação do solo, (FIGURA 32) no ano de 2005, a região já apresentava um adensamento de áreas edificadas muito grandes, e a presença de áreas verdes ou vazios se encontrava presente no bairro Jardim Mariana, do lado oposto a Av. Miguel Sutil.

Em parte, se notava que esses espaços vazios, já havia a presença da gleba e ruas divididas, e que em 2020 houve a diminuição desses espaços, aumentando a área edificada, no bairro Jardim Mariana.

Em todo o caso, no bairro Duque de Caxias, onde o Parque Mãe Bonifácia está localizado, havia a existências de lotes vazios em 2005, sobretudo perto do parque, e em 2020 já se nota que foram edificadas, e fazendo a comparação com o mapa de uso do solo apresentado acima, observa-se um aumento significativo de edificações multifalieres acima de três pavimentos, demonstrando o aumento na verticalidade imobiliária.

Figura 32 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Mãe Bonifácia.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

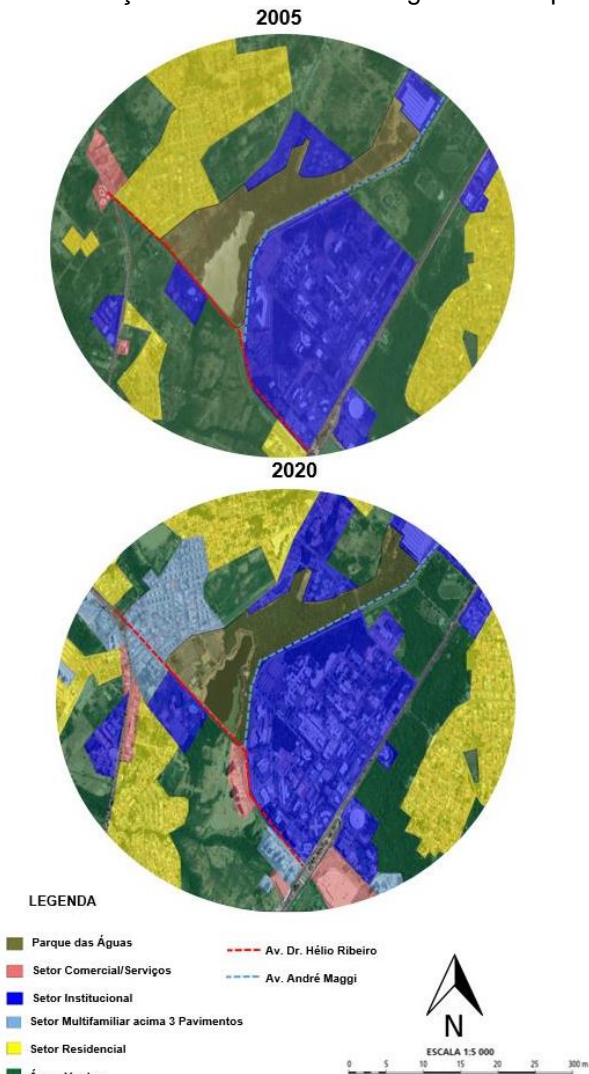
Fazendo a análise do uso do solo urbano na região em que se encontra o **Parque das Águas**, (FIGURA 33), é possível observar, que no início dos anos 2000, a área tinha um grande potencial de desenvolvimento, por se tratar de uma área que está localizada perto do Centro Político Administrativo.

Realizando um comparativo entre os anos de 2005 e 2020, percebe-se uma grande presença de espaços vazios e áreas verdes no ano de 2005, na região do parque. Essas áreas diminuíram, parcialmente, no decorrer dos anos, porém, ainda há uma grande presença arbórea nesses espaços vazios, ou seja, boa parte desses espaços não são apenas terrenos para parcelamento, em média de 55,03% no decorrer dos anos. Em se tratando disso, na área oposta ao parque nos dias atuais, já existem aberturas de vias de acesso, que ainda não possuem edificações, mas que já foram parcelados.

O setor institucional cresceu consideravelmente na região, já que quase todas as Secretarias do Estado do Mato Grosso possuem suas sedes no Centro Político Administrativo (CPA), como também do Poder Legislativo e Judiciário.

Outro setor que aumentou no decorrer dos anos foi o residencial, principalmente, os condomínios horizontais, uma estimativa de 45,05%. Embora a Avenida Dr. Helio Ribeiro, é a avenida que passa em frente ao parque, existe a presença de residenciais multifamiliares de alto padrão. Já o setor comercial, está mais relacionado a empresas e centros corporativos.

Figura 33 – Classificação do uso do solo na região do Parque das Águas.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Partindo para análise da ocupação do solo da região do **Parque das Águas** (FIGURA 34), a região apresentava uma presença maior de áreas verdes e espaços vazios no ano de 2005.

Em 2020 ainda é possível ver bastante a presença de espaços vazios, ainda mais na parte oposta do parque, no bairro Eldorado, onde já existe ruas fazendo as divisões das quadras.

Por se tratar de um parque que contempla o Centro Político Administrativo, pode-se notar um aumento de área edificada entre os anos de 2005 e 2020, e comparando com o mapa de usos, é possível ver um aumento de áreas residenciais.

Figura 34 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque das Águas.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

O Parque **Massaíro Okamura** (FIGURA 35), também localizado perto do Centro Político Administrativo (CPA), é uma área de proteção ambiental, sendo compreendido com um grande volume arbóreo na região.

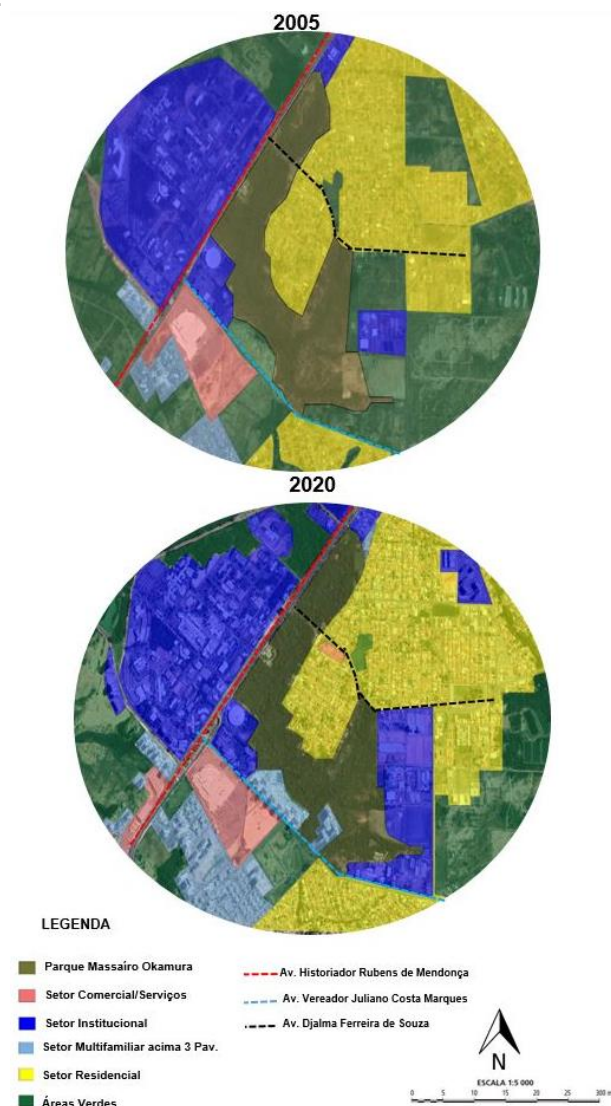
Fazendo a análise entre os anos de 2005 e 2020, é possível observar que em 2005, a região do parque não era muito desenvolvida. Havia a presença de áreas residenciais térreas, perto do parque, todavia havia muitos espaços vazios a serem preenchidos, o que em 2020, pode-se notar pelo desenvolvimento que essa área teve ao longo dos anos. Além disso, houve um aumento de residenciais multifamiliares na região, circundando o parque, inclusive em área que fazia parte de proteção ambiental, um média de crescimento de 184,84%.

A Av. Historiador Rubens de Mendonça, é compreendida como via estrutural, com presença marcante do comércio, mas o que se destaca perto do parque Massaíro Okamura é o Shopping Pantanal, um dos empreendimentos que levaram à valorização da região.

Em se tratando de áreas institucionais, há uma grande presença dessas instituições, nas adjacências do Parque

Massaíro Okamura, pelo fato do mesmo se localizar próximo ao CPA, como o Poder Legislativo e Judiciário do Estado; Sindicatos: Centro de Eventos; Parque Aquático; Escola Municipal e o Instituto Federal de Educação – *Campus Bela Vista*.

Figura 35 – Classificação do uso do solo na região Parque Massaíro Okamura.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

No **Parque Massairo Okamura**, observando a ocupação do solo (FIGURA 36), verifica-se que a região em que o parque está inserido teve um desenvolvimento notável entre os anos de 2005 e 2020 em área edificada.

