

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA GRANDE DOURADOS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA - MESTRADO**

RENATO MASSAO SHIWA

**O USO DO SOLO NAS RUAS FERNANDO FERRARI E FILOMENO JOÃO PIRES
EM DOURADOS - MS:
APONTAMENTOS PARA A ANÁLISE DE UM SUBCENTRO**

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP).

S558u Shiwa, Renato Massao

O uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires em Dourados-MS:
Apontamentos para a análise de um subcentro [recurso eletrônico] / Renato Massao
Shiwa. -- 2018.

Arquivo em formato pdf.

Orientadora: Maria José Martinelli Silva Calixto.

Dissertação (Mestrado em Geografia)-Universidade Federal da Grande Dourados,
2018.

Disponível no Repositório Institucional da UFGD em:

<https://portal.ufgd.edu.br/setor/biblioteca/repositorio>

1. Cidades Médias. 2. Subcentros. 3. Dourados - MS.. I. Calixto, Maria José Martinelli
Silva. II. Título.

Ficha catalográfica elaborada automaticamente de acordo com os dados fornecidos pelo(a) autor(a).

©Direitos reservados. Permitido a reprodução parcial desde que citada a fonte.

RENATO MASSAO SHIWA

**O USO DO SOLO NAS RUAS FERNANDO FERRARI E FILOMENO JOÃO PIRES
EM DOURADOS - MS:
APONTAMENTOS PARA A ANÁLISE DE UM SUBCENTRO**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciências Humanas da Universidade Federal da Grande Dourados para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

**Orientadora: Profa. Dra. Maria José
Martinelli Silva Calixto**

**“O USO DO SOLO NAS RUAS FERNANDO FERRARI E FILOMENO JOÃO PIRES
EM DOURADOS-MS: APONTAMENTOS PARA A ANÁLISE DE UM
SUBCENTRO”**

BANCA EXAMINADORA

DISSERTAÇÃO PARA OBTENÇÃO DO GRAU DE MESTRE

Presidente / Orientadora

Profª Drª Maria José Martinelli Silva Calixto

1º Examinador

Prof. Dr. Arthur Magon Whitacker (Participação Remota)

2º Examinadora

Profª Drª Claudia Marques Roma

Dourados, 03 de dezembro de 2018.

AGRADECIMENTOS

À minha mãe, pelo amor, dedicação e carinho que sempre me deu, incentivando e oferecendo oportunidades para que eu sempre pudesse crescer como pessoa.

Ao meu irmão, Víctor Bruno, por sempre estar ao meu lado, me apoiando em todos os momentos.

Ao Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), pela bolsa de estudos concedida durante a pesquisa.

À Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul – Campus de Jardim – MS, que me proporcionou conhecimento durante minha graduação.

À Universidade Federal da Grande Dourados, pelo conhecimento e experiência adquirida durante o Programa de Pós-Graduação em Geografia.

À minha orientadora Maria José, pela atenção e orientação durante a minha pesquisa, pela liberdade e confiança dada acreditando que eu pudesse desenvolver um bom trabalho e, principalmente, por sempre me incentivar a dar o meu melhor e nunca desistir dos meus sonhos.

Aos moradores, comerciantes e prestadores de serviços do subcentro das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, pela contribuição que deram à pesquisa.

Aos meus amigos e colegas de trabalho, Simone, Joyce e Sandra que se tornaram minha família em Ponta Porã.

Aos meus alunos e amigos, Bob, Igor, Jamile, Gustavo, Eloísa, Lucas, Milena e Manuela, que me ensinaram muito mais do que eu poderia tê-los ensinado.

RESUMO

Este trabalho tem como objetivo compreender o processo de formação de novas centralidades em decorrência da descentralização das atividades terciárias, a partir da análise do subcentro das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires. Com base em um aporte teórico referente às cidades médias e ao papel de centralidade interurbana que Dourados exerce no contexto regional, visamos entender que como consequência desse processo a cidade passou por transformações que descentralizaram as atividades terciárias e constituíram novas centralidades intraurbanas. A metodologia adotada para a delimitação e caracterização da área foi embasada em levantamentos de campo que contribuíram para a identificação do objeto de estudo e aplicação de questionários e entrevistas com moradores, comerciantes e prestadores de serviços do local. Importante destacar, que ainda existem poucos estudos referentes às novas centralidades nas cidades médias. Neste sentido, acreditamos que esta pesquisa possa vir a contribuir de alguma forma com as discussões acerca da temática.

Palavras-chave: Cidades Médias. Subcentros. Dourados – MS.

ABSTRACT

This work aims to understand the process of forming new centralities as a result of the decentralization of tertiary activities, based on the analysis of the suburban streets of Fernando Ferrari and Filomeno João Pires. Based on a theoretical contribution referring to the medium cities and the interurban central role that Dourados plays in the regional context, we intend to understand that as a consequence of this process the city underwent transformations that decentralized the tertiary activities and constituted new intraurban centralities. The methodology adopted for the delimitation and characterization of the subcenter was based on studies that contributed to the identification of the object of study and application of questionnaires and interviews as residents, merchants and service providers of the place. It is important to note that there are still few studies concerning the new centralities in medium cities. In this sense, we believe that this research may contribute in some way to the discussions about the theme.

Key-words: Medium Cities. Subcenters. Dourados – MS.

LISTA DE FIGURAS

Figura 01 - Mato Grosso do Sul (2008): Rede urbana – regiões de influência das cidades – destaque para Dourados – MS	18
Figura 02 - Dourados - MS (2017): Formação de um mercado consumidor como determinante no surgimento de comércio e serviços (segundo a opinião dos comerciantes das ruas estudadas).....	61
Figura 03 - Dourados - MS (2017): Localização das vias como propulsoras a instalação da atividade comercial e de serviços (segundo a opinião dos comerciantes das ruas estudadas).....	67
Figura 04 - Dourados - MS (2017): imóveis comerciais das ruas estudadas (próprio ou alugado)	69
Figura 05 - Dourados – MS (2017): Preço do aluguel dos imóveis comerciais nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires – em %.....	70
Figura 06 - Dourados – MS (2016): Comparativo do preço do aluguel dos imóveis comerciais das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires com a av. Weimar Gonçalves Torres	71
Figura 07 - Modelo de zonas ou anéis concêntricos de Burgess - 1925	74
Figura 08 - Dourados – MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires (em %)	80
Figura 09 - Dourados - MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.....	85
Figura 10 - Dourados - MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.....	86
Figura 11 - Dourados – MS (2017): Categorias de comércio e serviços nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires	89
Figura 12 - Dourados-MS (2017) Estabelecimentos comerciais considerados não centrais - ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires	92
Figura 13 - Dourados-MS (2017) Estabelecimentos comerciais considerados centrais - ruas Fernando Ferrari e Filomeno João pires	94
Figura 14 - Dourados-MS (2017) Serviços de profissionais liberais nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires	95
Figura 15 - Dourados-MS (2017): Serviços financeiros nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.....	96
Figura 16 - Dourados - MS (2017) Estabelecimentos comerciais considerados típicos de zona periférica central (ZPC) - ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires ...	100

Figura 17 - Dourados - MS (2017): Serviço cultural e recreativo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires 103

Figura 18 - Dourados-MS (2017): Pontos de ônibus por onde passa o transporte público nas ruas pesquisadas 104

LISTA DE MAPAS

Mapa 01 - Dourados - MS (2018): Localização do município.....	19
Mapa 02 - Dourados – MS (2018): Localização dos loteamentos Vila Industrial, Jardim São Cristóvão, Jardim João Paulo II e Parque das Nações I	23
Mapa 03 - Dourados - MS: Expansão territorial urbana até final da década de 1960	45
Mapa 04 - Dourados – MS (1990): Expansão territorial urbana até final da década de 1980	52
Mapa 05 - Dourados – MS: Expansão territorial urbana até 2010.....	56
Mapa 06 - Dourados-MS (2018): “Região Industrial”	60
Mapa 07 - Dourados-MS (2018): Região Industrial e Região Parque das Nações II	63
Mapa 08 - Dourados-MS (2018): Região Industrial e Região Parque das Nações II – vias de acesso.....	66
Mapa 09 - Dourados - MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires	78
Mapa 10 - Dourados - MS (2017): Zoneamento do uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires	81
Mapa 11 - Dourados - MS (2017): Delimitação da área de pesquisa nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires	83
Mapa 12 - Dourados - MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João pires.....	88
Mapa 13 - Dourados – MS (2017): Atividades consideradas não centrais nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires	90
Mapa 14 - Dourados – MS (2017): Atividades Centrais nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.....	93
Mapa 15 - Dourados – MS (2017): atividades típicas de ZPC nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires	98

LISTA DE TABELAS

Tabela 01 - Dourados - MS (1940 – 2010): Evolução da população do município....	47
Tabela 02 – Dourados – MS: Centros da rede urbana – Contingente populacional (1940 – 2010).....	48
Tabela 03 - Dourados – MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires (em %)	79
Tabela 04 - Dourados - MS (2017) Distribuição do comércio e serviços – Divisão por zonas.....	82
Tabela 05 - Dourados – MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.....	84

LISTA DE QUADROS

Quadro 01 - Dourados - MS (2017): Distância entre os loteamentos e o centro principal.....	24
Quadro 02 - Dourados - MS (2017): Estabelecimentos comerciais com filial nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João pires	101

SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	12
INTRODUÇÃO.....	135
CAPÍTULO 1 - NOVAS EXPRESSÕES DE CENTRALIDADE INTRAURBANA E SEUS DESDOBRAMENTOS SOCIOESPACIAIS.....	25
CAPÍTULO 2 - A DÉCADA DE 1970: O SURGIMENTO DE NOVOS LOTEAMENTOS EM DOURADOS-MS.....	43
2.1 Surgimento e Consolidação das Atividades Comerciais e de Serviços nas Ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.....	57
CAPÍTULO 3 - ANÁLISE DO USO DO SOLO NAS RUAS FERNANDO FERRARI E FILOMENO JOÃO PIRES.....	73
3.1 O Subcentro Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.....	77
CONCLUSÃO.....	105
REFERÊNCIAS.....	107
ANEXOS.....	110
ANEXO 1 - DOURADOS - MS (2017) ATIVIDADES TERCIÁRIAS NAS RUAS FERNANDO FERRARI E FILOMENO JOÃO PIRES – DIVISÃO POR ZONAS.....	110
ANEXO 2 – QUESTIONÁRIO: PESQUISA DE CAMPO NO COMÉRCIO E SERVIÇOS.....	113

APRESENTAÇÃO

O presente trabalho visa analisar o processo de formação de um subcentro na cidade de Dourados-MS. Para tal, tomaremos como recorte espacial as ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, localizadas nos loteamentos, Vila Industrial, Jardim São Cristóvão, Jardim João Paulo II e Parque das Nações I.

Buscando alcançar aos objetivos propostos, além da Introdução e Conclusão, o trabalho apresenta três capítulos estruturados conforme segue:

No **Capítulo 1** trataremos da redefinição advinda das centralidades intraurbana. Abordaremos o processo de concentração de comércio e serviços em áreas distantes do centro principal e que constituem a formação de subcentros, bem como, seu conceito, seu papel e suas características.

Já no **Capítulo 2** discutiremos o processo de expansão territorial urbana de Dourados a partir da década de 1970, tendo como recorte espacial os loteamentos Vila Industrial, Jardim João Paulo II, Jardim São Cristóvão e Parque das Nações I, que marcaram o processo de surgimento da periferia em Dourados. Abordaremos, também, o surgimento e a consolidação das atividades comerciais e de serviços nas Ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, desde a década de 1990 até os dias atuais, levando-se em conta as determinantes que condicionaram a presença de atividades que imprimem no local a condição de subcentro.

Por sua vez, no **Capítulo 3**, por meio do mapeamento do uso do solo nas Ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires e delimitação da área onde se concentra a maior parte das atividades, caracterizaremos os estabelecimentos comerciais e de serviços através de critérios embasados nos conceitos das categorias: Atividades Centrais, Atividades Não Centrais e Atividades Típicas da Zona Periférica Central (ZPC), desenvolvidas por autores de renome da Escola de Chicago, tais como, Burgess (1925), Murphy e Vance Junior (1954), Colby (1958), Horwood e Boyce (1959) e Hoyt (1959).

Esta caracterização se faz necessária para identificarmos se há na área de pesquisa maior concentração de Atividades Centrais e Típicas da Zona Periférica Central (ZPC) em relação às Atividades Não Centrais, fator que conforme a bibliografia comprova a formação de um subcentro.

Destacamos ainda que para a realização do trabalho, além de pesquisas, levantamentos e leitura do material bibliográfico referente ao tema, realizamos pesquisa de campo, com a aplicação de questionários e/ou entrevistas junto aos moradores, comerciantes e prestadores de serviço da área estudada. Fizemos

registros fotográficos, realizamos levantamento junto a Prefeitura Municipal de Dourados, fizemos levantamento do uso do solo com base na tabela CNAE, dentre outros.

A escolha das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires como área de pesquisa se deu em razão de se verificar a grande concentração de atividades terciárias nestas duas ruas.

A metodologia adotada para a aplicação dos questionários com os comerciantes e prestadores de serviço baseou-se em 26 perguntas que visavam responder alguns questionamentos, tais como, tipo de comércio ou serviço e sua data da inauguração; local de moradia dos comerciantes e prestadores de serviço; os motivos que levaram a escolha do local para a instalação das atividades comerciais e de serviços; tipo de imóvel comercial (se próprio ou alugado) e seus respectivos preços; frequência de atendimento aos consumidores locais e de bairros do entorno (se for o caso); entre outros.

Do total de 145 comércio e de serviços delimitados na área de pesquisa foram aplicados questionários em 60 estabelecimentos. Foram realizadas, também, entrevistas com moradores, comerciantes e prestadores de serviço.

INTRODUÇÃO

O processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano em uma cidade média ocorre de diversas formas e são resultantes das relações contraditórias existentes em uma sociedade marcada pela divisão de classes.

No que diz respeito à centralidade, podemos abordá-la sobre duas escalas que se diferenciam e se articulam - a interurbana e a intraurbana. A primeira tem como análise a condição e expressão de central que uma cidade pode exercer em relação ao conjunto de cidades de sua rede urbana, já a segunda analisa as diferentes expressões de centralidade tomando como referência o território da cidade a partir de seu centro ou centros (SPOSITO, 1998).

A expressão “centros” utilizada no plural por Sposito (1998) refere-se às diferentes concentrações de atividades de comércio e serviços que se fazem presentes e que exercem papel de centralidade intraurbana - o centro principal e os demais centros que se formaram.

Em relação ao centro principal, Villaça (2001, p. 244) expõe que este “caracteriza-se pela maior aglomeração de comércio e de serviços e menor concentração residencial, quando comparado com as demais partes centrais da cidade”. E destaca “O centro principal exerce uma maior atração, ou polarização, mais constante sobre um número maior de pessoas”.

Ainda segundo o autor, mesmo que algumas áreas centrais que se constituíram fora do centro principal, tenham atingido alto grau de diversidade em relação aos bens e serviços que ofertam, é no centro principal que ainda concentram-se a maior parte da infraestrutura urbana e os estabelecimentos comerciais e de serviços, tanto em quantidade quanto em diversidade (VILLAÇA, 2001).

Tanto o centro principal quanto os demais centros que se consolidam em algumas cidades, tornaram-se objeto de análise de vários estudiosos. Entre eles destacamos Sposito (2001, p. 235) que defende a importância de se considerar a articulação entre as escalas interurbana e intraurbana, para uma real compreensão da estrutura interna da cidade. A autora expõe que: “Temos então, que considerar a necessidade crescente de articular duas escalas diferentes para uma análise mais consequente das mudanças por que passam as cidades, através da verificação dos fluxos intraurbanos e interurbanos”.

Sendo assim, buscaremos tecer algumas considerações referentes ao papel de centralidade interurbana desempenhado por Dourados e às transformações decorrentes deste processo que altera o espaço urbano e constitui novas formas de centralidade intraurbana, considerando que este é um processo em constante transformação.

Tratando-se da centralidade interurbana e do papel das cidades médias nas redes urbanas, Castelo Branco argumenta que:

As cidades médias constituem nós da rede urbana e servem a sua área de influência como pontos de prestação de serviços em escala regional. Seu tamanho populacional e área de atuação variam segundo características geográficas das regiões onde estão inseridas (2007, p. 90).

Neste sentido, as relações regionais, variam conforme os níveis de interação entre as cidades médias e os outros centros de sua rede urbana. As cidades médias seriam aquelas que estariam num nível cujo oferecimento de serviços influencia o direcionamento de fluxos de pessoas que deixam de ser dirigidos para as metrópoles, estabelecendo-se como centros de atração (VIEIRA, 2009).

Portanto, as cidades médias atraem investimentos, na medida em que estas possuem um mercado consumidor que envolve não só os habitantes que residem na cidade, mas também, da população de centros urbanos menores localizados em sua rede urbana.

Pautando-se nas ideias de Corrêa (2005), Calixto defende que:

Cada centro urbano pode inserir-se, ao mesmo tempo, em diferentes redes urbanas, exercendo também papéis diferenciados em cada uma delas. Isso revela que a rede urbana configura-se e reconfigura-se socioespacialmente de acordo com o contexto histórico (2011, p. 2).

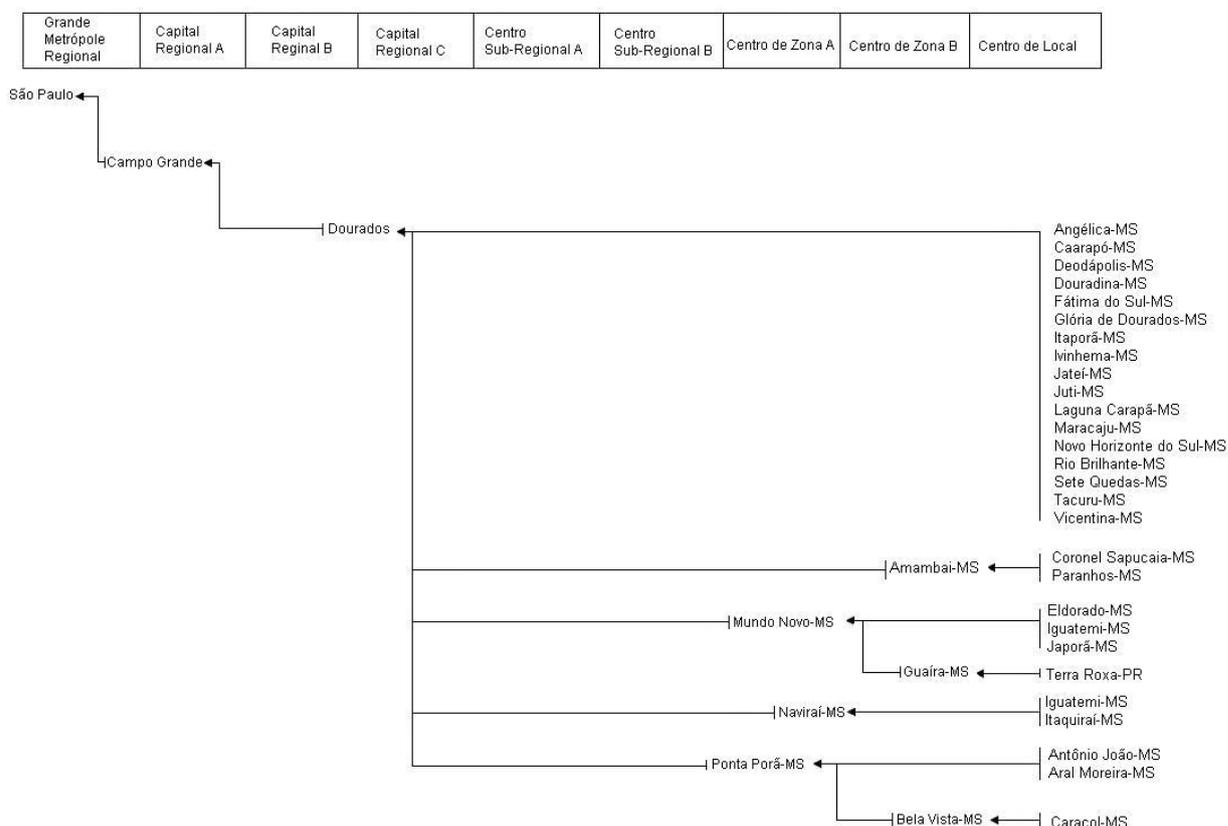
Relacionando esta discussão apresentada com a realidade de Dourados – MS, Calixto completa:

Sendo assim, embora Dourados (cuja condição pode variar espaço-temporalmente, de acordo com a sua especialização funcional) esteja ligada à rede urbana de Campo Grande e, por intermédio dela, à grande metrópole nacional – São Paulo – Também desempenha simultaneamente um papel singular e complementar a outros centros

urbanos do seu entorno. Ou seja, há uma divisão/diferenciação que, no seu movimento, promove a integração/articulação. Assim, Dourados apresenta-se como um capital regional B¹ que se subordina a uma capital regional A (Campo Grande - MS) e, por meio desta, à rede urbana de São Paulo (grande metrópole nacional) e, ao mesmo tempo, com uma capital regional na sua área de influência imediata à qual assegura e é por ela assegurada, haja vista que as demandas regionais garantem, por exemplo, a condição de centralidade de Dourados (2011, p. 2).

A figura 01 apresenta a posição de Dourados com relação aos 34 centros urbanos a ela ligados e que constituem sua rede urbana.

Figura 01 - Mato Grosso do Sul (2008): Rede urbana – regiões de influência das cidades – destaque para Dourados – MS



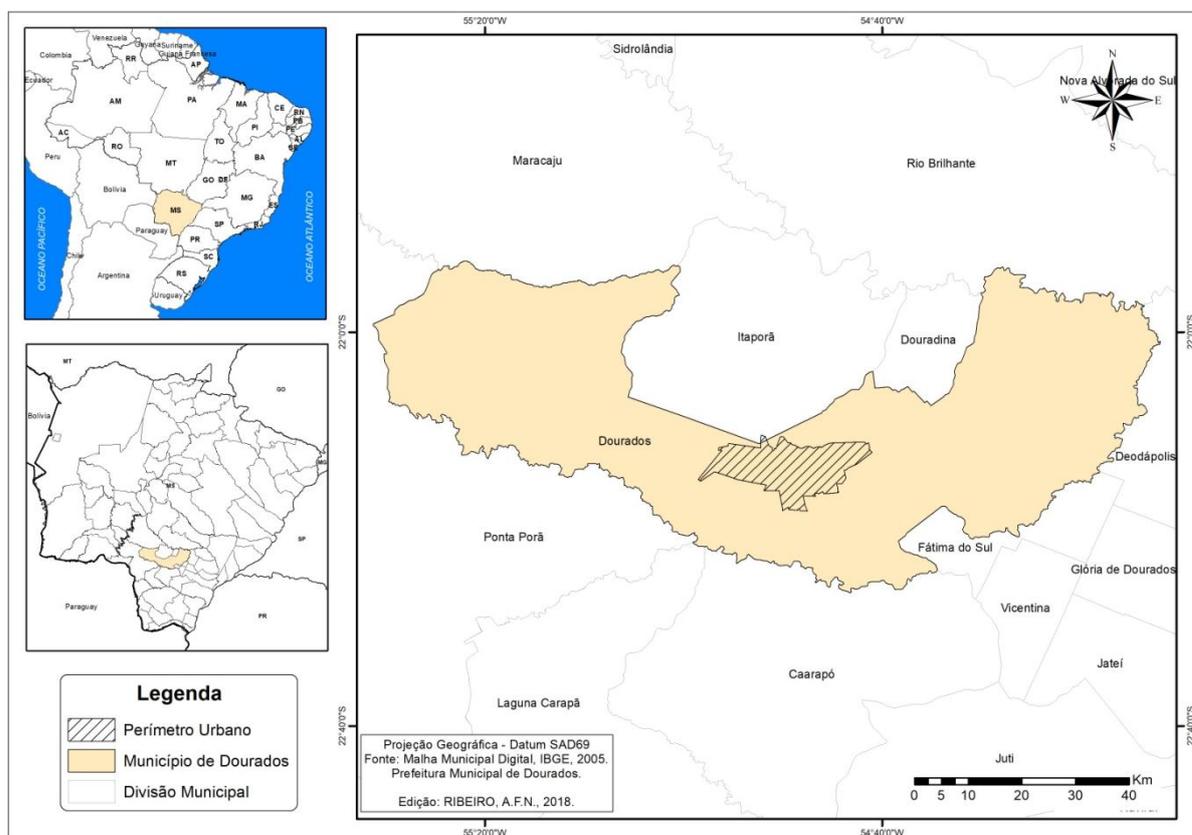
Fonte: Regiões de Influência das Cidades, 2008.
Org.: SILVA, Valéria Ferreira.

Desta forma, observamos que mesmo que um centro urbano esteja ligado a uma determinada rede urbana, não significa necessariamente que este centro não possa estar ligado a outras redes urbanas. No entanto, desempenhará papéis diferentes em cada uma delas. Assim, ao mesmo tempo em que Dourados possui papel “subordinado” na rede urbana da capital regional Campo Grande e da grande

metrópole São Paulo, também é caracterizada por sua centralidade interurbana em sua área de influência, uma vez que desempenha papéis que atendem à demanda local e regional, garantindo assim sua posição de centralidade.

Aqui vale destacar que o município Dourados localiza-se no centro-sul do estado de Mato Grosso do Sul (Mapa 01). Sua área territorial é de 4.086,387 km² e a área urbana 84,125 km². Segundo dados do IBGE 2010 (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) possui 196.035 habitantes.

Mapa 01 - Dourados - MS (2018): Localização do município



Fonte: Malha Municipal Digital, IBGE, 2005.
Org.: Renato Massao Shiwa.

A cidade de Dourados conta com uma variedade de comércio e serviços que além de atender, conforme já mencionamos, a população local, também atende consumidores de outros centros urbanos da região, tais como: Fátima do Sul, Laguna Carapã, Deodápoles, Douradina, Itaporã, Rio Brillhante, Ponta Porã, Amambai, Mundo Novo, Caarapó, Gloria de Dourados, Vicentina, Maracaju, entre outras. Atrai também, consumidores de cidades de outras regiões, entre elas: Mato Grosso, Goiás e São Paulo. Entre as ofertas da cidade de Dourados, destacam-se:

hipermercados e supermercados de rede (Extra, Assaí e Atacadão); Universidades públicas e privadas (UFGD, UEMS, UNIGRAN, Anhanguera e Seminário Teológico Batista); hospitais especializados; empregos nos setores da indústria, comércio e construção civil; lazer (shopping e cinema); entre outros.

Sobre este viés, a cidade de Dourados - MS desempenha papel de centralidade interurbana, decorrente da oferta de serviços que atendem à demanda local e regional. Nesse sentido, são as relações/articulações entre Dourados e os demais centros urbanos de sua área de influência, que, asseguram sua condição de centralidade. (CALIXTO, 2011).

Cabe aqui, destacarmos três pontos centrais em relação à condição de centralidade interurbana de Dourados na rede urbana em que se encontra inserida, sendo que estes pontos estão articulados entre si:

- 1) Seu caráter de cidade média e sua localização geográfica próxima a outras cidades;
- 2) Os grupos econômicos voltados à gestão territorial tendem a adotar estratégias que resultam na escolha de cidades que possam atrair mercado consumidor de várias cidades;
- 3) Consumidores de outros centros urbanos buscam em Dourados os bens e serviços que não encontram em sua cidade de origem. Essa relação não deve ser entendida como de mão única, uma vez que, Dourados também depende destas cidades como mercado consumidor para garantir sua condição de centralidade.

No entanto, se por um lado as cidades médias são consideradas como potencialidades para os negócios emergentes, tendo em vista que atendem o mercado consumidor regional, por outro, produzem a desigualdade socioespacial, pois, aqueles que não possuem condições de usufruírem dos espaços e dos bens de serviço e consumo ali produzidos, são excluídos e vivem à margem da cidade. Podemos entender esta discussão nas palavras de Vieira, que aponta o seguinte:

Entendemos que a resposta a tais indagações estaria na capacidade de reestruturação urbana destas cidades de modo a favorecer essas potencialidades do modo mais rápido e interessante possível aos negócios emergentes, mesmo que isto implique no aprofundamento da desigualdade socioespacial, o que gera uma urbanização perversa e excludente. Trata-se de um novo fenômeno urbano porque a reprodução dessas desigualdades assume nessas cidades uma dimensão política sem precedentes, uma vez que se revela como uma cidade única, a cidade dos ricos, dos espaços luminosos

e da inserção seletiva nos circuitos globalizados da economia flexível. Mas, ao mesmo tempo, tal condição favorável somente é sustentada pela existência de uma outra cidade esquecida, a cidade dos pobres, a cidade dos excluídos (2009, p. 35).

Sendo assim, conforme apontou Sposito (1998) a centralidade interurbana esta articulada com a centralidade intraurbana, isto é, a condição de central que uma cidade média exerce, em decorrência dos papéis que passaram a desempenhar em sua rede urbana, influencia na estrutura interna da cidade, isto é, a aplicação de investimentos que visam atrair o mercado consumidor regional, influem na redefinição da estrutura intraurbana. Este processo, ao mesmo tempo em que constitui áreas centrais, onde se concentram maior parte do comércio e serviços, como por exemplo, o centro principal, também, condiciona o afastamento da população de menor poder aquisitivo, que não possui condições de morar e/ou de ter acesso à cidade em seu conjunto.

