



UNIVERSIDADE FEDERAL DA GRANDE DOURADOS
FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
***STRICTU SENSO* EM GEOGRAFIA**

**FUNDAMENTOS E DINÂMICAS DA PRODUÇÃO ESPACIAL:
ASPECTOS DA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DE
DOURADOS/MS EM 2011**

BRUNO FERREIRA CAMPOS

DOURADOS-MS
2014



UNIVERSIDADE FEDERAL DA GRANDE DOURADOS
FACULDADE DE CIÊNCIAS HUMANAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
STRICTU SENSO EM GEOGRAFIA

**FUNDAMENTOS E DINÂMICAS DA PRODUÇÃO ESPACIAL:
ASPECTOS DA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DE
DOURADOS/MS EM 2011**

Dissertação apresentada ao programa de pós-graduação em Geografia da Universidade Federal da Grande Dourados, para obtenção do título de Mestre em Geografia (área de concentração: *produção do espaço regional e fronteira*).

Orientando: Bruno Ferreira Campos
Orientador: Prof. Dr. Edvaldo Cesar Moretti

Dourados-MS
2014

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP).

| | |
|-------|--|
| C198f | <p>Campos, Bruno Ferreira. Fundamentos e dinâmicas da produção espacial : aspectos da ampliação do perímetro urbano de Dourados, MS em 2011. / Bruno Ferreira Campos. – Dourados, MS : UFGD, 2014. 172f.</p> <p>Orientadora: Prof. Dr. Edvaldo Cesar Moretti. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Grande Dourados.</p> <p>1. Estado. 2. Propriedade privada da terra. 3. Habitação. I. Título.</p> <p style="text-align: right;">CDD – 711</p> |
|-------|--|

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Central – UFGD.

©Todos os direitos reservados. Permitido a publicação parcial desde que citada a fonte.

BRUNO FERREIRA CAMPOS

**FUNDAMENTOS E DINÂMICAS DA PRODUÇÃO ESPACIAL:
ASPECTOS DA AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DE
DOURADOS/MS EM 2011**

Dissertação para obtenção do título de mestre

Banca Examinadora

Presidente e orientador: Prof. Dr. Edvaldo Cesar Moretti - UFGD:

2º examinador:

Prof. Dr. Adauto de Oliveira Souza - UFGD

3º examinador:

Prof. Dr. Lindon Fonseca Matias - UNICAMP

Dourados, MS, 30 de Abril de 2014.

Resultado: _____



“CONTRADIÇÕES NO PROCESSO DE AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DE DOURADOS (2011): DAS OCUPAÇÕES URBANAS AOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS”

Autor: BRUNO FERREIRA CAMPOS

RECOMENDAÇÕES

Recomenda a publicação observadas as
indicações de banca.

Dr. Advaldo Cesar Moretti

Dr. Lindon Fonseca Matias

Dr. Adáuto de Oliveira Souza

Dedico este trabalho à minha família, Ivo, Eunice, Ângela e Jaqueline, à minha namorada e companheira Milena e aos que tenho como amigos, pelos bons momentos proporcionados, tornando Divino o dom da vida.

AGRADECIMENTOS

Gostaria de dar destaque, de modo especial, ao Programa de Pós-Graduação em Geografia - PPGG, que concedeu a oportunidade de me empenhar sistematicamente nos estudos, devido a todo o suporte ofertado. Sobretudo a CAPES, que por meio da concessão das bolsas tornou mais tranquilo o caminhar necessário ao crescimento intelectual.

Aos professores integrantes do Programa, que, pela experiência acumulada, tornam indispensável a realização dos encontros presenciais. Aproveito para ressaltar o papel imprescindível desempenhado pelo Prof. Dr. Edvaldo Cesar Moretti, que me orientou nesta jornada, tornando-se um percurso gratificante.

Agradeço ao pessoal do Grupo de Pesquisa Território e Ambiente – GTA, pelas reflexões conjuntas, que tanto ajudam a elucidar o mundo em que vivemos, principalmente quanto aos aspectos que mais nos despertam interesse.

Aos colegas e amigos deste período da pós-graduação, sem os quais seria impossível a mudança, uma vez que sem antíteses as teses não fazem sentido e a dialética não se realiza. Deste conjunto de pessoas, destaco com carinho especial as figuras de Francisco e Sérgio, pelo exercício empírico-filosófico, sobretudo os ocorridos no conforto das mesas de bar.

Acerca do projeto de pesquisa, especificamente, não poderia deixar de agradecer os profissionais da Secretaria Municipal de Planejamento - SEPLAN e da Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento - SEINFRA, em especial ao Anísio e ao Jaime (IPTU - cadastro de imóveis), Ana Rose, Zelinda e Jorge Torraca. Além destes, agradeço também o ex-prefeito José Elias (1977-1982) e o ex-secretário de planejamento Mário Cezar T. da Silva (2003-2008), pelas entrevistas concedidas.

Com carinho especial, agradeço meu pai, Ivo, pela atenção e disposição em dialogar, principalmente sobre política, mas também outros temas afins. À minha mãe, Eunice, com quem tanto me identifico e passo horas conversando sobre a vida. E à minha mana Jaqueline, que tanto me inspira pela sua dedicação.

Por último, sou muito grato à minha namorada e futura esposa, Milena, pelo apoio incondicional durante as etapas da minha construção enquanto sujeito e também de minha carreira profissional.

*O Sol nasce e ilumina as pedras evoluídas,
Que cresceram com a força de pedreiros suicidas.
Cavaleiros circulam vigiando as pessoas,
Não importa se são ruins, nem importa se são boas.*

*E a cidade se apresenta centro das ambições,
Para mendigos ou ricos, e outras armações.
Coletivos, automóveis, motos e metrô,
Trabalhadores, patrões, policiais, camelôs.*

*A cidade se encontra prostituída,
Por aqueles que a usaram em busca de saída.
Ilusora de pessoas e outros lugares,
A cidade e sua fama vai além dos mares.*

*No meio da esperteza internacional,
A cidade até que não está tão mal.
E a situação sempre mais ou menos,
Sempre uns com mais e outros com menos.*

*A cidade não pára, a cidade só cresce
O de cima sobe e o de baixo desce.
A cidade não pára, a cidade só cresce
O de cima sobe e o de baixo desce.*

(A Cidade - Chico Science e Nação Zumbi (comp. João Higino Filho))

CAMPOS, Bruno Ferreira. **Fundamentos e dinâmicas da produção espacial: aspectos da ampliação do perímetro urbano de Dourados/MS em 2011.** Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Ciências Humanas/ Universidade Federal da Grande Dourados, 2014.

RESUMO

Esta dissertação situa-se no campo de análise e do debate acerca dos fundamentos e dinâmicas que produzem o espaço urbano. Seu objetivo principal foi destacar e analisar alguns processos sócioespaciais manifestados a partir da ampliação do perímetro urbano de Dourados/MS, ocorrida no ano de 2011, com a finalidade de desvendar os fenômenos recentes responsáveis pela (re)produção da cidade. Para tal, foi preciso que a argumentação utilizada pelo Executivo Municipal, na defesa de tal proposta, fosse confrontada, no intuito de despir o objeto de investigação de seus artefatos ideológicos. A partir disto, postulados pétreos, como modernização e desenvolvimento, se firmam como tônica principal do discurso delineador das ações que produzem, historicamente, o espaço regional. A propriedade privada da terra, por constituir-se no principal fundamento da produção urbana, aparece como principal responsável pela realização destes postulados enquanto realidade concreta. Sobre a ampliação do perímetro urbano, viu-se que a hegemonia política conferiu legitimidade necessária e ocultou a sintonia entre as medidas tomadas pelo Executivo Municipal e os interesses advindos dos setores que formam e participam do Mercado Imobiliário. Merece destaque os situados no interior do conjunto formado por proprietários fundiários de um lado e as incorporadoras e construtoras de outro, agentes que se firmam como os principais responsáveis pela produção de novas formas urbanas na cidade. A sujeição destes processos à obtenção de altas taxas de lucro nas operações imobiliárias tem produzido efeitos adversos, por exemplo, sobre a provisão habitacional de Interesse Social, que tem sido encarada de forma secundária pela atual política municipal, em razão da prioridade dada à produção das Habitações de Mercado. Outro exemplo também consiste no fenômeno em que, no mesmo tempo-espaço, são ofertadas grandes áreas para realização de “condomínios fechados” ao mesmo tempo em que se verifica a intensificação dos focos de ocupações urbanas informais (in)desejadas.

Palavras-chave: Estado; Propriedade privada da terra; Habitação.

CAMPOS, Bruno Ferreira. **Fundamentals and dynamics of spatial production: aspects of the expansion of the urban perimeter of Dourados/MS in 2011.** Dissertation (Master's degree in Geography) – Faculty of Humanities/Federal University of Grande Dourados, 2014

ABSTRACT

This dissertation is in the field of analysis and debate about the fundamentals and dynamics that produce the urban space. Its main goal was to highlight and analyze certain processes socio-spatial manifested from the expansion of the urban perimeter of Dourados/MS, which took place in the year 2011, with the aim of uncovering the recent phenomena responsible for the (re) production of the city. To this, it was necessary that the argumentation used by the Municipal Executive, in the defense of such a proposal, were confronted with the intention of disrobe the research object of their ideological artifacts. From this, petrous postulates, as modernization and development, if steady as keynote speech's main stock liner that produce, historically, the regional space. Private ownership of land, is on the main foundation of urban production, appears as primarily responsible for the achievement of these postulates in concrete reality. On the expansion of the urban area, it has been seen that the policy hegemony conferred legitimacy necessary and concealed the harmony between the measures taken by the Municipal Executive and the interests arising from the sectors that form and participate in the real estate market. Deserves highlight the situated inside the set formed by landowners on the one hand and the developers and builders of other, agents that if firm as the main responsible for the production of new urban forms in the city. The subjection of these processes to achieve high rates of profit in real estate operations has taken adverse effects, for example, on the provision of Social Interest habitation, which has been considered of secondary form by the current municipal policy, due to the priority given to the production of housing market. Another example also consists of the phenomenon where, at the same time-space, are offered large areas for realization of "gated communities" while the intensified outbreaks of informal urban occupations (of) undesirable.

Keywords: State; Private property of land; Habitation.