Pode-se constatar, que muitos dos espaços vazios deram lugar a áreas construídas. Nas investigações, não se compreendeu se esses espaços vazios possuíam cobertura arbórea, se eram vegetados, mas se estima que eram espaços já parcelados e pensados para futuras instalações, sendo elas residenciais ou institucionais, assim como vimos nos mapas de usos.

Figura 36 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Massairo Okamura.



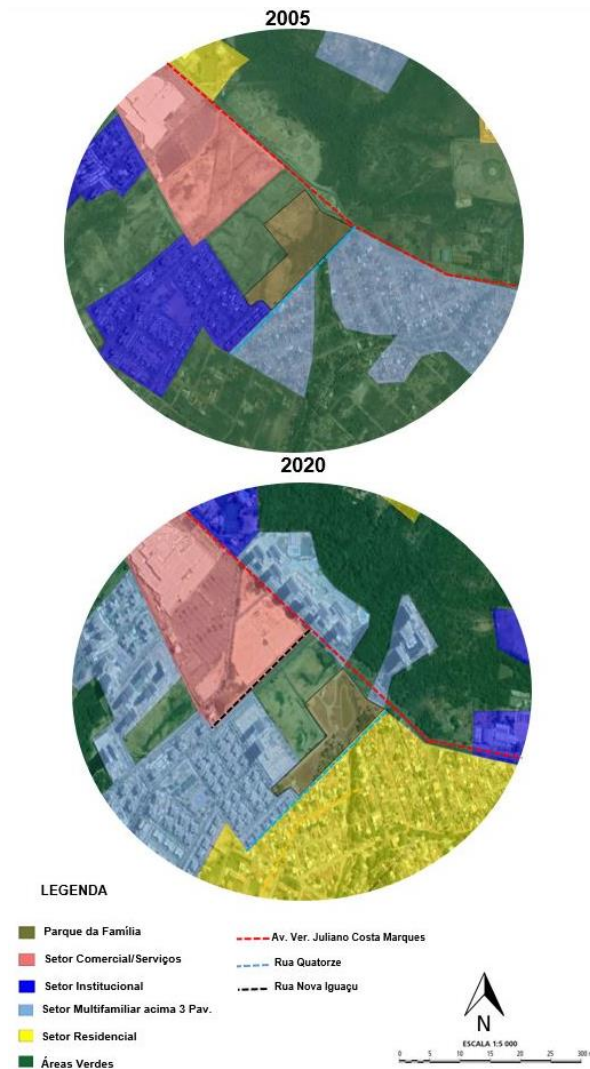
Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Vale frisar que o Parque das Águas e o Parque Massairo Okamura, são unidades de proteção ambiental, com exceção do Parque da Família que não se caracteriza nesse tipo de definição, por se tratar de um parque mais jovem e com pouca cobertura arbórea, entretanto supre as necessidades de um espaço de lazer onde está inserido, atendendo os bairros: Bela Vista, Jardim Aclimação, Canjica, Terra Nova.

O **Parque da Família** (FIGURA 37), localiza-se perto do Shopping Pantanal. No ano de 2005 existiam muitos espaços vazios em sua região, e esse fato mudou em comparação à 2020.

Portanto, houve aumento considerável de edificações residenciais, em torno de 54,07%, e multifamiliares de múltiplos pavimentos, de 57,92 %, no bairro Terra Nova. Assim como o Parque Massairo Okamura, há presença de condomínios verticais de alto padrão, mas no caso do Parque da Família, esses condomínios estão do outro lado da Av. Vereador Juliano Costa Marques, e não na sua área.

Figura 37 – Classificação do uso do solo na região do Parque da Família.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Assim como o Parque Massaíro Okamura e Parque das Águas, no **Parque da Família**, existia uma grande presença de área verdes e espaços vazios em 2005, realidade que reduziu no decorrer dos anos, podendo ser notado em 2020.

Comparando com o mapa de usos, observa-se um aumento de áreas residenciais, espaços edificados, entre os anos de 2005 e 2020.

Muitos dos espaços vazios, foram parcelados no transcorrer dos anos no bairro Terra Nova, aumentando a quantidade de áreas edificadas e ruas.

Figura 38 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Família.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Na região sul de Cuiabá, temos o **Parque Zé Bolo Flô**, que atende as necessidades dos bairros: CoopHEMA, Jardim Gramado, Capão de Fora, Jardim Alencastro, Vista Alegre. (FIGURA 39)

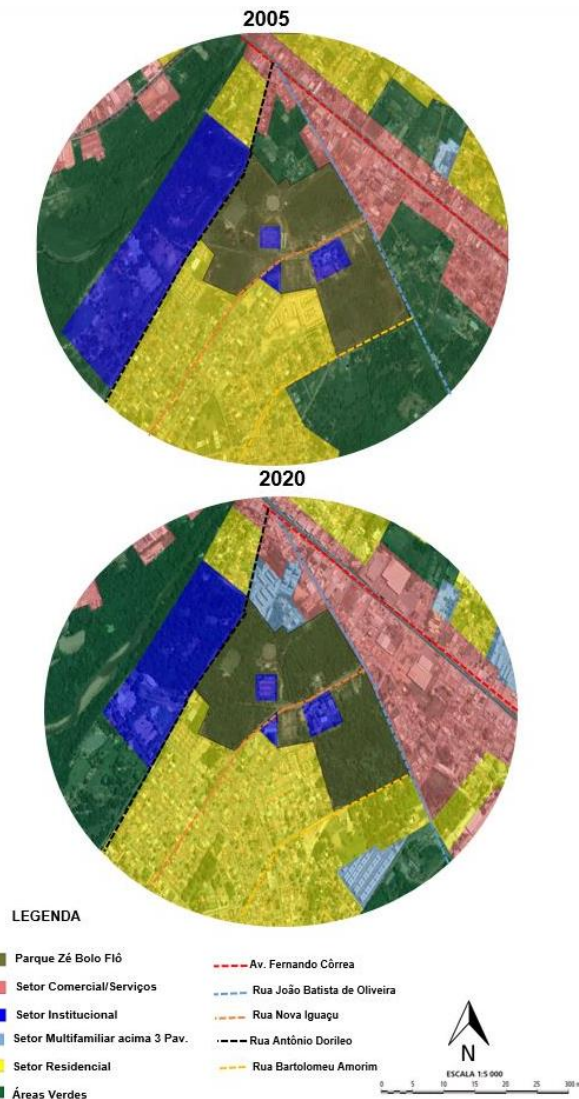
É possível notar que em 2005 a região possuía muitos vazios urbanos, situação, esta, que mudou no decorrer dos anos, com o surgimento de novas áreas residenciais. Dentro dessas áreas residenciais, temos a presença de alguns condomínios multifamiliares verticais e horizontais.

Embora seja uma área muito residencial, com muitos conjuntos residenciais inseridos, demonstrando o grande investimento de desenvolvimento urbano, a região não era muito valorizada, já que dentro das dependências do parque, estava inserido a primeira unidade do antigo hospital psiquiátrico Adauto Botelho, inaugurado em 1957. (SECRETARIA DE SAÚDE)

Em se tratando de áreas institucionais na região, além do Adauto Botelho, nas dependências do parque, existem também a Escola de Saúde Pública do Estado de Mato Grosso; uma escola estadual e o horto florestal. Já a atividade

comercial tem muita força, principalmente perto da Av. Fernando Correa e nas suas imediações.

Figura 39 – Classificação do uso do solo na região do Parque Zé bolo Flô.



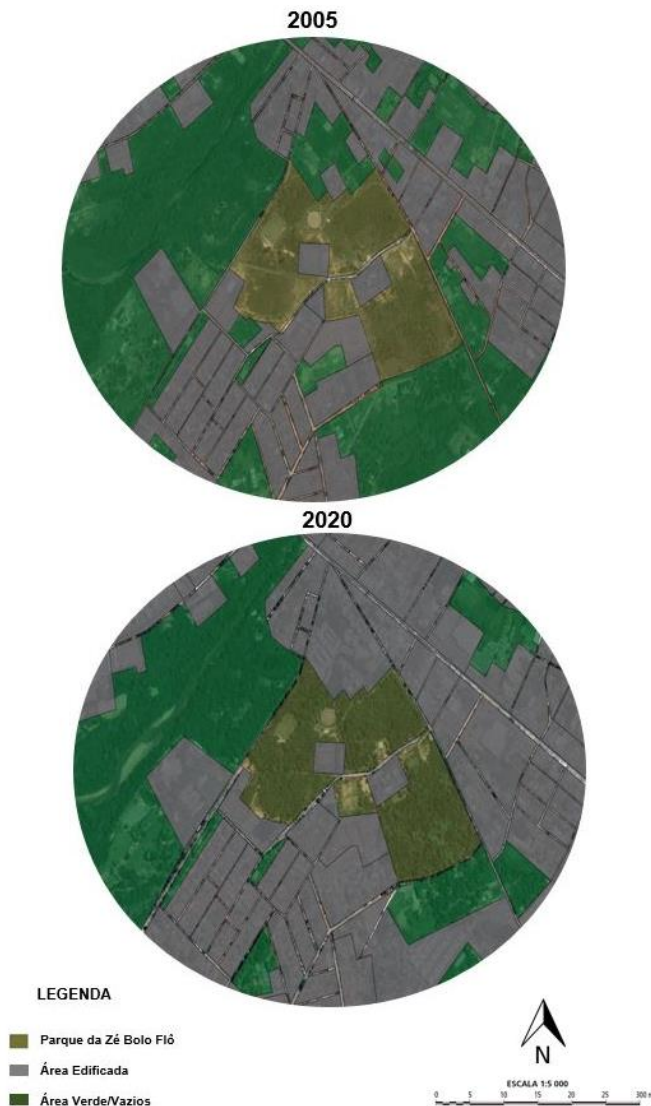
Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Se tratando da ocupação do **Parque Zé Bolo Flô** (FIGURA 40), percebe-se que em 2005 a região do parque possuía uma ocupação considerável de áreas edificáveis, ainda que possuísse uma grande presença de áreas verdes em seu entorno.