De acordo com Calixto (2000, p. 162) “Nessa perspectiva, a configuração urbana revela tanto riqueza como pobreza, tanto a concentração como o distanciamento, como base e expressão de novas lógicas de localização”.

Neste sentido, o centro principal, constitui-se como local de concentração de comércio e serviços, onde também se fazem mais presente maiores investimentos em infraestrutura urbana. O preço mais elevado dos seus terrenos faz com que aqueles que não possuem poder aquisitivo para comprar ou alugar imóveis nessa área da cidade, tenham que morar em locais distantes dos que ofertam bens e serviços. Este fator foi evidenciado durante a pesquisa nos loteamentos Vila Industrial, Jardim São Cristóvão, Jardim João Paulo II e Parque das Nações I, localizados na zona periférica de Dourados, por onde cruzam as Ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.

Segundo Calixto (2000, p. 162) esses loteamentos consolidaram o surgimento da periferia em Dourados, pois, conforme apontado pela autora, os loteamentos marcaram “a ocupação dos segmentos sociais de menor poder aquisitivo a partir da década de 1970”.

Os levantamentos demonstraram que estes loteamentos destinaram-se, sobretudo a moradores de menor poder aquisitivo vindos da área rural de Dourados e pessoas de outros centros urbanos que buscavam na cidade melhores oportunidades de vida.

No entanto, conforme aponta Villaça:

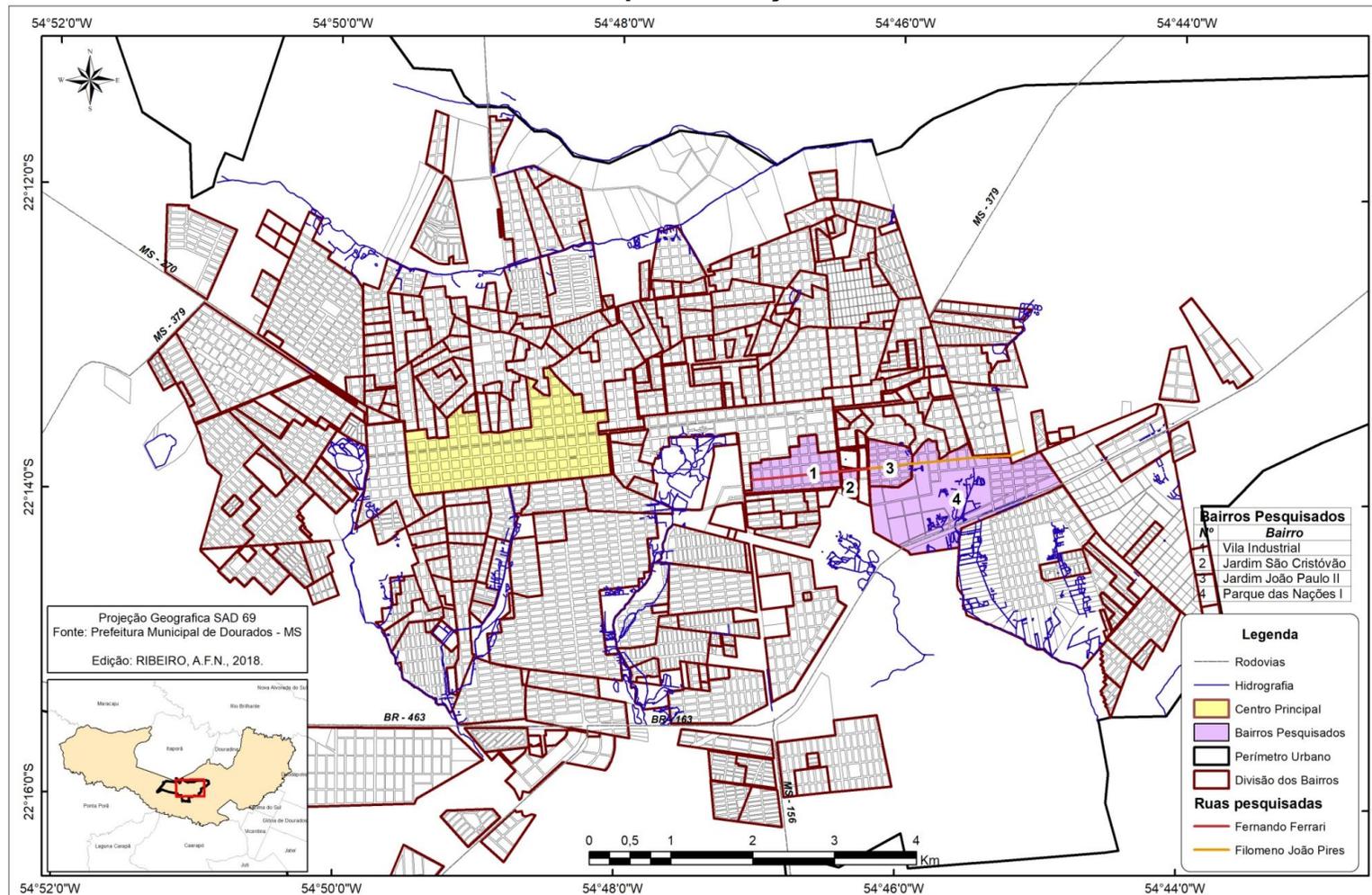
Alguns pontos da cidade – nos bairros – que se caracterizavam, de modo predominantemente, pela função residencial, desenvolveram-se também, com intensidade e complexidade, muitos daqueles serviços até então só encontrados na área central. Assim, atualmente, em outros bairros, proliferam, lojas comerciais, consultórios, bancos, cinemas, escolas, restaurantes, bares, para atender a população residente no local, ou nas suas proximidades (2001, p. 293).

Ainda segundo Villaça (2001, p. 293) “esses bairros, dispendo dos serviços assinalados, representam um papel complementar, de centro de atividades, sendo, portanto, denominados subcentros¹”. E, nesse sentido, podemos dizer que nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, há a formação de área com característica de um subcentro.

Sendo assim, tomaremos como recorte espacial de análise as ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, localizadas nos loteamentos, Vila Industrial, Jardim São Cristóvão, Jardim João Paulo II e Parque das Nações I, sendo esses, quando consideramos a realidade de uma cidade média, caracterizados pelo seu distanciamento em relação ao centro principal, conforme podemos observar por meio do Mapa 02.

¹ As discussões sobre subcentro serão retomadas no capítulo I. Aqui traremos uma discussão inicial para melhor organização das ideias.

Mapa 02 - Dourados – MS (2018): Localização dos loteamentos Vila Industrial, Jardim São Cristóvão, Jardim João Paulo II e Parque das Nações I



Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados - MS.
Org.: Renato Massao Shiwa.

A escolha dessas ruas como objeto de estudo se deu em razão da expressiva presença de comércio e serviços observados durante a pesquisa de campo, estes, encontram-se distribuídos por toda a sua extensão e atraem consumidores locais e de outras áreas da cidade. No Quadro 01 podemos observar a distância dos loteamentos em relação ao centro principal.

Quadro 01 - Dourados - MS (2017): Distância entre os loteamentos e o centro principal

LOTEAMENTO	TRAJETO	DISTÂNCIA (KM)	TEMPO DE LOCOMOÇÃO
Vila Industrial	Via Av. Marcelino Pires e Rua Fernando Ferrari	3,5	11 min (carro) 45 min (a pé)
Jardim São Cristóvão	Via Av. Marcelino Pires e Rua Fernando Ferrari	4,5	12min (carro) 55 min (a pé)
Jardim João Paulo II	Via Av. Marcelino Pires e Rua Filomeno J. Pires	5	13 min (carro) 1h (a pé)
Parque das Nações I	Via Av. Marcelino Pires e Rua Filomeno J. Pires	6	14 min (carro) 1h 15 min (a pé)

Fonte: Google Maps, 2017.

Org.: Renato Massao Shiwa.

Nota-se que a distância entre os loteamentos e o centro principal é relativamente pequena quando comparado com a realidade das grandes metrópoles. Isto mostra a especificidade das cidades médias, que possuem menor extensão territorial. No entanto, reforçamos que este distanciamento vai além do fator físico, pois, deve ser considerado, principalmente, o fator socioeconômico dos moradores. Durante a pesquisa de campo observou-se que boa parte dos moradores apresenta dificuldades de mobilidade para outras áreas mais distantes da cidade. Como principais motivos, alegam a inexistência de transporte privado, o alto preço da passagem do transporte público coletivo, a má qualidade do serviço e a pouca oferta de horários oferecidos pela empresa responsável pelo transporte.

Por esta razão, ao longo dos anos as ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, foram sendo ocupadas por atividades comerciais e de serviços que visavam atender às necessidades da população local. A consolidação destas atividades conferiu ao local característica de subcentro que passou a atender, também, bairros adjacentes cuja população viu a possibilidade de atender suas demandas, haja vista

que o subcentro oferece bens e serviços que antes eram encontrados apenas no centro principal. Por esta razão, destaca-se como alternativa para os consumidores locais e próximos a ele, que não querem ou não possuem condições de se deslocar em busca de serviços em áreas mais distantes.

Atualmente, o local dispõe de comércio e serviços diversificados, entre eles: farmácias, pizzarias, lojas de roupas, restaurantes, supermercados, gráficas de artes de comunicação visual, loja de móveis, estúdio fotográfico, clínica de estética, escritórios de contabilidade, clínica veterinária, consultório odontológico, lojas de conveniências, lojas de assistência técnica, oficinas de motos, distribuidoras de gás e água mineral, lojas de utilidades domésticas, lojas de tintas e materiais para construção, distribuidora de embalagens, salões de beleza, estúdio de piercing e tatuagens, oficina para veículos, distribuidora de sementes, bicicletarias, metalúrgica, borracharias, casa agropecuária, tapeçaria, lava jatos, loja de sistemas de segurança, tornearia, lojas de som automotivo, loja de alinhamento e balanceamento de veículos, loja de materiais elétricos, loja de refrigeração, loja de brinquedos, distribuidora de catálogos e agência de turismo.

CAPÍTULO 1

NOVAS EXPRESSÕES DE CENTRALIDADE INTRAURBANA E SEUS DESDOBRAMENTOS SOCIOESPACIAIS

A estrutura apresenta-se como um mosaico-resultado do processo de alocação/relocação das atividades econômicas e das funções residenciais e de lazer (SPOSITO, 1991).

Reconhecendo tais transformações pelas quais passam as cidades, Carlos (2001, p. 57) afirma que “as formas que a cidade assume ganham dinamismo ao longo do processo histórico. A cidade tem uma história [...] em cada uma das diferentes etapas do processo histórico, a cidade assume formas, características e funções distintas”.

Sendo assim, a estrutura urbana não é imutável, ou seja, a ocorrência das ações implica em alterações das formas preexistentes, condicionando mudanças contínuas em suas formas, características e funções. A demolição de uma casa para a construção de um prédio comercial, a construção de uma praça ou de um conjunto habitacional em lotes até então não edificadas, por exemplo, são considerados alterações na estrutura urbana.

Neste sentido, para Calixto:

A configuração espacial condiciona, de um lado, a ocorrência das ações e, de outro lado, o conjunto de ações leva à criação de uma nova forma ou configuração espacial que pode se realizar sobre as formas preexistentes. É nessa confluência que se encontra a dinâmica da transformação socioespacial, a cada intervenção ou ação a forma se (re)cria. (2000, p. 35).

Nessa lógica, a estrutura urbana vai conhecendo mudanças ao longo dos anos. Antigas formas antigas dão lugar às novas que se estabelecem. Algumas permanecem, enquanto que outras são transformadas ou desfeitas. Tais transformações englobam uma dimensão temporal. Isto é, na medida em que o Homem cria novas ferramentas e idealiza novos projetos, há uma nova forma de (re)produzir o espaço. Desta maneira, há uma reestruturação do espaço, que está diretamente relacionada ao domínio da técnica e ao interesse em reproduzir novas atividades econômicas ou novas áreas residenciais e de lazer.

Segundo Sposito (2004, p. 312) essa reestruturação urbana é um processo “contínuo, múltiplo e contraditório, referente à expansão territorial e de usos do solo, bem como pela substituição de certas formas e usos de solo urbano, que outrora apresentaram algum grau de importância econômica, simbólica ou social”.

Partindo das ideias apresentadas por Sposito (2004) podemos identificar que a reestruturação urbana é um processo:

- 1) Contínuo, pois a estrutura urbana, ao longo dos anos, passa por transformações constantes em suas formas;
- 2) Múltiplo, porque tais transformações ocorrem ao mesmo tempo em várias áreas do espaço intra-urbano;
- 3) Contraditório, porque a forma-conteúdo é resultante das relações sociais existentes em uma sociedade marcada pela segmentação social ou divisão de classes. Essas contradições se materializam na configuração espacial e são decorrentes da própria lógica de produção socioespacial.

Quanto à compreensão de reestruturação urbana, Whitacker nos aponta que:

Não podemos compreender a cidade como uma justaposição de usos do solo; da mesma maneira, a compreensão da cidade como uma justaposição de localizações não responde à maioria das questões que colocamos. Para isso, devemos compreender a cidade como uma articulação entre localizações, sem nos esquecermos que novas localizações “mexem” com a estrutura do restante da cidade (2003, p. 124).

Nesse sentido, a cidade só pode ser compreendida a partir de uma articulação entre suas distintas localizações, sendo que as transformações que ocorrem em sua estrutura levam á modificações intraurbanas. Esse processo de transformação e articulação entre as localizações, que alteram suas formas e conteúdos pré-existente, e ainda, afetam o restante da cidade, é denominado por Whitacker (2003) como reestruturação urbana.

Nas palavras de Santos:

O processo de **reestruturação urbana e da cidade** traduz as profundas transformações pelas quais as cidades, bem como a vida urbana, vêm passando nas últimas décadas. São mudanças que não estão circunscritas apenas a estrutura urbana, no sentido do conteúdo e da dinâmica que (re)produz os usos do solo na cidade, mas, acima de tudo, à teia de relações tecidas no espaço, que, paulatinamente, redefine a trama cidadina. Ademais, implica entender a estrutura urbana a partir do processo histórico que a constitui e, segundo Lefebvre (1968), ele é determinado por continuidades e descontinuidades, estruturações e desestruturações, evoluções e revoluções no tempo (2008, p. 5. Grifo nosso).

Cabe aqui destacar, que há diferenças entre os conceitos de reestruturação urbana e reestruturação da cidade. Apesar de estarem ligados e articulados, uma vez que, não há reestruturação urbana sem reestruturação da cidade e nem reestruturação da cidade sem reestruturação urbana. Alguns autores reconhecem e adotam distinções entre os termos, conforme aponta Sposito (2004, p. 313) “existem particularidades em relação aos seus papéis, sendo que reestruturação urbana, a grosso modo, abarca os processos urbanos como um todo e reestruturação da cidade enfatiza a morfologia da cidade”.

Desta forma, reestruturação urbana está relacionada ao conteúdo e as contradições do processo de urbanização. Já reestruturação das cidades é a materialização de tais processos no nível intraurbano. Assim, reestruturação urbana e reestruturação da cidade, respectivamente, correspondem ao urbano e à cidade (SANTOS, 2008).

Partindo das ideais apresentadas, a reestruturação urbana está relacionada às alterações que ocorrem nas formas e conteúdos pré-existentes e, que transformam o espaço urbano. Este fator é decorrente do processo de urbanização.

Existem duas tendências que estimulam e agem nas relações de (re)produção do espaço urbano e constituição da centralidade intraurbana: a centralidade por meio dos diferentes modos de produção e das diversas formas de relação de produção que se desenvolvem no centro principal; e a poli(multi)centralidade, à ruptura do centro principal, à disseminação, que se orienta para a constituição de novas áreas centrais (ainda que complementares ao centro principal) (LEFEBVRE, 1999).

Assim, a centralidade intraurbana ocorre de maneira temporal, podendo sofrer transformações em decorrência do tempo e do processo de reestruturação urbana. Alguns estudiosos, entre eles: Azevedo (1959)² Soares (1968)³, Duarte (1974)⁴ e Villaça (1978)⁵, identificaram em seus estudos que os atuais arranjos que se

² Cf. AZEVEDO, A. (Coord.) **A cidade de São Paulo**. Estudos de Geografia urbana. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1958.

³ Cf. SOARES, M. T. S. Bairros, Bairros Suburbanos e Subcentros. In: **Curso de Geografia da Guanabara**. Associação dos Geógrafos Brasileiros. Seção Regional do Rio de Janeiro. IBGE: 47 – 56, 1968.

⁴ Cf. DUARTE, Haidine da Silva Barros. A cidade do Rio de Janeiro: descentralização das atividades terciárias. Os centros funcionais. In: **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, 36 (1), p. 53 – 98, jan./mar, 1974.

⁵ Cf. VILLAÇA, Flávio. **Uso do solo urbano**. 1ª ed. São Paulo: Centro de Estudos e Pesquisa de Administração Municipal, 1978.

configuram no espaço urbano das grandes metrópoles brasileiras não se verifica mais a existência de um único centro que concentra todas as atividades, haja vista que a centralidade passou a se desenvolver não apenas no centro principal, mas também, em outros pontos da cidade. Este processo é denominado de descentralização.

Até o final da década de 1940, maior parte das cidades brasileiras possuíam um único centro onde se concentravam os estabelecimentos comerciais e de serviços (estruturas monocêntricas), ou apresentavam, além deste centro, áreas de comércio e serviços pouco expressivos, que não chegava a exercer papel de concorrência ou complementaridade com o centro principal. Ocorre, no entanto, que o espaço urbano é dinâmico e está em constante transformação, de tal modo que esta realidade vai se alterando a partir do início da década de 1950, em decorrência do processo de descentralização das atividades de comércio e serviços. Assim, a partir deste período passam a ocorrer nas metrópoles brasileiras à presença de mais de uma área central (estruturas multicêntricas). (WHITACKER, 1991).

Sobre as estruturas multicêntricas, Whitacker compreende que:

As estruturas multicêntricas, ou seja, com mais de uma área central, combina-se com a perspectiva do centro principal, uma vez que esta denominação implica em que outros centros se observem na cidade. Deve-se compreender que não há uma dualidade entre principal e suplementar, pois estes não se definem por oposição, mas complementaridade e referencialmente. O centro principal, assim definido, traz implícita a compreensão de que não é único, mas também que há relações entre este e outras áreas centrais na cidade (2015, p. 45).

Nesse sentido, afirmar a existência de uma estrutura multicêntrica implica no reconhecimento de que exista, além do centro principal, a ocorrência de outras áreas centrais. Suas definições vão além de identificarmos uma distinção entre as áreas, pois, faz-se necessário compreendermos as relações de complementaridade e existentes entre elas.

Quanto ao uso da expressão multicentralidade, Sposito considera:

Tenho usado o termo MULTICENTRALIDADE para me referir à conformação de mais de uma área de concentração comercial e de serviços nas cidades, influenciando a perda relativa do peso e da importância do centro principal em estruturas espaciais tipicamente monocêntricas até então (2013, p. 74. Grifo da autora).

A concentração de estabelecimentos comerciais e de serviços fora do centro principal, antes de uso restritamente residencial, são modos de ampliação do setor terciário que passa a direcionar atividades, pessoas e fluxos para outras áreas da cidade, contribuindo para o surgimento de novas áreas centrais que passam a concorrer, até certo ponto, com o centro principal. Este processo caracteriza a multicentralidade (SPOSITO, 2013).

No entanto, mesmo tendo havido a proliferação do comércio e serviços para outras áreas - muitas vezes com a presença de estabelecimentos que foram deslocados do próprio centro principal para as demais áreas centrais da cidade – o centro principal ainda continua a exercer a maior expressão de centralidade no conjunto da cidade, assegurando, desta forma, sua hierarquia em relação às demais áreas.

A prevalência hierárquica do centro principal em relação às demais áreas fica clara nas ideias de Whitacker (2015, p. 45). O autor argumenta que “ao analisarmos o centro principal compreendemos que só existe o principal se houver o suplementar ou secundário”.

Em relação ao centro principal nas estruturas multicêntricas, Villaça (2001, p. 244) expõe que este “caracteriza-se pela maior aglomeração de comércio e de serviços e menor concentração residencial, quando comparado com as demais partes centrais da cidade”. E destaca “O centro principal exerce uma maior atração, ou polarização, mais constante sobre um número maior de pessoas”

Ainda segundo o autor, mesmo que algumas áreas centrais que se constituíram fora do centro principal, tenham atingido alto grau de diversidade em relação aos bens e serviços que ofertam, é no centro principal que ainda concentram-se a maior parte dos estabelecimentos comerciais e de serviços, tanto em quantidade quanto em diversidade (VILLAÇA, 2001).

Para Whitacker, além de se considerar quantitativamente maior ou menor concentração de atividades, pessoas e fluxos, deve-se considerar, também, a maneira qualitativa, levando-se em conta a tipologia do comércio e serviços existentes em cada área central e o padrão de consumo das pessoas que às frequentam, pois, cada área central atrairá determinado segmento social (WHITACKER, 2015).

No mesmo sentido, Sposito argumenta que esta diferenciação entre as áreas centrais, no que se refere à tipologia do comércio e serviços e ao padrão de

consumo, altera as práticas espaciais e impactam o espaço intraurbano, pois, cada área central passa a atender um determinado segmento social. Como reflexo deste processo, a cidade passa a apresentar além de muitas, diferentes áreas centrais, o que caracteriza a policentralidade (SPOSITO, 2013).

Através das afirmações de Villaça (2001), Whitacker (1991; 2015) e Sposito (2013) sobre as áreas centrais de uma estrutura multicêntrica, podemos identificar três pontos que se apresentam interligados:

- 1) O centro principal concentra maior parte do comércio e serviços e atende consumidores de toda a cidade e de cidades vizinhas. Exerce atração constante de consumidores e um maior número deles;
- 2) As demais áreas centrais atendem uma determinada porção da cidade. São utilizadas com menor frequência e por número menor de consumidores;
- 3) Além disso, cada área central atrairá um determinado segmento social, dependendo dos bens e serviços que ofertam e do padrão de consumo das pessoas que às frequentam.

Para tratar a policentralidade, Sposito (2013, p. 75), cita grandes estabelecimentos comerciais, “especialmente, hipermercados modernos de grandes grupos do setor, shopping centers e centros especializados de grande porte (de negócios, de serviços médico-hospitalares, de feiras, de festas etc.)”. De acordo com a autora, as estruturas policêntricas se diferenciam das multicêntricas por três razões. Em primeiro lugar:

Porque exercem atração sobre todo o conjunto da cidade, bem como, muitas vezes, polarizam moradores de outras cidades que estão próximas àquelas em que se instalam. Conformam, deste modo, uma centralidade que não é hierarquicamente inferior à do centro principal, em termos de oferta, diversidade ou grau de especialização dos bens e serviços que oferecem, mas, sim, que compete com o centro principal (é o caso dos shopping centers) (2013, p. 75).

As estruturas policêntricas, portanto, possuem estabelecimentos que ofertam bens e serviços amplamente diversificados, atraindo, constantemente, consumidores de todos os pontos da cidade, e, até mesmo de cidades vizinhas, assim como ocorre com o centro principal. Já as estruturas multicêntricas, conforme já mencionado, mesmo aquelas que possuem alto grau de diversidade de bens e serviços que

atendem, até certo ponto, quase toda a cidade, atraem um contingente menor de consumidores e com uma frequência menor.

Em segundo lugar, conforme Sposito:

Não resultam da somatória da iniciativa de comerciantes, prestadores de serviços, pequenos empreendedores e proprietários de imóveis ou terrenos que, no decorrer do tempo, fizeram novas escolhas locacionais e contribuíram para a recomposição da centralidade urbana, de modo paulatino e gradual, pois ocorrida em interregnos de dezena (s) de anos. Ao contrário, são grandes superfícies comerciais e de serviços planejadas, construídas e ocupadas em conjunto, num intervalo temporal relativamente curto (alguns poucos anos para a construção, bastando a inauguração para começarem a funcionar todas no mesmo dia). Têm como objetivo, ampliar de modo profundo a centralidade que um ponto ou área já exerce na cidade em escala bem menor, ou, em grande parte dos casos, a escolha de área de baixo preço no mercado, para multiplica-lo, em função da centralidade que ele exercerá, a partir do momento em que o empreendimento inaugurar (2013, p. 75).

Ao contrário das estruturas multicêntricas, cuja centralidade se consolidou através da concentração de comércio e serviços que foram surgindo ao longo dos anos em decorrência de investimentos de pequenos empreendedores, as estruturas policêntricas, surgem e se consolidam em um período de tempo muito menor, pois, estão ligadas a grandes grupos do setor econômico⁶ que investem recursos financeiros em áreas de baixo preço que irão adquirir um alto preço de mercado e que atrairão um grande contingente de consumidores, constituindo uma centralidade a partir dos novos investimentos ali aplicados. É o caso dos estabelecimentos comerciais destacados por Sposito (2013): hipermercados modernos, shopping centers e centros especializados de grande porte.

De acordo com Sposito a terceira razão que diferencia a multicentralidade da policentralidade consiste em que:

Esses empreendimentos geram segmentação e seletividade socioespaciais, e, alguns casos chegando a ser uma das condicionantes de processos de segregação socioespaciais, porque reforçam ou radicalizam as lógicas de separação social do uso residencial do espaço urbano. Eles são produzidos para atender certos estratos sociais, conforme determinado padrão de consumo, e geram práticas espaciais novas. Por isso, como resultado não

⁶ Aqui nos referimos às grandes empresas que atuam nos ramos comerciais, aos agentes de produção imobiliária, aos proprietários fundiários e ao poder público.

controlado (mas impossível de ser evitado), tanto quanto como condição, alteram o conteúdo social, econômico, político e cultural (2013, p. 76).

Através das ideias apresentadas pela autora, esses empreendimentos geram segmentação e seletividade, uma vez que são produzidos para atender determinado segmento social. Além disso, a partir dos investimentos realizados pelos grandes grupos do setor econômico, estas áreas passam a ter seu preço elevado, em decorrência do papel de centralidade que passam a exercer. Assim, como consequência, eleva-se o preço dos terrenos e imóveis destinados à habitação que se encontram próximos a estes empreendimentos, contribuindo para a segregação socioespacial⁷, pois, a parcela da população de menor poder aquisitivo não consegue ter acesso a estas localidades.

No caso de Dourados, identificamos que o subcentro analisado caracteriza-se como estrutura multicêntrica, tendo em vista que sua centralidade ocorreu em decorrência do surgimento gradativo de comércio de serviços, através de pequenos empreendedores que ao longo dos anos foram instalando seus estabelecimentos nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.

Conforme já apontado por Whitacker (1991), no Brasil, o surgimento de novas áreas centrais na cidade constituiu-se, sobretudo, a partir de 1950, primeiramente, nas metrópoles através da descentralização das atividades comerciais que antes eram ocorrentes só no centro principal, mas, que passaram a se direcionar para outras áreas da cidade.

A ocorrência dessas novas áreas, segundo Sposito (2001, p. 236 – 237) “ampliou-se a partir de 1970, quando se deu um processo significativo de concentração de alguns ramos comerciais, o que se acentuou nos anos de 1980 e 1990, com a presença do capital internacional”.

Ainda segundo a autora:

Nas áreas metropolitanas, a redefinição da centralidade intraurbana já vinha se constituindo desde a década de 1950, em função da própria concentração demográfica do período pós-guerra. No entanto, uma das decorrências mais imediatas dessa concentração econômica foi o interesse dos grandes grupos do setor comercial e

⁷ Para aprofundar as reflexões a cerca da segregação socioespacial, ver SPOSITO, Maria Encarnação B. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In: VASCONCELOS, P. A. et al. (Orgs.) A cidade contemporânea. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013, p. 61-93.

de serviços por mercados urbanos não metropolitanos [...] esse processo permitiu que se verificasse, nas idades médias, dinâmicas que eram observadas, apenas, na área metropolitana (2001, p. 237, grifo nosso).

Desta forma, o surgimento das novas áreas centrais deixou de ser exclusividade das metrópoles brasileiras, pois, sua ocorrência, passou a ser evidenciada, também, nas cidades médias, que passaram pelo mesmo processo de reestruturação urbana e descentralização das atividades terciárias.

Em relação à potencialidade que as cidades médias possuem para atrair o capital financeiro, segundo Sposito (2001) está associado ao grau de sua centralidade, tanto a interurbana quanto a intraurbana, apontando mais uma vez a importância de se considerar as duas escalas para real compreensão das dinâmicas do espaço urbano. Nas palavras da autora:

A potencialidade para a implantação dessas novas áreas comerciais depende do tamanho das cidades e de seu grau de centralidade interurbana, que são fatores que definem o tamanho do mercado. Por outro lado, o nível da centralidade intra-urbana e da segmentação socioespaciais podem interferir acelerando ou atrasando o aparecimento dessas novas áreas comerciais e de serviços (2001, p. 237).