SUMÁRIO

| | |
|--|------|
| LISTA DE FIGURAS..... | x |
| LISTA DE TABELAS..... | xii |
| LISTA DE ABREVIATURAS..... | xiii |
| INTRODUÇÃO..... | 14 |
| 1. ASPECTOS DA CONVERSÃO DA TERRA RURAL EM URBANA: O PROJETO DE LEI N° 17, DE 20 DE JULHO DE 2011..... | 19 |
| 1.1 O contexto da cidade-negócio e o reflexo no perfil de atuação do Estado..... | 31 |
| 1.2 O advento da cadeia produtiva da cana-de-açúcar e sua influência no setor de serviços: reflexos na “nova” dinâmica imobiliária..... | 33 |
| 1.3 As especificidades da Terra-Mercadoria e os interesses na relação entre o Estado e os agentes privados..... | 38 |
| 1.3.1 A ampliação do perímetro urbano como condição à entrada de novas tipologias do capital imobiliário..... | 48 |
| 1.3.1.1 Ambiguidade da natureza na cidade capitalista: breve introdução aos condomínios residenciais de “muro fechado” e as ocupações urbanas irregulares..... | 53 |
| 2. DOURADOS/MS NO CONTEXTO DO DESENVOLVIMENTO: ESTADO, AGENTES PRIVADOS E AS (RE)DEFINIÇÕES DO URBANO..... | 60 |
| 2.1 A atuação do Estado na produção do espaço regional: a Colônia Agrícola Nacional de Dourados e seus desdobramentos inter e intraurbanos..... | 62 |
| 2.2 O período desenvolvimentista: processo de agroindustrialização e (re)estruturação urbana..... | 68 |
| 2.2.1 A alocação desigual de infraestruturas e a produção de renda diferencial urbana..... | 75 |
| 3. PRODUÇÃO, APROPRIAÇÃO E CONSUMO NO E DO ESPAÇO URBANO: A UTILIZAÇÃO DA TERRA INCORPORADA..... | 87 |
| 3.1. A gênese da urbanização em Dourados/MS: como natureza vira espaço e espaço vira natureza..... | 88 |
| 3.1.1 O papel da propriedade privada da terra na produção, apropriação e consumo da natureza no urbano..... | 93 |
| 3.1.2 Eixos de valorização e de desvalorização: relação entre aspectos físicos da terra e a produção da cidade..... | 95 |
| 3.2. Aspectos e conflitos presentes na utilização da terra incorporada: o caso da produção das habitações sociais de mercado e de interesse social..... | 104 |
| 3.3. A ocupação irregular do Loteamento Social Estrela Guassu e o surgimento dos condomínios residenciais de “muro fechado”..... | 118 |
| 4. CONSIDERAÇÕES FINAIS..... | 150 |
| 5. REFERÊNCIAS..... | 154 |
| 6. ANEXOS..... | 161 |

LISTA DE FIGURAS

| | | |
|-----------|---|-----|
| Figura 01 | Mapa de localização da cidade e do município de Dourados/MS.. | 16 |
| 02 | Comparativo de áreas dos dois últimos perímetros urbanos municipais..... | 21 |
| 03 | Empreendimento financiado com fundos públicos e semipúblicos..... | 26 |
| 04 | Requerimento de expansão do perímetro urbano..... | 30 |
| 05 | Crescimento anual da área (ha) disponível para colheita no sul do estado..... | 35 |
| 06 | Placa de divulgação e de comercialização do Jardim Cristhais.... | 45 |
| 07 | Zoneamento das áreas urbanas pela nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (2012)..... | 49 |
| 08 | Fundos de vale situados no interior da nova área urbana de Dourados (2011)..... | 52 |
| 09 | Placa indicando a comercialização de quadras inteiras..... | 55 |
| 10 | Golden Park Residence (trecho duplicado da BR163 ao fundo).... | 55 |
| 11 | Localização dos empreendimntos em relação aos fundos de vale e áreas de preservação | 56 |
| 12 | Esquema das relações inter-urbanas em escala regional..... | 65 |
| 13 | Colônia Agrícola Nacional de Dourados – CAND (1943)..... | 66 |
| 14 | Solos que compõe a Região da Grande Dourados..... | 71 |
| 15 | Formações vegetais originárias da Região da Grande Dourados. | 72 |
| 16 | Dourados/MS - Evolução do crescimento urbano por década (1950-1990)..... | 78 |
| 17 | Dourados/MS: evolução dos loteamentos urbanos até 2001..... | 79 |
| 18 | Dourados/MS: evolução dos lotes por décadas..... | 80 |
| 19 | Dourados/MS - Evolução do cadastro de famílias sem moradia... | 81 |
| 20 | Situação dos loteamentos urbanos de Dourados em 2001..... | 83 |
| 21 | Dourados/MS (2001) - Classificação dos imóveis urbanos..... | 84 |
| 22 | Relação entre valorização urbana e topografia do relevo..... | 90 |
| 23 | Topologia, topografia e valorização do espaço urbano..... | 91 |
| 24 | Mapa hipsométrico da área urbana de Dourados..... | 92 |
| 25 | Eixos de exclusão e inclusão social..... | 101 |
| 26 | Dourados/MS (2013) - Valores do IPTU por m ² para tributação em 2014..... | 102 |
| 27 | Índice de preços dos imóveis nos Estados Unidos (1987 a 2007). | 105 |
| 28 | Organograma da Política Nacional de Habitação (2004)..... | 105 |
| 29 | Operações de crédito totais do SFH(em R\$ mi)..... | 108 |
| 30 | Evolução dos Investimentos (valores em R\$ bi) em Habitação.... | 108 |
| 31 | Prioridade aos segmentos de baixa renda (2002 a 2009)..... | 109 |
| 32 | Dourados/MS (2011 - 2012 - 2013) - Loteamentos Sociais entregues e em construção..... | 110 |
| 33 | Áreas delimitadas na nova LUOS (2012) para a realização de Loteamento de Baixa Renda..... | 112 |
| 34 | Detalhe para o Moradas Dourados, da Rodobens Negócios Imobiliários..... | 116 |
| 35 | Ocupação urbana irregular do Loteamento Social Estrela Guassu..... | 119 |
| 36 | Ocupação urbana Irregular da área do Loteamento Social Estrela Guassu..... | 121 |
| 37 | Ligação viária entre a Avenida Aziz Rasslen e a BR 463..... | 123 |
| 38 | Emparedamento do canal do Córrego Água Boa..... | 124 |

| | | |
|-----------|--|-----|
| Figura 39 | Fachada do condomínio residencial de “muro fechado” Green Park (2013)..... | 125 |
| 40 | Ocupação irregular do Loteamento Social Estrela Guassu vista da “Via Parque”..... | 126 |
| 41 | Fachada principal do Ecoville Dourados Residence e Resort..... | 132 |
| 42 | Ilustração das “vantagens” relativas à localização do empreendimento..... | 134 |
| 43 | Área da cidade com tendência à concentração dos imóveis mais valorizados..... | 135 |
| 44 | Localização do Loteamento Alto da Boa Vista, ao lado do Ecoville. | 137 |
| 45 | Conceito de praça presente no portfólio do Loteamento Alto da Boa Vista..... | 139 |
| 46 | Vista superior ilustrativa do Golden Park Residence..... | 141 |
| 47 | Ilustração do lago artificial do Porto Madero Premium Residence e Resort..... | 142 |
| 48 | Perspectiva ilustrada do Green Park Residence..... | 142 |
| 49 | Ilustração da via estrutural após a duplicação da Av. Guaicurus... | 144 |
| 50 | Fotografia aérea da Fazenda Guerra, registrada na década de 1985..... | 145 |
| 51 | Croqui do projeto e “vantagens” incorporadas no Terras Alpha Ville Dourados..... | 146 |
| 52 | Ilustração da vista panorâmica do Terras Alpha Ville Dourados para o antigo lago da Fazenda Guerra..... | 147 |
| 53 | Densidade da ocupação no complexo habitacional Deoclécio Artuzi I, II e III e Harrison de Figueiredo I, II, e III..... | 148 |

LISTA DE TABELAS

| | | |
|-----------|---|-----|
| Tabela 01 | Leis de ampliação do perímetro urbano (2009 e 2011)..... | 27 |
| 02 | Dourados/MS (2000-2009) - Cronologia das ampliações do perímetro urbano..... | 28 |
| 03 | Região de Dourados - Área disponível para colheita (2003 a 2012). | 34 |
| 04 | Dourados (2010-2014) - Condomínios residenciais de “muro fechado”..... | 54 |
| 05 | Dourados/MS (2011 e 2013) - Aumento no preço dos imóveis não edificadas..... | 58 |
| 06 | Caracterização da subnormalidade habitacional de Dourados até 2001..... | 82 |
| 07 | Dourados-MS (2001) - Moradias em áreas de risco..... | 83 |
| 08 | Dourados/MS (2013) - Perfil de renda das famílias cadastradas... | 109 |
| 09 | Quantidade de unidades em construção (2011, 2012 e 2013) por Loteamentos Sociais e Programas de Financiamento Habitacional. | 111 |
| 10 | Quantidade de unidades em análise (2011, 2012 e 2013) por Loteamentos Sociais..... | 111 |
| 11 | Unidades habitacionais a construir, de acordo com o cenário desejável..... | 113 |
| 12 | Recursos do PAC investidos em infraestrutura na porção sudoeste. | 122 |
| 13 | Obras com recursos do PAC nos demais setores da cidade..... | 124 |

LISTA DE ABREVIATURAS

| | | |
|---------|---|---|
| ALBR | - | Área para Loteamento de Baixa Renda |
| BNH | - | Banco Nacional de Habitação |
| CEPER | - | Centro Poliesportivo e Recreativo |
| FAR | - | Fundo de Arrendamento Residencial |
| FAT | - | Fundo de Amparo ao Trabalhador |
| FDS | - | Fundo de Desenvolvimento Social |
| FGTS | - | Fundo de Garantia do Tempo de Serviço |
| FNHIS | - | Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social |
| IBGE | - | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas |
| IPTU | - | Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana |
| LUOS | - | Lei de Uso e Ocupação do Solo |
| OGU | - | Orçamento Geral da União |
| PAC | - | Programa de Aceleração do Crescimento |
| PAR | - | Programa de Arrendamento Residencial |
| PLANHAB | - | Plano Nacional de Habitação |
| PLHIS | - | Plano Local de Habitação de Interesse Social |
| PMCMV | - | Programa Minha Casa Minha Vida |
| PND | - | Plano Nacional de Desenvolvimento |
| PNH | - | Política Nacional de Habitação |
| PPA | - | Plano Plurianual |
| PT | - | Partido dos Trabalhadores |
| SBPE | - | Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo |
| SEMID | - | Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento |
| SEPLAN | - | Secretaria de Planejamento |
| SFH | - | Sistema de Financiamento Habitacional |
| SIMTED | - | Sindicato Municipal dos Trabalhadores em Educação de Dourados |
| SNH | - | Sistema Nacional de Habitação |
| SNHIS | - | Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social |
| UFGD | - | Universidade Federal da Grande Dourados |
| UNIGRAN | - | Centro Universitário da Grande Dourados |
| ZEIA | - | Zonas Especiais de Interesse Ambiental |
| ZEIS | - | Zonas Especiais de Interesse Social |

INTRODUÇÃO

O olhar curioso para processo de urbanização, para a sua realização enquanto cidade e para o dilema existente na manutenção de espaços naturais *versus* a produção de espaços artificiais foi acentuado desde as primeiras pesquisas realizadas, ainda durante a graduação. Logo, é válido ressaltar que, o presente trabalho, de forma alguma, pode ser considerado produto apenas dos dois últimos anos vividos na pós-graduação.