Da para notar que os espaços vazios diminuíram entre os anos de 2005 e 2020, mas ainda existe muita cobertura arbórea na região, justamente por se tratar de um parque que está localizado perto do Rio Coxipó, que ainda mantém uma área de preservação razoável em seu entorno, além de que o parque está localizado do lado do Horto Florestal, mantendo amplos espaços verdes e não edificados na região.

Comparando com o mapa de uso, podemos ver que a região do parque teve um crescimento do ano de 2005 a 2020, aumentando as áreas edificadas, que contempla basicamente de áreas residências e comerciais.

Figura 40 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Zé Bolo Flô.



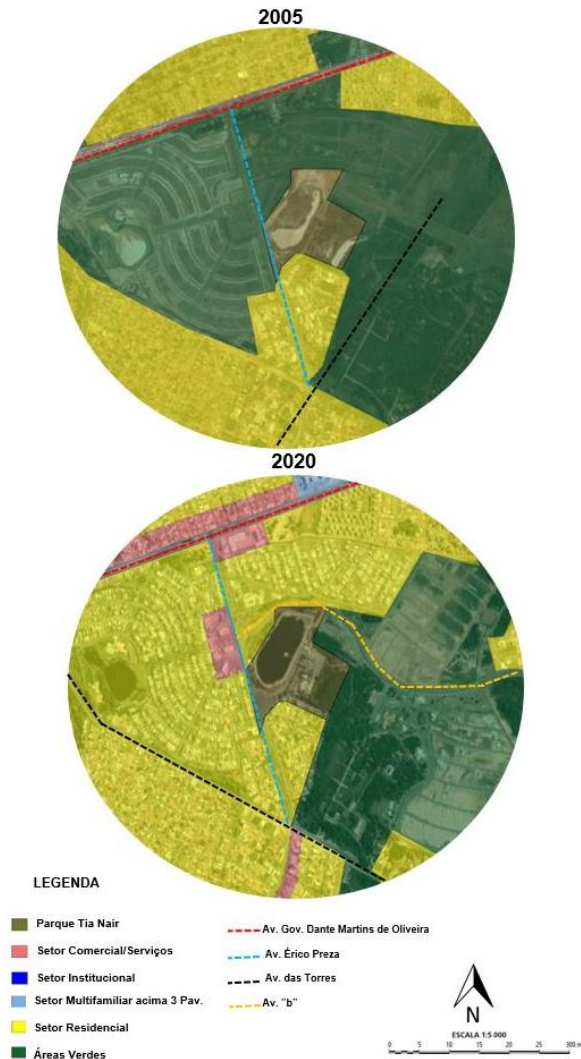
Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

O **parque Tia Nair** está localizado na Av. Erico Preza. Diferente dos demais parques, a região conta com diversos investimentos imobiliários de alto padrão, com os condomínios fechados, Alphaville 1 e 2, Florais do Parque, Supremo Itália, Villa Felice, entre outros (FIGURA 41). O bairro Jardim Itália é a região com maior concentração de condomínios horizontais de alto padrão, tendo uma estimativa de aumento de 279,00% de área residencial.

A região se expandiu toda ao redor desse parque, como vemos nos anos 2005, tem uma grande diferença de ocupação em comparação ao ano de 2020, que já está quase toda ocupada, agora com sua expansão voltado para os fundos do parque com novo loteamento de condomínios de alto padrão, os quais estão saindo esse ano.

De áreas comerciais, a região tem algumas lojas pontuais, principalmente em frente ao Alphaville 1, que conta com uma galeria. Possui também mercados, farmácias, academias, entre outras. Além das áreas residenciais e comerciais, dentro do Parque Tia Nair, tem a área institucional da Secretária Municipal de Ordem Pública.

Figura 41 – Classificação do uso do solo na região do Parque Tia Nair.



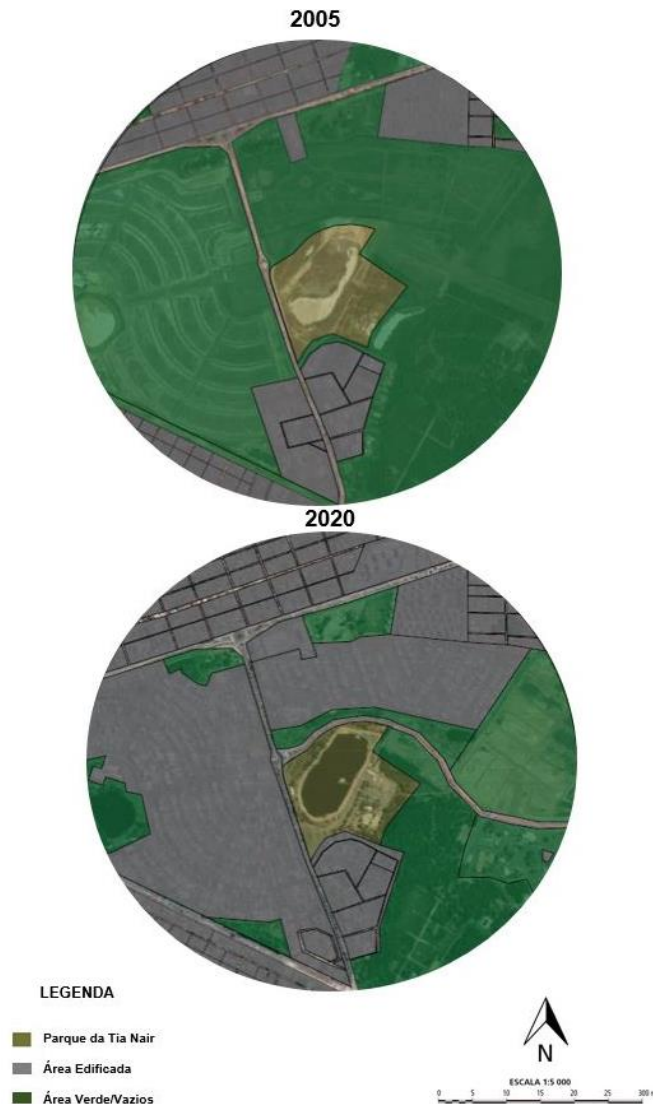
Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

De todos os parques estudados, o **Parque Tia Nair** (FIGURA 42), é o que se pode observar maior índice de ocupação, pelo fato de que em 2005 a região não era muito consolidada, havendo apenas o parcelamento de futuros condomínios que ainda não haviam sido estabelecidos.

Nota-se que em 2005 havia muitos vazios na região, situação que mudou no passar do tempo, até 2020. Em 2020 ainda conseguimos distinguir espaços vazios, mas que já foram parcelados, e que se tornarão futuros condomínio de alto padrão de Cuiabá.

Então tem-se o aumento de áreas edificadas no entorno do parque, e de uma possível especulação imobiliária da região, já que o bairro Jardim Itália, sempre foi muito valorizado.

Figura 42 – Classificação da ocupação do solo na região do Parque Tia Nair.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Com a análise dos usos e ocupação, vemos que a região do Parque Mãe Bonifácia já era bem consolidada no início dos anos 2000, uma região mais residencial, mas que com o passar dos anos foi se ganhando notoriedade dos investimentos comerciais, aumentando consideravelmente essas áreas no entorno do parque.

Outra consideração que se pode tirar, é que havia alguns focos de espaços vazios em 2005, e em 2020 quase não vemos tantos lotes sem um uso, e de 2005 a 2020 houve um aumento em edifícios multifamiliares verticais, demonstrando uma sensível valorização imobiliária da região.

Já o Parque das Águas, era uma área já com grande potencial de desenvolvimento urbano, já que se localizava perto do Centro Político Administrativo de Cuiabá. Observa-se que em 2005 a região se encontrava com muitos espaços vazios, e essas áreas diminuíram com o passar dos anos, vale ressaltar que a região possivelmente esteja sofrendo com uma provável especulação imobiliária, já que possui espaços parcelados que ainda não foram edificados.