Isto evidencia o interesse dos grupos econômicos em atrair tanto consumidores da própria cidade onde são instalados, quanto consumidores de centros urbanos do entorno. Este processo condiciona a descentralização das atividades comerciais, uma vez que estes empreendedores, conforme apontou Sposito (2013), “em grande parte dos casos, escolhe de área de baixo preço no mercado, para multiplica-lo, em função da centralidade que ele exercerá, a partir do momento em que o empreendimento inaugurar”.

Em seus estudos sobre a descentralização das atividades comerciais em Uberlândia – MG, Souza (2009) expõe que alguns estudos sobre a descentralização em cidades médias têm apresentado certo consenso, mostrando que este processo ocorreu alterando a estrutura urbana sem fazer com que o centro principal perdesse sua importância de principal área comercial da cidade (SOUZA, 2009).

Assim sendo, mesmo que se desenvolvam atividades descentralizadas em determinados pontos da cidade, o centro principal continua representando o seu papel de maior expressão de centralidade, fazendo com que consumidores de toda

a cidade (até mesmo os consumidores que residem em áreas que apresentam significativa quantidade e variedade de comércio e serviços) recorram ao centro principal para atenderem as necessidades que são encontradas apenas nesta área da cidade.

As ideias apresentadas acima podem ser observadas em Dourados. O Shopping Avenida Center foi instalado fora do centro principal. Próximos ao shopping existem outros empreendimentos de grandes grupos do setor econômico, como por exemplo, o Hipermercado Extra, a Havan, o Atacadão e o Supermercado São Francisco. Tais estabelecimentos exercem centralidade, atraindo consumidores locais e de outros centros urbanos. No entanto, o centro principal não perde sua importância e seu papel de maior área comercial da cidade⁸.

O centro principal de Dourados é cortado por três vias duplas principais, sendo elas as Avenidas Marcelino Pires, Weimar Gonçalves Torres e Joaquim Teixeira Alves, que cruzam a cidade de leste a oeste. Nos trechos localizados no centro principal, estão distribuídos comércios que atraem consumidores de todas as áreas da cidade, entre eles destacam-se na Avenida Marcelino Pires: lojas de móveis e eletrodomésticos (Romera, Magazine Luiza, Lojas Gazin, Casas Bahia e Darom); franquias de sorveterias (Chiquinho Sorvetes e Ice Creamy); lojas de roupas (Riachuelo, Avenida etc). Na Avenida Joaquim Teixeira Alves encontramos, de forma mais concentrada, a rede bancária: Banco do Brasil, Bradesco, Itaú, e, nas suas proximidades o Banco Santander. Já na Avenida Weimar Gonçalves Torres, destaca-se o comércio voltado para consumidores de maior poder aquisitivo. Destacam-se franquias como: Ellus, Carmem Steffens, Arezzo, Duloren etc; franquias de alimentos (Subway); e redes de farmácias (Drogasil).

Outro ponto que deve ser destacado em relação à descentralização e a constituição de novas áreas centrais são as estruturas multicêntricas destacadas anteriormente por Sposito (2013). Segundo a autora, esta nova forma de centralidade intraurbana “se consolidou por meio da concentração de comércio e serviços que foram surgindo ao longo dos anos em decorrência de investimentos de pequenos empreendedores”.

⁸ Para aprofundar as reflexões a cerca da centralidade exercida pelo Shopping Avenida Center em Dourados, ver ROMERO, Hamilton. O papel do Shopping Avenida Center no processo de redefinição da centralidade urbana e das práticas socioespaciais em Dourados – MS, 2010, p.157.

Estas estruturas se diferenciam daquelas surgidas através de investimentos de grandes grupos do setor econômico. Para sua ocorrência é importante que haja dois fatores: a dificuldade no desenvolvimento das atividades no centro principal e a existência de áreas afastadas do centro principal que ofereçam condições atrativas.

Em relação à dificuldade no desenvolvimento das atividades no centro principal, existem elementos decisórios para a descentralização de comércio e serviços nesta área, entre eles: o alto preço dos impostos, dos alugueis e do 'valor' da terra; e a falta de espaço para a expansão (CORRÊA, 2005).

Sendo assim, se considerarmos o estudo de Romero (2016) sobre o comércio e serviços da Av. Weimar Gonçalves Torres (caracterizada como parte do centro principal), verifica-se o preço mais elevado dos impostos, dos alugueis e dos terrenos, quando comparado com outras áreas comerciais localizadas em áreas mais distantes. Nesta avenida, foram encontrados alugueis que, em 2016, variavam de R\$ 3.500,00 a R\$ 6.000,00 reais. Segundo Romero (2016, p. 46) "Observamos que, por conta da variação de preços é necessário um estudo de viabilidade econômica, pois se trata de um investimento elevado".

A falta de local para a expansão das atividades econômicas, em razão da saturação de atividades terciárias no centro principal é outro elemento decisório para a descentralização de comércio e serviços. Isto porque, condiciona o deslocamento destes estabelecimentos para áreas mais distantes da cidade que viabilizam o desenvolvimento de uma atividade descentralizada (CORRÊA, 2005).

Entre os atrativos necessários para desenvolver as atividades em áreas distantes do centro principal, Corrêa destaca:

- a) Terras não ocupadas, a baixo preço e impostos;
- b) Infraestrutura implantada;
- c) Facilidade de transporte
- d) Amenidades físicas e sociais
- e) "Threshold" ou mercado mínimo capaz de suportar a localização de uma atividade descentralizada (2005, p. 126).

Podemos observar as situações apresentadas por Corrêa (2005) na área de comércio e serviços das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires. Grande parte dos comerciantes e prestadores de serviços que optaram por instalar seus empreendimentos no local afirmaram, durante a pesquisa de campo, que os atrativos mencionados acima foram determinantes para desenvolverem suas

atividades nesta área da cidade, e, ainda destacaram outros, mostrando que em Dourados existem especificidades em relação aos estudos do centro urbano analisado por Corrêa (2005). Devido à grande importância destas discussões para a presente pesquisa, resolvemos apresentá-la em um capítulo separado (Capítulo 2) no qual retomaremos o assunto.

Por meio das ideias apresentadas, constatamos que a consolidação de comércio e serviços nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires (ambas localizadas distantes do centro principal), se desenvolve a partir dessa lógica de descentralização e reestruturação do espaço urbano. Caracterizam-se como local de concentração de atividades que ofertam bens e serviços que atendem os consumidores locais e de bairros do entorno, apresentando-se como área de subcentro. Este processo marca a constituição de novas expressões de centralidade intraurbana, pois, direciona atividades terciárias para áreas além do centro principal.

Segundo Villaça (2001, p. 294) “a investigação da história dos subcentros é importante para que seja possível interpretá-los e entender o seu papel no espaço”. Destaca que a expressão subcentros é utilizada “para designar aglomerações diversificadas de comércio e serviços, que não o centro principal”.

Em sua pesquisa sobre o uso do solo urbano em São Paulo, Villaça (1978) aponta a consolidação de um dos primeiros subcentros do país, sendo este localizado no Brás durante os anos de 1950⁹. Nas palavras do autor:

Principal bairro de italianos que surgiu em São Paulo formou-se no Brás um grupo estrangeiro que, inicialmente, viveu bastante isolado, segregado do restante da cidade. Sua população não tinha acesso econômico e social ao centro, e essas condições contribuíram para que o Brás desenvolvesse intensa vida própria (2001, p. 296).

A formação do subcentro do Brás ocorreu, portanto, impulsionado pelo surgimento de comércio e serviços que passaram a se consolidar no bairro com a finalidade de atender as necessidades dos moradores locais que viviam de forma isolada do restante da cidade e não possuíam condições de se deslocar para outras partes da cidade, entre eles o centro principal – local de maior concentração das

⁹ Além do Brás, outras áreas centrais que se consolidaram em outras metrópoles brasileiras também são destacadas por Villaça (1978) por atingirem a condição de subcentro a partir dos anos de 1950, como por exemplo: Copacabana, Méier e Madureira no Rio de Janeiro; Navegantes e Azenha em Porto Alegre; Floresta e Barreiro em Belo Horizonte; entre outras.

atividades terciárias. Atualmente, o Brás atende toda a área metropolitana, e, atrai consumidores de cidades vizinhas e de outras regiões mais distantes, sendo um subcentro voltado para o segmento popular.

Em relação a essas novas áreas centrais que ocorrem em bairros fora do centro principal e, que caracterizam-se como subcentros, Villaça destaca:

Alguns bairros, quando começam a apresentar estabelecimentos de comércio e serviços, até então só ocorrentes no centro principal, em quantidade, porte e variedade significativos, passam a atingir a categoria de subcentro [...] O conceito de subcentro é empírico, mas tem havido certo consenso quanto a alguns estabelecimentos, como lojas de departamentos, filiais de lojas do centro, profissionais liberais e restaurantes (2001, p. 294).

Desta forma, em certos pontos da cidade, que caracterizavam pelo uso do solo para fins predominantemente residenciais, passam-se a desenvolver com mais intensidade e complexidade, comércio e serviços que até então só eram encontrados no centro principal. Assim, em bairros distantes do centro da cidade, proliferam lojas comerciais, consultórios, escritórios, restaurantes, bares, para atender à população residente no local, ou nas suas proximidades (VILLAÇA, 2001).

Ainda segundo Villaça (2001, p. 293) “esses bairros, dispendo dos serviços assinalados, representam um papel complementar, de centro de atividades, sendo, portanto, denominados subcentros”.

Ainda segundo o autor:

O subcentros consiste, portanto, numa réplica em tamanho menor do centro principal, com o qual concorre em parte sem, entretanto a ele se igualar. Atende aos mesmos requisitos de otimização de acesso. A diferença é que o subcentros apresenta tais requisitos apenas para uma parte da cidade, e o centro principal cumpre-os para toda a cidade. A questão da diversidade e dosagem equilibrada de comércio e serviços é importante, pois há centros especializados. Tais centros, é valido destacar, frequentemente atende a toda área da cidade, ou a maior parte dela, como faz o centro principal. Porém, precisamente por sua especialização, são utilizados com menor frequência ou por um numero menor de usuários, enquanto o centro principal exerce uma atração, ou polarização, mais constante sobre um número maior de pessoas (2001, p. 294).

No mesmo sentido, Duarte (1974, p. 65) expõe que “a expansão do comércio dos subcentros não impedem que o comércio do centro principal se desenvolva. O

que ocorre é uma mudança na estrutura do comércio nesta área". Isto é claro em Dourados, pois, mesmo com o desenvolvimento dos subcentros, o centro principal ainda caracteriza-se como área de maior concentração comercial, mantendo sua hierarquia em relação à centralidade.

Além disso, segundo a mesma autora (1974, p. 65) "as pessoas que afluem ao centro principal para trabalhar nele fazem suas compras, mesmo que residam nas proximidades de um subcentros desenvolvido". E continua: "para aqueles que não têm obrigações de se dirigir, com frequência, ao centro é, realmente, muito mais cômodo realizar suas compras num subcentro mais próximo de sua residência".

Durante a pesquisa observou-se que no caso de Dourados, as afirmações acima se aplicam ao subcentro pesquisado. Os moradores que constituem residência nos bairros por onde cruzam as ruas do subcentro e que trabalham em áreas próximas ao centro principal, aproveitam este deslocamento para utilizarem o comércio e serviços ofertados no centro principal, sem, contudo, deixar de consumir, também, na área do subcentro. Enquanto que os moradores que não costumam se deslocar com tanta frequência, utilizam mais regularmente o comércio e serviços do subcentro.

Para Duarte (1974, p. 59) a ocorrência de subcentros implica "na presença de determinados tipos de atividades terciárias que, reunidas em um local, exerçam forte poder de atração".

No entanto, nem todos os subcentros possuem a mesma importância e nível de desenvolvimento. Existem, segundo Duarte (1974), três níveis de subcentros, sendo eles: 1) Subcentros gigantescos, quase autossuficientes, que atendem todas as necessidades de seus consumidores; 2) Subcentros médios, que já apresentam alto grau de diversificação de comércio e serviços, mas que ainda não dispõem de algumas atividades, fazendo com que seus consumidores tenham que se deslocar ao centro principal para atendê-las; 3) Subcentros pequenos, com áreas de abrangência bastante limitadas (DUARTE, 1974).

Entendemos que o subcentro das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires trata-se de um subcentro médio, pois, mesmo bastante diversificado, carece de serviços financeiros como, por exemplo, bancos, lotéricas, correios e financiadoras, havendo apenas dois correspondentes bancários localizados em uma farmácia e no Supermercado Abeve onde os moradores podem realizar transações bancárias mais

frequentes (consultas, saques, transferências, pagamentos). Para outros serviços financeiros ainda necessitam deslocamento até o centro principal.

Em relação à frequência do consumo nos comércios e serviços de uma cidade, Duarte (1974) considera que existem quatro categorias: consumo cotidiano, consumo frequente, consumo pouco frequente e consumo raro. A autora esclarece e exemplifica cada um deles:

- 1) comércio de consumo cotidiano, ou seja, lojas de venda de produtos de primeira necessidade: açougues, armazéns, peixarias, etc;
- 2) comércio de consumo frequente: tecido, roupas, calçados, drogarias e perfumarias etc, representados por lojas que podem ou não ser especializadas, de luxo ou populares, cujo padrão vai estar na dependência do poder aquisitivo da população da área do mercado;
- 3) comércio de consumo pouco frequente: eletrodomésticos, óticas, relojoarias, joalherias, móveis e decorações etc,;
- 4) comércio de consumo raro: material de precisão, material cirúrgico, instrumentos musicais etc. (1974, p. 65).

De acordo com a autora, de modo geral, as quatro categorias de comércio tem sua localização específica dentro da cidade. O comércio de consumo cotidiano está distribuído por toda a malha urbana, constituindo o chamado comércio de bairro. O comércio de consumo raro tem sua localização mais frequente no centro principal. Já o comércio de consumo frequente e o de consumo pouco frequente estão presentes tanto no centro principal quanto nas áreas de subcentro (DUARTE, 1974).

No caso de Dourados, no centro principal encontramos comércio de consumo frequente e de consumo pouco frequente, com predominância de lojas de roupas, calçados, cosméticos e perfumaria, drogarias, eletrodomésticos, móveis, óticas e serviços financeiros. Também se fazem presentes, comércio de consumo cotidiano, entre eles sorveterias, lanchonetes e açazeiros. E em menor proporção, alguns comércios de consumo raro, como por exemplo, lojas de instrumentos musicais e colchões.

Já na área do subcentro pesquisado, destaca-se na categoria de comércio de consumo frequente e consumo pouco frequente, lojas de roupas, calçados, conveniências, drogarias e supermercados. Na categoria de comércio de consumo cotidiano encontrou-se, padarias, lanchonetes, açougues, sorveterias, salões de

cabeleireiros, bares, mercados e mercearias. Já na categoria de comércio de consumo raro não foi identificado nenhuma atividade, tendo em vista que estes estabelecimentos tem sua localização mais frequente no centro principal.

Quanto ao comércio de consumo cotidiano que se estabelecem nas áreas de subcentro, Duarte destaca:

Existem bens e serviços dos quais a população necessita cotidianamente e que proveem apenas o próprio local, sendo, pois de alcance limitado. Estes bens e serviços, embora estejam, também, presentes nos subcentros, não servem, por si mesmo, para caracterizá-los (1974, p. 59).

Podemos entender que o comércio de consumo cotidiano não é suficiente para caracterizar um subcentro, pois, além de não possuir forte poder de atração de consumidores de outros bairros de sua redondeza, ainda existe o fato de que esta categoria de comércio está espalhada por praticamente todos os bairros da cidade, e nem por isso todos esses bairros caracterizam-se como subcentros.

Já o comércio de consumo raro, por ser utilizado com pouca frequência, necessita estar localizado em uma área que polariza uma quantidade maior de pessoas, e, que atraia consumidores de toda a cidade (o centro principal).

Sendo assim, segundo Duarte (1974), os subcentros vão ser caracterizados pelo predomínio do comércio de consumo frequente e consumo pouco frequente, pois são estas atividades que desempenharão forte poder de atração de consumidores do local e de consumidores de outros bairros. Sendo este um fator fundamental para a consolidação de um subcentro.

Neste sentido, o subcentros é definido e caracterizado pela multiplicidade de suas funções, onde devem estar reunidos em um mesmo local: 1) atividades comerciais de consumo frequente e de consumo pouco frequente, onde a qualidade do produto é relativa ao poder de aquisição da população; 2) serviços financeiros que possibilitem as transações; 3) serviços de profissionais liberais caracterizados pela existência de consultórios médicos, laboratórios, clínicas, escritórios de contabilidade e advocacia, entre outros; 4) serviço cultural e recreativo; 5) transporte e comunicação, pois, sendo a área bem servida de meios de transporte e possuindo facilidade de acesso, garante para si importante área de mercado (DUARTE, 1974).

Com isso, observamos que existem alguns elementos necessários para que uma área seja definida e caracterizada como subcentro. No próximo capítulo,

traremos alguns aspectos relacionados ao surgimento dos loteamentos que impulsionaram essa forma de centralidade intraurbana, a fim de entendermos como e porque foram surgindo nessas ruas o comércio e serviços que atualmente asseguram sua condição de subcentro.

CAPÍTULO 2

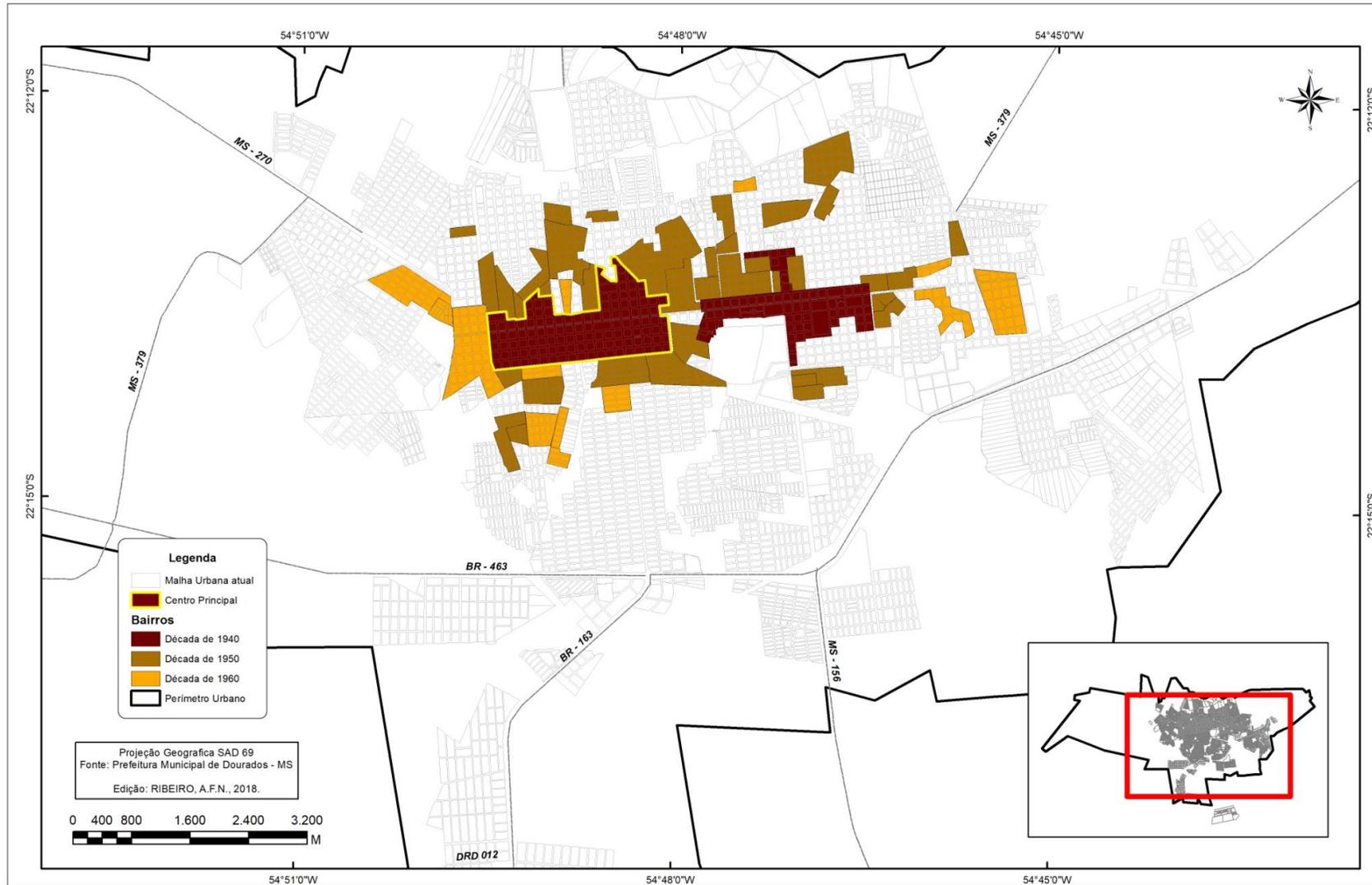
A DÉCADA DE 1970:

O SURGIMENTO DE NOVOS LOTEAMENTOS EM DOURADOS-MS

Partiremos da década de 1970. Este período marca a abertura de novos loteamentos que reestruturaram o espaço urbano de Dourados, tendo em vista que, segundo Calixto (2004, p. 144) “Até então, além do centro, não havia áreas funcionais claras e mesmo o comércio e os serviços ainda eram incipientes, sendo o próprio centro local de residências”.

O Mapa 03 mostra como se apresentava a expansão territorial urbana de Dourados até final da década de 1960.

Mapa 03 - Dourados - MS: Expansão territorial urbana até final da década de 1960



Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados.
 Adaptado de: CALIXTO, Maria J. M. S. 2000.

A partir do início da década de 1970, Dourados e os demais centros de sua rede urbana passaram por mudanças significativas estimuladas por dois fatores: a chegada das lavouras tecnificadas ligadas ao setor agroindustrial, para atender as novas demandas que surgiram a partir da expansão do mercado internacional; e as políticas desenvolvimentista do Estado Federal de incentivo a expansão da agricultura de exportação. Esse período marca uma nova etapa no processo de reestruturação urbana e regional (SILVA, 2000).

Segundo Calixto:

A introdução da lavoura tecnificadas redefiniu a inserção da região na divisão territorial do trabalho, transformando-a em um espaço especializado na produção capitalista de carne bovina e grãos, visando atender à demanda do mercado internacional, atraindo uma mão-de-obra mais qualificada, ligada ao delineamento do que Santos denominou de meio técnico-científico-informacional – engenheiros agrônomos, topógrafos, veterinários, contadores, médicos, professores universitários, etc. - cujo destino passou a ser a cidade de Dourados que, justamente nesse momento, vivia um grande dinamismo, em razão das intervenções federais, sendo os financiamentos habitacionais, as de maior impacto no período (2000, p. 219).

Essa lógica de produção imposta, ao mesmo tempo em que atraiu mão-de-obra mais qualificada, que impulsionou o sistema produtivo agroindustrial, “expulsou” do campo os produtores rurais que possuíam pequenas propriedades e não conseguiam competir com as grandes áreas tecnificadas, restando-lhes como alternativa a saída do campo e a busca de novas oportunidades na cidade.

A Tabela 01 apresenta um indicativo desse processo por meio do crescimento populacional urbano de Dourados, sobretudo, entre as décadas de 1970 e 1980.

Tabela 01 - Dourados - MS (1940 – 2010): Evolução da população do município

ANO	POPULAÇÃO URBANA		POPULAÇÃO RURAL		TOTAL
	N.º de habitantes	% sobre o total	N.º de habitantes	% sobre o total	
1940	1.821	12,15	13.164	87,85	14.985
1950	3.042	14,38	18.104	85,62	21.146
1960	10.757	13,57	68.483	86,43	79.240
1970	25.977	35,31	47.587	64,69	73.564
1980	65.803	75,24	21.644	24,76	87.447
1991	117.007	89,91	13.128	10,09	130.135
2000	149.928	90,89	15.021	9,11	164.949
2010	181.005	92,33	15.030	7,67	196.035

Fonte: FIBGE – Censo Demográfico de Mato Grosso – 1940, 1950, 1960 e 1970.

FIBGE – Censo Demográfico de Mato Grosso do Sul – 1980, 1991, 2000 e 2010.

Org.: Maria José Martinelli Silva Calixto; Renato Massao Shiwa.

Nota-se, que na década de 1970, Dourados apresenta decréscimo da população rural, passando de 68.483 habitantes (86,43% do total de habitantes do município) para 47,587 habitantes (64,69% do total de habitantes do município). Esse decréscimo é ainda maior durante a década de 1980, passando de 47.587 habitantes (64,69% do total de habitantes do município) para 21.644 habitantes (24,76% do total de habitante do município), o que representa uma queda de 45,48%. Neste período, pela primeira vez, o município passa a ter uma população urbana maior que a rural, passando de 25.977 (35,31% do total de habitantes do município) para 65.803 habitantes (75,24% do total de habitantes do município) apresentando um crescimento de 153,31%, o que corresponde a um aumento de 39.826 habitantes na zona urbana.

Vale destacar também, que neste mesmo período, conforme aponta Calixto (2000, p. 222) “Dourados iniciou um processo de recebimento de um contingente populacional vindo de outras cidades do próprio estado ou de outros estados do País”.

Neste sentido, além do contingente da população rural, que veio para a cidade, a partir da década de 1970, Dourados recebeu também, um contingente populacional vindo de outras localidades.

Podemos verificar a expressividade do crescimento populacional de Dourados traçando um comparativo com os demais centros de sua rede urbana – ver Tabela 02.

Tabela 02 – Dourados-MS: Centros da rede urbana - Contingente populacional (1940 – 2010)

POPULAÇÃO URBANA								
CIDADE	1940	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Amambai	-	1.770	2.601	4.430	22.975	15.279	18.838	22.375
Angélica	-	-	-	-	4.228	5.683	5.692	7.691
Antônio João	-	-	-	1.356	3.116	5.173	6.297	6.828
Aral Moreira	-	-	-	-	1.936	2.949	3.271	5.357
Bela Vista	5.639	6.090	S/I**	10.546	10.232	15.093	18.023	18.927
Caarapó	-	-	1.793	2.849	9.297	12.848	14.656	18.309
Caracol	-	-	-	568	887	1.892	2.760	3.238
Coronel Sapucaia	-	-	-	-	-	5.787	9.472	10.208
Deodápolis	-	-	-	-	3.306	5.333	8.436	10.047
Douradina	-	-	-	-	-	1.994	2.703	3.286
Dourados	1.821	3.042	10.757	25.977	65.803	117.007	149.928	181.005
Eldorado	-	-	-	-	5.822	6.756	8.318	9.348
Fátima do Sul	-	-	-	7.212	10.512	14.597	16.280	16.967
Glória de Dourados	-	-	-	4.494	6.459	7.715	7.208	7.670
Iguatemi	-	-	-	625	4.390	6.997	9.259	11.006
Itaporã	-	-	2.422	4.043	5.113	7.778	11.731	13.290
Itaquiraí	-	-	-	-	-	5.285	6.281	7.600
Ivinhema	-	-	-	2.268	6.653	13.180	15.088	17.274
Japorã	-	-	-	-	-	-	1.205	1.400
Jateí	-	-	-	580	921	1.347	1.303	1.871
Juti	-	-	-	-	-	3.074	3.365	3.925
Laguna Carapã	-	-	-	-	-	-	2.200	2.737
Maracaju	1.011	1.308	1.848	3.366	8.278	16.728	21.190	32.224
Mundo Novo	-	-	-	-	13.821	14.556	13.612	15.271
Naviraí	-	-	-	7.657	15.272	25.192	32.662	42.855

Nova Alvorada do Sul	-	-	-	-	-	-	6.682	12.286
Novo Horizonte do Sul	-	-	-	-	-	-	2.326	2.660
Paranhos	-	-	-	-	-	5.793	5.795	6.263
Ponta Porã	4.480	5.152	9.610	12.668	22.163	43.266	54.383	62.067
Rio Brilhante*	1.388	985	876	3.546	5.461	10.605	16.677	24.557
Sete Quedas	-	-	-	-	-	8.532	8.999	8.974
Tacuru	-	-	-	-	-	3.338	4.380	3.767
Vicentina	-	-	-	-	-	2.588	3.544	4.243
TOTAL				92.185	226.645	356.365		595.526

* Em 1940, Rio Brilhante foi elevado à categoria de Vila, quando ainda era denominado Entre Rios.

** Sem informação.

Fonte: Censo Demográfico (IBGE 1940 – 2010)

Org.: Maria José Martinelli Silva Calixto.

Na década de 1970, Dourados já contava com 28,18% da população da rede urbana na qual se encontra inserida, enquanto que os outros 33 centros urbanos somavam juntos 71,82%. O contingente populacional de Dourados se intensifica ainda mais nos anos seguintes, chegando a 32,83% da população total de sua rede urbana até final da década de 1990. Isto é, neste período, grande parcela da população desta rede urbana já se concentrava em Dourados.