Inicialmente, o interesse voltou-se para a área de meio ambiente, os elementos naturais presentes na cidade, como a vegetação ciliar, os córregos, os fragmentos de mata, as bacias hidrográficas, os fundos de vale, dentre outros, foram os que chamaram mais atenção, apesar de estarem mergulhados num turbilhão de urbanidades. Deste modo, não tardou a perceber o quão determinante eram essas urbanidades na conformação do dilema expresso acima, marcante na produção do espaço em Dourados/MS (figura 01).

Em busca de um melhor entendimento acerca do urbano, o desencaixe entre os aspectos presentes na medida de ampliação do perímetro urbano da cidade, de iniciativa do Poder Executivo Municipal, ocorrida em 2011, chamou-nos a atenção enquanto objeto de estudo, fazendo, assim, jus a uma investigação academicamente sistematizada.

Especialmente pelos dois fatores que se seguem: primeiro pela oportunidade de aprofundar o entendimento acerca do papel da propriedade privada da terra como fundamento principal da produção do espaço urbano (e da natureza presente em seus limites); e segundo pela necessidade de desvendar o que havia subjacente ao interesse, expresso pelo governo municipal (Prefeito Murilo Zauith – PSB – gestão 2011-2012 / 2013-2016), em converter cerca de 120 hectares de terra rural em terra urbana.

Para tanto, de início foram selecionados os discursos utilizados pelo Executivo douradense, desde o conjunto retórico utilizado nos espaços de decisão, como os conselhos gestores, até as estratégias de convencimento presentes na comunicação junto à sociedade. Tudo isto foi analisado, considerando a presença de postulados como Modernização e Desenvolvimento, que há muito delineiam a conduta presente na forma de agir do Estado moderno.

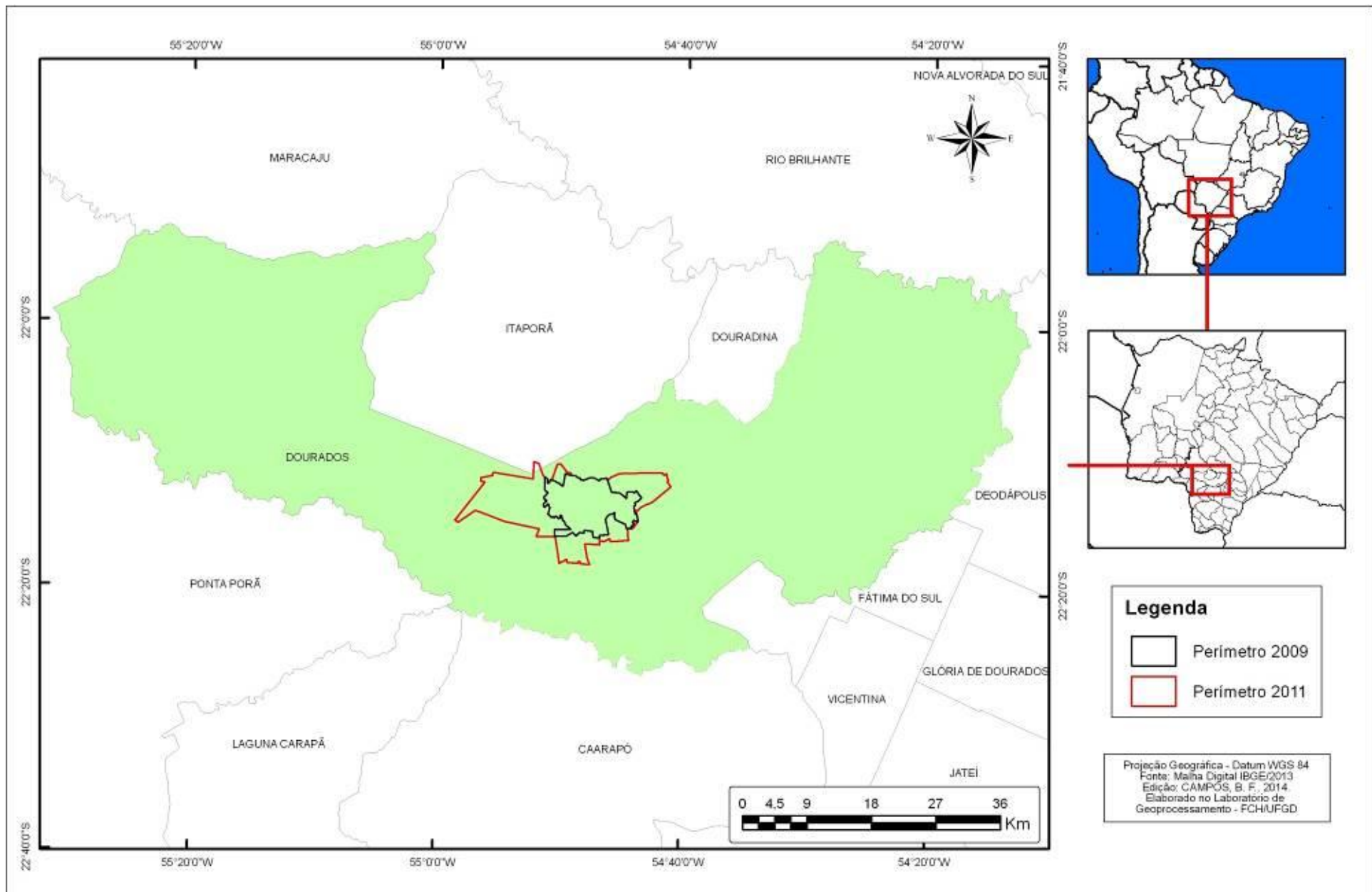


Figura 01 – Mapa de localização da cidade e do município de Dourados/MS.

Visto que a presente pesquisa tem como um dos seus principais objetivos a análise e discussão dos condomínios residenciais de “muro fechado”, como novas formas espaciais, na medida do possível também foram inseridas, neste primeiro capítulo, temáticas e preocupações mais específicas. O destaque a tais especificidades se dá em razão da necessidade de ressaltar a contradição existente no lançamento dos mencionados condomínios no mesmo tempo-espaço em que surgem focos de ocupações urbanas irregulares, sob o ponto de vista da produção formal da cidade.

No contexto destas inquietações, o ciclo econômico de negócios/investimentos imobiliários, vivido hoje, foi analisado considerando seu precedente histórico, que tem como característica a incisiva participação do Estado, desde a década de 1940, reflexo das políticas vigentes a partir da instauração do Estado Novo.

Ao considerar a premissa da produção histórica e dialética do espaço regional, sentiu-se a necessidade de preparar um segundo capítulo fundado nesta conotação do espaço geográfico. O papel determinante do Estado na conformação das dinâmicas produtivas, conduzidas pelas frações locais e regionais da classe dominante, foi retratado via destaque das políticas territoriais, adotadas ainda nos anos 1940, com o intuito de colonizar o então sul de Mato Grosso, hoje porção austral de Mato Grosso do Sul.

Neste segundo momento, o trabalho dedica atenção à participação das políticas governamentais de intervenção no espaço, por parte do Estado, que, conduzido pelos militares, exercia interferência na configuração inter e intraurbano. Ocorre, deste modo, a redefinição de papéis e o desvendamento d’outra face presente no advento da agroindustrialização como (re)estruturação produtiva: a (re)estruturação urbana.

A expulsão dos habitantes do campo e a sua absorção pelas cidades, situação vivida por Dourados neste período, tornou-se expressão fosso existente entre os proprietários dos meios de produção (e a classe média que associada a estes proprietários se beneficia) e os proprietários da força de trabalho. Este fosso é refletido socioespacialmente nas cidades brasileiras e o desvendamento desta realidade termina por apresentar uma cidade produzida, apropriada e consumida de modo eminentemente desigual. A investigação do

reflexo socioespacial deste processo em Dourados, nos últimos 30 anos, revela uma desigualdade que se manifesta nos distintos espaços da cidade, devido, inicialmente, à sua primeira natureza. Retidos pela propriedade privada da terra e colocados à disposição do mercado de imóveis, a desigualdade natural destes espaços, de certa forma, adentra também a sua produção social.

Para demonstrar isso, dedicamos o terceiro e último capítulo à realização de uma revisão teórica sobre o Valor, dando ênfase aos mecanismos que o produzem no urbano. Os fundos de vale, como ambientes naturais de características singulares, recebem destaque nestas análises, que preparam o caminho para os aspectos mais particulares das análises e discussões propostas por esta pesquisa.

Antes disso, no entanto, a política contemporânea de provisão habitacional, oriunda do Governo Federal, é tratada de modo específico, com seus avanços e distorções, expressos nas formas urbanas resultantes do perfil de atuação da “nova” Política Nacional de Habitação – PNH. Destacam-se os conflitos presentes entre os subsistemas Habitação de Mercado e Habitação de Interesse Social, ambos determinantes para o crescimento territorial urbano apresentado na cidade de Dourados.

Finalizando, os condomínios residenciais de “muro fechado”, são tratados como parte das novas formas urbanas, que marcam a radicalização da produção da natureza enquanto signo e, ao mesmo tempo, uma nova morfologia urbana, caracterizada pela desconcentração. Como desdobramento deste processo, o mercado imobiliário¹ tem manifestado novas e velhas conhecidas facetas, que vão desde a superação da pouca valorização dos fundos de vale, por meio de portfólios luxuosos, até a manifestação da insistente desigualdade e exclusão socioespaciais, como é o caso dos recentes casos de ocupação urbana irregular.

¹ Por Mercado Imobiliário consideremos conceituação próxima à realizada por Melazzo (2013), onde entende este como o “o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização. Trata-se, também, de reconhecer as especificidades e crescente autonomia dos capitais que nele atuam, que podem ser denominados como capitais imobiliários frente aos demais capitais particulares”.

CAPITULO I

ASPECTOS DA CONVERSÃO DA TERRA RURAL EM TERRA URBANA: O
PROJETO DE LEI Nº 17, DE 20 DE JULHO DE 2011

O Poder Executivo do município de Dourados, por meio da Lei nº 3.480, de 30 de Setembro de 2011 (anexo II), ampliou o perímetro urbano da cidade, passando dos então 77,28km² para 210,826 Km² (figura 02). A proposta foi apresentada pelo governo de Murilo Zauith², inicialmente, por meio do Projeto de Lei nº 17, de 20 de julho de 2011 (anexo I), que, ao ser sancionado, alterou os limites das áreas passíveis à ocupação urbana do solo, resultando num acréscimo de 172,80 % em relação à área urbana anterior (ver tabela 01).

No momento em que tal medida foi adotada, o discurso e as práticas desdobradas do que aqui chamaremos de Governo Murilo estavam sendo sustentadas pelos postulados discursivos advindos da ideologia da modernização e do desenvolvimento. O fato é que, desde a década de 1970, este discurso tem sido acentuado no município, uma vez que Dourados assume, desde então, o papel de polo de desenvolvimento³ de um conjunto de municípios⁴ que vivem e reproduzem sustentadas pelo espaço resultante dos postulados e práticas inerentes à Revolução Verde⁵.

Dentro da reconfiguração espacial pós-Revolução Verde, a cidade assume papel preponderante, uma vez que toda a produção existente no campo fica submetida as suas decisões e comandos.