O Parque Massairo Okamura também localizado perto do CPA, demonstrou também uma área que teve grande desenvolvimento urbano. Analisando os mapas de uso e ocupação, nota-se que ao redor do parque havia espaços vazios em 2005, que em 2020 já foram preenchidos.

Inclusive, vale destacar que o próprio parque sofreu com apropriação de espaços que antes lhe faziam parte, e que foi ocupado por alguns empreendimentos, sendo associações de sindicatos, órgãos públicos e um condomínio vertical de alto padrão - que inclusive foi construído dentro da APP, no leito natural de um córrego que é afluente do córrego do Barbado - todos localizados dentro da Reserva Ecológica do CPA, instituída pela Lei nº2.683/89 (ADAMS, 2009).

A região do parque Massairo Okamura é uma área valorizada em função da presença do Shopping Pantanal e de toda a infraestrutura que surgiu no local.

O Parque da Família, localizado perto o Parque Massairo Okamura, também mostrou grande potencial de desenvolvimento urbano, já que também estava perto do Shopping Pantanal, e em 2005 tinha muitos espaços vazios, e em 2020 essa realidade mudou. Observa-se também, um

grande crescimento de edifícios verticais multifamiliares na região, o que mostra uma sensível valorização imobiliária.

Já o Parque Zé bolo Flô, com a análise dos anos de uso e ocupação, pode-se observar o aumento do adensamento de áreas residenciais e comerciais entre os anos de 2005 e 2020, e a grande presença de áreas verdes, possivelmente decorrente da APP do rio Coxipó e do horto florestal.

Dentre todos os parques estudados, o que mais apresentou um aumento de ocupação entre os anos estudados, foi o Parque Tia Nair. Uma área que se desenvolveu com muitos condomínios de alto padrão, sendo a predominância de áreas residenciais, com presenças pontuais de comércio.

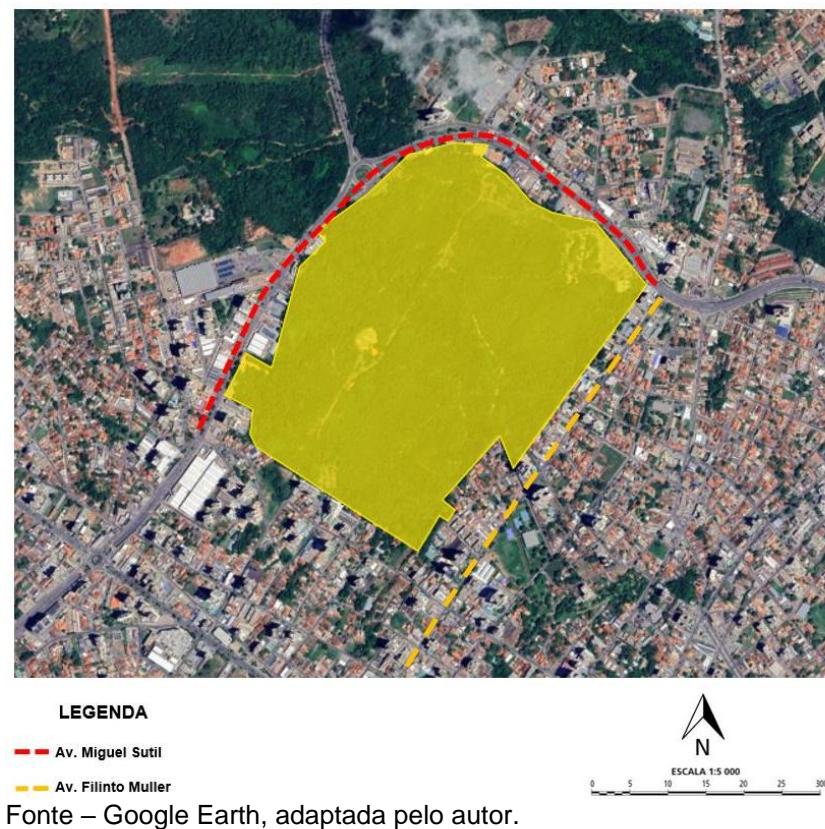
5.2 Relação das áreas verdes e o valor venal do imóvel

Neste item o objetivo é investigar a relação das áreas verdes quanto ao valor do m² pela rua/Avenida no entorno dos parques estudados.

- **Parque Mãe Bonifácia**

O **Parque Mãe Bonifácia** está localizado na Av. Miguel Sutil, no bairro Duque de Caxias, na região oeste de Cuiabá. Para a análise da planta de valores venais foram escolhidas duas ruas do entorno do Parque Mãe Bonifácia: a Av. Miguel Sutil e a Av. Filinto Muller. (Figura 43)

Figura 43 – Av Miguel Sutil Parque Mãe Bonifácia.



Na Av. Miguel Sutil, o padrão da rua definido na planta de valores era de 127, em 2016, com preço do m² de R\$1.065,00 e em 2020 o padrão de rua diminuiu para 80, e o preço do m² aumentou para R\$1.208,70 uma diferença entre os anos analisados de 13,49%.

Já na Av. Filinto Muller, em 2016 o padrão da rua era de 101, com o preço do m² de R\$645,00 e em 2020 o padrão da rua caiu para 59, e o valor apresentou queda para R\$604,35, uma diferença de 6,30%.

- **Parque Massairo Okamura**

Foram analisadas duas vias de entorno do **Parque Massairo Okamura**: a Av. Historiador Rubens de Mendonça e a Av. Vereador Juliano Costa Marques. (Figura 44)

Figura 44 – Mapa de rua Parque Massairo Okamura.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

De acordo com o PVG disponibilizado pela PMC a partir de 2016 o padrão da rua definido na planta de valores era de 99 e o valor do m² na Av. Historiador Rubens de Mendonça

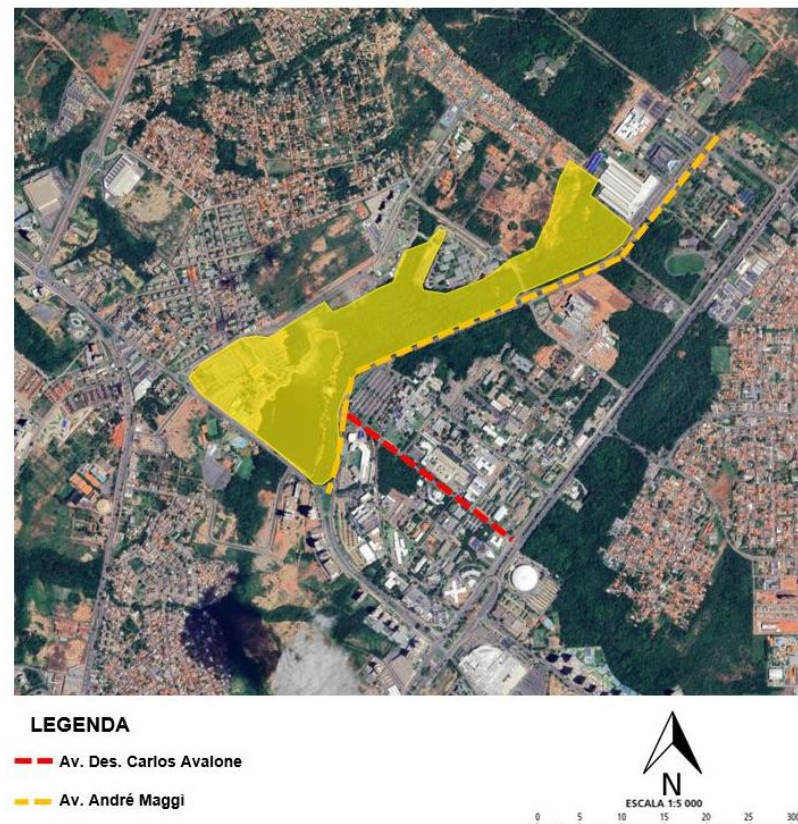
era de R\$630,00 passando para R\$764,39 com o padrão da rua caindo para 62 em 2020, resultando em aumento de 9,12% entre os anos analisados.

Já na Av. Vereador Juliano da Costa Marques, em 2016 o padrão da rua era de 131, e o preço do m² era de R\$1.255,00, passando o padrão para 83. Com um aumento para R\$1.433,22 o m² em 2020, refletindo em alta de 14,20%.