Calixto ainda argumenta:

Foi nesse contexto que Dourados começou a assumir o papel de polo regional do sul do estado de Mato Grosso, uma vez que o próprio crescimento demográfico impulsionou a criação de um mercado consumidor, viabilizando a expansão da atividade comercial. A cidade passou a concentrar, ainda, comerciantes e proprietários de máquinas agrícolas que intermediavam a produção dos lavoureiros da colônia (2000, p. 218 - 219).

E continua:

Contudo, foi a partir do início dos anos 1970, que esse quadro tornou-se mais complexo, com a entrada no mercado imobiliário de um agente com grande capacidade de intervenção e investimento – o

BNH - ampliando repentinamente o ritmo e a capacidade de produção habitacional na cidade (2000, p. 219).

Para a autora, a implantação do BNH 1º Plano e posteriormente do 2º e 3º Planos resultaram nos primeiros sinais de diferenciação socioespacial em Dourados, pois, a partir da década de 1970, com a construção desses conjuntos habitacionais, a porção norte da cidade foi sendo ocupada por segmentos socioprofissionais de médio e alto poder aquisitivo, redefinindo o espaço urbano.

Assim, a distribuição espacial dos diferentes segmentos sociais em Dourados passou a ser determinado por um novo processo e uma nova lógica de localização: enquanto a porção norte foi sendo ocupada pelos segmentos sociais de maior poder aquisitivo (que visualizaram outras opções de localização além da área central), os segmentos de menor poder aquisitivo que não possuía/possui o mesmo poder econômico e político para disputar as diferentes localizações da cidade, foram ocupando a porção sul da cidade. (CALIXTO, 2004)

Desse processo contraditório surgiu a denominada periferia, (aqui considerada em termos de acessibilidade à cidade em seu conjunto, além da precariedade dos meios de consumo coletivo, tais como infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos) como forma de inserção dos segmentos sociais de menor poder aquisitivo no espaço urbano (CALIXTO, 2004).

Ainda segundo Calixto:

Nesse contexto, houve uma aceleração da atividade loteadora. Enquanto, até o final da década de 1960, haviam sido lançados, na cidade, sessenta e oito loteamentos, na década de 1970, foram lançados quarenta e seis loteamentos e na década de 1980, quarenta e três, perfazendo um total de oitenta e nove novos loteamentos em duas décadas. Os loteamentos lançados somente na década de 1970, significaram um acréscimo de 67,65% novos loteamentos à cidade (2000, p. 222).

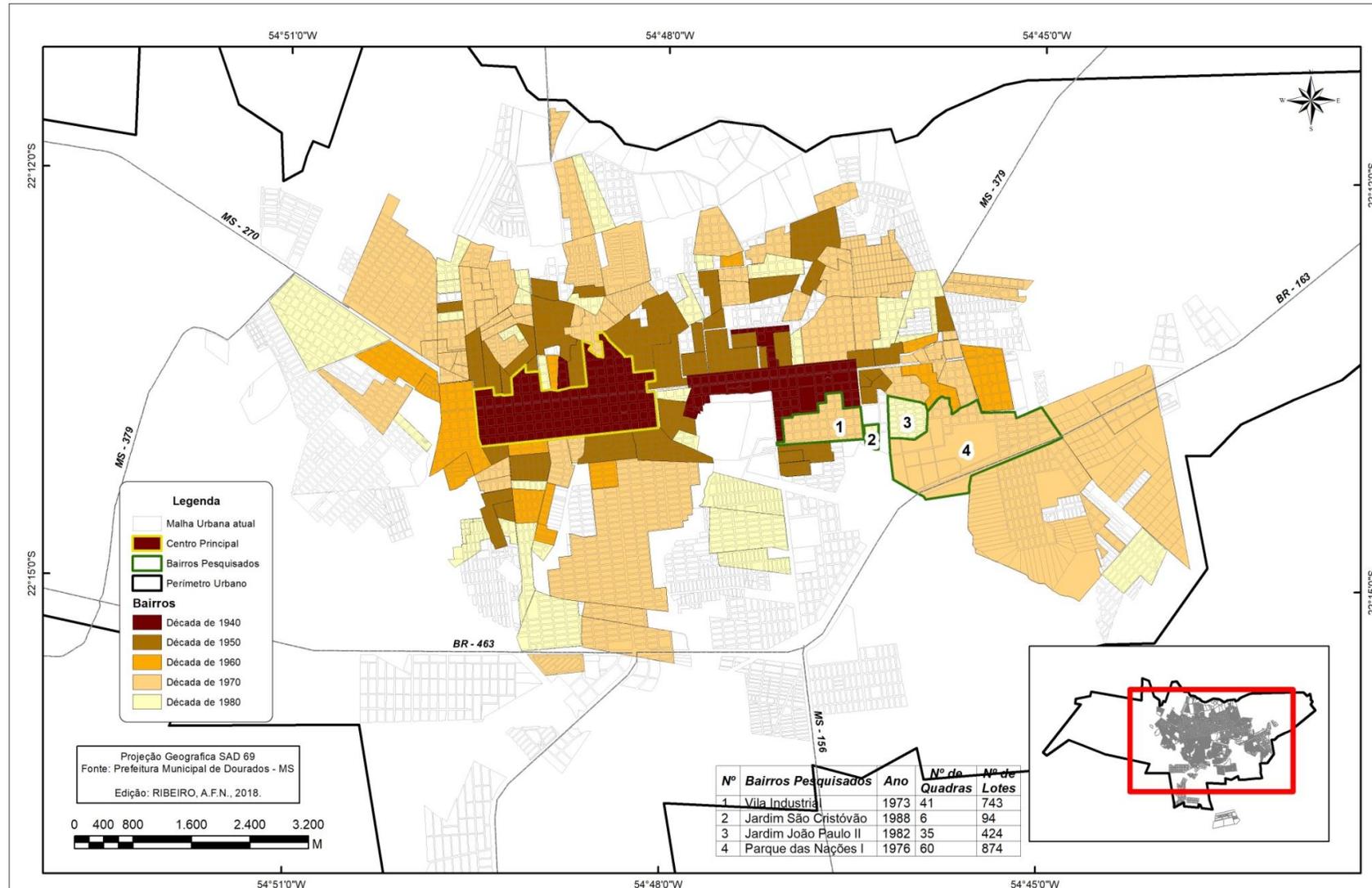
Por meio do Mapa 04 podemos observar a expansão territorial urbana de Dourados nas décadas de 1970 e 1980. Nota-se que houve crescimento da atividade loteadora, atingindo segundo Calixto (2000) um acréscimo de 67,65% em relação aos loteamentos lançados até final da década de 1960.

Entre os loteamentos destacamos a Vila Industrial, o Jardim São Cristóvão, o Jardim João Paulo II e o Parque das Nações I, que apresentam-se como objeto de

estudo deste trabalho, uma vez que, as ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires cruzam por esses bairros, que localizam-se na porção sul da cidade e foram ocupados por segmentos sociais de menor poder aquisitivo.

Em relação ao traçado das quadras, os loteamentos destacados não seguem o mesmo padrão dos loteamentos implantados na porção norte da cidade. Enquanto as quadras na porção norte são de 100x100, nos referidos loteamentos são de 60x156 ou 60x160. Isto se explica devido ao interesse do loteador em adquirir maior aproveitamento, pois, nas quadras retangulares os lotes possuem tamanho menor, permitindo lançar ao mercado um número maior de lotes (CALIXTO, 2004).

Mapa 04 - Dourados – MS (1990): Expansão territorial urbana até final da década de 1980



Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados.
Adaptado de: CALIXTO, Maria J. M. S. 2000.

Entre os quatro loteamentos analisados, o primeiro a ser lançado foi a Vila Industrial, em 1973. Os lotes foram vendidos por meio do pagamento à vista ou parcelado.

Buscando resgatar este processo histórico e identificar o processo de formação desses bairros, realizamos entrevistas com antigos moradores do local, com a finalidade de analisarmos como foram se desenvolvendo. Nas entrevistas, foram questionados alguns pontos, tais como: desde quando o entrevistado conhece o local. Como eram as residências e a infraestrutura urbana quando foi morar no bairro. Quando foram se ampliando. Quais os comércios e serviços existentes. Quais bairros foram surgindo ao longo dos anos, etc.

Desta forma, segundo depoimento de Cícero Barbosa, morador da Vila Industrial:

Apesar de ter nascido e me criado na Vila Vargas, desde 1959, eu conheço a Vila Industrial e essa rua (Rua Fernando Ferrari) desde sua fundação em 1973. Eu tinha parentes que moravam aqui, eu vinha passar todos os finais de semana na casa deles... A rua Fernando Ferrari, era um sonho um dia eu comprar um terreno aqui, até que batalhei e comprei um em 1991.... Nós conhecíamos a Vila Industrial como cabeceira Alegre. Tinha uma rua (atual Rua Amâncio de Matos Pereira) que descia até onde hoje é o Parque das Nações I, lá tinha um barracão, um rancho, onde aos domingos, a moçada, a juventude, se juntava na matinê. Então ali, tinha festas e bailes durante o dia. Na época, ainda não havia Parque das Nações I, esse bairro, o João Paulo II e o Jardim São Cristóvão, nem em sonho se falava isso aí, era tudo mato. Essa Rua Fernando Ferrari, ela acabava aqui no final da vila mesmo, só no ano de 1976, quando veio o Parque das Nações I, que a rua foi aumentada até lá (surgimento da Rua Filomeno João Pires)¹⁰

Como podemos observar através do depoimento acima, nos primeiros anos de lançamento da Vila Industrial, ainda havia poucas casas e grande carência de infraestrutura e serviços urbanos. Em relação às primeiras residências instaladas no loteamento, Cícero Barbosa conta como era o local.

Na década de 1970, na Vila Industrial, não existia praticamente nada. Eu cheguei a andar a pé aqui, a cavalo, de bicicleta, e, até quando veio a lambreta, que eu tenho até hoje. Então, a gente andava isso tudo. Aqui era tudo estrada de chão, não tinha quase nada, muita poeira. Tinha poucas casas levantadas e muitos lotes vazios. A rua era mal feita e cheia de buracos. As poucas casas que tinham eram

¹⁰ Trecho da entrevista realizada com o morador Cícero Barbosa Sobrinho, em 03 de julho de 2017.

de madeira com cerca de balaústra, a madeira era um material muito barato na época. No começo, as casas não tinham energia elétrica e nem água encanada. Quando instalaram energia elétrica nas casas, os padrões eram de madeira ainda, mas, ainda não tinha iluminação nas ruas, isso só veio com o tempo. De noite era muito escuro e perigoso sair. Nessa mesma época, também instalaram água nas casas... Tirando as poucas casas, tinha as serrarias Baldaço e Santa Luzia, a madeireira Coroados, o Frigorífico Frangolândia, a Doceria do Português e o mercadinho Ouro, onde os moradores faziam suas compras.¹¹

Em 1976, é lançado o loteamento Parque das Nações I, a uma distância de 2 km da Vila Industrial. Sendo assim, a Rua Fernando Ferrari que findava nos limites da vila Industrial, é ampliada até a área onde foi aberto o novo loteamento, com a finalidade de fazer a ligação entre estes. Esta nova rua é então chamada de Filomeno João Pires.

O Parque das Nações I passa a receber inicialmente, além de moradores de menor poder aquisitivo da área urbana de Dourados e de outros municípios, alguns ex-proprietários de terras da Colônia Agrícola de Dourados – CAND, que venderam suas terras e buscaram na cidade uma nova forma de vida (RODRIGUES; SOUZA, 2007).

Clarice Arruda, antiga moradora e atual proprietária de um salão de beleza no Parque das Nações I, relata como era a realidade vivenciada pelos moradores quando seus pais adquiriram um lote e fixaram moradia no final da década de 1970.

Eu sempre morei nesse bairro. Eu lembro que quando eu era criança nossa casa não tinha água encanada nem iluminação... nossa rua ainda não tinha asfalto, quando chovia muito era difícil sair de casa... aqui não tinha creche e o único posto de saúde era bem precário, tinha só uns três cômodos... tinha só um mercadinho do japonês onde fazíamos as compras de casa, e, um bolicho¹² que vendia bebida e alguns produtos... quando precisávamos comprar e resolver as coisas no centro da cidade, tínhamos que ir até a avenida Marcelino Pires e pegar o ônibus.¹³

No entanto, no decorrer dos anos foi sendo implantado nos loteamentos Vila Industrial e Parque das Nações I, infraestrutura, equipamentos e serviços básicos

¹¹ Trecho da entrevista realizada com o morador Cícero Barbosa Sobrinho, em 03 de julho de 2017.

¹² O termo Bolicho é utilizado na Região Sul do país para designar bares de pequeno porte, localizados em beira de estradas. Aqui refere-se à um minimercado que vendia bebidas e produtos de mercearia.

¹³ Trecho da entrevista realizada com a moradora e proprietária de um salão de beleza Clarice Arruda, na pesquisa de campo, em 18 de abril de 2017.

(energia elétrica, água encanada, saneamento básico, coleta de lixo, entre outros). Estas melhorias foram “valorizando” a área, atraindo novos moradores, e inclusive, dando origem a partir da década de 1980, a novos loteamentos próximos a eles, como por exemplo, o Jardim João Paulo II (em 1982) e o Jardim São Cristóvão (em 1988), sendo estes, loteamentos abertos entre a Vila Industrial e o Parque das Nações I, em uma área de aproximadamente 2 km².

Importante destacar que esta nova área loteada que deu origem aos loteamentos Jardim João Paulo II e Jardim São Cristóvão, apresentava-se, até então, com a presença de chácaras e com uso rural. Tais áreas foram sendo incorporadas à malha urbana devido à abertura dos loteamentos¹⁴. Este processo leva a especulação imobiliária nas áreas que se encontram entre os novos loteamentos, em razão da instalação de infraestrutura e da melhoria de acesso. Portanto, os proprietários destas chácaras passam a lotear ou vender estas áreas que agora tinham seus preços mais elevados.

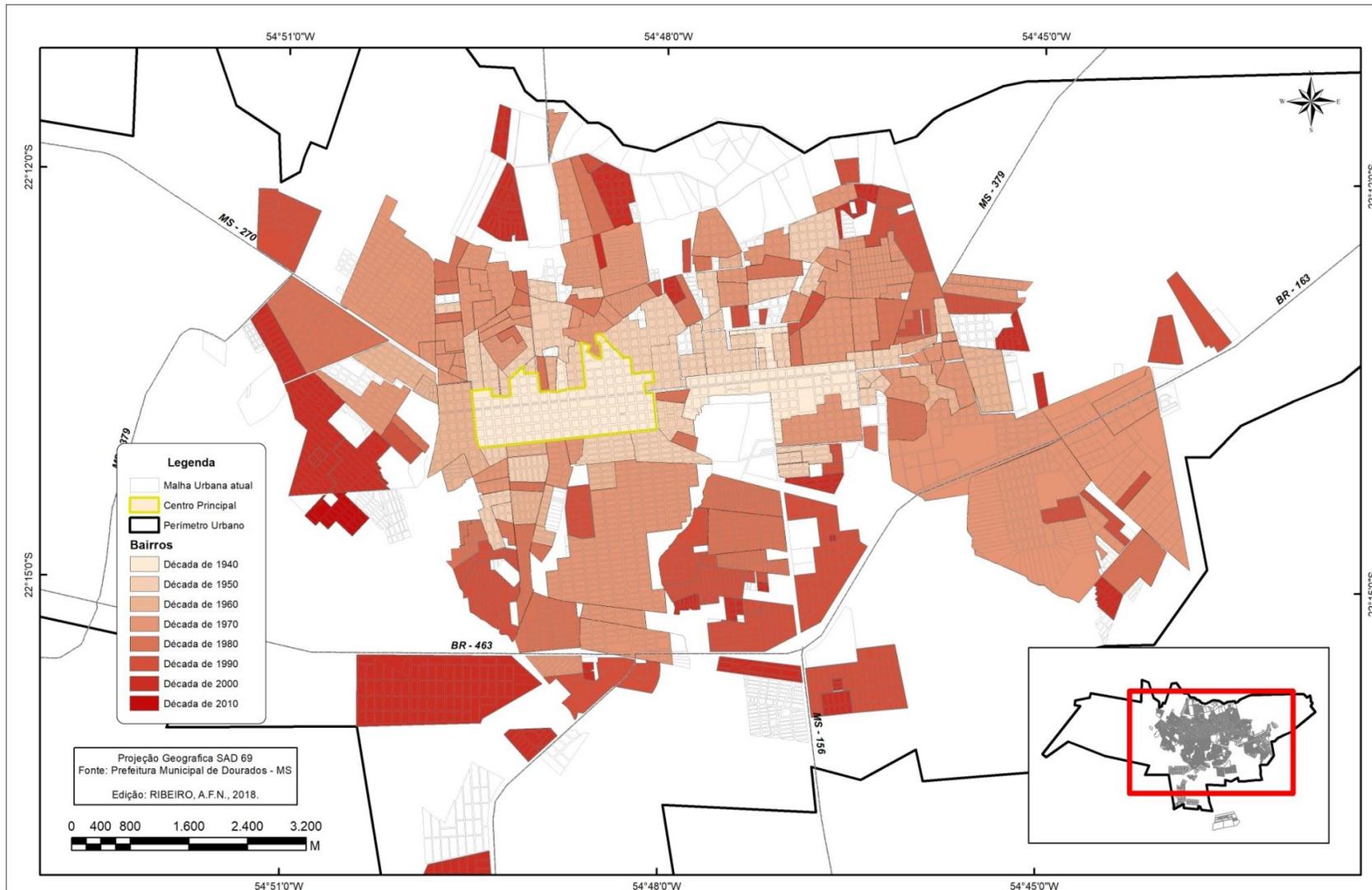
A distância do Parque das Nações I, Jardim João Paulo II, Jardim São Cristóvão e Vila Industrial, em relação ao centro principal, dificultava a locomoção dos moradores até esta área onde se localizava maior parte do comércio e serviços da cidade. Esta problemática mostra as contradições presentes no espaço urbano, onde ao segmento de menor poder aquisitivo, que reside em áreas periféricas e não possui condições de se deslocar para as outras áreas da cidade, são impostas às condições de quase isolamento.

Essa condição, contraditoriamente, impulsiona o surgimento de novas atividades comerciais e de serviços no local, sendo assim, o período que se inicia na década de 1990 marca o processo de surgimento e consolidação de comércio e serviços nos loteamentos estudados, como forma de atender as necessidades da população local residente.

O Mapa 05 apresenta a expansão territorial urbana de Dourados até 2010.

¹⁴ Antes da abertura dos loteamentos Jardim João Paulo II e Jardim São Cristóvão, além de chácaras, havia também no local, uma cafeeira denominada Cafeeira Bianchini, que após o desenvolvimento da soja no município, passou também a comprar este grão.

Mapa 05 - Dourados – MS: Expansão territorial urbana até 2010



Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados.
 Adaptado de: CALIXTO, Maria J. M. S. 2000.

Entre as décadas de 2000 e 2010 novos loteamentos são abertos em áreas afastadas do centro principal, conforme apresentado no mapa acima. Neste período Dourados teve um crescimento populacional de 31077 habitantes na zona urbana.

2.1 Surgimento e consolidação das atividades comerciais e de serviços nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires

Durante a pesquisa de campo, constatou-se que processo de concentração de comércio e serviços nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, iniciou-se a partir do início da década 1990. Buscando identificar quais foram os fatores que contribuíram para essa concentração, foram aplicados questionários e entrevistas com moradores, comerciantes e prestadores de serviços do local¹⁵. Procuramos saber quando estas pessoas instalaram seus estabelecimentos, e, por que escolheram este local para desenvolver suas atividades. Sendo assim, ao analisarmos os dados obtidos, constatou-se que essa concentração, dentre outros, ocorreu em razão de cinco fatores que estão interligados:

1) Surgimento de comércio e serviços, em decorrência da formação de um mercado consumidor.

Conforme depoimentos de antigos moradores dos loteamentos Vila Industrial, Jardim São Cristóvão, Jardim João Paulo II e Parque das Nações I, antes da década de 1990, o comércio e serviços existentes no local eram incipientes em quantidade e diversidade. As poucas atividades encontravam-se espalhadas em vários pontos, não havendo concentração em uma área específica. O comércio caracterizava-se como de consumo cotidiano dos moradores locais e não atraía consumidores de outras localidades. Além disso, esse comércio não era capaz de atender todas as necessidades dos moradores.

Predominavam atividades como, por exemplo, o Mercadinho do Japonês e o Mercadinho Ouro (que vendiam alguns produtos alimentícios e bebidas), a Doceria do Português (que vendia pães, bolos, leite e doces em geral), além de bares, armazéns, açougues e padarias. Os moradores, precisavam se deslocar

¹⁵ Do total de 145 estabelecimentos comerciais e de serviços presentes na área delimitada, consideramos para entrevista e/ou aplicação de questionários 60 estabelecimentos.

frequentemente até outras áreas da cidade, sobretudo o centro principal, em busca de qualquer outro tipo de comércio e serviço.

No entanto, o incremento populacional nesta área da cidade durante as décadas de 1970 e 1980, condicionou o surgimento de novos estabelecimentos comerciais e de serviços. Nesse sentido, segundo os comerciantes entrevistados, a partir da década de 1990, guiados pelo senso de oportunidade, foram instalando seus estabelecimentos visando atender essa nova demanda, principalmente em razão deste público consumidor apresentar dificuldades em se deslocar até o centro principal. Assim, foram surgindo supermercados, lojas de roupas, salões de beleza, lojas de conveniências, drogarias, entre outros.

O local de concentração das novas atividades passou a ser as ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, pois, estas se destacavam por serem as com maior fluxo de carros, pessoas e mercadorias na localidade. Este fluxo gerou a necessidade de investimento em infraestrutura urbana das ruas. Em razão da necessidade de melhorias nas vias de acesso, nesse período, foi realizada a pavimentação das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires. Ainda segundo os entrevistados, houve também melhorias na iluminação pública que até então era precária.

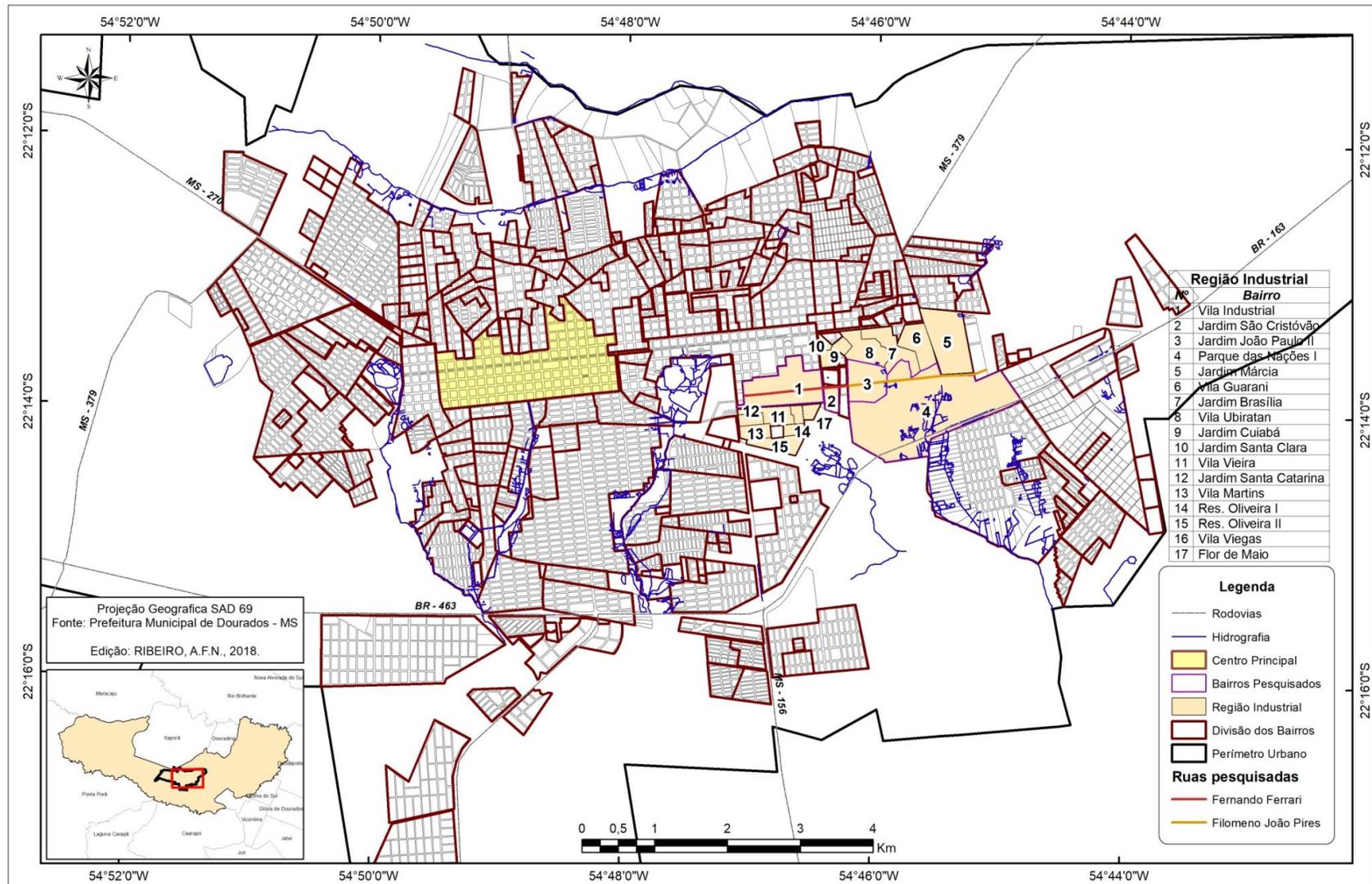
A partir desse momento, houve um acentuado crescimento do número de comércio e serviços nas duas ruas, passando a atender uma quantidade maior de pessoas, atraindo não só consumidores dos quatro loteamentos, mas também consumidores de bairros vizinhos.

Esse fator foi observado durante a pesquisa, mostrando que na década de 1990 o comércio e serviços das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires já atraíam consumidores dos bairros da chamada “Região Industrial”, composta pelos bairros do entorno, sendo eles: Jardim Brasília, Jardim Márcia, Jardim Cuiabá, Vila Guarani, Vila Martins, Jardim Santa Catarina, Vila Ubiratan, Jardim Santa Clara, Vila Viegas, Vila Vieira, Flor de Maio e Residencial Oliveira I e II. No Mapa 06 podemos observar os loteamentos que compõem a denominada “Região Industrial”.

Entre os novos comércios e serviços que foram surgindo nas ruas a partir da década de 1990, identificou-se durante a pesquisa de campo: o Supermercado da Casa (localizado na Vila Industrial, por onde cruza a Rua Fernando Ferrari) que hoje apresenta-se como um dos supermercados mais importantes do local; e o Salão Perfil (localizado no Parque das Nações I, por onde cruza a Rua Filomeno João

Pires) cuja proprietária iniciou as atividades apenas com serviços de corte de cabelo, e hoje oferece serviços mais diversificados, como procedimentos químicos, penteados, entre outros. Segundo seus proprietários, tais estabelecimentos contam com uma clientela que extrapola o bairro onde se encontram instalados.

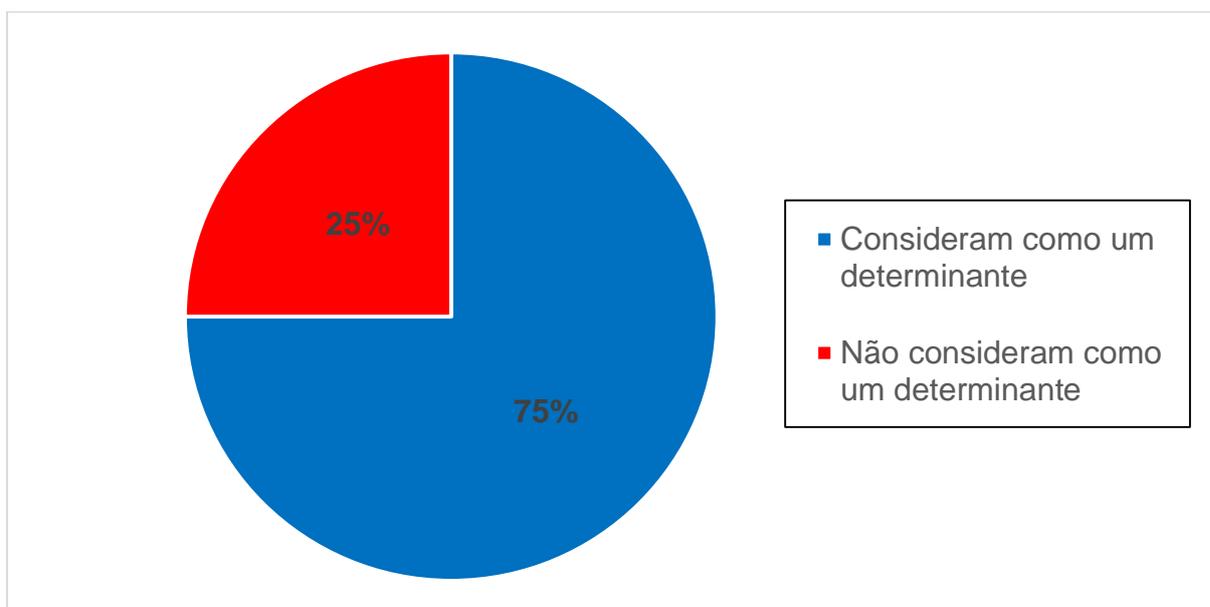
Mapa 06 - Dourados-MS (2018): “Região Industrial”



Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados.
Org.: Renato Massao Shiwa.