² Murilo Zauith (PSB) ocupa o governo municipal de Dourados/MS desde o início do ano de 2011, cumprindo primeiro um mandato tampão de 02 anos e, logo depois, assumindo o direito de exercer um mandato completo, de 04 anos, ainda em curso.

³ De acordo com Souza (2002, p. 26) os polos de desenvolvimento “são áreas dinâmicas economicamente, que depois de selecionadas, passam a ser oficialmente consideradas prioritárias na aplicação de recursos orçamentários, (...) visando fomentar/disciplinar o desenvolvimento nesse polo, e, a partir dele, desenvolver a economia regional, de modo que o crescimento se processe e se propague para as áreas sob sua influência, ou melhor, para a região polarizada”.

⁴ Referimo-nos ao conjunto de municípios situados ao redor do município e da cidade de Dourados, que têm na agropecuária e suas verticalidades a principal base econômica. Destacamos, no entanto, a consciência sobre a instabilidade desta regionalização, marcada pela disputa de poder entre os inúmeros discursos e práticas possíveis, com claro predomínio de sua denominação enquanto Região da Grande Dourados, termo construído no seio de atuação dos governos da ditadura militar (1964-1985).

⁵ A chamada “Revolução Verde” foi um programa que tinha como objetivo explícito contribuir para o aumento da produção e da produtividade agrícola no mundo, através do desenvolvimento de experiências no campo da genética vegetal para a criação e multiplicação de sementes adequadas às condições dos diferentes solos e climas e resistentes às doenças e pragas, bem como da descoberta e aplicação de técnicas agrícolas ou tratamentos culturais mais modernos e eficientes (BRUM, 1988, p. 44).

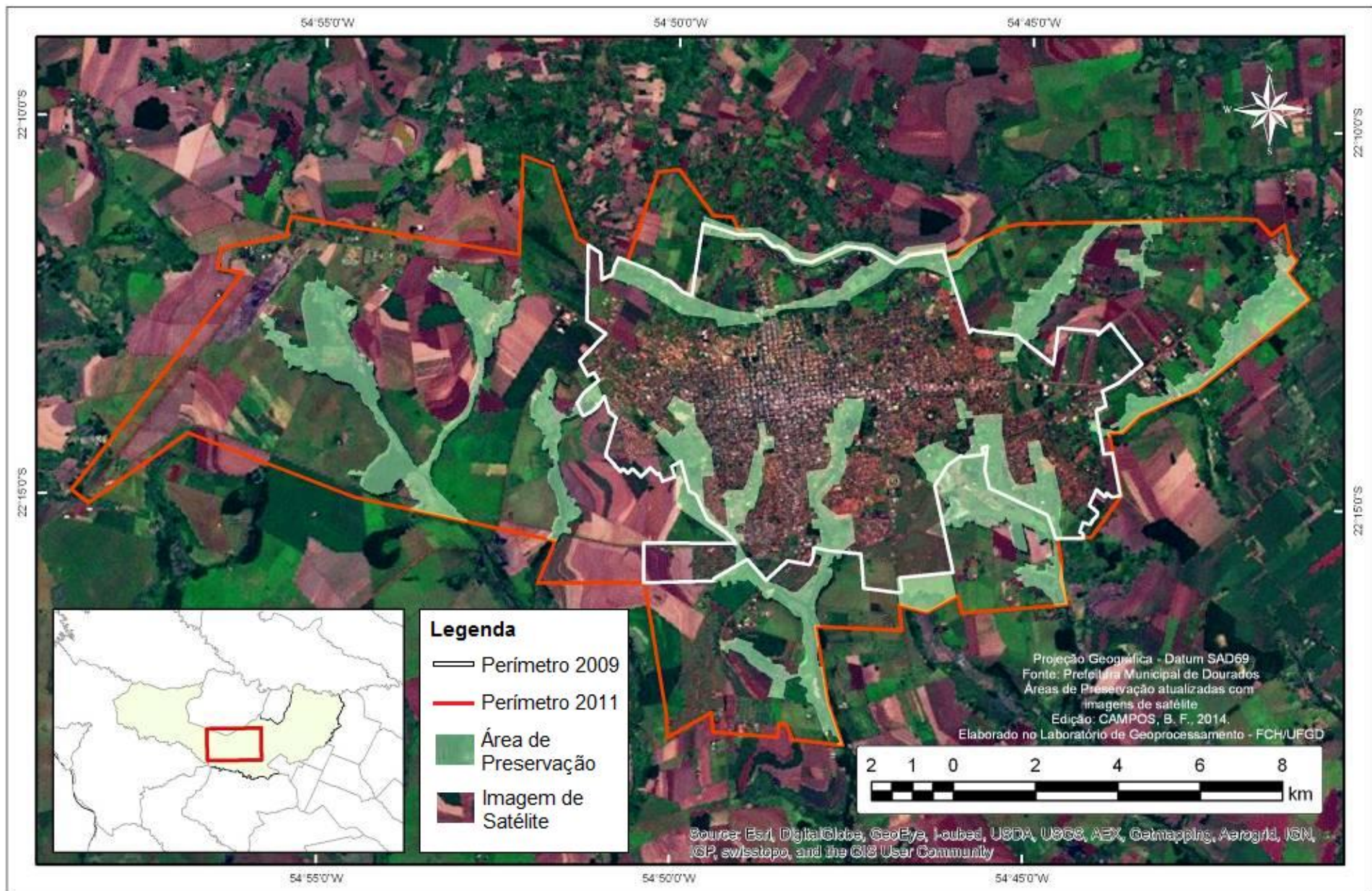


Figura 02 –Comparativo de áreas dos dois últimos perímetros urbanos municipais.

As ações que produzem a cidade, enquanto resultado e símbolo deste projeto de “campo vazio”, encarnam o discurso positivo e essencialmente técnico para assegurá-la como *lócus* de consenso da realização do projeto moderno. O discurso ideológico presente nesta reafirmação do espaço, diante da “tendência” à urbanização da sociedade, serviu de antemão para e ocultar o fato de a origem da maioria dos problemas enfrentados pela sociedade moderna situar-se justamente na condição urbana a qual esta ficou sujeita.

A expropriação de um quantitativo elevado de camponeses foi resultado da monopolização dos meios utilizados para sua (re) produção até então, ou seja, a terra, ferramentas e demais condições de produção. Ao deixarem estas localidades, onde estavam fixados muitas vezes há gerações, depararam com a cidade sendo única alternativa para continuarem viabilizando às atividades necessárias à reprodução da vida. A cidade neste instante passou a significar a localidade onde ficara concentrada, a partir de então, as forças produtivas, a comando das elites econômicas da sociedade urbano-industrial.

É o espaço urbano-industrial que mais interessa a esses grupos, pois, ao mesmo tempo em que expropria do camponês o seu meio de (re)produção, fixa o homem transformado em força de trabalho na cidade. Assim, consideramos a cidade como um espaço específico dentro das geografias sociais, o espaço urbano, repleto de conflitos e contradições que são inerentes às relações sócioespaciais que o produzem. De tal modo, para fins deste estudo, temos conceitualmente a cidade como algo muito próximo da definição feita por Corrêa (1995, p. 9):

Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campos de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais. É este o nosso objeto de estudo.

Ressaltadas as formas como a cidade será entendida no transcorrer do presente trabalho, volta-se as atenções às implicações que os postulados ideológicos da modernização e do desenvolvimento produzem no espaço douradense. Sobre o desenvolvimento, Castoriadis (1987, p. 146) afirma que este:

chegou a significar um crescimento indefinido, e a maturidade, a capacidade de crescer sem fim. Assim concebidos, enquanto ideologias, mas também, a um nível mais profundo, enquanto significações imaginárias sociais, eles eram e continuam a ser consubstanciais a um grupo de "postulados" (teóricos e práticos) dos quais os mais importantes parecem ser:

- a "onipotência" virtual da técnica;
- a "ilusão assiomática" relativa ao conhecimento científico;
- a "racionalidade" dos mecanismos econômicos.

No espaço urbano, a materialização desde mundo que é criado, antes de tudo, no plano do discurso ideológico, aparece como apoteose da modernização. Segundo Souza (1998, p. 8):

Uma vez que o espaço, como salientou Henri Lefebvre (vide, por exemplo, LEFEBVRE, 1981), tornou-se, ele próprio, ao longo da evolução do capitalismo, crescentemente uma força produtiva das mais estratégicas, é perfeitamente compreensível que a noção de "desenvolvimento urbano" se apresente, enfim, como uma apoteose da modernização da sociedade em sentido capitalista.

Ainda de acordo com Souza (1998, p. 8):

Nada mais comum que ouvir alusões ao "desenvolvimento urbano" a propósito do *crescimento* de uma cidade ou da *modernização* do espaço urbano. Fenômenos como verticalização, expansão horizontal do tecido urbano, realização de obras viárias etc. são, muito freqüentemente, tomados no âmbito do senso comum, como sintomas de "desenvolvimento urbano". Concomitantemente, contudo, avolumam-se as queixas e cresce a consciência de que muitos desses fenômenos não raro associam-se a coisas indesejáveis como grandes impactos negativos sobre o meio ambiente, destruição do patrimônio histórico-arquitetônico e perda de qualidade de *vida* para alguns ou mesmo muitos, com os benefícios diluindo-se excessivamente ou mesmo inexistindo para uma parte da população urbana (embora uma outra parcela, amiúde francamente minoritária, possa beneficiar-se diretamente).

Elementos referentes a esta ideia de modernização enquanto sinônimo de desenvolvimento tem subsidiado a base discursiva das ações diretas no

espaço urbano de Dourados, como também na alteração das condições de sua (re)produção.

Com a ascensão do neoliberalismo⁶, a partir da década de 1980, os reflexos do uso desta teoria econômica como principal base do sistema de produção e consumo foram sentidos diretamente nas cidades. Segundo Veiner in Zinet (2012, p. 4) é objetivo maior “organizar o espaço urbano e dar à cidade um lugar melhor no sistema competitivo. A cidade passa a ser pensada como mercadoria, como empresa e como pátria”.

A cidade deve apresentar seus atributos a tais investidores. E, nesse projeto, é preciso auxílio do Estado para abrir caminho à iniciativa privada, permitindo a sua livre atuação e criando as condições necessárias para que esse capital seja investido e dê o retorno esperado. Nesse contexto, o papel do Estado, no que tange a urbanização das cidades, é criar condições que permitam a realização do lucro dos investidores (VEINER in ZINET, 2012, p. 4).

As ações na cidade por parte do Estado⁷, como igualmente a criação de novas condições normativas, financeiras e institucionais preparam terreno para atuação efetiva dos agentes privados da produção do espaço urbano. Devem ser entendidas como condição e produto, simultaneamente, da busca por maior competitividade, o que revela uma cidade sendo tratada como negócio.