- **Parque das Águas**

No **Parque das Águas** foram analisados a Av. André Maggi e a Av. Desembargador Carlos Avalone, as duas principais vias de acesso que chega ao parque. (Figura 45)

Figura 45 – Mapa de Rua Parque das Águas.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

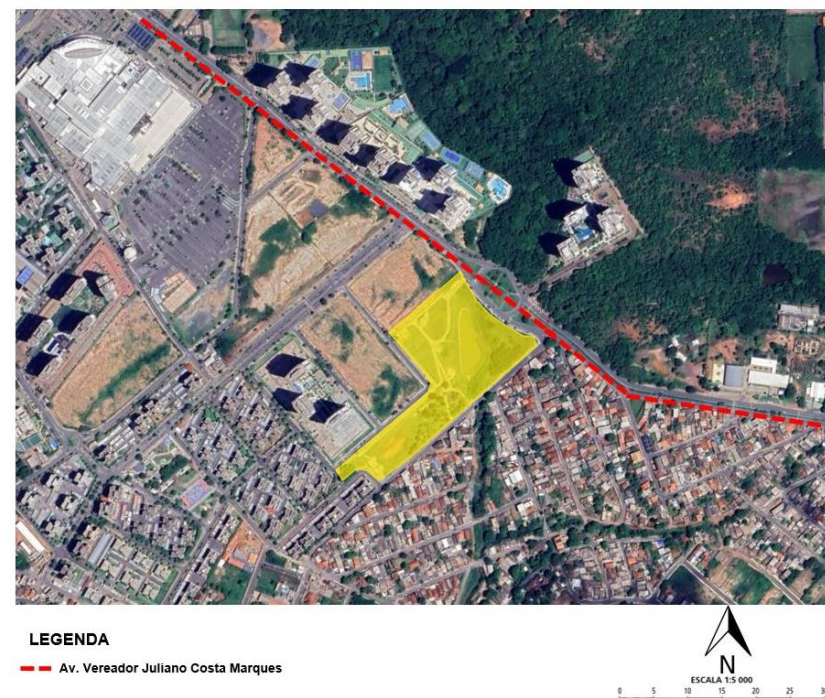
Na Av. André Maggi, o padrão da rua definido na planta de valores era de 106, e o m² era de R\$700,00 e em 2020 o padrão caiu para 62, com um preço de m² de R\$690,69 uma diferença entre os anos analisados de 1,33%.

Já Av. Desembargador Carlos Avalone, em 2016 o padrão da rua era de 35, e o m² da rua era de R\$170,00 e em 2020 o padrão caiu para 26, mas teve um aumento do m² para R\$172,67 uma diferença entre os anos analisados de 1,57%.

- **Parque da Família**

No **Parque da Família**, foram examinadas as ruas ao redor do parque, do bairro Terra Nova, e a Av. Principal que passa na frente do parque, a Av. Juliano Costa Marques. (FIGURA 46)

Figura 46 – Mapa de rua Parque da Família.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

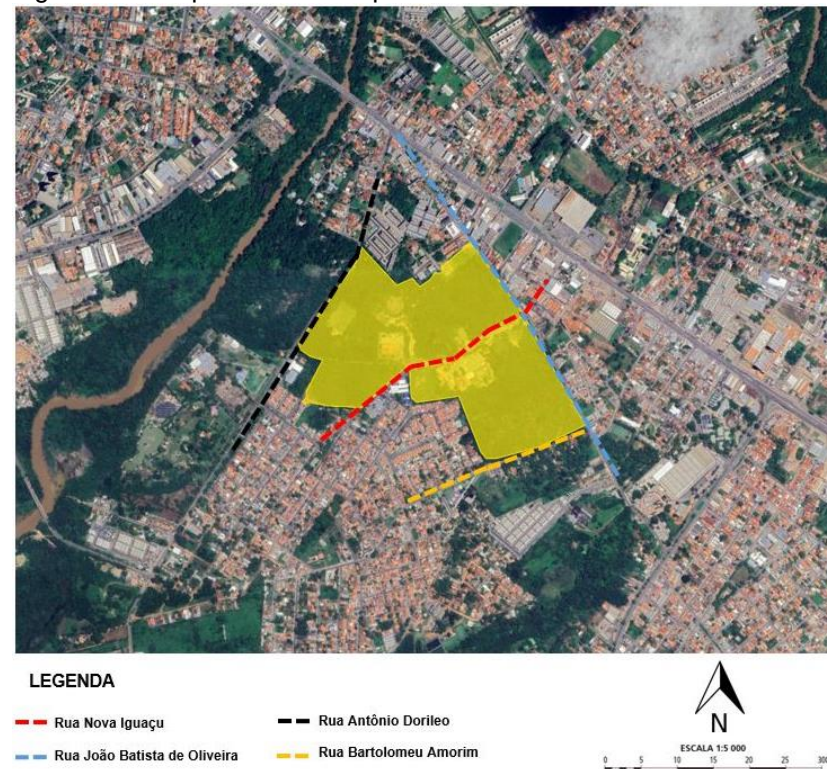
Foi observado que em 2016 o padrão da Av. Juliano Costa Marques caiu. O padrão da rua em 2016 é de 131, com o valor venal avaliado em R\$1.255,00. Já em 2020 o padrão diminuiu para 83, mas o valor aumentou para R\$1.295,04, uma diferença de 3,19%.

Já nos demais logradouros, o padrão da rua em 2016 era de 65, com preço de m² de R\$345,00, esse padrão decaiu em 2018, e se manteve nos demais anos, tendo uma diferença percentual de 0,09%.

- **Parque Zé Bolo Flô**

Com relação ao **Parque Zé Bolo Flô**, localizado no Coxipó, na região sul de Cuiabá, também foi observado o mesmo evento nas plantas de valores venais analisadas nas ruas: Nova Iguaçu, João Batista de Oliveira, Rua Antônio Dorilêo e Av. Bartolomeu Amorim (FIGURA 47).

Figura 47 – Mapa de Rua Parque Zé Bolo Flô.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Em 2016 na rua Nova Iguaçu, o padrão da rua era 29, com m² da rua com um valor de R\$135,00, em 2020 esse valor foi para R\$138,14, mas o padrão da rua diminuiu para 22, uma diferença de 2,32%.

Já na rua João Batista de Oliveira, o padrão da rua em 2016 era 28, o valor venal do m² era de R\$130,00 e em 2020 o padrão foi para 26, com um valor venal de R\$138,14, com um aumento de 6,26%.

Na rua Antônio Dorileo, em 2016 o padrão da rua era 34, m² da rua era de R\$165,00. Em 2020 esse padrão decaiu para 26, m² de R\$138,14, uma diferença de 16,17%.

Já na Av. Bartolomeu Amorim o valor venal em 2016 era de R\$130,00 com padrão da rua de 28, e em 2020 esse valor aumentou para R\$138,14, mas o padrão caiu para 22, com uma diferença de 6,36%.

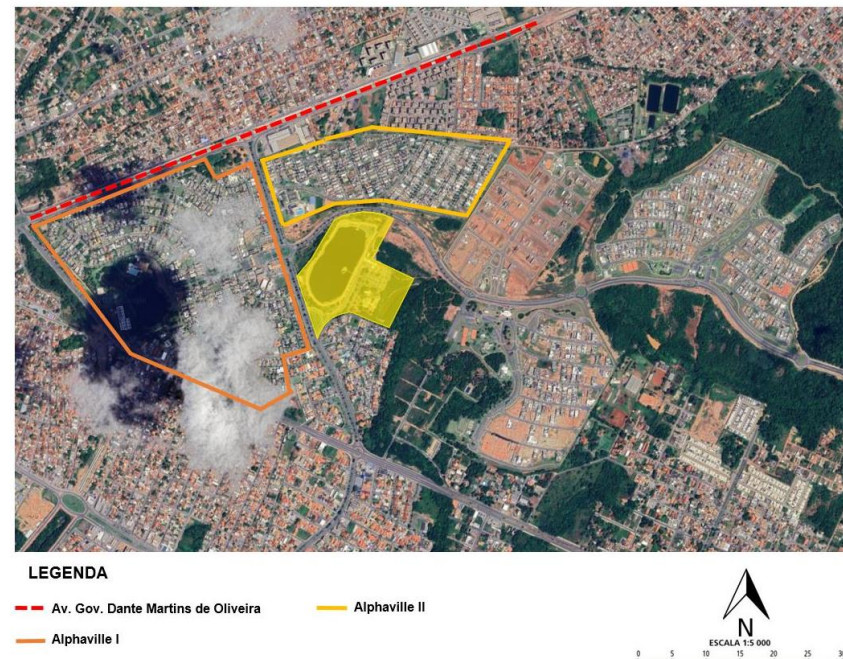
- **Parque Tia Nair**

O **Parque Tia Nair** está localizado no bairro Jardim Itália, na região leste de Cuiabá. Analisando o valor venal dos condomínios Alphaville I e Alphaville II (FIGURA 48), no primeiro condomínio, o padrão da rua era de 87 com o m² da rua tinha um valor venal de R\$505,00 em 2016, em 2020 o

padrão diminuiu para 48, e o valor venal diminuiu para R\$379,88, uma diferença de 24,77%.

Já o Alphaville II o padrão da rua de 74, e o m² da rua em 2016 era de R\$415,00, e em 2020, o padrão foi para 48, com o valor venal de R\$379,88, uma diferença de 8,46%.

Figura 48 – Mapa de rua Parque Tia Nair.