A partir da década de 1990, o comércio e serviços das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, portanto, já atraía consumidores da “Região Industrial”. A figura 02 traz a opinião dos comerciantes em relação à formação desse mercado consumidor.

Figura 02 - Dourados - MS (2017): Formação de um mercado consumidor como determinante no surgimento de comércio e serviços (segundo a opinião dos comerciantes das ruas estudadas)



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: Renato Massao Shiwa.

Assim, 75% dos comerciantes entrevistados consideram que a formação de um mercado consumidor foi um dos determinantes para a instalação de seus comércios nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires. Apontam que na época, dentre todas as ruas abertas na “Região Industrial”, essas já se destacavam pela circulação de pessoas. Alegaram ainda, que o mercado consumidor dessa área é capaz de assegurar as atividades comerciais e que esse consumidores, até os dias de hoje, frequentam seus estabelecimentos comerciais.

Por outro lado, os 25% que consideraram que a presença dos consumidores desta região não se coloca como determinante para a instalação de seus estabelecimentos, alegaram que a maior parte de seus clientes não são moradores da “Região Industrial”, desta forma, consideram que este fator não determinou a abertura de seus estabelecimentos nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.

Aqui vale destacar que esses comerciantes se instalaram no local mais recentemente. Assim, entre os estabelecimentos mencionados acima, estão os que abriram, sobretudo, a partir do ano de 2010. Estes são especializados em produtos que não são encontrados facilmente em outras localidades de Dourados - nem mesmo no centro principal - tais como: trajes de gala masculinos e femininos feitos sob medida e utensílios domésticos de marca reconhecida como a Tupperware.

Além destes estabelecimentos, destacaram-se também, os mais antigos, que comercializam grande parte de seus produtos através de entregas a domicílio ou para as empresas consumidoras. Estes comércios atuam em várias áreas da cidade: pizzarias, lojas de conveniência, comércios de embalagens, distribuidoras, entre outros. Contudo, todos destacaram como um determinante, a localização das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires como principal via de acesso a outros loteamentos, facilitando a circulação de seus produtos para outras áreas da cidade.

2) Ampliação do mercado consumidor estimulada pelo processo de aumento populacional.

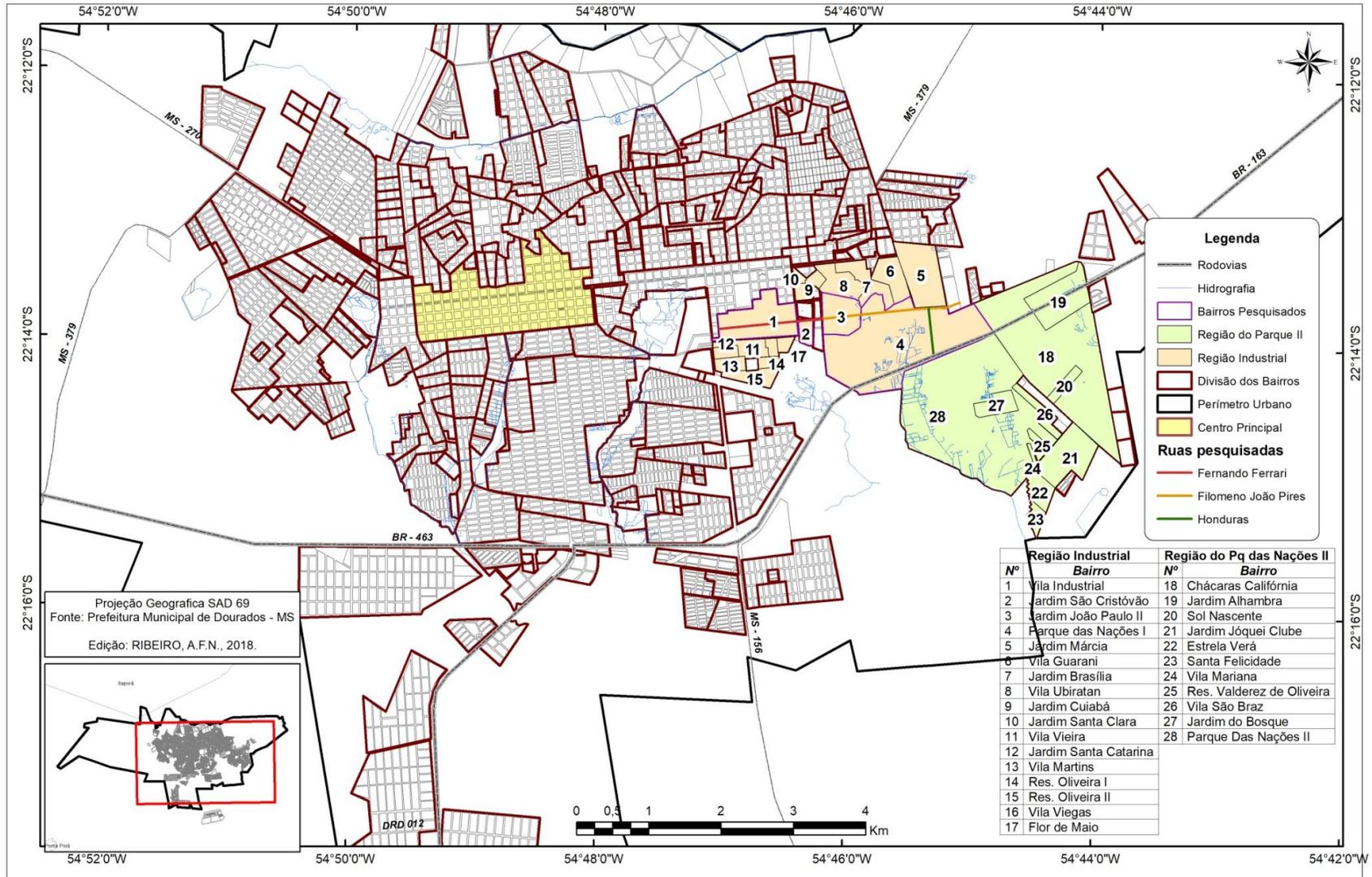
Vale referenciar que na década de 1980, foi construído o trecho da BR-163¹⁶ de intersecção com a BR-463, que dá acesso a Fátima do Sul, pela MS-376, Itaporã, pela MS-156, Bela Vista, pela MS-270, Ponta Porã, pela BR-463 e Laguna Carapã, pela MS-379. Este trecho cruza a porção sul do município de Dourados, passando pelos limites da “Região Industrial”.

A construção deste trecho favoreceu a expansão da malha urbana de Dourados ao sul da “Região Industrial”, fazendo surgir, a partir da década de 1980, loteamentos destinados ao segmento de menor poder aquisitivo.

Desta forma, ao norte da BR-163 estava a “Região Industrial”, e ao sul foram surgindo os bairros que passaram a compor a “Região do Parque das Nações II”, sendo eles: Parque das Nações II, Jardim do Bosque, Residencial Valdez de Oliveira, Vila Mariana, Jardim Jóquei Clube, Jardim Alhambra, Sol Nascente, Vila São Braz, Chácara Califórnia, Estrela Verá e Jardim Santa Felicidade. Através do Mapa 07 podemos observar os bairros que pertencem às duas regiões, bem como a localização da BR-163.

¹⁶ A rodovia BR-163 tem papel fundamental no comércio, no turismo e principalmente na logística de transporte da agroindústria, sendo a principal via de acesso de exportação do estado do Mato Grosso do Sul.

Mapa 07 - Dourados-MS (2018): Região Industrial e Região Parque das Nações II



Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados.
Org.: Renato Massao Shiwa.

O Surgimento dos loteamentos localizados na “Região Parque das Nações II”, ao mesmo tempo em que incrementou um novo contingente populacional nesta porção da cidade, fez com que aumentasse, também, o contingente populacional da “Região Industrial”, havendo um processo de “valorização” imobiliária em ambas as áreas em decorrência da expansão da malha urbana e das melhorias em infraestrutura, equipamentos e serviços, atraindo novos moradores. Este incremento populacional ocorre durante as décadas de 1980 e 1990, proporcionando a ampliação de um mercado consumidor considerado promissor para os empreendedores que desejavam abrir seus estabelecimentos.

A necessidade crescente de bens e serviços para uma população em ascensão e, a dificuldade de acesso desses moradores a áreas mais distantes de sua moradia (onde o comércio e serviços já se encontravam mais estruturados), impulsionou a consolidação de atividades comerciais a partir, sobretudo, do ano 2000, pois, o comércio das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires passa a atender consumidores, tanto da “Região Industrial”, quanto da “Região Parque das Nações II”.

Sendo assim, segundo os comerciantes, pós ano 2000, houve crescimento do número de estabelecimentos distribuídos pelas ruas que, a partir de então, já buscava atender um mercado consumidor maior e mais exigente. Assim, surgem os primeiros sinais de diversificação de comércio, passando a se instalar: bicicletarias, lojas de materiais para construção, papelarias, lojas de produtos agropecuários, sorveterias, lanchonetes, borracharias, oficinas de carros e motos, entre outros.

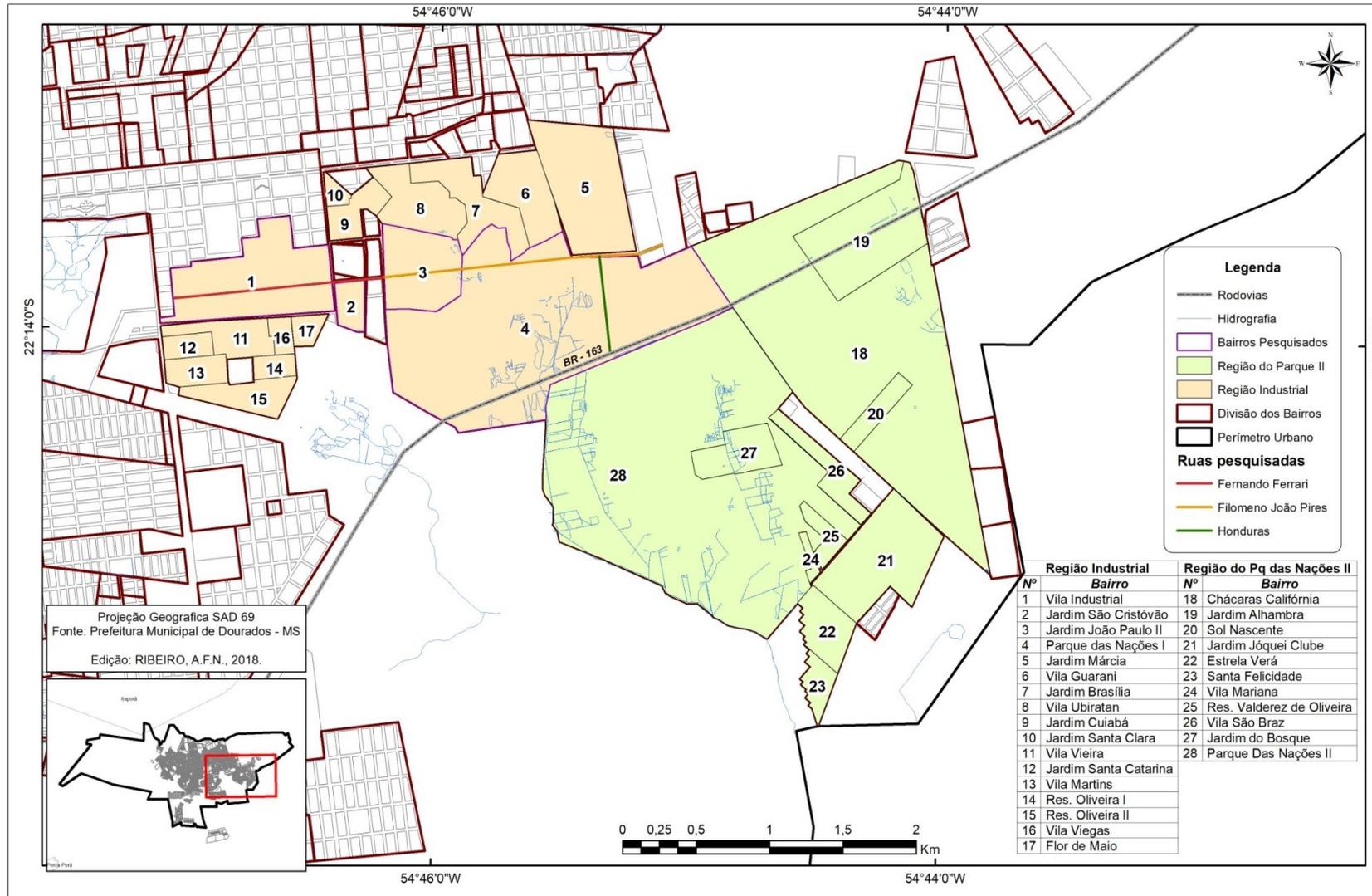
Importante destacar, que a proximidade entre as duas regiões mencionadas, também contribui para atrair os consumidores da “Região Parque das Nações II” que não possuíam condições de se deslocar para áreas mais distantes de suas moradias, ou mesmo, aqueles que preferiam buscar o comércio e serviços nas referidas ruas.

3) Condição das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, como principal via de acesso a outros loteamentos.

As ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires são as principais vias de acesso entre os bairros da “Região Industrial” e da “Região Parque das Nações II”, por meio delas, convergem outras ruas que dão acesso a outros bairros da cidade,

articulando a circulação de carros, mercadorias e pessoas. O Mapa 08 mostra as vias de acesso entre a “Região Industrial” e a “Região Parque das Nações II”.

Mapa 08 - Dourados-MS (2018): Região Industrial e Região Parque das Nações II – vias de acesso

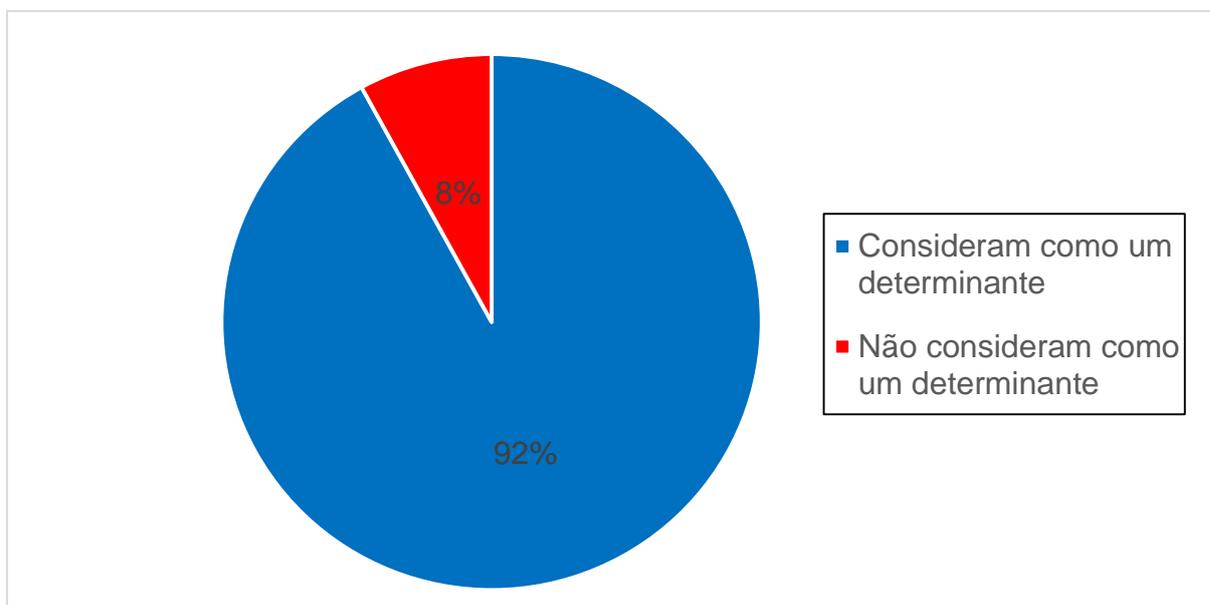


Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados.
 Org.: Renato Massao Shiwa.

Desta forma, a localização dessas duas ruas implicou no fluxo de pessoas que percorre diariamente este trajeto, inclusive, nessas ruas, circula o transporte público coletivo. Ao realizarem esse trajeto, as pessoas acabam parando e consumindo.

A opinião dos comerciantes reforça esse fator - ver Figura 03:

Figura 03 - Dourados - MS (2017): Localização das vias como propulsoras a instalação da atividade comercial e de serviços (segundo a opinião dos comerciantes das ruas estudadas)



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: Renato Massao Shiwa.

Ao longo dos anos, a circulação de carros, pessoas e mercadorias nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires vem aumentando consideravelmente, tanto é que, segundo o diretor de obras da Prefeitura Municipal de Dourados, já existe um projeto aprovado, com verba de 52 milhões de reais, liberada pelo Ministério das Cidades, destinada a realização do recapeamento das duas vias, buscando melhorar a circulação. A previsão de tal investimento, segundo os proprietários dos terrenos a venda, já alavancou a procura pela compra de lotes, aumentando o seu preço.

No entanto, foi a partir de 2010 que notou-se maior diversificação comercial. Segundo alguns consumidores, atualmente, o comércio e serviço das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires possuem uma diversidade de bens e serviços. Entre os principais estabelecimentos que se instalaram na última década encontramos:

oficinas de motos, lojas de assistência técnica, lojas de conveniências, tabacarias, lojas de comunicação visual, lojas de som automotivo, salão de beleza, tornearia, distribuidora de catálogos, estúdios fotográficos, marmitarias, lojas de móveis, loja de tintas, ateliês, lojas de roupas especializadas em festas, lojas de sistemas de segurança doméstica e comercial, lojas de artigos domésticos, oficinas de alinhamento e balanceamento de carros, chiparias, pizzarias, serviços de despachante, escritórios de contabilidade, consultório odontológico, clínica de estética, clínica veterinária e estúdio de piercing e tatuagens.

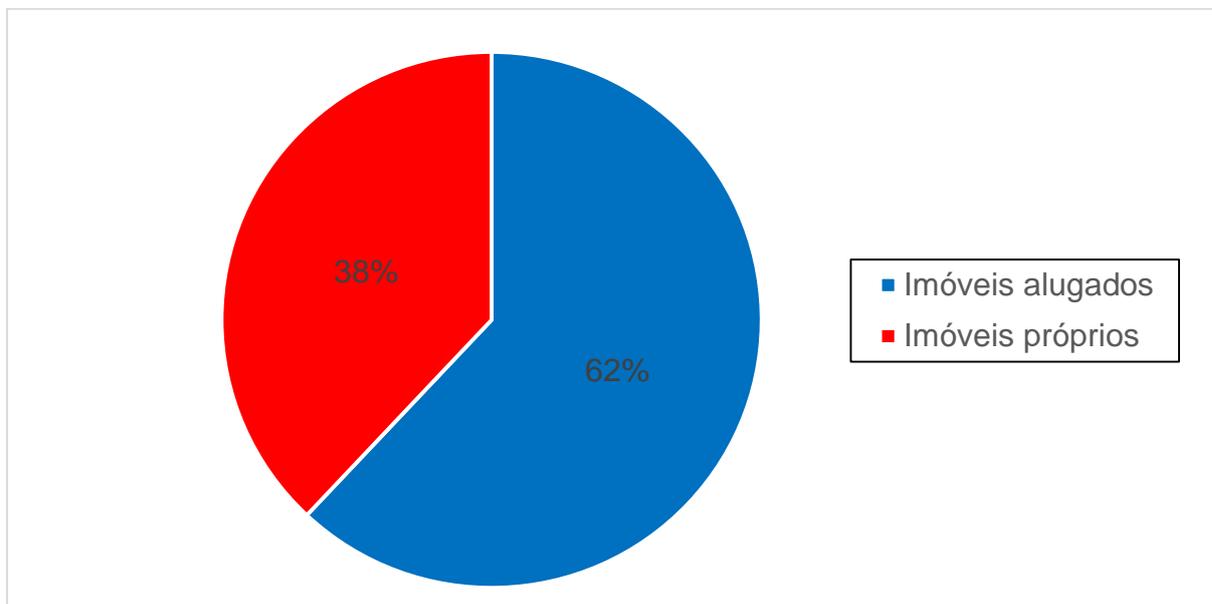
4) Menor preço do aluguel, quando comparado a outras áreas de comércio e serviço da cidade.

Em relação ao local de moradia dos que, atualmente, exercem atividade comercial no local, constatou-se que a maioria (53%) não reside no mesmo loteamento, mas se deslocam de outras áreas da cidade. Assim, residem tanto em locais mais próximos (Jardim Ouro Verde, Izidro Pedroso, Flor de Maio, Jardim Caiman, Jardim Márcia, Jardim Santa Maria e Jardim Oliveira II), quanto mais distantes (Centro, Jardim Piratininga, Jardim Itália, Água Boa, Vila Popular, Parque Alvorada e BNH 4º Plano).

Tal condição indica que as vias estudadas passam a ser procuradas por comerciantes de outros locais da cidade, que veem nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires potencialidade de desenvolvimento do comércio e serviços, em decorrência do papel de centralidade que a área passou a exercer.

Quando consideramos os imóveis comerciais presente nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, percebemos que 62% são alugados. Conforme Figura 04.

Figura 04 - Dourados - MS (2017): imóveis comerciais das ruas estudadas (próprio ou alugado)



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: Renato Massao Shiwa.

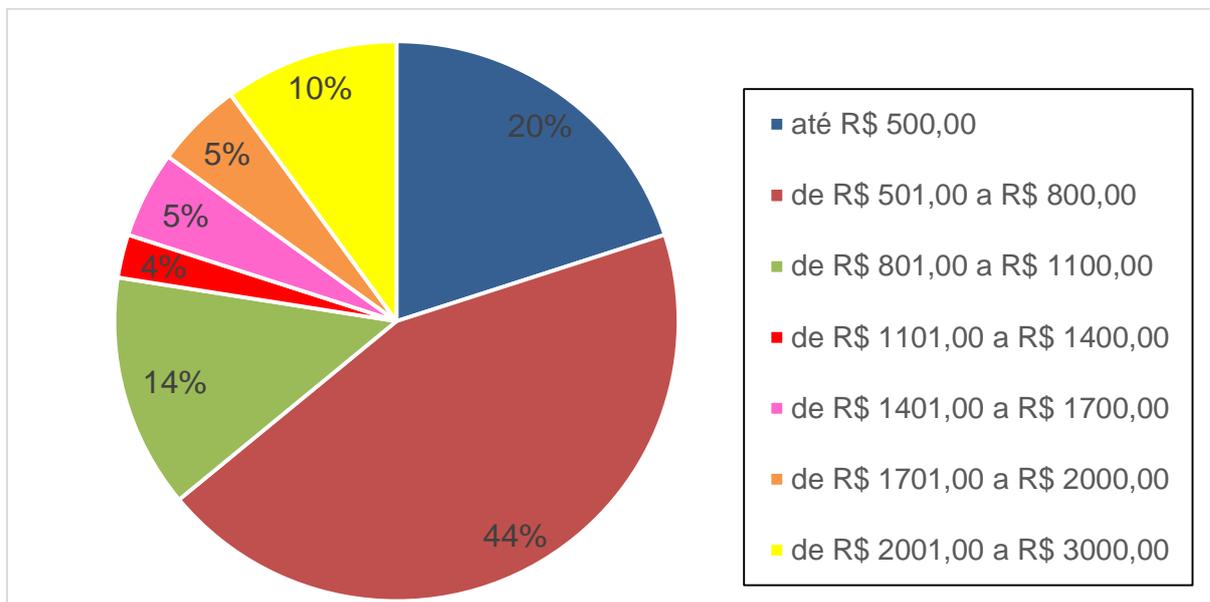
Ao analisarmos os preços dos alugueis comerciais das ruas pesquisadas, notamos que, no mês de março, de 2017, o menor preço encontrado foi R\$ 300,00 e o maior foi R\$ 3000,00.¹⁷ Sendo que o menor corresponde ao comércio de manutenção e instalação de som automotivo, e o maior, ao comércio de vendas de peças e acessórios e manutenção e reparos em motos.

Na Figura 05 apresentamos o preço do alugueis dos imóveis comerciais distribuídos nas ruas estudadas¹⁸.

¹⁷ Aqui não está incluso, o maior estabelecimento comercial encontrado no local, o Supermercado ABEVÊ, cuja política da empresa não divulga dados referentes a preços de aluguel.

¹⁸ Até onde pudemos perceber, a diferença nos preços dos alugueis parece não estar condicionada à localização do imóvel no interior das próprias ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, mas está ligado, sobretudo, ao tamanho que varia de 20 m² a 500 m².

Figura 05 - Dourados – MS (2017): Preço do aluguel dos imóveis comerciais nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires – em %



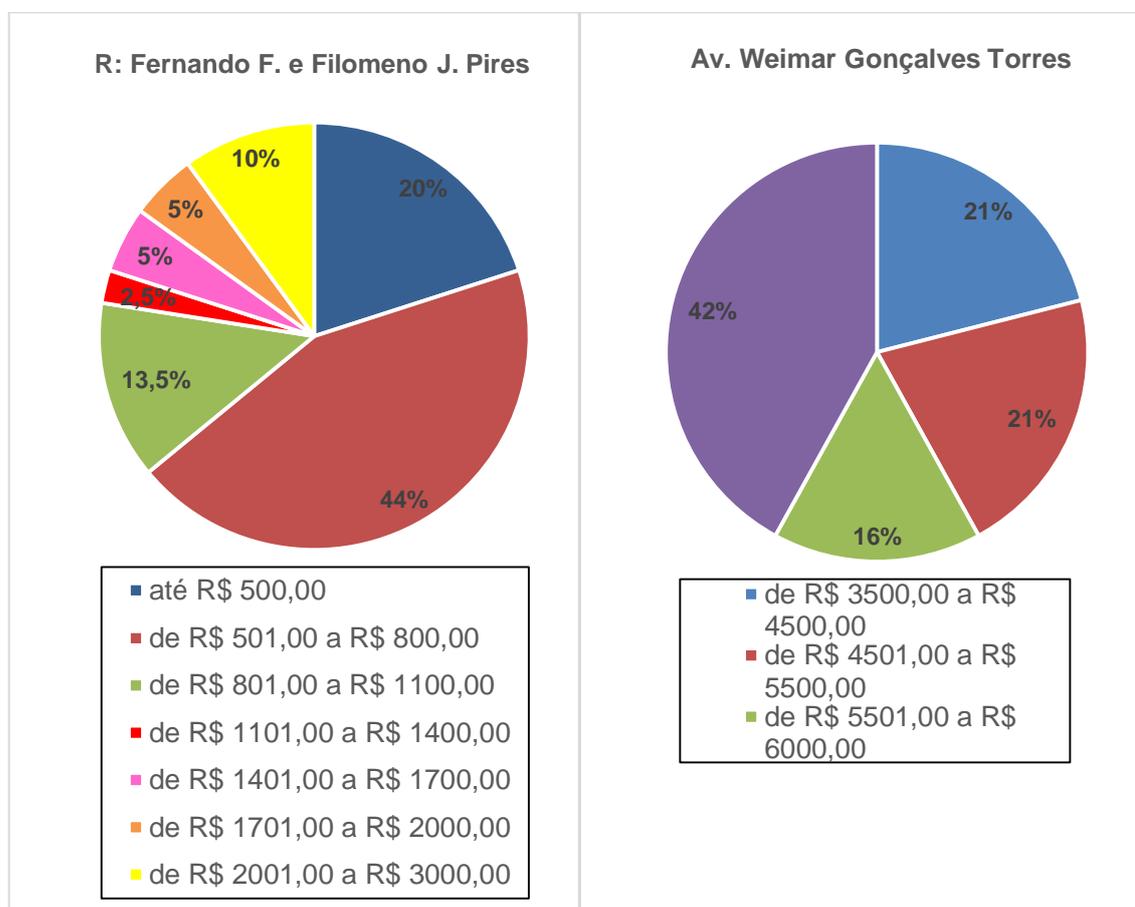
Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: Renato Massao Shiwa

Se considerarmos somente os aluguéis que custam até R\$ 1100,00, o número de imóveis comerciais nesta faixa de preço, chega a 77,5% do total de imóveis. Isto é, apenas 22,5% dos imóveis comerciais das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires possuem preço superior a R\$ 1100,00. Em vista disso, a maior parte dos imóveis comerciais, possui um preço de aluguel relativamente baixo, se comparados com alugueis de outras áreas comerciais da cidade de Dourados e/ou da área central.

Na Figura 06, podemos comparar os preços dos alugueis dos imóveis comerciais das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires (Zona Sul da cidade) com os preços dos alugueis de outra área de comércio em Dourados, a Avenida Weimar Gonçalves Torres¹⁹ (área central da cidade), referentes ao ano de 2016.

¹⁹ Os dados referentes aos preços dos alugueis da Avenida Weimar Gonçalves Torres foram levantados por ROMERO (2016).