Para tal, é preciso destacar que quando tratarmos do Estado, durante este trabalho, estaremos nos referindo ao Estado de classe, a partir de um entendimento muito próximo ao cunhado por Nicos Poulantzas, onde:

em relação principalmente às classes dominantes, em particular a burguesia, o Estado tem um papel principal de *organização*. Ele representa e organiza a ou as classes

⁶ O neoliberalismo se torna hegemônico nos anos 90 e se aproveita para isso da crise do neodesenvolvimentismo. Este, ao não enfrentar os limites estabelecidos pela dependência em sua oscilação cíclica recessiva, torna-se incapaz de formular um projeto de desenvolvimento para a região e abre o espaço para ofensiva neoliberal que se organizava desde os grandes centros. [...] Nos anos '90 se afirma o consenso de Washington que propõe o desmonte das políticas de substituição de importações e a assunção do ideário da competição como eixo de sua reestruturação. Esse consenso girava em torno a dez pontos de formulação de políticas públicas entre os quais se destacavam: a eliminação dos déficits fiscais, a desregulamentação da economia, a privatização e a apreciação cambial (MARTINS, 2006, p. 197).

⁷ Considerando, neste trabalho, a definição tecida e desenvolvida por Nicos Poulantzas, sobretudo em sua obra *O Estado, o Poder, o Socialismo* (2000).

dominantes, em suma representa, organiza o interesse político a longo prazo do *bloco no poder*, composto de várias frações de classe burguesas” (POULANTZAS, 2000, 128-129).

Partindo destas considerações, é preciso atentar-se para as relações mantidas entre o Estado e iniciativa privada, no ímpeto de identificar, para melhor compreender e caracterizar, a centralidade exercida pela efetivação da política habitacional⁸, por exemplo, como fator também responsável pelo crescimento urbano, sob a perspectiva no mercado imobiliário.

Nos últimos 30 anos, devido à ampliação da influência dos papéis desempenhados pelos agentes pertencentes à esfera privada, há uma forte influência dos interesses empresariais na construção da política pública, bem como em suas redefinições.

Shimbo (2010) afirma que:

Desde os anos 1990 vêm se constituindo, no Brasil, mecanismos jurídicos e institucionais que preparam o terreno para ampliação e consolidação da produção privada de moradias, inclusive para uma faixa de renda familiar que não era atendida pelo mercado formal promovido por grandes empresas (SHIMBO, 2010, p. 23).

E destaca que:

A relação entre políticas pública habitacional e produção privada de moradias jamais deixou de existir no Brasil. No entanto, ela se redesenhou com a entrada do capital financeiro nas grandes empresas construtoras e incorporadoras e com o aumento dos principais fundos públicos e semipúblicos – o Fundo de Garantia de Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) -, do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), a partir de meados dos anos 2000 (SHIMBO, 2010, p. 23).

Na figura 03 temos um empreendimento que exemplifica parte da expansão urbana recente da cidade de Dourados, promovida substancialmente pela ampliação do financiamento da política habitacional, que é realizada a

⁸ Segundo Shimbo (2010, p. 23) a política habitacional tem ocorrido no Brasil como “resultado de uma articulação entre interesses políticos e econômicos e de um jogo de poder, no qual o Estado desempenha papel fundamental como legitimador dos interesses do capital”.

partir da atuação de empresas privadas do ramo da construção civil e de transações imobiliárias complementares.



Figura 03 – Empreendimento financiado com fundos públicos e semipúblicos.
Foto: CAMPOS, B. F., 2013.

Empreendimentos imobiliários, como o da figura 03, ao serem executados no espaço urbano tem incutido no imaginário social a ideia de que a cidade de Dourados está no Rumo Certo” (*slogan*⁹ oficial do Governo Murilo), ou seja, na direção do “progresso” e do “desenvolvimento”.

Entendemos ser positiva a busca de soluções da questão habitacional no país, por parte do Governo Federal, devido à prioridade dada ao segmento de baixa renda. Reconhecemos, na medida da relevância de seus significados, cada ação integrante desta política pública. No entanto, condenamos o fato do financiamento de moradia popular estar sendo apropriado pelo governo e pelas frações da classe dominante local como sinônimo da modernização e do desenvolvimento. Estes postulados, como já mencionado neste texto, em sua forma moderna, estão reduzidos ao crescimento da produção e consumo de mercadorias, sob a lógica privada, escamoteando a essência do direito social que deve assegurar a moradia.

⁹ *Slogan* – s. lema, divisa (FLORENZANO, 1998, p. 144).

A proposta de ampliação do perímetro urbano foi amplamente defendida pelo Executivo Municipal, por consistir em condição sem a qual não seria possível inserir Dourados no seu próximo “estágio” da modernização e do desenvolvimento. À iniciativa privada, a quem está reservada a função de promovê-lo, foi ofertada as condições necessárias à entrada dos capitais produtores de residenciais de “muro fechado”, por exemplo, em razão da extensão das áreas demandadas por este tipo de empreendimento (ver figura 02 e tabela 01).

Tabela 01 – Leis de ampliação do perímetro urbano (2009 e 2011).

| Lei | Área Urbana | Taxa de ampliação (%) | População urbana | Densidade demográfica |
|---|-------------------------|------------------------------|-------------------------|------------------------------|
| Lei nº 3.363, de Abril de 2009 | 77,28 km ² | | 173.748 (IBGE, 2010) | 2.250 hab/km ² |
| | | 172,80 % | | |
| Lei nº 3.480, de 30 de Setembro de 2011 | 210,826 Km ² | | 181.005 (IBGE, 2010) | 858 hab/km ² |

Fonte: Câmara Municipal de Dourados; IBGE, 2010.
Org.: CAMPOS, B. F., 2014.

Para justificar esta diminuição abrupta da densidade demográfica da cidade e, ao mesmo tempo, a duplicação dos “vazios” urbanos, o Executivo apontou no Projeto de Lei Complementar nº 17, de 20 de julho de 2011, que:

Como é de conhecimento dos nobre edis, que a cidade em desenvolvimento tem sido contemplada com diversos empreendimentos imobiliários e empresariais que, todavia, ante a necessidade de imóveis com grandes áreas, acabam impulsionadas a ocupar localidades mais afastadas do centro urbano da cidade. Nesse sentido, a cada vez que tais localidades precisavam ser atendidas com equipamentos e serviços públicos essenciais, invariavelmente, era remetido a esta Casa de Leis um projeto de lei para alteração do perímetro urbano da cidade, contemplando apenas a área necessária (PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 17, EM 20 DE JULHO) (grifo nosso).

A tabela 02 traz todas as alterações no perímetro urbano realizadas na década passada (2000-2009), o que configura um indicativo da pressão exercida por grupos empresariais e empreendedores individuais vinculados ao mercado imobiliário.

Consideramos a premissa de que esta pressão acentuou-se ao passo que o Governo Federal adotou medidas para atenuar os efeitos da crise do *subprime*¹⁰. Tal crise, desencadeada a partir do mercado financeiro e imobiliário estadunidense, surtiu efeito na ampliação dos meios para a circulação do capital no segmento imobiliário e da construção civil no país.

Tabela 02 – Dourados/MS (2000-2009) - Cronologia das ampliações do perímetro urbano.

| Ano | Lei | Área (km ²) | Acréscimo (km ²) | Variação % | População Urbana (estimativa) (*) | Variação % | Densidade hab/Km ² |
|------------|--------------|-------------------------|------------------------------|------------|-----------------------------------|------------|-------------------------------|
| Mar/2002 | lei nº 2480 | 73,97 km ² | ----- | ----- | 151.544 | ----- | 2.048 hab/Km ² |
| Abril/2003 | lei nº 2555 | | ----- | ----- | 154.050 | 1,62 | ----- |
| Nov/2004 | lei nº 2.714 | 75,845 km ² | 1,875 | 2,47% | 159.311 | 3,27 | 2.100 hab/Km ² |
| Jun/2007 | lei nº 2.969 | 76,149 km ² | 0,304 | 0,39% | 161.135 | 0,01 | 2.116 hab/Km ² |
| Set/2009 | lei nº 3.302 | 76,901 km ² | 0,752 | 0,97% | 173.748 | 7,25 | 2.259 hab/Km ² |
| Dez/2009 | lei nº 3331 | 77,25 km ² | 0,651 | 0,84% | 173.748 | ----- | 2.249 hab/Km ² |
| Abril/2009 | lei nº 3.363 | 77,28 km ² | 0,03 | 0,03% | 173.748 | ----- | 2.248 hab/Km ² |

(*) Estimativa realizada a partir da taxa média de urbanização da sede do município (88,6%)

Fonte: Leis Municipais. Dados populacionais e demográficos do IBGE.

Org.: CAMPOS, B. F., 2014.

Em entrevista realizada com Mário César Tompes, secretário de planejamento urbano durante a gestão do prefeito José Laerte Tetila (2001-2008), com intuito de melhor compreender a quantidade elevada de alterações no perímetro urbano do município durante este período, o mesmo as descreveu como:

Uma medida, quase exclusivamente, em função dos preços das áreas de dentro da cidade, o que inviabilizava a implantação dos conjuntos habitacionais. Então nós fizemos algumas ampliações, porém, e isto é importante, nós compensamos o que havia sido ampliado com reduções em

¹⁰ *Subprime* são hipotecas de maior risco ou de segunda linha (segmento financeiro – grupo de investidores – outros bancos – corpo de investidores – corporações) que passaram a ser atraídas pelos instrumentos financeiros criados pelos bancos que hipotecaram os imóveis (Fonte: <http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=2156:catid=28&Itemid=23>).

outras partes do perímetro urbano, Ou seja, foram feitas compensações (entrevista concedida em 05/11/2013).

Polidoro & cols. (2010), ao pesquisar as formas urbanas que se materializam no espaço, no contexto da atual dinâmica imobiliária no país, corrobora com muitos dos apontamentos de Shimbo (2010) e enxerga este modelo de políticas governamentais, voltadas à habitação, sendo parte do conjunto de fatores que tem levado a formação de um *sprawling* urbano.

Segundo Polidoro & cols. (2010):

São diversas as definições dos autores em relação ao *sprawl* urbano. Burchell (2003) aponta que este é um fenômeno de ocupação de baixa densidade, salto de desenvolvimento (*leapfrog*) onde a expansão urbana se dá de forma descontínua deixando interstícios (vazios urbanos) e difundindo-se com o meio rural (franja urbana) criando um ambiente denominado por alguns como áreas *rurbanas*.

Não trataremos este crescimento da malha urbanizada como *sprawling* por não ser este o foco desta pesquisa. Tal expansão, como bem aponta Polidoro & cols. (2010), em sua grande parte, é decorrente da atuação dos agentes privados, a frente da maioria das etapas que envolvem o processo de produção da cidade. No entanto, o Estado também exerce papel incisivo, mesmo após as transformações ocorridas, nas últimas décadas, no núcleo definidor de sua atuação.

A atuação do Estado na promoção de loteamentos públicos para a construção de conjuntos habitacionais para as classes populares, também acaba provocando o espraiamento urbano rumo a porções espaciais nas zonas limítrofes entre o perímetro urbano e a zona rural, independentemente das escolhas individuais dos seus habitantes (POLIDORO *apud* BECHELLI & cols. (2009).