Fonte – Google Earth, adaptada pelo autor.

Em contrapartida, a Av. Dante Martins de Oliveira em 2016 tinha o padrão da rua de 77, com valor venal do m² da rua de R\$430,00, e em 2020 o padrão adotado foi 56, e o valor foi para R\$518,01, um aumento de 20,46%.

Os demais logradouros, que contemplam os condomínios Altos dos Jardins Itália, Villa Felice, Jardim Itália II, em 2016 estavam com um padrão de rua de 67 e o m² da rua de R\$365,00, e em 2020 foi para R\$345,34, uma diferença de 5,38%

Comparando todos as regiões dos parques analisados com o PVG, se observa que o que mais obteve valorização entre os anos estudados foi o Parque Massairo Okamura, por ele estar em uma região que possui uma infraestrutura melhor, e também como mostrado nos mapas de uso e ocupação, com um grande aumento de áreas comerciais e residenciais – verticais e horizontais – e áreas institucionais.

Partindo do mesmo critério, o Parque da Família obteve alguma valorização também, em decorrência da sua localização.

O parque que obteve o menor aumento no PVG, foi o Parque Zé bolo Blô, com um resultado de centavos entre de 2016 a 2020.

Já o Parque Tia Nair, por mais que os mapas de uso e ocupação demonstraram um grande desenvolvimento urbano, no PVG, não se constatou grande valorização venal da região.

O Parque Mãe Bonifácia também não mostrou grande valorização venal, se mantendo estável em todos os anos, vale ressaltar que quando analisamos os mapas de uso e ocupação, o mesmo não demonstrou grande desenvolvimento urbano.

O Parque das Águas é o que mais tem áreas ainda há se desenvolver, e por se tratar de uma região institucional, ainda não se obteve grande valorização venal.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Com base nas pesquisas bibliográficas, pôde-se realizar o levantamento de conceitos fundamentais para a temática, desde o surgimento dos parques, devido a necessidade de ter ambientes voltados para a saúde da população e a melhoria das cidades europeias no século XVIII, com o cenário da revolução industrial.

Com a revolução industrial nas cidades, acabou havendo um adensamento populacional nas áreas urbanas, não havendo espaços verdes, prejudicando a população com o adoecimento da cidade. Houve a necessidade de se inserir a área verde, em forma de parques, para melhorar a qualidade ambiental.

Um dos parques que surgiu na época na Europa, foi o Hyde Park em Londres, como também com destaque na França com o Plano de Urbanização do Barão Haussmann. Já

nos Estados Unidos, no século XIX, surgiu o Central Park, sendo referência nas américas até os dias atuais.

Já no Brasil, não havia os mesmos problemas da Europa, mas a elite queria manter os mesmos padrões europeus, então os parques urbanos surgiram em solo brasileiro, um exemplo de parque é o Ibirapuera em São Paulo.

Junto com o surgimento dos parques, outro acontecimento passou a ocorrer, as áreas da região em que os parques estavam inseridos, passaram a ser valorizadas, promovendo uma grande procura por moradias perto dessas localidades, aumentando o valor da terra.

No entanto, nota-se que a busca por moradias perto dessas áreas não era apenas por causa dos parques, mas sim de uma série de fatores que melhoraram o desenvolvimento urbano da região, como por exemplo: melhor infraestrutura viária, saneamento, segurança, entre outros.

Ou seja, junto com o surgimento dos parques, veio a necessidade de se melhorar todos os sistemas de serviços públicos de uma cidade. Então a valorização das regiões, a

busca por uma moradia perto dessas localidades, era um conjunto de fatores, que estavam ligados aos parques urbanos, e os mesmos eram – e ainda são - “comercializados” como item de venda de um empreendimento residencial.

Se passando para nosso objeto de estudo, se notou que dentre todos os parques, os mais bem valorizados possuíam essas mesmas características, de infraestrutura boa, segurança, oferta de equipamentos, manutenção, e localidade, fatores que influenciavam positivamente uma apreciação por parte dos agentes imobiliários.

De acordo com a classificação do uso e a ocupação do solo no estorno dos parques em 2005 e 2020, analisando as informações reunidas, pode-se concluir que, se tratando de expansão urbana, o Parque Mãe Bonifácia já possuía uma região consolidada, não havendo muitos espaços para crescimento, aumentando o número de edifícios multifamiliares, com um processo de verticalização. Era basicamente constituída de áreas residenciais, e de 2005 a 2020 aumentou o número de edificações multifamiliares de alto padrão e áreas comerciais.

Já o Parque das Águas diferentemente do Parque Mãe Bonifácia, que tinha uma presença considerável de áreas residenciais, possui uma maior presença de áreas institucionais, até pela sua localização.

No início dos anos 2005, observou-se um grande potencial de crescimento da região, já que havia muitas áreas vazias, o que mudou no decorrer dos anos. Mas ainda mostra uma grande capacidade de desenvolvimento, com espaços já parcelados, mas não edificadas.

Embora o Parque Massaíro Okamura esteja localizado perto do centro político, observa-se uma maior quantidade de imóveis residenciais na sua região e inclusive dentro do antigo perímetro do Parque. Já o Parque da Família, possui uma predominância maior em áreas residenciais.

A região do Parque Zé Bolo Flô tinha um grande potencial de crescimento, prevalecendo mais áreas residenciais e comerciais perto do Parque, contudo por conta do antigo Hospital Psiquiátrico Adalberto Botelho, localizado ainda dentro do Parque, a região não era muito bem vista pela população na época para utilização com fins recreativos.

De todos os parques, o Parque Tia Nair foi o que mais apresentou resultados com relação a análise de uso e ocupação do solo, ele não possui muitos empreendimentos em 2005 na sua região, essa situação mudou em 2020, com a abertura de vários condomínios de luxo.

Ao se analisar o valor do m² da rua do entorno dos Parques Urbanos, de acordo com a análise das plantas venais, foi observado que o Parque que teve uma maior valorização, foi a do Parque Massairo Okamura, que se encontra perto do CPA e de um Shopping Center. Na Av. Vereador Juliano Costa Marques, do ano de 2016 a 2020 teve um aumento de 14,20%, o equivalente a R\$178,22 entre os anos analisados.

Observou-se esse mesmo resultado para o Parque da Família, na Av. Vereador Juliano Costa Marques. Já nas vias de entorno, o valor venal se manteve estável, de 0,09% de aumento, o equivalente a R\$00,34.

Em comparação com o Parque Mãe Bonifácia, o valor venal se manteve estável, tendo um crescimento de 13,49% na Av. Miguel Sutil, o equivalente a R\$143,70.

O Parque Zé Bolo Flor também não mostrou muita variação do valor venal das vias analisadas, tendo o maior aumento de 6,26% o equivalente a R\$8,14.

O Parque das Águas é um parque mais recente, localizado próximo ao CPA, em que a Av. André Maggi apresentou um crescimento de 1,57%, o equivalente a R\$2,67 no período analisado.

No Parque Tia Nair, o valor venal da Av. Erico Preza caiu, de R\$505,00 para R\$379,88, o equivalente a R\$125,12 reais. Em compensação, a Av. Dante Martins de Oliveira teve um crescimento de 20,46%, o equivalente a R\$88,01.

A região do Parque Tia Nair da mesma forma demonstrou um grande crescimento imobiliário, em comparação aos outros Parques pesquisados.