Figura 06 - Dourados – MS (2016): Comparativo do preço do aluguel dos imóveis comerciais das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires com a av. Weimar Gonçalves Torres



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: o Autor (2016)

Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: ROMERO, H. (2016).

Neste sentido, a possibilidade de instalar o empreendimento em uma área de comércio que possui preço de aluguel relativamente mais baixo, também acaba por condicionar a instalação de comércio e serviços nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires. Aqui, também, vale destacar que há facilidade de acesso às referidas ruas de qualquer outro ponto da cidade, a partir Avenida Marcelino Pires que corta a cidade no sentido leste-oeste, sendo sua principal via de circulação. E, nesse sentido, acaba sendo vantajoso ao comerciante instalar seu estabelecimento nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires. Os dados reforçam este fator apontando que 62% dos comerciantes afirmaram que consideraram o baixo preço do aluguel fator determinante para instalar seu estabelecimento nesta localidade.

5) Presença de moradores locais que, por já possuírem um imóvel no local, optaram por abrir uma atividade comercial e/ou de serviço.

Os comerciantes e prestadores de serviços que possuem imóvel comercial próprio representam (38%). Em sua maioria, foram morar no local antes que as características de subcentro começassem a se fazer presentes. Para estes, a aquisição do imóvel antecede a decisão em instalar o comércio, ou seja, antes de exercer a função de imóvel comercial, este era residencial.

Referente ao local da antiga moradia dos comerciantes e prestadores de serviços, que, atualmente, residem em um dos quatro loteamentos por onde passam as ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, observou-se que: 50% sempre residiram nesses bairros. A outra metade tem como local de origem, outros bairros de Dourados, localizados em áreas distantes em relação à atual moradia (Jardim Água Boa, Jardim Florida, Jardim Guanabara e Centro). Há, também, um antigo morador de outro município (Vicentina), e, um antigo morador de outro estado (Paraná).

Ainda vale destacar um ponto com relação aos comerciantes e prestadores de serviços que residem na área onde estão localizados os seus estabelecimentos. A vivência no local faz com que criem um sentimento de pertencimento. Já conhecem os seus vizinhos, sabem os seus gostos e seus costumes, interagem com a comunidade, criam laços afetivos. Neste sentido, instalar o comércio em seu próprio bairro, além de facilitar o deslocamento diário da casa para o trabalho, abre a possibilidade do comerciante trabalhar com consumidores que ele já conhece e convive (amigos, parentes e conhecidos), em um ambiente onde ele já se sente acolhido - o seu local de moradia. Nesse sentido, 89% dos comerciantes que moram no próprio local, consideram que esse fator é fundamental para o desenvolvimento de sua atividade.

Assim, por meio desses cinco pontos, procuramos sintetizar os fatores que levaram ao incremento da condição de subcentro da área estudada. Em seguida, buscaremos fazer uma caracterização mais detalhada do uso do solo na referida área.

CAPÍTULO 3

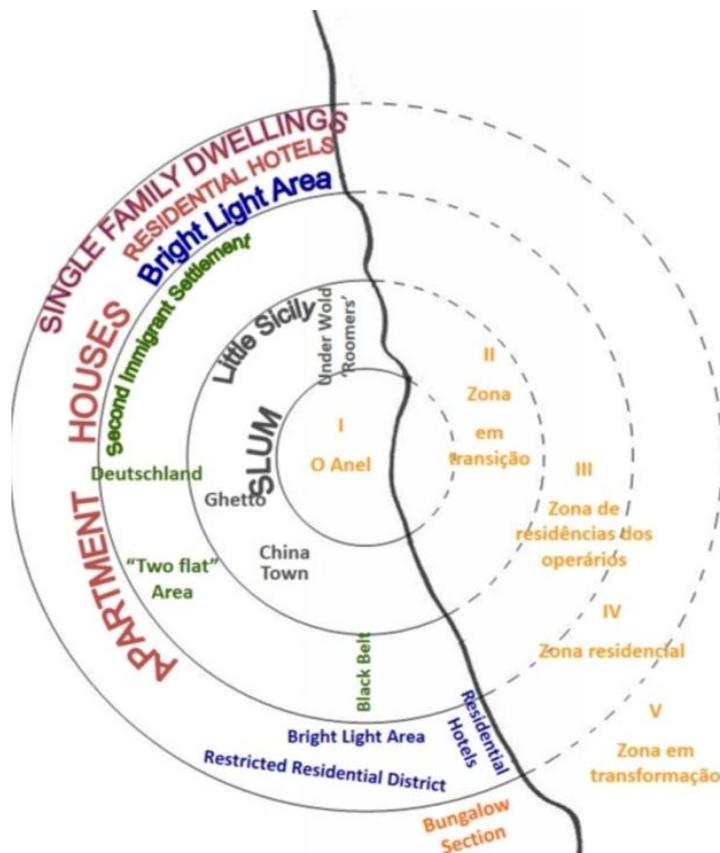
**ANÁLISE DO USO DO SOLO
NAS RUAS FERNANDO FERRARI E FILOMENO JOÃO PIRES**

Visando a delimitação e caracterização do subcentro Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, foram utilizados critérios embasados nos conceitos de três categorias de comércio e serviços denominadas: Atividades Centrais, Atividades Não Centrais e Atividades Típicas da Zona Periférica Central (ZPC). Tais conceitos foram desenvolvidos por autores de renome como: Burgess (1925), Murphy e Vance Junior (1954), Colby (1958), Horwood e Boyce (1959), Hoyt (1959), Aloísio Duarte (1967), Haidine Duarte (1974) e Strohaecker (1988).

Essas análises se embasaram em estudos da Escola de Chicago, tendo como principal modelo às zonas ou anéis concêntricos proposto por Burgess em 1925. Este modelo baseia-se na expansão da cidade de Chicago a partir do Central Business District – CDB²⁰ (STROHAECKER, 1988).

Na Figura 07 podemos observar o modelo de zonas ou anéis concêntricos proposto por Burgess.

Figura 07 - Modelo de zonas ou anéis concêntricos de Burgess - 1925



Fonte: BURGESS, E. W. 1925.

²⁰ Em português - Distrito Central de Negócios – refere-se ao Núcleo Central da cidade cujo conceito foi desenvolvido por Burgess em 1925 (STROHAECKER, 1988).

O primeiro anel caracteriza-se pelo uso intensivo do solo para fins comerciais e de prestação de serviços (Núcleo Central), onde estão inseridos três grupos de estabelecimentos que se caracterizam na categoria de Atividades Centrais de consumo frequente e pouco frequente: 1) lojas de departamento que oferecem em seus locais uma vasta variedade de produtos, tais como alimentos, roupas, calçados, acessórios, mobiliários, decoração, cosméticos, drogarias, eletrônicos, brinquedos, etc.; 2) escritórios e consultórios de profissionais liberais e as instituições serviços financeiros; 3) estabelecimentos associados e dependentes dos citados anteriormente no grupo 1 e 2, como, por exemplo, restaurantes, gráficas e papelarias (STROHAECKER, 1988).

O segundo anel é denominado por Burgess (1925) de “zona de transição”. Com base no modelo proposto por esse autor, Strohaecker expõe:

A zona de transição descrita por Burgess tem sua origem na transformação que ocorreu nas cidades com o advento da fase industrial do capitalismo. A cidade passou então a desempenhar diferentes funções que resultaram, por sua vez, em novas formas espaciais distintas e segregadas [...] a zona de transição pode ser conceituada como uma área mista com indústrias, oficinas, depósitos e residências superlotadas, subdivididas e degradadas (1988, p. 173).

No entanto, o conteúdo físico e social da zona de transição mudou desde a formulação do modelo de Burgess. Esta transformação se deu em razão da zona de transição localizar-se mais próxima do Núcleo Central do que as demais áreas propostas pelo modelo de zonas ou anéis concêntricos, tornando-a atrativa para a entrada de comércios advindos do Núcleo Central, que passava por um processo de descentralização de suas atividades em decorrência do alto custo imobiliário de seus imóveis e da falta de área física para expansão. Neste sentido, Burgess propõe, que a tendência é cada zona estender sua área até a zona posterior imediata (STROHAECKER, 1988).

A descentralização de comércio e serviços através da saída de alguns estabelecimentos do Núcleo Central em direção à zona de transição reestruturou o espaço urbano nesta zona da cidade. Segundo Strohaecker (1988, p.173) “a partir de então vários estudiosos procuraram conceituar esta zona a partir de uma visão mais atual”. Assim, ainda segundo a mesma autora, “Em 1959, Horwood e Boyce introduzem o conceito de Zona Periférica Central (ZPC) descrevendo minuciosamente suas características, diferenças e relações espaciais”.

Conforme o conceito de Horwood e Boyce (1959), a ZPC caracteriza-se pelo uso semi-intensivo e diversificado de atividades comerciais de consumo frequente e pouco frequente e pela diminuição gradual de uso do solo para fins residenciais. Quanto às Atividades Típicas da Zona Periférica Central (ZPC), além das indústrias, oficinas, depósitos e comércio atacadista (primeiras atividades que se deslocaram do Núcleo Central para a ZPC), foram se deslocando, também, comércios varejistas, sobretudo, àquelas que apresentavam dificuldades em se desenvolver no Núcleo Central em razão dos altos custos imobiliários e/ou por necessitarem de maior área para se desenvolver. Entre estas atividades citamos conveniências, materiais para construção, assistência técnica, distribuidoras, entre outras (STROHAECKER, 1988).

O terceiro e quarto anel, caracterizam-se pelo uso predominantemente residencial de segmentos de médio e baixo poder aquisitivo. Nestas zonas residem operários, pequenos comerciantes, vendedores, profissionais liberais e trabalhadores em geral que necessitam morar próximos ao seu local de trabalho.

O quinto anel corresponde aos subúrbios e núcleos satélites, onde se encontram as melhores residências. (STROHAECKER, 1988).

A categoria de Atividades Não Centrais, sendo os comércios de consumo cotidiano da população, isto é, as atividades que estão distribuídas por todas as áreas do espaço urbano, e, por esta razão, atendem apenas consumidores do local onde encontram-se inseridas, uma vez que não apresentam poder de atração de consumidores de outras localidades, tais como, padarias, sorveterias, lanchonetes, açougues, bares, pequenos mercados, salões de cabeleireiros, entre outros (DUARTE, 1974).

Desta forma, embasada nas três categorias mencionadas acima, a delimitação e caracterização do subcentro Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, conforme já destacamos, será proposta levando-se em conta os seguintes critérios:

- 1) Predominância de comércio e serviços no uso do solo da área delimitada;
- 2) Maior concentração de Atividades Centrais e Típicas da Zona Periférica Central (ZPC) em relação as Atividades Não Centrais;
- 3) Presença de serviços de profissionais liberais;
- 4) Existência de serviços financeiros;
- 5) Instalação de comércio pertencente à rede de filiais;
- 6) Serviço cultural e recreativo;

7) Serviços de meios de transporte coletivo.

3.1 O subcentro Fernando Ferrari e Filomeno João Pires

Atualmente, encontram-se distribuídos na Vila Industrial, Jardim São Cristóvão, Jardim João Paulo II e Parque das Nações I, uma variedade de comércio e serviços que atendem não só a população dos quatro loteamentos, mas também, consumidores de outras localidades, tanto próximas, quanto mais distantes. Maior parte do comércio e serviços, como já dito, concentram-se nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.

Desta forma, primeiramente, optou-se por realizar o mapeamento do uso solo em toda a extensão das duas ruas citadas. Após análise do uso do solo, apresentaremos a delimitação e caracterização do objeto de pesquisa que analisamos como área de um subcentro. Para isso, utilizaremos as três categorias: Atividades Centrais, Atividades Típicas da Zona Periférica Central (ZPC) e Atividades não Centrais. Esta classificação foi necessária porque conforme a bibliografia é a partir da concentração de Atividades Centrais e Típicas da Zona Periférica Central (ZPC), referente ao comércio de consumo frequente e pouco frequente, que se pode caracterizar um subcentro, tendo em vista que as Atividades não Centrais de consumo cotidiano não são suficientes para caracterizar um subcentro.

Por meio do mapeamento do uso do solo no trajeto que percorrem as ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires encontramos distribuídos os seguintes segmentos observados no Mapa 09.

Mapa 09 - Dourados - MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados.
 Org.: o Autor (2017).

Assim, por meio do Mapa 09 podemos observar a distribuição do uso do solo em toda a extensão das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, havendo a presença de comércio e serviços, residências, instituições públicas e privadas, terrenos não edificadas e salões vazios, para alugar e/ou em construção. Na tabela 03 consta as formas quantificadas do uso do solo, bem como sua porcentagem sobre o total. A lista completa com todos os tipos de atividade pode ser observado no Anexo 01.

Tabela 03 - Dourados – MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires (em %)

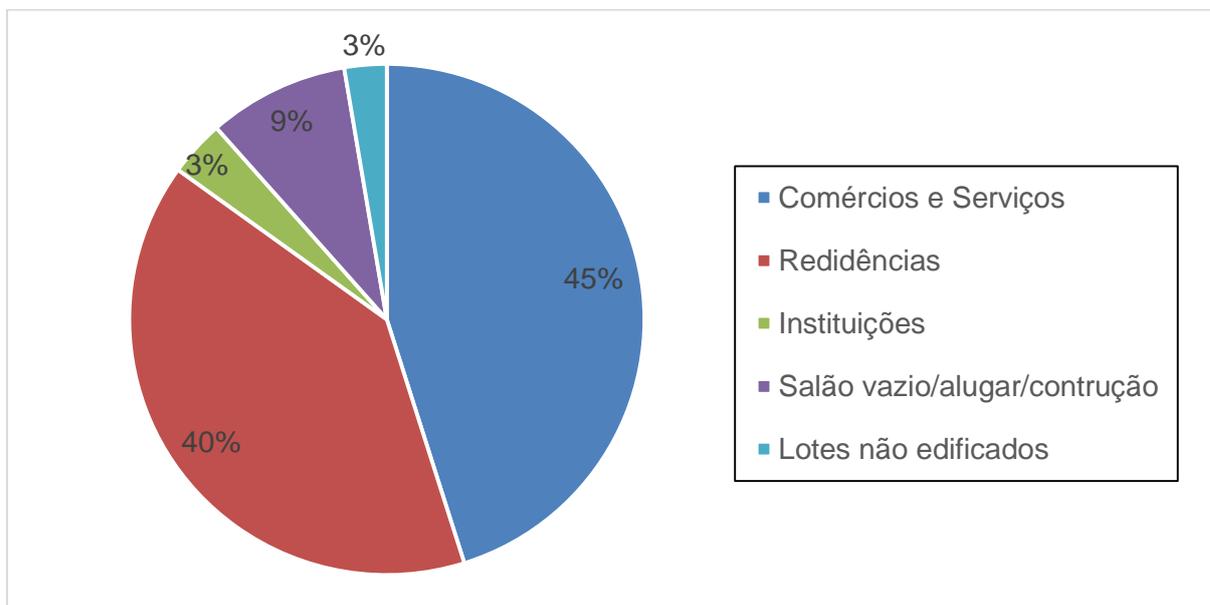
USOS DO SOLO	N.º	%
	TOTAL	
Comércio e serviços	150	36
Residências	190	49
Instituições (igreja, escola, posto de saúde, departamento policial)	15	3
Salão não ocupado / alugar / construção	35	8
Lotes não edificadas	20	4
TOTAL	410	100%

Fonte: Pesquisa de Campo.

Org.: o Autor (2017).

Essa configuração do uso do solo, nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, também pode ser representada da seguinte maneira:

Figura 08 - Dourados – MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires (em %)



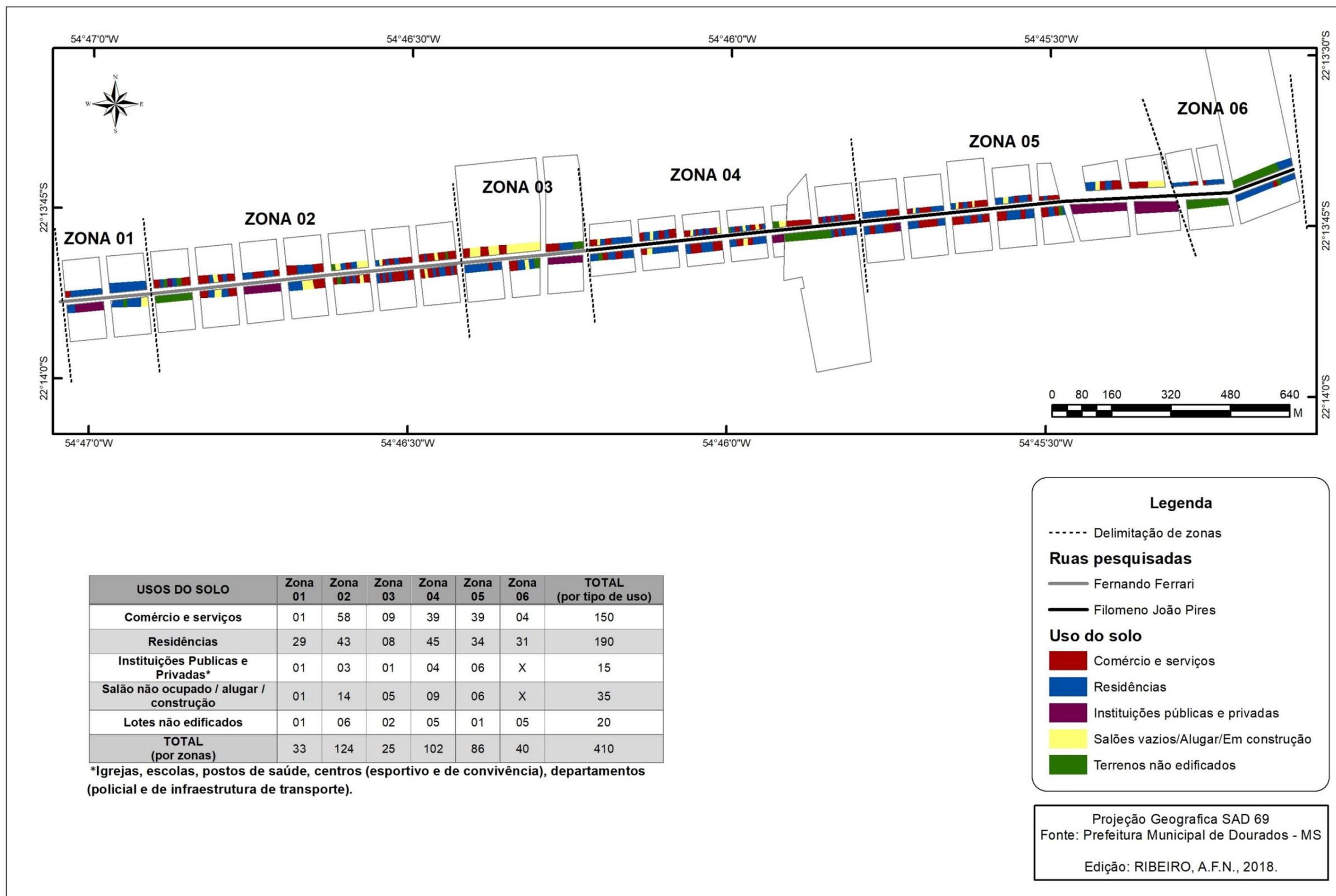
Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: o Autor (2017).

Os resultados apontam que do total de 410 usos mapeados, a maior parte destina-se a fins residenciais, sendo 190 unidades (49%). O comércio e serviços correspondem a 150 unidades (36%), e as instituições 15 unidades (3%). Já os salões não ocupados, destinados a aluguel ou em fase de construção, e os lotes não edificados, representam 35 unidades (8%) e 20 unidades (4%) respectivamente.

No entanto, nem toda a extensão das ruas será delimitada como área de pesquisa, pois, conforme pudemos observar no Mapa 09, a presença de comércio e serviços não se encontra distribuída na mesma proporção por toda a extensão das ruas, isto é, algumas áreas possuem maior concentração que outras, havendo áreas em que se predomina o uso do solo para outros fins. Assim, será delimitada a área que apresenta maior concentração de atividades comerciais e de serviços.

Para fins de representação, devido à extensão das ruas em questão (Fernando Ferrari 1,5 km e Filomeno João Pires 2 km, totalizando 3,5 km), optamos por subdividi-las em 06 zonas que facilitarão as análises do objeto de estudo. Contudo, vale esclarecer que a referida subdivisão se dará apenas para fins de representação, haja vista que consideramos a área em sua totalidade.

Mapa 10 - Dourados - MS (2017): Zoneamento do uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Seguindo a direção oeste para leste, o primeiro setor, a zona 01, localizada na Vila Industrial, nas duas primeiras quadras da Rua Fernando Ferrari, o uso do solo destaca-se predominantemente para fins residenciais, havendo apenas um comércio, uma Instituição Pública, um terreno não edificado e um salão vazio/alugar/construção.

A partir da terceira quadra da Rua Fernando Ferrari, até o seu final, nos setores da zona 02, que fica na Vila Industrial, e zona 03, no Jardim São Cristóvão, se concentra a ocorrência de comércio e serviços. A presença frequente de atividades comerciais se estende ao quarto e quinto setores, a zona 04, situada no Jardim João Paulo II, que corresponde ao início da Rua Filomeno João Pires, e a zona 05, localizada no Parque das Nações I, entre a 7ª e a 12ª quadra da Rua Filomeno João Pires.

Após o setor da zona 05, nas cinco últimas quadras da Rua Filomeno João Pires, que corresponde à zona 06, situada no Parque das Nações I, às áreas residenciais voltam a predominar, havendo, também, a presença de terrenos não edificados. Nesta Zona, encontrou-se instalado apenas dois comércios, uma Instituição Pública e um salão não ocupado.

Na Tabela 04, podemos observar a distribuição do comércio e serviços em toda a extensão das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires. Nota-se que nas zonas 01 e 06 são as que apresentam menor número de estabelecimentos.

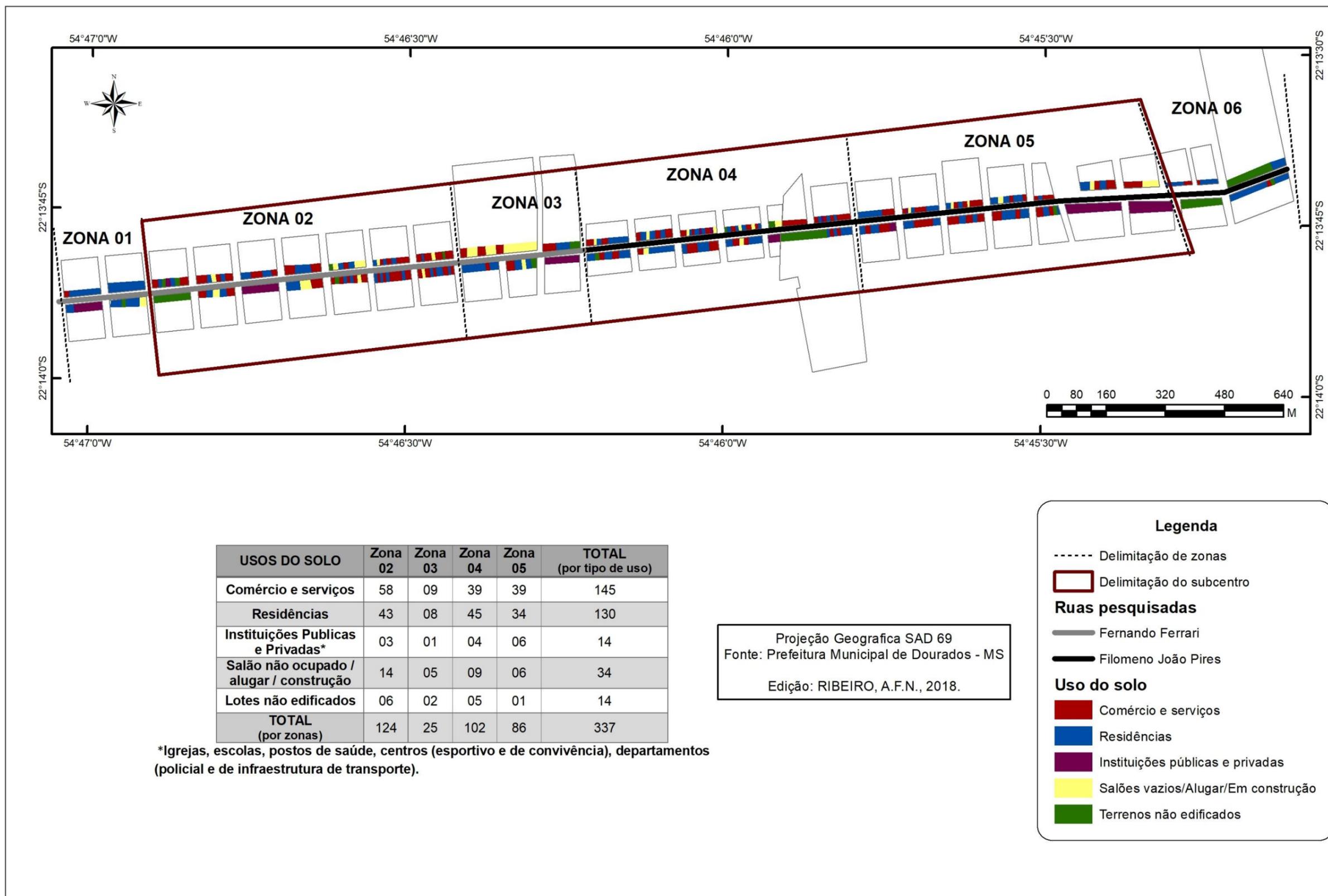
Tabela 04 - Dourados - MS (2017) Distribuição do comércio e serviços – Divisão por zonas

Distribuição do comércio e serviços – Divisão por zonas						
Zona	01	02	03	04	05	06
Nº de estabelecimentos	01	58	09	69	39	02

Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: o Autor (2017).

Neste sentido, optou-se por delimitar a área de pesquisa nos setores correspondentes às zonas 02, 03, 04 e 05, delimitado no Mapa abaixo com a cor laranja, haja vista, que as zonas 01 e 06 apresentam de forma mais recorrente uso residencial e a presença de terrenos não edificados, não havendo número significativo de comércio e serviços.

Mapa 11 - Dourados - MS (2017): Delimitação da área de pesquisa nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Sendo assim, a delimitação da área de pesquisa compreende aos setores compostos pelas zonas 02, 03, 04, 05, localizadas em trechos das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, abrangendo uma extensão de 2,7 km. Destacamos que, se comparado com as demais zonas da área delimitada, a zona 03 apresenta quantidade baixa de atividades terciárias (9 estabelecimentos). Isto ocorre em razão da zona 03 possuir apenas 3 quadras, e, desta maneira, uma dimensão territorial menor em relação as demais zonas. Além disso, os estabelecimentos distribuídos pela zona 03 ocupam áreas maiores, pois trata-se de supermercados, lojas de móveis e pizzarias.

Na Tabela 05, podemos verificar o uso do solo.

Tabela 05 - Dourados – MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires

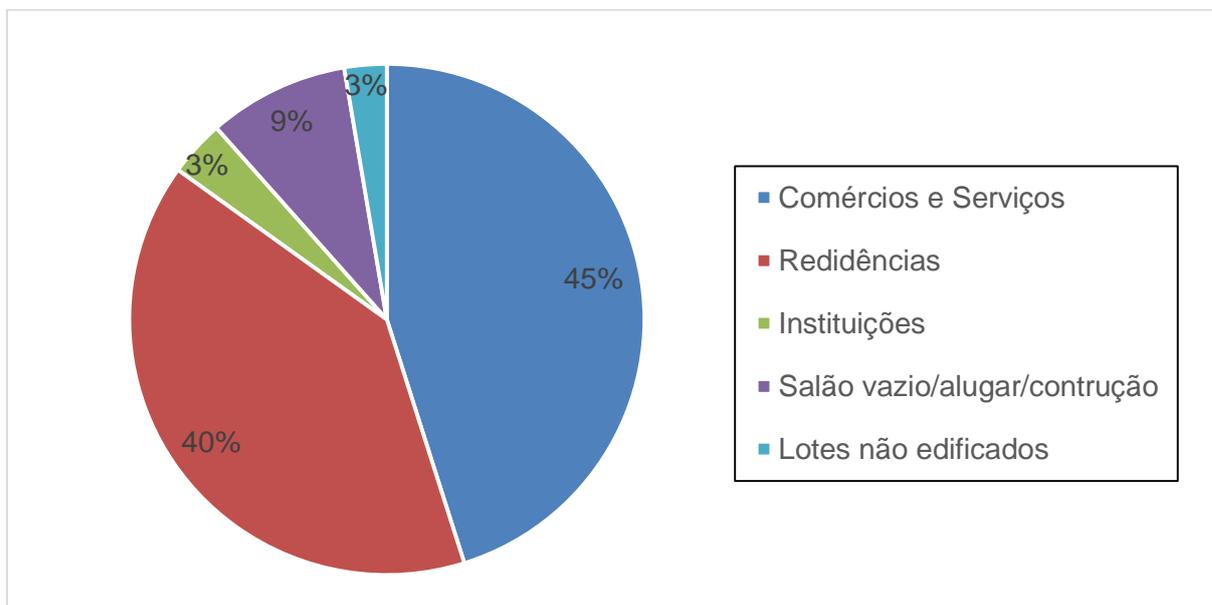
USOS DO SOLO	N.º TOTAL	%
Comércio e serviços	145	44%
Residências	130	39%
Instituições (igreja, escola, posto de saúde, departamento policial)	13	4%
Salão não ocupado/ em construção	33	10%
Lotes não edificadas	10	3%
TOTAL	331	100%

Fonte: Pesquisa de Campo.