Por outro lado, o segmento que merece maior atenção, na realização destas investigações, consiste no constituído pelos agentes privados da promoção do crescimento urbano, principais responsáveis pela urbanização de caráter cada vez mais horizontal, descontínua e de baixa densidade habitacional, nas grandes e médias cidades brasileiras. A figura 04 traz um

exemplar das diversas solicitações de ampliação do perímetro urbano, que partiram de construtoras, incorporadoras e imobiliárias, pouco tempo antes da aprovação da Lei nº 3.480, de 30 de Setembro de 2011.

| |
|--|
| CMDU Ata de nº 350/2011 (17/06/2011) |
| Folha de Consulta de Processo nº47133/2011 Requerente: ENGEPAR - Loteamento Vila Roma Requer: Expansão do perímetro urbano. Endereço: Próximo ao Parque do Lago e Jardim Novo Horizonte, croqui em anexo. |
| Parecer do Conselho: Favorável à expansão do perímetro. A área já é objeto de estudo desta Prefeitura Municipal para ampliação do perímetro. |
| Esteve presente como ouvinte o Sr. Paulo César Zeni, Promotor de Justiça e o Sr. Engenheiro Antonio Luiz Nogueira Secretário Municipal de Planejamento Urbano. A Reunião teve início com a palavra da Presidente cumprimentando a todos e informando que será retomada nas próximas reuniões a leitura e aprovação das atas anteriores. Também foi feita convocação dos membros do Conselho para reunião Extraordinária a realizar-se-á no próximo dia 14/07/2011 às 13:00 horas na sala de Reunião do Gabinete do Prefeito que acontecerá em conjunto com o Conselho Municipal de Desenvolvimento – CMD e Conselho Municipal de Defesa ao meio Ambiente – CONDAM a pedido do Senhor Excelentíssimo Prefeito Municipal para tratar de assuntos referente a expansão do perímetro urbano. |

Figura 04 – Requerimento de expansão do perímetro urbano.

Fonte: Arquivos digitais do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano – CMDU

Para assegurar o seu caráter eminentemente administrativo e ocultar esta medida enquanto resultado das pressões advindas dos segmentos integrantes do mercado imobiliário, o Executivo Municipal fez uso de sua face tecnocrática, e apontou a ampliação como medida necessária à realização de um planejamento urbano de longo prazo para cidade.

A fim de modificar essa prática e, ao mesmo tempo, incentivar empreendedores que tenham interesse em investir em nosso município, a Administração Municipal, também preocupada em realizar um planejamento de desenvolvimento a longo prazo, entende que os limites do perímetro urbano devem ser expandidos (DOURADOS, 2011).

É preciso considerar o papel desempenhado pelo Estado na criação de novos meios para circulação e reprodução ampliada do capital, onde as obras de engenharia que compõem os planos de urbanismo e as reformulações urbanas resultantes destes é parte consubstancial.

1.1 O contexto da cidade-negócio e o reflexo no perfil de atuação do Estado

David Harvey, em texto publicado no ano de 2013, retoma a sua mais marcante discussão: o direito à cidade. Para problematizar a relação mantida entre economia capitalista e processo de urbanização, aponta que em vários momentos da história a cidade e a possibilidade de sua reconstrução foram vistas como elemento central para a salvação de ciclos econômicos.

Harvey cita inicialmente o que foi feito em Paris pelo urbanista Georges-Eugène Haussmann, a mando de Napoleão Bonaparte, para superar os efeitos da crise que assolou o continente europeu em meados do século XIX, pouco antes da instauração do Golpe de Estado conduzido por Bonaparte.

Haussmann entendeu claramente que sua missão era ajudar a resolver o problema do capital e do desemprego por meio da urbanização. Reconstruir Paris absorveu enormes volumes de dinheiro e mão de obra pelos padrões da época [...]. Ele anexou os subúrbios e transformou bairros inteiros, como Les Halles. Para fazer tudo isso, Haussmann precisou de instituições financeiras e de crédito. Ele ajudou a resolver o problema da destinação do capital criando um sistema protokeynesiano de melhorias urbanas de infraestrutura financiadas por títulos de dívida (HARVEY, 2013).

O autor destaca também experiência semelhante vivida, a partir das reformulações urbanas conduzidas por Robert Moses, em Nova York, no fim da primeira metade do século XX, após a Segunda Guerra Mundial. Neste caso, o contexto era outro, no entanto, a primeira objeção permanecia sendo a criação de novas circunstâncias para o reinvestimento do capital acumulado em outros segmentos da produção.

Por meio de um sistema de rodovias, transformação da infraestrutura, expansão para os subúrbios e uma reengenharia total, não só da cidade como de toda a região metropolitana, ele ajudou a resolver o problema da aplicação do dinheiro. Para tanto, Moses utilizou novas instituições financeiras e esquemas tributários que liberavam o crédito para financiar a expansão urbana. Levado, em âmbito nacional, a todos os grandes centros metropolitanos do país, esse processo teve papel crucial na estabilização do capitalismo global depois de 1945, período em que os Estados Unidos conseguiram

impulsionar toda a economia mundial não comunista acumulando déficits comerciais (HARVEY, 2013).

Os apontamentos desta relação existente entre as medidas adotadas pelo Estado e a dinamização das estruturas econômicas capitalistas, destacadas em casos como os ocorridos em Paris e Nova York, evidencia o pano de fundo que marca a relação entre as instituições públicas e os interesses privados.

No que tange a dinâmica regional e local em estudo, esta relação ocorre, historicamente, com a finalidade de realizar os diferentes ciclos da dinâmica agrária e agroindustrial. Em sua pesquisa de mestrado, Yamashita (2011) analisa justamente a relação entre as especificidades da dinamização da economia agroindustrial e a produção de Dourados como um centro regional, com destaque para o Estado no exercício de agente fomentador, promotor e regulamentador, sobretudo a partir da década de 1970.

A título de exemplo, peguemos a atuação do Banco Nacional de Habitação (BNH), que:

Impulsionou a criação de uma complexa rede de relações entre os diferentes sujeitos (corretores, construtoras, proprietários e investidores) envolvidos no processo de apropriação, uso e produção do espaço urbano. (...) o desencadeamento dessas ações acontece simultaneamente ao processo de expansão do sistema de produção no campo, ligado aos interesses agroindustriais (YAMASHITA, 2011, p. 64).

O volume de investimentos públicos, como estes do BNH, efetuados na cidade, via produção habitacional para a classe média emergente (engenheiros, topógrafos, professores universitários, pesquisadores de instituições públicas, etc.), fortaleceu os agentes imobiliários¹¹. Neste novo contexto, há a eclosão de uma rede complexa de relações para realização do lucro neste segmento, o que termina por intensificar e ampliar a escala de

¹¹ Apesar dos desdobramentos posteriores à efetivação destes investimentos públicos terem criado uma série de distorções urbanas, quando apropriados pela lógica privada, consideramos a política habitacional financiada pelo Banco Nacional de Habitação e efetuada pela Cooperativa Habitacional/COHAB, ambas estatais, um formato positivo. Nesta condição, esta merece ser observada em vários de seus aspectos, no intuito de apontar caminhos para alteração do quadro vigente, na qual a iniciativa privada é a protagonista na efetivação da política habitacional, e responsável maior pelas suas distorções.

atuação de uma dinâmica econômica específica e de grande pressão: o mercado imobiliário.

É necessário compreender a dinâmica do setor imobiliário como resultado de uma relação bastante íntima entre este setor e a política pública, uma vez que a ação /atuação do setor imobiliário é assegurada pela intervenção do poder público, assim como a política pública não está descolada dos meandros da lógica do mercado imobiliário (CASTRO *in* CALIXTO, 2008, p. 75).

Ao longo dos mais de 40 anos, desde o início da alocação de investimentos públicos em setores específicos da cidade, foi sendo produzida uma renda diferencial urbana, abrindo cada vez mais margens para a ação da especulação imobiliária. Visto isto, a cidade foi tornando-se produto, expressão e, ao mesmo tempo, condição deste emaranhado de relações, dada a complexidade presente na sua reprodução cotidiana.

O advento do ciclo econômico da cana-de-açúcar tem demonstrado, também, a capacidade de redefinir a dinâmica local e regional da produção do espaço geográfico. Dedicaremos uma breve discussão à alguns aspectos desta dinâmica, de modo a melhor contextualizar como este ciclo econômico tem participação nas transformações vividas no segmento imobiliário.

1.2 O advento da cadeia produtiva da cana-de-açúcar e sua influência no setor de serviços: reflexos na “nova” dinâmica imobiliária

O advento do circuito social e econômico resultante da produção industrializada da cana-de-açúcar deve ser entendido, pelos menos em parte, como uma nova etapa do processo de reestruturação produtiva que o conjunto de cidades polarizadas por Dourados vive desde a década de 1970. O denominado setor sucroenergético produz, de forma integrada, açúcar e álcool, além de co-gerar energia elétrica, através do reaproveitamento da palha da cana, principal resíduo desta cadeia produtiva.

A instalação de um polo de serviços em Dourados é desenvolvida desde meados de 2011, após o prefeito Murilo ter assumido a prefeitura. Dentro da Secretaria de Agricultura,

Indústria e Comércio está sendo desenvolvido o projeto 'Polo de Serviços do Setor Sucroenergético de Dourados e Região', que está atraindo muitos investimentos para o município. Murilo acredita que este setor vai melhorar muito a economia da região, gerando uma condição de vida melhor para todos¹².

A dinâmica atual expõe a existência de uma nova frente de políticas relacionadas à ampliação, consolidação e desenvolvimento da cadeia produtiva da cana no estado de Mato Grosso do Sul. Os desdobramentos deste processo têm sido verificados principalmente na porção sul do estado, decorrente da articulação entre as esferas locais de governo (estadual e municipal) e as políticas do Governo Federal, que visam ampliar a participação do país no mercado de *commodities*, através do setor sucroenergético.

A tabela 03 apresenta dados do crescimento da área disponível para colheita de cana nos últimos anos. As áreas plantadas com cana-de-açúcar, em sua grande parte coincidem com os municípios polarizados por Dourados. A figura 05 traz dados do crescimento anual da área (ha) disponível para colheita no estado de Mato Grosso do Sul, o que confirma a priorização da expansão deste setor, enquanto política que parte do interior do Estado, desdobrando-se dos interesses majoritários, manifestados pelos detentores do capital a ser investido.

Tabela 03 – Região de Dourados - Área disponível para colheita (2003 a 2012).

| Ano | Soca (a) | Reformada (b) | Expansão (c) | Total (a+b+c) | Em reforma (ha) | Total cultivado (ha) |
|------|----------|---------------|--------------|---------------|-----------------|----------------------|
| 2003 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2004 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2005 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2006 | 0 | 0 | 352 | 352 | 0 | 352 |
| 2007 | 344 | 0 | 840 | 1184 | 0 | 1184 |
| 2008 | 1186 | 0 | 3851 | 5037 | 14 | 5051 |
| 2009 | 4865 | 14 | 9314 | 14193 | 98 | 142941 |
| 2010 | 14042 | 81 | 5608 | 19731 | 0 | 19731 |
| 2011 | 20247 | 0 | 9287 | 29537 | 0 | 29534 |
| 2012 | 32107 | 0 | 5948 | 38055 | 550 | 38605 |

Fonte: < <http://www.dsr.inpe.br/laf/canasat/cultivo.html> >

Org.: CAMPOS, B. F., 2014

¹² "Empresas apontam Dourados como nova fronteira da cana" in: //<<http://www.dourados.ms.gov.br/>>/ Assessoria de Comunicação. Acesso em 12 abril. 2013.