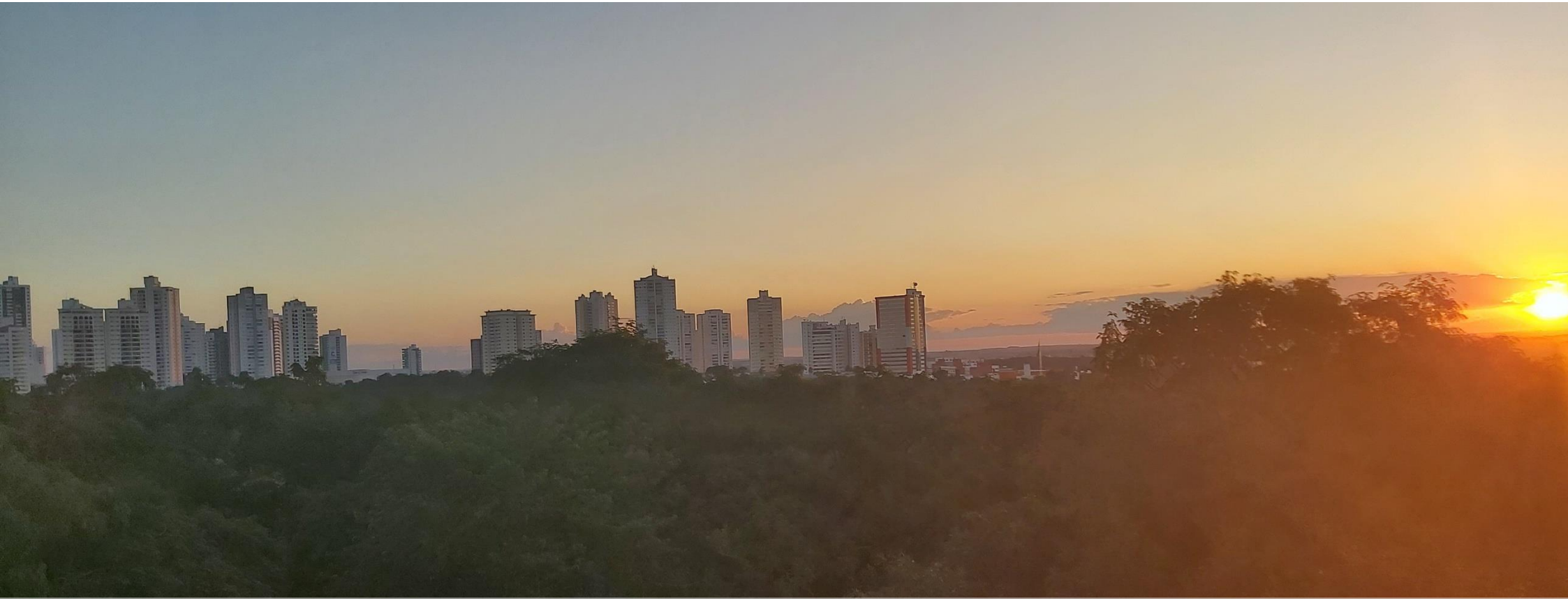
Desta forma, a região mais valorizada, tanto financeiramente, como de desenvolvimento imobiliário, foi a da região do Parque da Família e do Parque Massairo Okamura. Porém, vale lembrar que a região dos parques citados, se encontra um *Shopping Center*, levando a acreditar que a valorização não é necessariamente atrelada a presença dos parques.

Em se tratando das normativas com relação as plantas de valores venais disponibilizada pela prefeitura de Cuiabá, se chegou a uma conclusão da necessidade de realmente possuir um arquivo visual, como uma planta, para se entender melhor como a valorização das regiões está mudando.

Quanto ao levantamento dos parques urbanos dentro do perímetro urbano de Cuiabá, houve a dificuldade de se encontrar dados e artigos de três parques estudados: Parque Tia Nair, Parque da Família e Parque das Águas.

Levando a entender que há uma escassez em estudos relacionados aos parques urbanos de Cuiabá, seria de suma importância dar continuidade a pesquisa dentro da temática.

Portanto, conclui-se que os parques urbanos são elementos muito importantes dentro das cidades, tanto para a melhoria da qualidade de vida, quanto para ambiental, por isso é importante dar visibilidade para eles, para ajudar a proteger suas áreas, evitando que percam seu espaço verde dentro da cidade, para que as gerações futuras possam compartilhar o grande significado que carregam.



REFERÊNCIAS

7. REFERÊNCIAS

- ABRAHAMAS, Luke. **Regent's Park**. 2016. Figura 2. 612x414 pixels. Disponível em: <https://www.istockphoto.com/br/foto/regents-park-gm576894024->. Acesso em: 22/05/2023
- ARANA, Alba Regina Azevedo et al. MEIO AMBIENTE E SAÚDE MENTAL: os benefícios das áreas verdes urbanas ENVIRONMENT AND MENTAL HEALTH: the benefits of urban green areas. **Promoção da saúde em resposta à sociedade contemporânea**, p. 67, 2020.
- AP PHOTO. **This aerial view shows two-thirds of Central Park's 40 acres, looking south toward the tip of Manhattan**. 1957. Figura 2. 800 x 569 pixels. Disponível em: <https://www.wnyc.org/story/remembering-seneca-village/>
- BARTON, Hugh; TSOUROU, Catherine. **Healthy urban planning: a WHO guide to planning for people**. Taylor & Francis, 2000.
- BOVO, Marcos Clair; CONRADO, Denner. O parque urbano no contexto da organização do espaço da cidade de Campo Mourão (PR), Brasil. **Caderno Prudentino de Geografia**, v. 1, n. 34, p. 50-71, 2012.
- BRANDT, Marcelo. **Parque Trianon tem 127 anos e preserva remanescente de Mata Atlântica**. 2019. Figura 11. 750x500 pixels. <https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/o-que-fazer-em-sao-paulo/noticia/2019/04/02/parque-trianon-promove-eventos-e-atividades-para-comemorar-aniversario-de-127-anos.ghtml>. Acesso em: 25/05/2023
- CARVALHO, Brenno. **Parque da Tijuca reabre nesta quinta-feira, após ficar 100 dias fechado; Cristo e Vista Chinesa seguem sem visitas**. 2020. Figura 9. 612x408 pixels. Disponível em: <https://oglobo.globo.com/rio/parque-da-tijuca-reabre-nesta-quinta-feira-apos-ficar-100-dias-fechado-cristo-vista-chinesa-seguem-sem-visitas-24521123>. Acesso em: 25/05/2023
- CARASEK, Mirian; MELO, Evanisa Fátima Reginato Quevedo; MELO, Ricardo Henryque Reginato Quevedo. Parques Urbanos na promoção da Qualidade de Vida Estudo de caso em Passo Fundo, RS. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, v. 5, n. 35, 2017.
- CASTELNOU, Antonio. **Park Movement**. 2005. SLIDE. Disponível em: http://arquitetura.weebly.com/uploads/3/0/2/6/3026071/ta489_e-01.pdf >. Acesso em: 24/05/2023.
- CATTELAN, Paulo. **Passeio Público - Rio de Janeiro - RJ**. 2013. Figura 8. 615x410 pixels. <https://www.abaretiba.blog.br/2013/11/passeio-publico-rio-de-janeiro-rj.html>. Acesso em: 25/05/2023

CIDADE, Áreas verdes das. **Visão do Mirante**. 2012. Figura 3. 640 x 480 pixels. Disponível em: <https://www.areasverdesdascidades.com.br/2012/06/parque-jardim-da-luz.html>

CORDEIRO, Jose. **Parque da Luz**. S.a. Figura 10. 650x450 pixels. <https://cidadedesapaulo.com/atrativos/parque-da-luz/>. Acesso em: 25/05/2023

CRONON, William (Ed.). **Uncommon ground: Rethinking the human place in nature**. WW Norton & Company, 1996.

CRANZ, Galen. **Changing roles of urban parks: From pleasure garden to open space**. Institute of Urban & Regional Development, University of California, Berkeley, 1978.

CUIABÁ. Câmara Municipal. Câmara Municipal de Cuiabá. **Parque Tia Nair: pontos turísticos. PONTOS TURISTICOS**. 2018. Disponível em: http://www.camaracba.mt.gov.br/index.php?pag=tur_item&id=33. Acesso em: 01 ago. 2022.

CUIABÁ. Câmara Municipal de Cuiabá. **DECRETO Nº 7.677: PLANTA DE VALORES GENÉRICOS**. 2018. Disponível em: https://emissao.cuiaba.mt.gov.br/portalfazenda/Assets/Documentos/Atualiza%C3%A7%C3%A3o_de_valores_da_PVG_2018.pdf. Acesso em: 10 maio 2022.

DEL PICCHIA12, Paulo Celso D. Histórico do ordenamento da paisagem. **PAISAGENS GEOGRÁFICAS Um tributo a Felisberto Cavalheiro**, p. 18, 2009.

DE PAULA, Daniela; DO CARMO CASER, Karla. **Usos e desusos dos parques urbanos: um panorama sobre suas origens, tipos e usos**. Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades, v. 8, n. 63, 2020.

DIÁRIO OFICIAL (Estado). Portaria nº 015, de 17 de janeiro de 2011. Cria o Conselho Consultivo do Parque Estadual Mãe Bonifácia. **Portaria Nº. 015, de 17 de janeiro de 2011**. 1. ed. Cuiabá, MT: Diário Oficial, 20 jan. 2011. v. 1, n. 1, Seção 1, p. 18-18.

DIÁRIO OFICIAL (Estado). Constituição (2001). Decreto nº 1, de 02 de abril de 2001. **Regulamento do Parque da Cidade Mãe Bonifacia Cuiaba-Mt**. 1. ed. Cuiabá, MT: Diário Oficial, 02 abr. 2001. v. 1, n. 1, Seção 1, p. 5-5.

DI FIDIO, M. Architettura del paesaggio—Ed. **Piole, Milano**, 1980.

DOS SANTOS TOLEDO, Fabiane; DOS SANTOS, Douglas Gomes. Espaços livres de construção. **Revista da Sociedade Brasileira de Arborização Urbana**, v. 3, n. 1, p. 73-91, 2008.

FARLEY, James. **An aerial view of Paris shows the wide boulevards and uniform apartments, which were designed and constructed under the watch of urban planner Georges-Eugène Haussmann**. 2018. Figura 5. 2.651x1.988 pixels. Disponível em: <https://www.architecturaldigest.com/story/how-georges-eugene-haussmanns-architecture-defined-paris>. Acesso em: 22/05/2023

FLORIANO, Cesar. **Poética da criação de Roberto Burle Marx: gênese do jardim moderno no Brasil**. Manuscrita: Revista de Crítica Genética, 2013.