Org.: Renato Massao Shiwa.

Do total de 331 unidades, 145 (44%) destina-se para fins de comércio e serviços. As residências correspondem a 130 unidades (39%), e as instituições 13 unidades (4%). Enquanto que os salões não ocupados/ em construção, e os lotes não edificadas, representam 33 unidades (10%) e 10 unidades (3%) respectivamente. Os dados referentes ao uso do solo nas ruas também podem ser representados como segue abaixo.

Figura 09 - Dourados - MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires

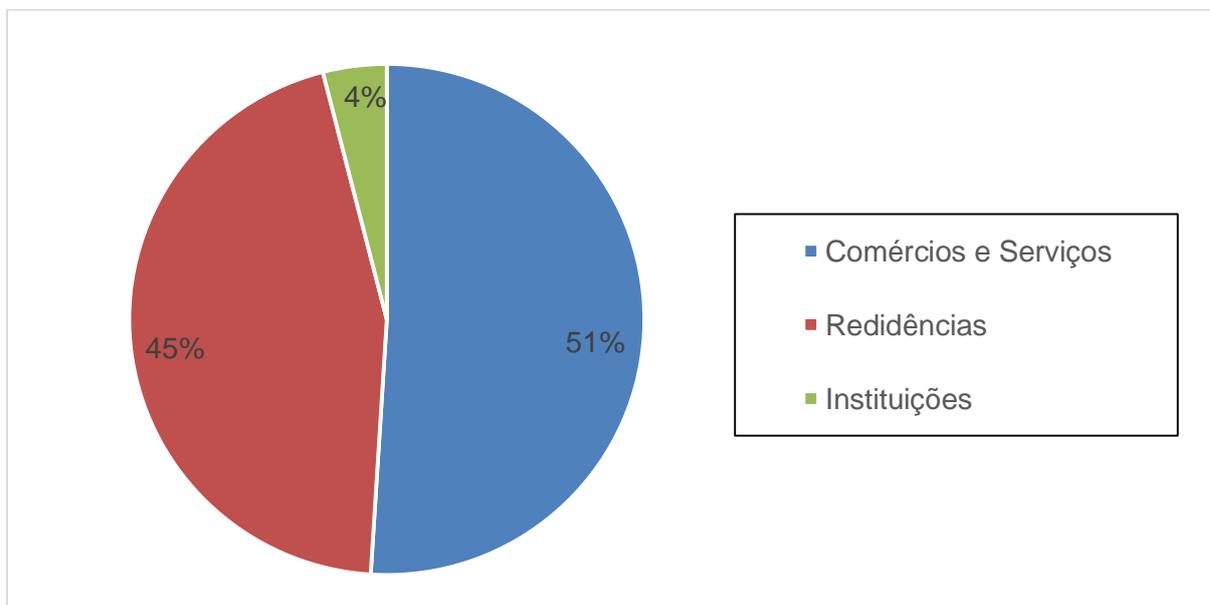


Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: o Autor (2017).

Uma vez delimitado a área do subcentro, faz-se necessário caracterizar o comércio e serviços presentes na área de pesquisa através dos critérios adotados como metodologia para se confirmar a hipótese de que se trata de um subcentro.

Desta forma, ao analisarmos os dados de uso do solo na área delimitada nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, referentes apenas ao comércio e serviços, as residências e aos salões não ocupados ou em construção chegamos ao seguinte resultado:

Figura 10 - Dourados - MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: o Autor (2017).

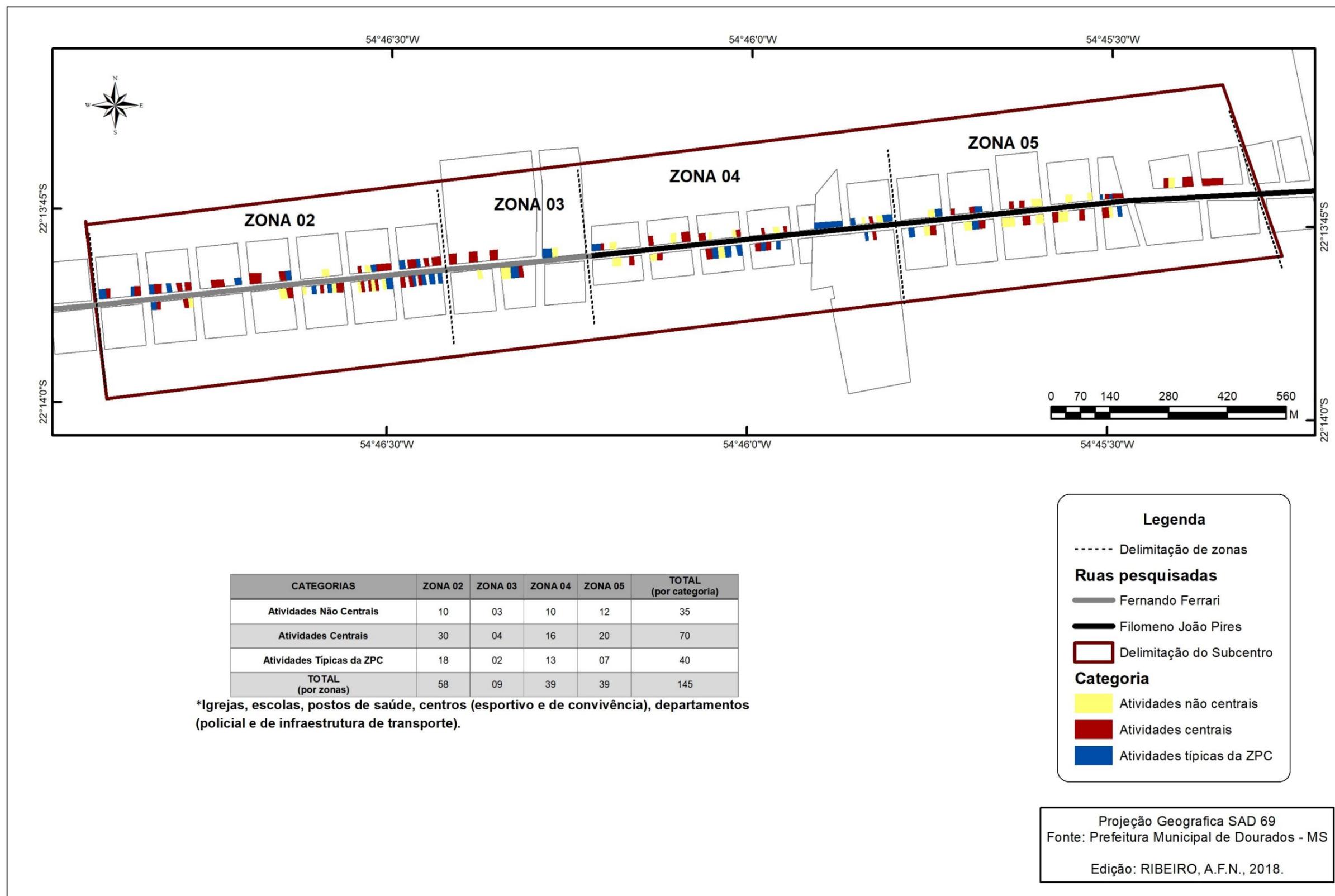
O número total de comércio e serviços (51%) é superior à soma do número de residências (45%) e lotes não edificadas (4%). Isto é, se somarmos a quantidade dos dois segmentos chegamos a 49%, valor inferior ao de comércio e serviços. Esses dados confirmam o **primeiro critério** referente à predominância de atividades terciárias em relação ao uso do solo na área delimitada, pois, mostram que a quantidade de comércio e serviços é superior, e, mesmo que sejam construídas residências nos lotes ainda não edificadas, não ultrapassará o número de comércio e serviços. Além disso, os salões não ocupados (que encontram-se para alugar e/ou em construção) somam 33 unidades (10% do total de uso no solo), demonstrando uma tendência de aumento no número de comércio e serviços, uma vez que observou-se durante a pesquisa de campo, a procura de imóveis comerciais por parte de futuros empreendedores.

Este primeiro critério caracteriza o local como área de maior concentração do setor terciário, este fator é importante para que se tenha um quantitativo do comércio e serviços existentes. Quanto mais servido destas atividades em quantidade e variedade, maior será o grau de polarização que o subcentro exercerá. Levando-se em conta, também, o nível de consumo de seus frequentadores. No entanto, nem todos os estabelecimentos são característicos de subcentro, este caracteriza-se pela predominância de comércio e serviços de consumo frequente e pouco frequente

classificados como Atividades Centrais e Atividades Típicas da Zona Periférica Central (ZPC). Já o comércio de consumo cotidiano classificado como Atividades Não Centrais não caracterizam um subcentro (DUARTE, 1974).

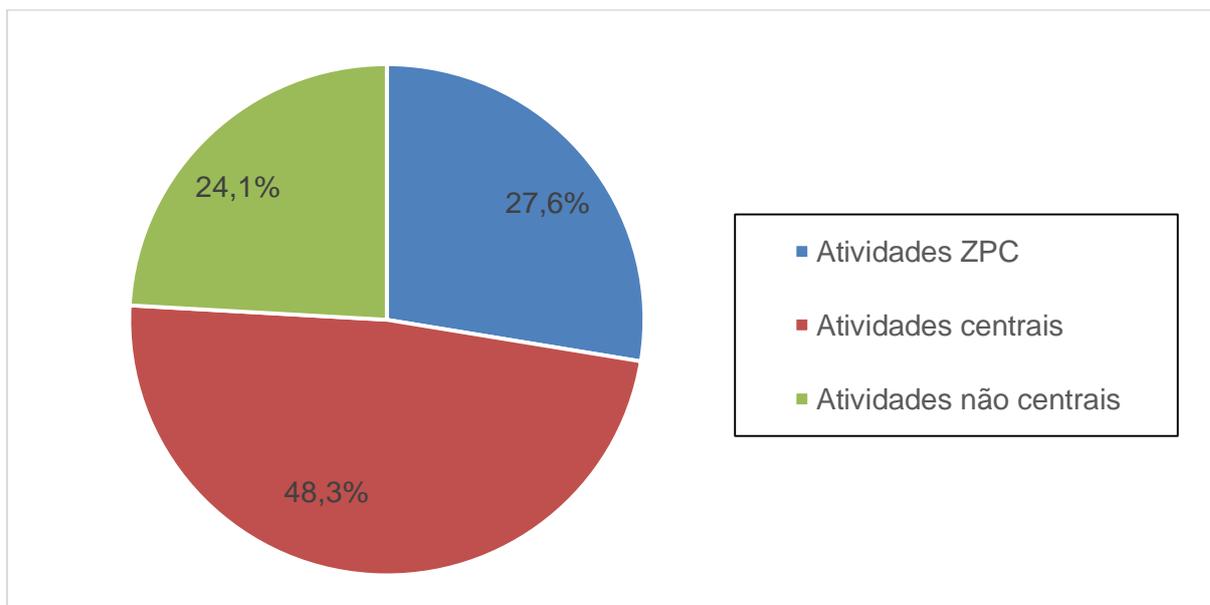
Sendo assim, caracterizaremos os 145 estabelecimentos comerciais e de serviços delimitados na área, utilizando, conforme já dito, as três categorias: Atividades Centrais, Atividades Não Centrais e Atividades Típicas da Zona Periférica Central (ZPC). Conforme mapa 12.

Mapa 12 - Dourados - MS (2017): Uso do solo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Ao classificar as atividades comerciais nas três categorias, encontramos: 70 unidades de Atividades Centrais (48,3%), 40 unidades de Atividades Típicas da Zona Periférica Central (27,6%), e 35 unidades de Atividades Não Centrais (24,1%). Os dados também podem ser representados como se segue abaixo:

Figura 11 - Dourados – MS (2017): Categorias de comércio e serviços nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires

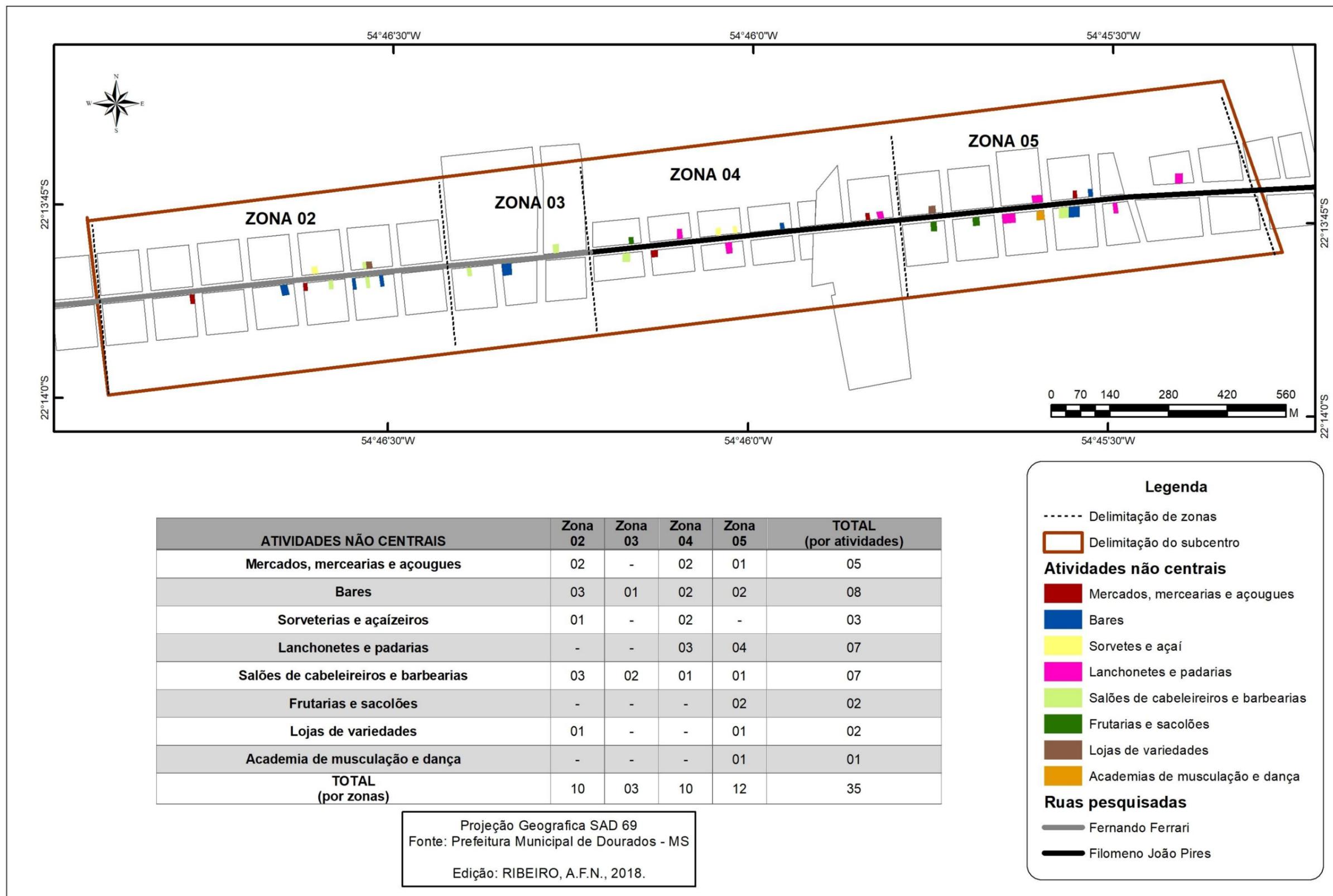


Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: o Autor (2017).

A categoria de Atividades Não Centrais representa 24,1%, sendo assim, o comércio e serviços classificados nas categorias de Atividades Centrais e Atividades Típicas da Zona Periférica Central (ZPC), que caracterizam a formação de um subcentro, representam juntos 75,9% do total estabelecimentos encontrados. Assim, confirma-se o **segundo critério** relacionado ao maior número de comércio e serviços de consumo frequente e pouco frequente das Atividades Centrais e Típicas da Zona Periférica Central (ZPC) em relação ao comércio de consumo cotidiano das Atividades Não Centrais, reforçando assim, a existência de um subcentro.

Entre os estabelecimentos caracterizados como Atividades Não Centrais encontramos: açougue, bares, mercados, sorveterias, cabeleireiros, lojas de variedades, frutarias, barbearias, mercearias, padarias, lanchonetes, açazeiro, academia de musculação e sacolão. No Mapa 13, podemos observar a localização e o tipo de comércio das Atividades Não Centrais.

Mapa 13 - Dourados – MS (2017): Atividades consideradas não centrais nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Fonte: Pesquisa de Campo.
 Org.: o Autor (2017).

Na categoria caracterizada como Atividades Não Centrais, está inserido o comércio de consumo cotidiano que atende basicamente os consumidores locais. Sendo assim, conforme apontou Duarte (1974), tais atividades definem o chamado comércio de bairro e não caracterizam a existência de um subcentro, pois não possuem forte poder de atração de consumidores de outros bairros da cidade.

No entanto, alguns comerciantes que possuem comércio caracterizado como Atividades Não Centrais, alegaram atender consumidores de outros bairros da cidade. O que ocorre, é que tais consumidores que são atraídos pelos comércios das Atividades Centrais e Típicas da ZPC acabam utilizando, também, o comércio de Atividades Não Centrais. Desta forma, não negamos a sua importância no contexto geral de consumo no subcentro, uma vez que tais comércios, também são utilizados pelos consumidores e contribuem para o fluxo de pessoas e mercadorias.

Este fator nos mostra uma especificidade em Dourados, onde observamos que as Atividades Não Centrais formam um conjunto com as demais categorias de atividades. Nesta lógica a centralidade exercida pelo subcentro Fernando Ferrari e Filomeno João Pires se constitui pelo conjunto de todas as atividades nele presente. Porém, cabe destacar, que sem a presença expressiva de Atividades Centrais e Típicas da ZPC, as Atividades Não Centrais não atrairiam, por si só, um contingente significativo de consumidores, principalmente, os que residem em outros bairros.

Entre os 35 estabelecimentos caracterizados como Atividades Não Centrais destacou-se maior incidência de comércio especializado em servir bebidas em geral, que funcionam nos três períodos do dia e estão distribuídos pelas quatro zonas do subcentro. Destacou-se, também, a presença de salões de cabeleireiro especializados em cortes masculinos, femininos e unissex, sendo que estes também prestam serviços de barbearia e manicure. Na Figura 12 podemos observar alguns estabelecimentos comerciais encontrados, considerados como não centrais.

Figura 12 - Dourados-MS (2017) Estabelecimentos comerciais considerados não centrais - ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires

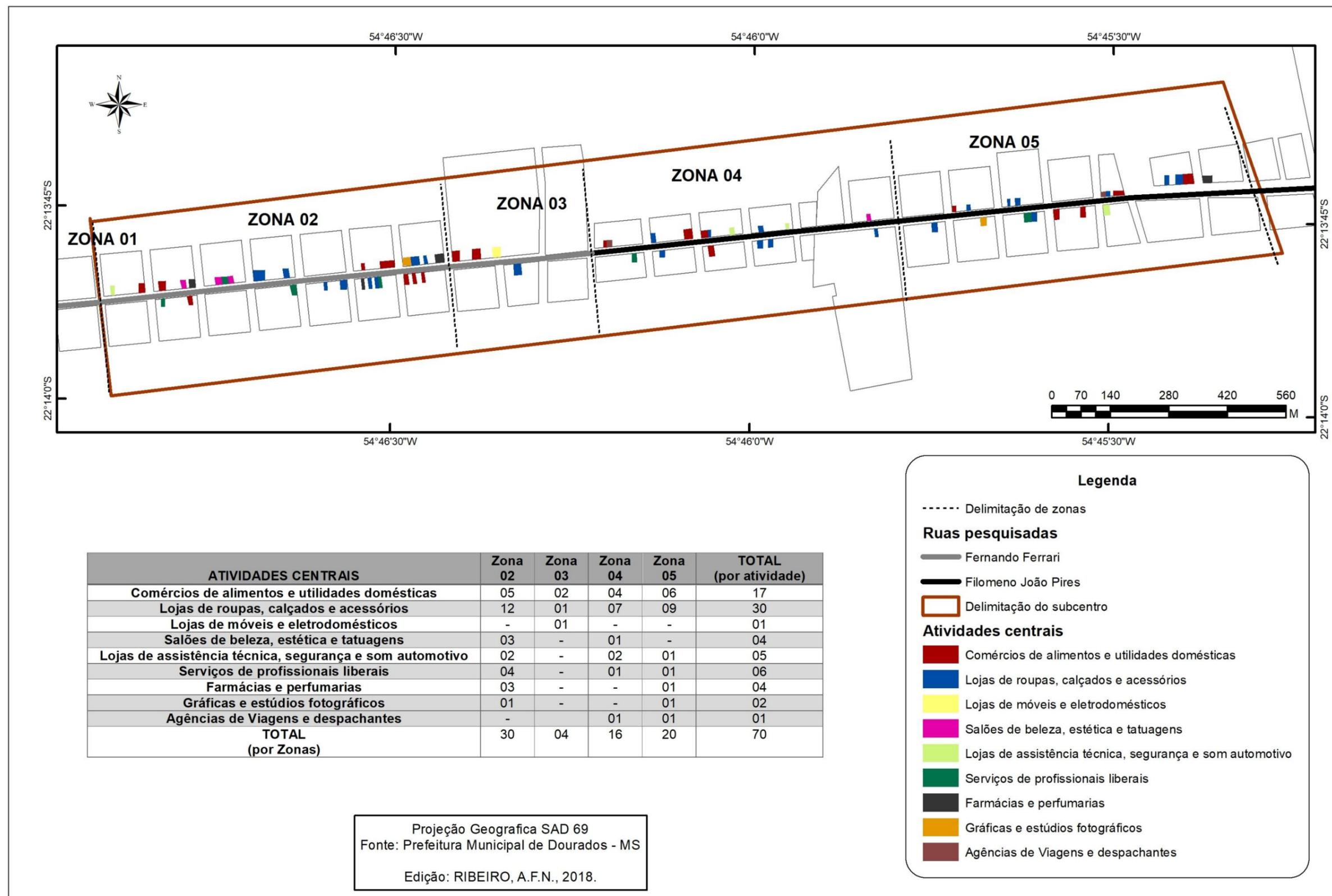


Fonte: o Autor (2017).

Em relação ao comércio e serviços de consumo frequente e pouco frequente, caracterizados na categoria de Atividades Centrais, foram encontrados 70 estabelecimentos, sendo eles: restaurantes, farmácias, pizzarias, lojas de roupas, supermercados, loja de móveis, estúdio fotográfico, clínicas, escritórios e consultórios. Estes estabelecimentos estão representados no Mapa 14.

Dentre as atividades mencionadas acima, as que mais se destacaram foram lojas de roupas, calçados e acessórios (masculinos, femininos e infantis). E comércio de alimentos, sendo eles: supermercados, restaurantes e pizzarias.

Mapa 14 - Dourados – MS (2017): Atividades Centrais nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: o Autor (2017).

Na Figura 13 podemos observar alguns estabelecimentos comerciais caracterizados como Atividades Centrais encontrados no subcentro.

Figura 13 - Dourados-MS (2017) Estabelecimentos comerciais considerados centrais - ruas Fernando Ferrari e Filomeno João pires



Fonte: o Autor (2017).

Destacamos, também, na categoria Atividades Centrais os serviços de profissionais liberais, onde encontramos: clínica de estética, clínica veterinária, escritórios de contabilidade e consultório odontológico. A presença destes serviços confirma o **terceiro critério**, referente à presença de serviços de profissionais liberais e podem ser observados na Figura 14.

Figura 14 - Dourados-MS (2017) Serviços de profissionais liberais nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Fonte: o Autor (2017).

Em relação ao **quarto critério**, relacionado à existência de serviços financeiros, sendo estes, também caracterizados como Atividades Centrais, observamos que o local carece desses serviços, pois, não existem redes bancárias, agências de financiamento, correios e lotéricas instaladas nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires.

No entanto, foram encontrados dois serviços financeiros que acreditamos que vale a pena reforçar: na Rua Fernando Ferrari, no trecho que localiza-se na no final da Vila Industrial, há um local que oferece serviço de pagamento de boletos, faturas e contas de água, energia e telefonia. Há também, anexo ao Supermercado Abevê, um caixa eletrônico 24 horas (Figura 15), com serviços dos principais bancos nacionais, localizado no Bairro Jardim São Cristóvão, no final da Rua Fernando Ferrari. Oferece serviços de consulta de saldos e extratos, empréstimos, transferências, saques e pagamentos/agendamentos de convênios e títulos.

Destacamos que estes dois serviços financeiros são um ponto forte para o papel de centralidade intraurbana desempenhado pelo subcentro, pois, de maneira geral, em outros bairros além do centro principal de Dourados, tais serviços não se fazem presente. Sendo assim, atraem parcela significativa dos moradores locais, e, até certo ponto, moradores de outras localidades, pois, para muitos é o local mais próximo para buscarem tais serviços.

Figura 15 - Dourados-MS (2017): Serviços financeiros nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



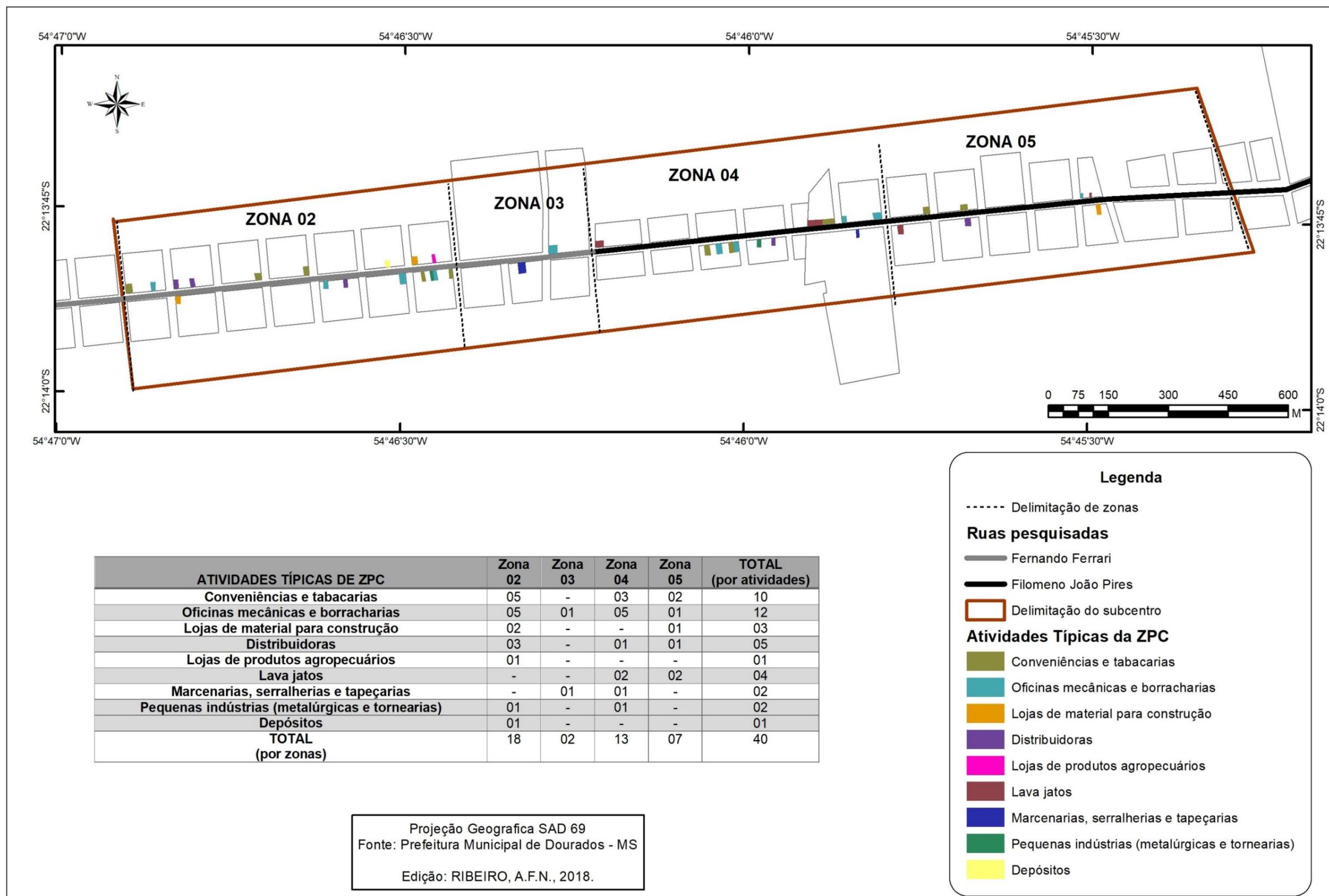
Fonte: o Autor (2017).