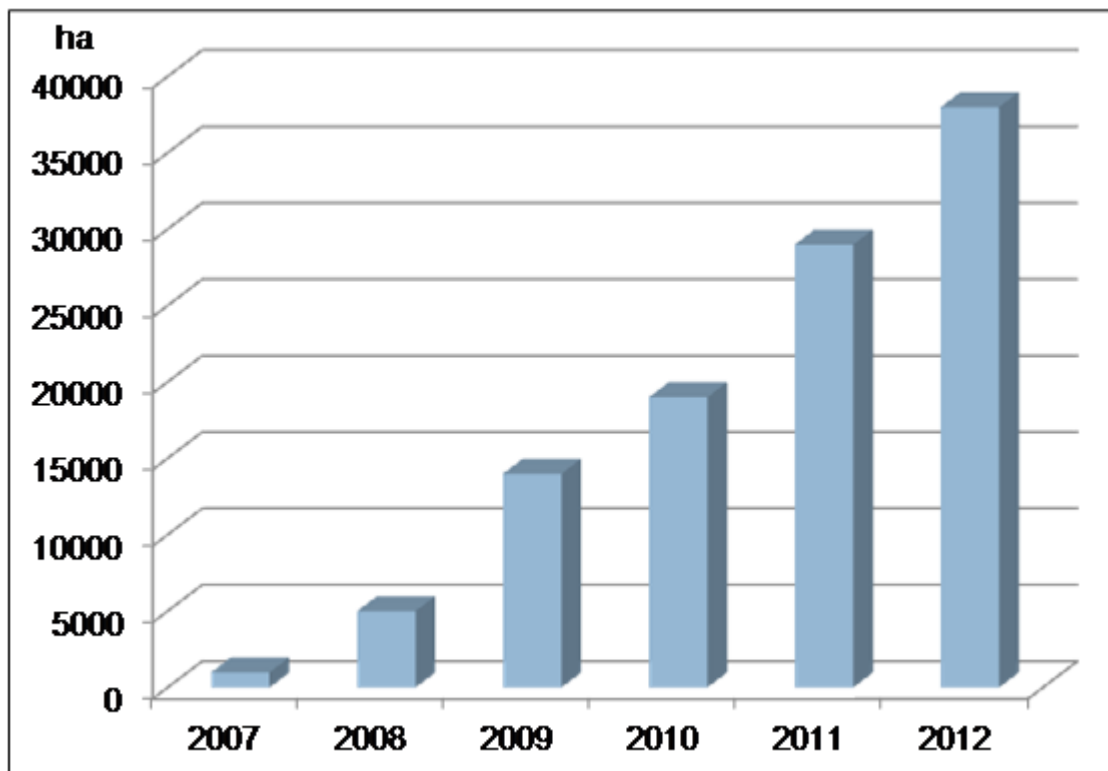


Figura 05 – Crescimento anual da área (ha) disponível para colheita no sul do estado.

Fonte: <<http://www.dsr.inpe.br/laf/canasat/cultivo.html>>

Org.: CAMPOS, B. F., 2014

A viabilização deste novo contorno à política de expansão agroindustrial incide na realização de ajustes na Política de Cidade-Pólo, desdobrada das estratégias desenvolvimentistas praticadas na década de 1970 e em menor peso na década de 1980. Lembremos que, para que a cidade cumprisse, em escala e intensidade, o papel de suporte às relações sociais e produtivas introduzidas e consolidadas na década de 1970 e 1980, o Estado elaborou uma sequência de Planos e Programas de Desenvolvimento específicos, condensados no que ficou denominado de Plano Nacional de Desenvolvimento. Exemplo de programa executado durante este período foi o Programa Nacional Cidades de Porte Médio – PNCPM.

Segundo Amorim Filho (1984, p.17) esta programa tinha como finalidade atuar em dois níveis da realidade das cidades contempladas:

No domínio intra-urbano, através de projetos de modernização e criação de equipamentos de infra-estrutura básica, de equipamentos sociais [...] de equipamentos de transportes, de projetos de disciplinamento do uso e da ocupação do solo, bem como da

expansão urbana e, finalmente, de projetos de preparação de recursos humanos para administração municipal. (treinamentos) No domínio das relações externas das cidades, o Programa previa a realização de estudos para a localização de equipamentos terciários de alcance microrregional ou regional, e o oferecimento de incentivos fiscais para orientar fluxos de capitais [...], para as cidades de porte médio.

Atualmente, assistimos a um processo de renovação desta infraestrutura urbana, que teve suas finalidades redefinidas, em razão das transformações ocorridas na dinâmica econômica para a qual foi projetada. Uma vez que as mudanças ocorridas na economia regional situam-se no âmbito da produção agrícola e agroindustrial, a cidade exerce, desde a década de 1970, papel de suporte à construção e reconstrução permanente desta dinâmica.

No entanto, no atual momento do processo, vivido mais intensamente desde o ano de 2007, percebe-se que, apesar do volume de investimentos canalizados para a realização deste suporte, o Estado tem atuado muito mais financiando e viabilizando as condições demandadas pelos os agentes privados, que se encarregam de executar estas alterações.

Outro fator que tem tido forte influência na reconfiguração do corpo desta política de polarização regional, só que no âmbito do setor de serviços e não diretamente na produção, consiste na criação da Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD). O Plano Local de Habitação de Interesse Social – PLHIS, apesar de dedicar maior enfoque às demandas sociais, apontou como necessário à realização de um diagnóstico mais geral, quantitativo e qualitativo, do déficit habitacional:

A grande concentração de universidades fez com que Dourados se tornasse uma cidade universitária. Estudantes da região e de diversas partes do país se mudam para Dourados em busca de estudos e mercado de trabalho. Com isso, a procura de imóveis para locação cresceu consideravelmente nos últimos anos. Não apenas os estudantes aqueceram o mercado imobiliário, mas também os trabalhadores das usinas, professores universitários, funcionários públicos estaduais e federais, militares, médicos, dentre outras categorias (DOURADOS, 2010, p. 26).

O ex-secretário de planejamento urbano da cidade, Mário Tompes da Silva, corrobora com esta constatação do PLHIS. Para ele, dois principais fatores contribuíram para o superaquecimento do mercado de terras na cidade,

e hoje marcam as mais profundas alterações nos desdobramentos socioespaciais da produção do urbano.

E, paralelamente à multiplicação dessas usinas, aqui no Cone Sul do estado, e que tem Dourados como seu principal polo, a maior parte desse pessoal de classe média terminam caindo aqui dentro da cidade, nós tivemos um segundo agravante, qual foi o segundo agravante? A ampliação das instituições de nível superior na cidade. Nós tivemos ai, num espaço de pouco anos a criação de uma instituição federal, que é a UFGD, e se você for levantar a quantidade de contratações que a UFGD realizou desde sua criação até os dias de hoje, você vai se deparar com um número muito significativo de professores, de administrativos, de técnicos de laboratórios, seguranças, pessoal da limpeza, vai somando ai. Além, da legião de alunos, que vieram para a cidade em função da universidade. Agora, essa ampliação das instituições de ensino superior não se resumiu a UFGD. É preciso lembrar que na mesma época é criada também a Anhanguera, na mesma época a UNIGRAN dobra a sua capacidade de atendimento, inclusive com a construção de outra estrutura que se não é superior, no mínimo é semelhante à estrutura que já existia anteriormente (entrevista concedida em 05/11/2013). (grifo nosso).

Este contexto tem sido marcado também pelo direcionamento de investimentos públicos, na forma de créditos habitacionais e de obras de infraestrutura e reformulação urbana, vide o caso dos Programas de Aceleração do Crescimento – PAC (2007) e Minha Casa Minha Vida – PMCMV (2009). As ações oriundas destes programas têm se realizado como produto da atuação imbricada entre os agentes privados e o Estado¹³, que, travestido localmente na figura do Executivo Municipal, oferece condições para a atuação de incorporadoras, construtoras e imobiliárias.

Além disso, capitais provenientes de grupos de investidores de outras localidades do país tem se firmado como principais responsáveis pela implantação dos condomínios residenciais de “muro fechado”. Isto evidencia a participação da cidade de Dourados em circuitos alternativos da circulação e reprodução ampliada do capital de origem no mercado imobiliário.

¹³ Segundo Corrêa (1995, p. 16) “Os proprietários fundiários podem então exercer pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano”.

1.3 As especificidades da Terra-Mercadoria e os interesses na relação entre o Estado e os agentes privados

De início, é preciso atentar-se para o fato da terra ser um tipo especial de mercadoria, que não é produto do trabalho humano e, desta forma, não produz valor (só o trabalho produz valor), mas sim renda. Esta renda é obtida em razão da propriedade privada da terra, uma vez que esta condição restringe o acesso e estabelece controle, o que por si só auferir renda ao proprietário.

De acordo com a teoria da renda diferencial da terra, elaborada originalmente a partir das análises de Marx com relação à produção agrícola capitalista, são três¹⁴ os fatores capazes de determinar o “valor” e conseqüentemente a renda da terra rural. O primeiro e o segundo estão enquadrados na categoria Renda Diferencial I, no qual primeiro fator se refere ao aspecto da fertilidade natural da terra, que, por possibilitar maior produtividade, auferir a esta maior “valor”; e um segundo, relacionado à proximidade do lugar de produção em relação ao lugar de consumo, ou seja, um fator eminentemente de localização, destacando-se o espaço, então, como um relevante fator de produção¹⁵.

Assim, da mesma forma que a produção capitalista de mercadorias agrícolas auferir renda diferenciada aos produtores quanto à localização, o solo urbano também auferir renda distinta ou “diferencial”, aos empreendedores imobiliários, de acordo com a melhor ou pior localização (na cidade também há esta variação diferencial no preço, de acordo com as localizações) (SANTOS, 2008, p. 53).

A partir de tais considerações, percebemos que o capital imobiliário se difere também dos demais capitais, pois este obtém seu lucro através de atividades não produtivas, uma vez que não movimentam os meios de produção

¹⁴ Iremos dar maior destaque aos fatores que integram a Renda Diferencial I, considerando que a Renda Diferencial II está relacionada, de forma mais específica, à dinâmica capitalista no campo, o que não consiste em objeto maior de interesse neste estudo.

¹⁵ Vale ressaltar que não estamos considerando o espaço em si um meio de produção, mas sim um fator para a realização desta, uma vez que, segundo nos aponta Singer (1982, p. 21), “a posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho produtivo, ao passo que a ocupação do solo é apenas uma contingência que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda para quem a detém”.

através da força de trabalho para produzir valor, caracterizando-se como um tipo específico e muito relevante de capital especulativo.