FRITZGUIDE. **Tiergarten und Brandenburger Tor von der Siegestsäule aus gesehen**. 2023. Figura 1. 1024x682 pixels. Disponível em: <https://fritzguide.com/sights/berlin/grosser-tiergarten-berlin/>. Acesso em: 22/05/2023

GARVIN, Alexander. **Public parks: The key to livable communities**. National Geographic Books, 2010.

GUZZO, Perci. **Estudos dos espaços livres de uso público e da cobertura vegetal em área urbana da cidade de Ribeirão Preto-SP. 1999. 106f.** 1999. Tese de Doutorado. Dissertação (Mestrado em Geociências). Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Universidade Estadual Paulista, Rio Claro.

HARVEY, David. **Espaços de esperança**. Edições Loyola, 2000.

HENRIQUE, Wendel. A CIDADE E A NATUREZA: A APROPRIAÇÃO, A VALORIZAÇÃO E A SOFISTICAÇÃO DA NATUREZA NOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS DE ALTO PADRÃO EM SÃO PAULO. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, v. 10, n. 1, p. 65-77, 2006.

KLIASS, Rosa Grena. **Parques urbanos de São Paulo**. São Paulo: PINI, 1993. 212 p.

KRUKLITIS, Ingus. **Vista panorâmica aérea bonita do parque de Hyde em Londres**. 2019. Figura 3. 612x408 pixels.

Disponível em: <https://www.istockphoto.com/br/foto/vista-panor%C3%A2mica-a%C3%A9rea-bonita-do-parque-de-hyde-em-londres-gm1191765494-338359239> . Acesso em: 22/05/2023

LLARDENT, Luis Rodríguez-Avial. **Zonas verdes y espacios libres en la ciudad**. Instituto de Estudios de Administración Local, 1982.

LERNER, Steve et al. The economic benefits of parks and open space: How land conservation helps communities grow smart and protect the bottom line. 1999.

LIMA, Ana Maria Liner Pereira et al. Problemas de utilização na conceituação de termos como espaços livres, áreas verdes e correlatos. **Anais**, 1994.

LIMA, Sabrina; GARCEZ, Danielle. ÁREAS VERDES PÚBLICAS URBANAS E SUA RELAÇÃO COM A MELHORIA DA QUALIDADE DE VIDA: UM ESTUDO DE CASO EM UM PARQUE ECOLÓGICO URBANO NA CIDADE DE FORTALEZA (CEARÁ, BRASIL). Revista Brasileira de Ciências Ambientais, Rio de Janeiro, v. 1, n. 43, p. 140-151, 2017.

LOBODA, Carlos Roberto; DE ANGELIS, Bruno Luiz Domingues. Áreas verdes públicas urbanas: conceitos, usos e funções. **Ambiência**, v. 1, n. 1, p. 125-139, 2005.

LORENZI, Gabriel, LORENZI, Lívia. **Jardim das Tulherias em Paris**. 2023. Figura 4. 640x407 pixels. Disponível em: <https://dicasparis.com.br/paris/jardim-das-tulherias-em-paris-franca/>. Acesso em: 22/05/2023

LOURENÇO, Gilmar Mendes; ROMERO, Mario. **Indicadores econômicos**. FAE Business School. Economia empresarial. Curitiba: Associação Franciscana de Ensino Senhor Bom Jesus, p. 27-41, 2002.

MACEDO, Silvio Soares. **Quadro do paisagismo no Brasil: 1783-2000**. São Paulo: EDUSP. 2015.

MAGNOLI, Miranda M. E. M. **Espaços livres e urbanização: Uma introdução a aspectos da paisagem metropolitana.1982. Tese (Livre-docência)** – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1982

MAGNOLI, Miranda Martinelli. **O parque no desenho urbano**. Paisagem e Ambiente, n. 21, p. 199-213, 2006.

MARTINS, Raphael Tavares Pacheco; DE SOUSA ARAÚJO, Ronaldo. Benefícios dos parques urbanos. **Humanas Sociais & Aplicadas**, v. 4, n. 10, 2014.

MATO GROSSO. Lindomar Leal. Câmara Municipal de Alta Floresta. **Planta Genérica de Valores e a sua importância para o município**: portaria nº 111/2017. Portaria nº 111/2017. 2020. Disponível em: <https://www.altafloresta.mt.leg.br/imprensa/noticias/planta-generica-de-valores-e-a-sua-importancia-para-o-municipio>. Acesso em: 20 nov. 2022.

MILANO, M. S. Avaliação e análise da arborização de ruas de Curitiba - PR. 1984. 130f. Dissertação (Mestrado em Ciências Florestais) Universidade Federal do Paraná, Curso de Pós-Graduação em Engenharia Florestal, Curitiba, 1984.

MUMFORD, Lewis. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. 2004.

NEDDERMEYER, Rafael. **Vista aérea do Parque Ibirapuera, na zona sul de São Paulo**. 2018. Figura 13. 1960x1470 pixels. https://brasil.elpais.com/brasil/2018/07/23/politica/1532357628_025230.html. Acesso em: 25/05/2023

NUCCI, João Carlos. **Qualidade ambiental e adensamento urbano: um estudo de ecologia e planejamento da paisagem aplicado ao distrito de Santa Cecília (MSP)**. Edição do autor, 2008.

NY/NJ BAYKEEPER. Brownfields to Greenfields, New Jersey, EUA, 2006.

OLMSTED, Frederick Law. [Correspondência]. Destinatário: Andrew Jackson Downing (1850). **Frederick Law Olmsted, Landscape Architect, 1822-1903**, v. 1, 1922.

ONU – Organização das Nações Unidas. **ONU prevê que cidades abriguem 70% da população mundial até 2050**. 2019. Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2019/02/1660701>. Acesso em: 20 abr. 2021.

PANZINI, Franco. **Projetar a natureza**. São Paulo, SENAC, 2013.

PINTO, Jorge de Souza et al. Análise das mudanças do uso e cobertura da terra em dois parques urbanos e seus entornos em Campo Grande, Mato Grosso do Sul. **Boletim de Geografia**, v. 39, p. 33-e59194, 2021.

PORTOGHESI, Paolo. Piazza della convivenza pacifica. In: VITALLE, Marina; SCAFOGLIO, Domenico (orgs.). **La piazza nella storia**: evento, liturgia, rappresentazioni. Napoli. Edizioni Scientifiche Italiane, 1995.

PREFEITURA DE CUIABÁ. Parque das Águas se consolida como ponto de lazer para a população. Disponível em: <https://www.cuiaba.mt.gov.br/servicos-urbanos/parque-das-aguas-se-consolida-como-ponto-de-lazer-para-a-populacao/15795>. Acesso em: 23 abr. 2021.

SAKATA, Francine Mariliz Gramacho; GONÇALVES, Fábio Mariz; MACEDO, Silvio Soares. **Parques urbanos no Brasil-2000 a 2017**. 2018.

SAMPAIO, Mariza de Ma. A Lei de Uso e Ocupação do Solo de Cuiabá-MT e Suas Consequências Ambientais. **E&S Engineering and Science**, v. 4, n. 2, p. 58-71, 2015.

SANTOS, M. **Espaço do cidadão**. 3.ed. São Paulo: Nobel, 1997.

SEGAWA, Hugo. **Ao amor do público: jardins no Brasil 1779-1911**. 1994. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

SINTEMA. Governo do Estado de Mato Grosso. **MORRO DA LUZ, UM PARQUE NO CENTRO**. 2017. Disponível em: <http://www.sintemamt.org.br/noticias/exibir.asp?id=1589-icia=morro-da-luz-um-parque-no-centro>. Acesso em: 17 jan. 2023.

SOUZA, Marlon de Souza. **Burle Marx é Patrimônio Mundial da Unesco**. S.a. Figura 12. 650x500 pixels. <https://arqbrasil.com.br/12968/burle-marx-patrimonio-mundial-unesco/>. Acesso em: 25/05/2023

SOLDON, Rodrigo. **Aterro do Flamengo**. 2022. Figura 14. 1024x768 pixels. <https://www.archdaily.com.br/br/974444/lota-de-macedo-soares-e-o-projeto-do-parque-do-flamengo>. Acesso em: 25/05/2023

TEIXEIRA, Ricardo dos Santos. **Análise da apropriação pelos usuários de parques urbanos: estudo de casos na Bacia da Pampulha Belo Horizonte, MG**. 2007.

UNIDADES DE CONSERVAÇÃO NO BRASIL. **Parque estadual Mãe Bonifácia**. Disponível em: <https://uc.socioambiental.org/pt-br/arp/3456>. Acesso em: 25 abr. 2021.

VIDAL, Diogo Guedes. Espaços verdes urbanos e saúde mental: uma revisão sistemática da literatura. **PQDT-Global**, 2020.