Tratando-se do comércio e serviços de consumo frequente e pouco frequente, caracterizados como Atividades Típicos da Zona Periférica Central (ZPC) foram encontrados: conveniências, lojas de assistência técnica, oficinas de motos, distribuidoras de água e gás de cozinha, lojas de tinta e materiais para construção, distribuidora de embalagens, estúdios de tatuagens, oficina de carros, distribuidora de sementes, bicicletarias, metalúrgica, borracharias, casa agropecuária, tapeçaria, lava jatos, loja de sistemas de segurança, tornearia, lojas de som automotivo, marcenarias, loja de alinhamento e balanceamento de veículos, loja de materiais elétricos, loja de refrigeração, loja de brinquedos, distribuidora de catálogos e agencia de turismo, entre outros.

Estes estabelecimentos desenvolvem atividades que necessitam de uma área física maior, neste sentido, normalmente são encontradas fora do centro principal, pois, conforme destacou Corrêa, (2005) a saturação de atividade terciárias no centro principal e a falta de local para o desenvolvimento e expansão de algumas especialidades comerciais faz com que alguns tipos de comércio e serviços se instalem em áreas dispersas do centro principal.

Assim, primeiramente, estes estabelecimentos eram encontrados no centro principal, depois segundo Horwood e Boyle (1959) passaram a se direcionar para a denominada Zona Periférica Central. No entanto, com o aumento do processo de descentralização, passaram a se localizar, também, nos subcentros. Observar Mapa 15.

Mapa 15 - Dourados – MS (2017): atividades típicas de ZPC nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Fonte: Pesquisa de Campo.
 Org.: o Autor (2017).

Foram encontrados na área de pesquisa, 40 estabelecimentos caracterizados como Atividades Típicas da Zona Periférica Central (ZPC). Entre eles, os que mais se destacaram foram às lojas de conveniências. Estas lojas possuem como característica, atrair consumidores locais e de outros bairros. Estes estabelecimentos, também, prestam serviços de entrega, facilitando o atendimento aos consumidores de áreas mais distantes. Isto faz com que se amplie seu raio de influência em relação ao mercado consumidor.

Outros estabelecimentos que se destacaram foram às oficinas e lojas de peças e acessórios para veículos. Foram encontradas oficinas de motos distribuídas por todas as zonas do subcentro. Estão presentes, também, em menor proporção, oficinas de carros, bicicletarias, lojas de reparos (borracharias) e lojas de acessórios automotivos (instalação e manutenção de som). Na Figura 16 podemos observar alguns estabelecimentos comerciais encontrados, caracterizados como Atividades Típicas da Zona Periférica Central (ZPC).

Figura 16 - Dourados - MS (2017) Estabelecimentos comerciais considerados típicos de zona periférica central (ZPC) - ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Fonte: o Autor (2017).

Outro elemento importante para reforçar a importância dos subcentros é a instalação de comércio pertencente à rede de filiais, que trouxemos aqui como **quinto critério**.

Segundo Souza (2009, p. 138) “a presença desses estabelecimentos nos subcentros evidencia sua relevância perante o espaço urbano, mostrando que esta área tem um fluxo comercial importante”. O referido autor completa dizendo que a centralidade intraurbana desempenhada pelo subcentro “torna interessante à instalação de filiais de lojas já estabelecidas em outros locais da cidade, principalmente, no centro principal”.

Os estabelecimentos que possuem filial no Subcentro Fernando Ferrari e Filomeno João Pires vão desde lojas de assistência técnica e roupas até redes de farmácias e supermercados, como é o caso das redes Max Popular e ABEVÊ.

O grupo ABEVÊ é uma das maiores redes de supermercado do Mato Grosso do Sul e escolhem a “dedo” os locais mais atrativos para instalarem suas filiais, sendo normalmente áreas que já exerçam certa centralidade. Segundo Calixto e Bernardelli:

Atualmente, a rede tem lojas distribuídas em cidades como, Dourados, Caarapó, Maracaju, Três Lagoas, Rio Brilhante e Itaporã. Com exceção de Maracaju, onde há duas lojas ABEVÊ, outros municípios do sul do estado possuem somente uma unidade, como no caso de Caarapó, Rio Brilhante e Itaporã, enquanto Dourados, além de sediar a central de compras, possui nove lojas (2016, p. 90).

Neste sentido, o subcentro Fernando Ferrari e Filomeno João Pires foi uma das áreas eleitas para que esse grupo estabelecesse uma filial de suas lojas. Esse fator reforça o papel de centralidade intra-urbana desempenhado pelo subcentro.

No Quadro 02 pode ser observado às lojas que instalaram suas filias na área pesquisada.

Quadro 02 - Dourados - MS (2017): Estabelecimentos comerciais com filial nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João pires

NOME DO ESTABELECIMENTO	RAMO DE ATUAÇÃO	OUTROS BAIRROS/CIDADES COM FILIAIS
Stoky Fashion	Comércio de Vestuário	Centro
Conveniência e Tabacaria Arcanju's	Lojas de Conveniência	Jardim Universitário
Moto Mania	Oficina de Motos	Vila Industrial
Viel Street Wear	Comércio de Vestuário	Centro
Qualifarma	Farmácia	Centro
Farmácia Max Popular	Farmácia	Centro
Eletrônica Confiança	Assistência Técnica	Centro
Supermercado Abevê	Secos e Molhados	2 Centro, 2 Jardim Água Boa, Jardim Paulista, Jardim Canaã, Jardim Florida, Jardim Clímax / Caarapó, Maracaju, Três Lagoas, Rio Brilhante e Itaporã
Abevê Fácil	Secos e Molhados	Jardim Água Boa, Centro, Vila Erondina, Jardim Guanabara e Jardim Universitário.
Despachante Josefath	Legalização de Documentos de Trânsito	Centro

KZ Store	Comércio de Vestuário	Jardim Ouro Verde
Chipa's De Casa	Comércio de Alimentos	Jardim Florida, Jardim Água Boa, Centro

Fonte: o Autor (2017).

O **sexto critério** é a presença de serviço cultural e recreativo. Neste fator, o subcentro possui um local denominado de Praça da Juventude, localizado nos limites da Zona 5. Esta Praça, oferece para os moradores locais e de outros bairros atividades como, cursos, palestras, teatro, dança, música, entre outras atividades. O local possui ainda, uma quadra esportiva, uma pista de skate, um parquinho, uma biblioteca e uma sala de cinema, que também são utilizados pela comunidade.

Figura 17 - Dourados - MS (2017): Serviço cultural e recreativo nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires



Fonte: o Autor (2017).

O **sétimo critério** está relacionado aos serviços de transporte coletivo, pois, conforme destacou Duarte (1974) “sendo a área bem servida de meios de transporte e possuindo facilidade de acesso, garante para si importante área de mercado”.

Neste sentido, na referida área, passa o transporte público coletivo que faz a ligação dos bairros Parque das Nações I, Vila Industrial, Jardim São Cristóvão e Jardim João Paulo II com outros bairros da cidade, incluindo o centro principal. Na área de pesquisa, foram encontrados quatro pontos de ônibus (Figura 18) distribuídos ao longo da extensão das ruas, sendo um em cada bairro por onde elas cruzam.

Figura 18 - Dourados-MS (2017): Pontos de ônibus por onde passa o transporte público nas ruas pesquisadas



Fonte: o Autor (2017).

Em relação aos horários que os ônibus circulam por essas ruas, constatou-se que, há alguns anos, a linha passava de hora em hora. Assim sendo, os ônibus eram lotados. Isso gerou alguns acidentes na época e reclamação em função da velocidade acima do permitido imposta muitas vezes e das freadas bruscas. Então, a prefeitura entrou com uma liminar solicitando da empresa de transporte alterações na linha, para que se aumentasse o número de horários (Prefeitura Municipal de Dourados, 2017).

Atualmente, os ônibus passam em horários que variam entre 15 minutos e 1 hora, facilitando o acesso das pessoas à área de comércio e serviços. No entanto, ainda existem problemas na linha que faz ligação desses bairros com outras partes da cidade. Entre estes problemas destacam-se: atraso dos ônibus, lotação de passageiros, falta de uma linha de acesso rápido ao centro principal e preço da passagem considerado alto por alguns moradores.

CONCLUSÃO

Por meio de sete critérios embasados na bibliografia sobre o tema, tecemos algumas considerações referentes às transformações decorrentes do processo de descentralização e que constitui novas expressões de centralidade intra-urbana, buscando comprovar a hipótese da pesquisa de que há nas ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires a formação de um subcentro.

Em relação ao primeiro critério - *predominância de comércio e serviços no uso do solo da área delimitada* - observamos que há na área de pesquisa a predominância de uso do solo destinado às atividades terciárias, sendo 51% de comércio e serviços e 45% de uso residencial. Estes dados apontam, que diferente do que ocorre nos subcentros já consolidados das metrópoles, no subcentro analisado o número de residências ainda é considerável, o que indica que a descentralização das atividades comerciais e de serviço ainda encontra-se em processo de consolidação. No entanto, a presença de terrenos não edificadas e de salões que encontram-se em construção ou para alugar indicam para a possibilidade de aumento das atividades de comércio e serviços e, por consequência, o reforço do papel de subcentro.

A partir do segundo critério - *maior concentração de Atividades Centrais e Típicas da Zona Periférica Central (ZPC) em relação às Atividades Não Centrais* - constatou-se 75,9% de atividades classificadas nas categorias de Atividades Centrais e Típicas da Zona Periférica Central (ZPC), reforçando a existência de um subcentro por serem atividades de uso frequente e pouco frequente que atraem consumidores de outras localidades. Apesar disso, observou-se que no caso de Dourados, no subcentro das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires existem alguns estabelecimentos classificados como Atividades Não Centrais, que também atendem consumidores de outras localidades. Assim, as Atividades Não Centrais formam um conjunto com as demais categorias de atividades. Nesta lógica, consideramos que a centralidade exercida pelo local se constitui pelo conjunto das atividades nele presente.

Sobre o terceiro critério - *presença de serviços de profissionais liberais* - foram observados diversos serviços de profissionais liberais: clínica odontológica, clínica veterinária, Clínica de estética, escritório de advocacia e, predominantemente, escritórios de contabilidade. Durante a pesquisa de campo, observamos que a incidência de contadores ocorre em razão de boa parte de seus clientes possuírem comércios no local, sendo assim, a proximidade com os clientes,

segundo esses profissionais, facilita um contato mais pessoal. Além disso, segundo os mesmos, instalar seus estabelecimentos em uma área que concentra atividades comerciais pode possibilitar futuros negócios com outros comerciantes.

Quanto ao quarto critério - *existência de serviços financeiros* - identificamos outra especificidade na área de pesquisa. Nas metrópoles, pelo fato dos subcentros já estarem mais consolidados, contam com serviços financeiros como, bancos, lotéricas, correios e financiadoras. No caso de Dourados, estas atividades ainda concentram-se no centro principal. No entanto, destacamos a importância de duas atividades encontradas no subcentro das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires que buscam suprir parte das necessidades dos consumidores, sendo elas, uma farmácia e o Supermercado ABEVÊ, que por meio de convênios realizam algumas atividades como depósitos, saques, transferências, pagamento de contas e boletos.

O quinto critério - *instalação de comércio pertencente à rede de filiais* - é outro elemento que destacamos. No caso do subcentro pesquisado, foram encontradas filiais de: lojas de vestuário, conveniência, oficina de motos, farmácia, assistência técnica, despachante e comércio de alimentos. Este fator mostra que a área tem atraído estabelecimentos de diversos ramos de atuação, levando-se em conta a realidade das cidades médias. Entre as filiais que se instalaram no local, encontra-se desde estabelecimentos de pequenos e médios empreendedores, que ampliaram seus negócios para esta área, quanto de maiores grupos como o Supermercado ABEVÊ e a rede de farmácias “Max Popular” que costumam procurar locais estratégicos para instalar suas filiais.

No sexto critério - *serviço Cultural e recreativo* - identificamos que na área de pesquisa, os serviços de cultura e lazer tais como: biblioteca, sala de informática, sala de cinema, pista de skate, parque, quadra esportiva, entre outros, podem ser encontrados em um só lugar - a Praça da Juventude, que possui importância para o local e atrai pessoas, inclusive, de outras áreas da cidade.

Já o sétimo critério - *serviços de meios de transporte coletivo* - segundo (Duarte, 1974) é fundamental para assegurar ao subcentro uma área de mercado, pois, se o local possuir uma boa rede de transporte e comunicação, polarizará maior número de consumidores. Neste sentido, observamos que apesar dos problemas apresentados pelo transporte público que realiza o trajeto (atraso dos ônibus, lotação e preço da passagem considerado alto por alguns moradores), o acesso ao

local tem melhorado por meio do aumento do número de ônibus. Atualmente, os ônibus passam em horários que variam entre 15 minutos e 1 hora, sendo que antes só passavam a cada 1 hora. Isto mostra que a circulação de pessoas por essas ruas têm aumentado, exigindo novos horários de ônibus. Além disso, os pontos de ônibus encontram-se distribuídos por toda a extensão das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, o que facilita e otimiza a locomoção dos consumidores.

No que se refere à comunicação, destacamos a importância que as redes sociais têm apresentado para a divulgação do comércio e serviços do local e, conseqüentemente, a atração de consumidores para essa área. Esse fator, nos tempos atuais, é uma importante ferramenta que impulsiona os negócios e as atividades comerciais.

Desta forma, por meio do que foi constatado na área de pesquisa, consideramos a formação de um subcentro marcado pela presença de atividades de comércio e serviços, que tem poder de atração de consumidores de outras localidades da cidade, potencializando os fluxos e constituindo e reforçando um papel de centralidade intraurbana.

Ainda que essa nova expressão de centralidade tenha tido força a partir do processo de descentralização pelo qual passaram/passam as cidades médias, fazendo com que surgissem novas áreas centrais intraurbanas, vale ressaltar esse não é um processo pronto e acabado, mas que se encontra em constante redefinição.

Este trabalho teve como objetivo analisar o subcentro das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires. Nesse sentido, procurou considerar de que forma o papel regional que Dourados passou a desencadear, sobretudo, a partir da década de 1970, um processo de expansão da malha urbana, decorrente da atividade loteadora.

Dentre os loteamentos lançados nesse contexto, estão a Vila Industrial, o Jardim São Cristóvão, o Jardim João Paulo II e o Parque das Nações I, onde se localiza o subcentro das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires. No entanto, a descentralização das atividades terciárias para estas ruas só passa a ocorrer a partir da década de 1990. Primeiramente, pelo distanciamento desses loteamentos em relação ao centro principal, implicando em dificuldade de acesso dos moradores à área da cidade onde encontrava-se a maior oferta de comércio e serviços. Posteriormente, quando ocorre o processo de ocupação mais efetiva dos

loteamentos e melhoria na infraestrutura, equipamentos e serviços, tais como, asfalto, iluminação pública e rede de transporte.

No caso do subcentro das ruas Fernando Ferrari e Filomeno João Pires, a concentração de comércio e serviços se deu a partir de pequenos empreendedores que ao longo dos anos, foram implantando seus estabelecimentos, fazendo com que o local fosse assumindo centralidade. No entanto, conforme observado na pesquisa, sobretudo, a partir de 2010, o local passa a atrair, também, grupos ligados a rede como, Supermercado ABEVÊ e Farmácia Max Popular.

Por ultimo, vale destacar que consideramos que alguns questionamentos e/ou desafios não foram devidamente respondidos e/ou aprofundados. No entanto, as questões/discussões apresentadas nesta pesquisa poderão contribuir com futuros estudos acerca do papel de subcentros em cidades médias, principalmente, em razão de maior parte dos estudos ainda serem voltados à realidade das áreas metropolitanas.

REFERÊNCIAS

- BURGESS, E. El crecimiento de la ciudad: introducción a un proyecto de investigación. In: **ESTUDIOS de ecología humana**. G. A. Theodorsom. Coord. Barcelona, Labor. 1974, p. 69 – 81.
- CALIXTO, Maria J. M. S. **O processo de consolidação da centralidade de Dourados – MS na rede urbana**: uma contribuição para a análise de uma cidade média. 2011. 117f. Relatório (Pós-doutorado em Geografia) - Centro de Ciências Matemáticas e da Natureza, Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro, 2011.
- _____. **O processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano**: uma leitura geográfica da cidade de Dourados-MS. Campo Grande: Editora UFMS, 2004.
- _____. **O papel exercido pelo poder público local na (re)definição do processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano em Dourados-MS**. 2000. 295f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2000.
- CALIXTO, Maria J. M. S; BERNARDELLI, Mara L. F. da H. Dourados-MS: uma cidade média entre papéis regionais e a dinâmica globalizada. In. SPOSITO, Maria Encarnação B; MAIA, Doralice Sátyro.(org.) **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó**. São Paulo: Cultura Acadêmica. 2016. p. 29 a 165
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 2001.
- CASTELLO BRANCO, Maria L.G. Algumas considerações sobre a identificação sobre as cidades médias. In. SPOSITO, Maria E. B. (org.) **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular. 2007. p. 89 a 112.
- CORRÊA, Roberto Lobato, **Trajétórias Geográficas**. 3ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005. 302p.
- DOURADOS, Prefeitura da Cidade de; SEPLAN, Secretaria Municipal de Planejamento. **Planta Urbana**: banco de dados 2017. Dourados: Prefeitura municipal de Dourados, 2017.
- DUARTE, Haidine da Silva Barros. A cidade do Rio de Janeiro: descentralização das atividades terciárias. Os centros funcionais. In: **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, 36 (1), p. 53 – 98, jan./mar, 1974.
- GOOGLE MAPS. **Http://mapas.google.com**. Acesso em: 20 mar. 2017
- HORWOOD, E. M.; BOYCE, R. R. Studies of the central business district and urban freeway development. In: **THE URBAN American city**. M. Yeater, org. Seattle, University of Washington Press. 1959. p. 319 – 27.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Contagem da população**: Banco de dados 2010. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br>>. Acesso em: 15 mar. 2017

_____. **Censos Demográficos de Mato Grosso do Sul**. 1980, 1991 2000 e 2010.

_____. **Censos Demográficos de Mato Grosso**. 1940,1950,1960 e 1970.

_____. **Malha Municipal Digital**, 2005.

LEFBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Tradução de Sergio Martins. Belo Horizonte: Ed. UFMG, 1999. 178 p. Tradução de: La revolución urbaine.

OLIVEIRA, Hélio Carlos M. de; CALIXTO, Maria José Martinelli S; SOARES, Beatriz Ribeiro (Orgs.). **Cidades Médias e Regiões**. 1 ed. São Paulo: UNESP/Cultura Acadêmica, 2017.

RODRIGUES, Anay Matos; SOUZA, Fábio Barbosa. **Considerações sobre a relação campo-cidade no município de Dourados-MS**: o caso dos bairros Parque das Nações I e II. 2007, 65f. Monografia (Licenciatura em Geografia) - Faculdade de Ciências Humanas da Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2007.

ROMERO, Hamilton. **Centralidade e redefinição do espaço urbano**: uma análise da avenida Weimar Gonçalves Torres em Dourados – MS. 2016, 61f. Monografia (Licenciatura em Geografia) - Faculdade de Ciências Humanas da Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2016.

SANTOS, J. **A cidade poli(multi)nucleada**: A reestruturação do espaço urbano em Salvador. 2008. 401f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia. Universidade Estadual de São Paulo, Presidente Prudente, 2008.

_____. **Estruturação e estrutura urbana**: reflexões para a análise geográfica. *Revista Terra Livre*, nº 30, Presidente Prudente: AGB, 2008

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção**. São Paulo : Hucitec, 1997.

SILVA, Mário Cezar Tompes. **Novos rumos da política habitacional e o processo de urbanização de Dourados**. 2000. 325f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

SILVA, Valéria Ferreira. **Os papéis de Dourados–MS no contexto regional**: apontamentos para análise de uma cidade média. Dourados. 2010. Dissertação (Mestrado em Geografia) – FCH/UFGD.

SOUZA, Marcus V. M. de. **Cidades médias e novas centralidades**: análise dos subcentros e eixos comerciais em Uberlândia (MG). 2009. 236f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2009.

SPOSITO, Maria Encarnação B. Segregação Socioespacial e centralidade urbana. in: VASCONCELOS, P. A. et al. (Orgs.) **A cidade contemporânea**. Segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2013, p. 61-93.

_____. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo, 2004. 504f. Tese (Livre Docência) - Faculdade de Ciências e Tecnologia. UNESP-Campus Presidente Prudente. Presidente Prudente, 2004.

_____. A gestão do território e as diferentes escalas da centralidade urbana. **Território**, Rio de Janeiro, LAGET/UFRJ, n.4, jan./ jun., 1998, p. 27-37.

_____. O centro e as formas de expressão da centralidade urbana. **Revista de Geografia**, São Paulo, v. 10, p. 1 – 18. 1991.

_____. Novas formas comerciais e redefinição da centralidade intraurbana. In: **Textos e contextos para a leitura geográfica de uma cidade média**, Presidente Prudente, 2001, p. 235 – 255.

STROHAECKER, Tânia Marques. A zona periférica ao centro: uma revisão bibliográfica. In: **Revista brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, 50 (4), 171 – 183, out./dez. 1988.

VIEIRA, Alexandre Bergamin. **Mapeamento da Exclusão Social em Cidades Médias**: Interfaces da Geografia Econômica com a Geografia Política, 2009. 192f. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2009.

VILLAÇA, Flavio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.

WHITACKER, A. M. **A produção do espaço urbano em Presidente Prudente**: expansão/desdobramento da área central. Presidente Prudente, 1991. Monografia (Bacharelado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, 1991.

_____. **A produção do espaço urbano em Presidente Prudente: uma discussão sobre a centralidade urbana**. Presidente Prudente: FCT/UNESP, 1997 (Dissertação de mestrado), FCT – Universidade Estadual Paulista, 1997.

_____. **Reestruturação urbana e centralidade em São José do Rio Preto**, 2003. 238f. Tese (Doutorado em Geografia) – FCT/UNESP, Presidente Prudente, 2003.

medicamentos, cosméticos e produtos de perfumaria	-	03	-	-	01	-	04	2,4
Comércio atacadista de sementes, flores, plantas e gramas	-	01	-	-	-	-	01	0,6
Comércio atacadista de água mineral e gás	-	01	-	01	-	-	02	1,2
Comércio atacadista de embalagens	-	01	-	-	-	-	01	0,6
Comércio atacadista de cosméticos e produtos de perfumaria / Comércio atacadista de artigos de cama, mesa e banho	-	-	-	-	01	-	01	0,6
Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de insumos agropecuários	-	01	-	-	-	-	01	0,6
Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios – supermercados	-	01	01	-	01	-	03	1,8
Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns	-	01	-	02	01	-	04	2,4
Lojas de variedades, exceto lojas de departamentos ou magazines	-	02	-	-	01	-	03	1,8
Comércio varejista de laticínios e frios	-	-	-	-	01	-	01	0,6
Comércio varejista de carnes – açougues	-	01	-	-	-	-	01	0,6
Comércio varejista de hortifrutigranjeiros	-	-	-	01	02	-	03	1,8
Tabacaria	-	01	-	-	-	-	01	0,6
Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência	-	04	-	03	02	-	09	5,4
Comércio varejista de produtos alimentícios em geral ou especializado em produtos alimentícios.	-	02	01	02	03	-	08	4,8
Comércio varejista de materiais de construção em geral	-	02	-	-	01	-	03	1,8
Comércio varejista de móveis	-	-	01	-	-	01	02	1,2
Comércio varejista de artigos de tapeçaria, cortinas e persianas	-	-	01	-	-	-	01	0,6
Comércio varejista de brinquedos e artigos recreativos	-	-	-	-	01	-	01	0,6
Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios	-	10	01	03	06	-	19	11,6
Comércio varejista de calçados	-	-	-	-	01	-	01	0,6
Transporte rodoviário coletivo de passageiros, com itinerário fixo, municipal	-	01	01	01	01	-	04	2,4

Depósitos de mercadorias para terceiros, exceto armazéns gerais e guarda-móveis	-	01	-	-	-	-	01	0,6
Restaurantes e Similares	-	01	-	02	-	-	03	1,8
Bares e outros estabelecimentos especializados em servir bebidas	-	03	01	02	03	-	09	5,4
Lanchonetes, casas de chá, de sucos e Similares	-	-	-	02	01	-	03	1,8
Caixas eletrônicos	-	-	01	-	-	-	01	0,6
Atividades de contabilidade	-	02	-	01	-	-	03	1,8
Laboratórios fotográficos	-	-	-	-	01	-	01	0,6
Atividades veterinárias	-	01	-	-	-	-	01	0,6
Agências de viagens	-	-	-	-	01	-	01	0,6
Atividades de monitoramento de sistemas de segurança eletrônico	-	-	-	01	-	-	01	0,6
Administração pública em geral	01	02	01	-	02	01	07	4,2
Atividade odontológica	-	01	-	-	-	-	01	0,6
Atividades de condicionamento físico	-	-	-	-	01	-	01	0,6
Atividades de organizações religiosas ou filosóficas*	-	01	-	04	03	-	08	4,8
Reparação e manutenção de equipamentos eletroeletrônicos de uso pessoal e doméstico	-	02	-	-	-	-	02	1,2
Reparação de bicicletas, triciclos e outros veículos Não-motorizados	-	01	-	01	-	-	02	1,2
Cabeleireiros, manicure e pedicure	-	02	02	03	02	-	09	5,4
Atividades de Estética e outros serviços de cuidados com a beleza	-	02	-	01	01	-	04	2,4
Serviços de tatuagem e colocação de piercing	-	01	-	-	-	-	01	0,6
56 tipos de Comércio e Serviços	02	60	12	42	46	03	165	

Fonte: Pesquisa de Campo.
Org.: Renato Massao Shiwa.

Anexo 2 – Questionário: Pesquisa de campo no comércio e serviços

DATA ___/___/___

1 – Nome do comerciante: _____

2 – Nome do comércio: _____

3 - Endereço do comércio: Rua: _____ N° _____ Bairro: _____

4 - Tipo de comércio: _____

5 – Data da inauguração do comércio: _____

6 – O comerciante reside no bairro onde se localiza o comércio? () sim () não
Qual? _____

7 - Onde o comerciante residia antes de fixar moradia no bairro? _____

8 – Qual atividade econômica desenvolvia antes de abrir o comércio? _____

9 – Atualmente desenvolve outra atividade econômica além do comércio?
() sim () não Qual? _____

10 - O comércio é a principal fonte de renda? () sim () não

11 - Qual a média do lucro mensal adquirida no comércio? _____

12 – Por que optou por instalar o comércio no bairro? (Pode escolher mais de uma opção)

() baixo preço do terreno para a construção do imóvel

() Baixo preço do aluguel do imóvel

() já residia no bairro

() infraestrutura implantada

() necessidade do comércio no bairro (existência de poucos ou nenhum comércio do tipo pretendido)

() mercado consumidor capaz de suportar a existência de uma atividade descentralizada (mercado consumidor promissor para o desenvolvimento da atividade no bairro)

() localização próxima à outros bairros da cidade (localização na principal via de acesso entre vários bairros)

() outros _____

Entre os motivos elencados, qual é considerado o principal? _____

13 – O imóvel onde é desenvolvido o comércio é:

() próprio () alugado () emprestado/cedido () arrendado

14 - Qual foi a forma de aquisição do imóvel?

() compra à vista () parcelamento () financiamento () troca () doação () herança

15 – Qual o valor pago para compra do imóvel onde se instalou o comércio? _____

16 – Qual o valor do aluguel do imóvel? _____

17 – As atividades comerciais ou prestação de serviços caracterizam-se como:

- () atividade com trabalho exclusivamente do proprietário
- () atividade com trabalho familiar
- () atividade com trabalho voluntário
- () atividade com contratação de funcionários remunerados

18 – Quantos funcionários o comércio possui? _____

19 – Qual o valor do salário mensal pago ao(s) funcionário(s)? _____

20 – O(s) funcionário(s) residem no bairro onde se localiza o comércio? () sim () não
Qual? _____

21 – Qual a frequência de atendimento aos clientes que residem no bairro?

() diária () frequente () pouco frequente () raro () não atende o bairro

21 – O comércio atende moradores de bairros próximos? () sim () não
Quais? _____

22 – O comércio atende moradores de bairros distantes? () sim () não
Quais? _____

23 - Qual a frequência de atendimentos aos clientes que residem em outros bairros?

() diária () frequente () pouco frequente () raro () não atende outros bairros

24 - Qual a média de gasto dos clientes por cada compra realizada ou serviço prestado?

- () 1,00 à 10,00
- () 11,00 à 50,00
- () 51,00 à 100,00
- () 101,00 à 200,00
- () 201,00 à 300,00
- () 301,00 à 500,00
- () 500,00 à 1,000
- () acima de 1,000

Valor aproximado: _____

25 – O comércio possui filial em outro bairro ou cidade? () sim () não
Onde? _____

26 - O comerciante possui ou já possuiu outro(s) comércio(s)? () sim () não
Quais? _____ Onde? _____ Ano? _____

Observações adicionais: _____