Assim, explica-se o fato desta dinâmica atuar sob a lógica de preços¹⁶, que não se explicam em si, e sim somente quando a reconhecemos enquanto mecanismo de “produção” específica, nunca podendo considerá-la isoladamente no espaço político e econômico em que se realiza.

Ao contrário dos mercados de produtos do trabalho humano, em que os preços giram ao redor de uma média constituída pela soma dos custos de produção e da margem do lucro capaz de proporcionar a taxa de lucro média sobre o capital investido, os preços no mercado imobiliário tendem a ser determinados pelo que a demanda estiver disposta a pagar (SINGER, 1982, p. 23).

Os preços imobiliários apresentam, assim, predominantemente, “dígitos” que não condizem com a regra geral aplicada aos demais segmentos da produção capitalista, que tem como base a soma do custo de produção com a taxa média de lucro aplicada, para viabilizar a reprodução ampliada do capital. Os preços aplicados pelos proprietários imobiliários na economia capitalista, segundo os apontamentos de Singer (1982, p. 22),

Não passa da renda que ela proporciona, capitalizada a determinada taxa de juros. De uma forma geral, qualquer “título”- seja ele um título de propriedade ou de crédito – que assegura ao seu dono uma renda previsível pode ser transacionado por um preço proporcional àquela renda. O fator de proporcionalidade é dado pelas diversas taxas de juros vigentes no mercado de crédito.

Considerando o espaço, que quando apropriado privadamente se transforma em fator de produção, devido ao caráter rentista de sua posse¹⁷, temos que, por meio dos “diferenciais” conferidos pelas localizações distintas

¹⁶ Segundo Oliveira (1986, p. 84) “o preço de uma terra mede-se pela renda da terra que ela *pode dar*, ao contrário do valor efetivo de um capital-dinheiro, que no mercado de capitais é regulado pelo juro que ele realmente dá. O preço da terra no modo de produção capitalista (para os capitalistas) aparece, portanto, como juro do capital com que compra a terra e, por conseguinte, o direito à renda. [...] o que temos, portanto, é um comportamento do preço da terra inversamente proporcional à taxa de juro”.

¹⁷ Quando os capitalistas compram a terra estão convertendo o seu capital-dinheiro em renda capitalizada, renda antecipada, ou seja, estão adquirindo o direito de extrair renda, mesmo naqueles lugares onde aparentemente ela pode não existir (OLIVEIRA, 1986, p. 83).

da cidade, o seu preço e conseqüentemente a possibilidade de acesso e obtenção de lucro se altera.

Daí o interesse do município e também dos proprietários de terras, nos arredores da cidade e no interior dos limites municipais, em ampliar a quantidade de áreas passíveis de sofrerem tributação urbana.

Quando se pretende lotear áreas que não estão no perímetro urbano, depende-se inicialmente de uma aprovação do poder legislativo local para a ampliação da área urbana. A ampliação do perímetro urbano independe, na maior parte das vezes, das necessidades: ou seja, coexistem grandes extensões de áreas vazias, com a ampliação do perímetro urbano. É comum se constituírem num artifício do próprio poder local para aumentar a arrecadação, porque o Município só tem competência – pelas leis em vigor – para tributação das terras urbanas (RODRIGUES, 1991, p. 25-26) (grifo nosso).

O objetivo de ampliar a arrecadação dos cofres públicos municipais tem sido algo marcante desde o início da gestão do prefeito Murilo Zauith (2011-2012 e 2013-2016). Em alguns momentos do processo de ampliação do perímetro urbano, o prefeito apontou que “o novo perímetro será ainda uma maneira de corrigir injustiças, regularizando imóveis que, por estarem fora da área urbana, não pagam IPTU”¹⁸. Ainda neste sentido, acerca das medidas tomadas com o intuito de aumentar a arrecadação,

Desde fevereiro de 2011, quando assumiu a prefeitura de Dourados, a nova administração tem tomado decisões polêmicas. No fim do ano passado foi aprovado, em caráter de urgência e com uma única votação, a Câmara de Vereadores de Dourados, o projeto de autoria do prefeito Murilo Zauith, que reajustava os valores cobrados no IPTU. (...) Em algumas regiões o aumento chegou a 400%, enquanto em Campo Grande, por exemplo, o aumento foi de 5%. Logo depois o reajuste na Taxa de Publicidade também gerou descontentamento, já que o reajuste foi de cerca de 2000%¹⁹.

¹⁸ Matéria disponível em

<http://www.dourados.ms.gov.br/DesktopModules/Noticias/ImprimeNoticias.aspx?tabid=57&mid=377&ItemID=18582&ctl=Print&dnnprintmode=true&SkinSrc=%5BG%5DSkins%2F_default%2FNo+Skin&ContainerSrc=%5BG%5DContainers%2F_default%2FNo+Container>. Acesso em 18 jul. 2011.

¹⁹ Matéria disponível em <<http://www.94fmdourados.com.br/noticias/dourados/depois-de-aumentar-arrecadacao-com-impostos-prefeito-quer-nova-secretaria-e-mais-assessores>>. Acesso em 14.abril 2013.

Das medidas apontadas acima, a frente de atuação do administrativo municipal, visando ampliar o número de imóveis regularizados junto ao setor de cadastro, também deve ser entendida enquanto parte desta estratégia que visava obter maior arrecadação. Em conversa realizada com Marcos Geraldini, técnico da prefeitura responsável pelo setor de geoprocessamento, da Secretaria de Infraestrutura e Desenvolvimento, o mesmo relatou que um dos últimos produtos relevantes, emitido pelo departamento, consiste na construção de uma representação cartográfica das zonas de faturamento.

A partir da referida conversa percebe-se que o geoprocessamento tem sido utilizado, dentre outras finalidades, como ferramenta de suporte aos mecanismos de arrecadação municipal. Este ímpeto por maior arrecadação, no entanto, chama atenção quando se verifica o seu reflexo no enxugamento das políticas sociais²⁰, o que evidencia não ser o fortalecimento deste conjunto de políticas o foco das preocupações relacionadas à insuficiência dos recursos próprios.

Amparado neste discurso, fundamentado na execução da política municipal, sob o preceito da austeridade, da necessidade de aumentar a arrecadação municipal e de atuar no oferecimento das condições ideais para a atração de investimentos privados para a cidade, foi que o governo defendeu a ampliação do perímetro urbano municipal. Perguntado sobre sua opinião acerca da retórica assumida por representantes do Executivo durante este processo, o professor e ex-secretário de planejamento urbano, Mário Tompes da Silva, aponta que:

O mais problemático nesta ampliação do perímetro urbano foi o argumento utilizado para justificar a ampliação. Não sei se você se recorda, mas um dos principais argumentos era de que o preço da terra no atual perímetro urbano, no perímetro antigo, era exorbitante, e então deveria se ampliar o perímetro urbano para derrubar o preço. Este era o principal argumento. Aliás, na

²⁰ Na educação municipal o fechamento do núcleo indígena, do Programa de Acompanhamento Escolar e das Salas de Tecnologia, geraram protestos e indignação de pais e professores. Em nota o SIMTED – Sindicato Municipal dos Trabalhadores em Educação, decidiu por paralisação depois de ver “frustradas as negociações na apresentação de propostas para implantação de 1/3 hora atividade, abertura imediata do PCCR (Plano de Cargos e Carreiras), e a falta de flexibilidade na carga horária dos administrativos”. Disponível em <<http://www.94fmdourados.com.br/noticias/dourados/depois-de-aumentar-arrecadacao-com-impostos-prefeito-quer-nova-secretaria-e-mais-assessores>>. Acesso em 14.abril.2013.

época se levantou o fato dos conjuntos habitacionais, sobre a necessidade de incorporar terrenos para construir os conjuntos habitacionais. Mas um dos principais argumentos foi exatamente este daí (o da necessidade de se derrubar o preço da terra). Muito bem, claro que este argumento é um argumento falacioso. Na verdade havia alternativas muito mais viáveis e muito mais inteligentes pra você derrubar o preço da terra, sem a necessidade de você estar triplicando o perímetro urbano. Como o quê? Só você aplicar o IPTU progressivo, era você pegar a edificação compulsória, o parcelamento compulsório, aplicar estes instrumentos, e você conseguiria derrubar este preço (entrevista concedida em 05/11/2013). (grifo nosso).

Como já destacado, há certas especificidades que devem ser consideradas ao analisarmos o comportamento do mercado de terras, que é muito distinto dos demais, por se tratar de um item *sui-generis*, que não se enquadra nas regras de aplicação padrão do mercado.

A terra é um bem não produzido que, portanto, não tem valor, mas que adquire um preço. Ora, um bem não produzido não pode ter seu preço regulado pela lei da oferta, pois não há lei regulando a sua oferta. É a procura que suscita o preço da terra e não o encontro do mercado de “produtores” e compradores de solo (RIBEIRO, 1994, p. 39).

Não se aplicando as regras padrão do comportamento deste item específico no mercado, qualquer medida tomada, tendo como premissa leis gerais da dinâmica capitalista, deve ser descartada de imediato, para não recorrer ao erro e aos seus posteriores desdobramentos.

Nos mercados de produtos, se o preço corrente se mantiver por bastante tempo abaixo da média representada pelo preço de produção (custos mais margem de lucro), a oferta inevitavelmente se contrai até que o preço de mercado suba pelo menos ao nível do preço de produção. No mercado imobiliário, a oferta de espaço não depende do preço corrente, mas de outras circunstâncias (SINGER, 1982, p. 23) (grifo nosso).

Deste modo, tem-se que a medida tomada pelo Executivo Municipal, com o intuito de ampliar o perímetro urbano, consiste numa manifestação da articulação existente entre o Estado e os agentes privados, vislumbrando a possibilidade de maior arrecadação e de lucratividade com a cidade,

respectivamente. Além dos proprietários fundiários, há um claro interesse das incorporadoras e construtoras na incorporação de novas áreas pelo novo perímetro, para conversão de terra rural em urbana.

Os incorporadores imobiliários são as empresas que, individualmente ou associadas aos proprietários loteiam glebas para uso residencial. Se estas glebas localizam-se no perímetro urbano, deve-se elaborar projetos de acordo com a legislação e se obter a aprovação nas prefeituras (RODRIGUES, 1991, p.25).

A atuação das incorporadoras, no que diz respeito à incorporação de trabalho (definição de lotes, abertura de ruas, desmatamento, terraplanagem, colocação de guias e sarjetas), se dá com base no seu maior foco, que consiste na obtenção de lucros através de maiores ganhos atrelados à localização diferencial.

No processo de loteamento, que implica a definição de lotes, abertura de ruas, desmatamento, terraplanagem, colocação de guias e sarjetas, etc., há um trabalho incorporado, onde os loteadores esperam obter seu lucro. Ao se realizar a incorporação, altera-se o preço da terra e também das áreas situadas na vizinhança. Há aqui um aumento do preço decorrente do trabalho realizado na área, mais o preço da terra – redefinido pelo loteamento – e mais a “valorização” futura (RODRIGUES, 1991, p. 26).

[...]

No processo de incorporação de novas glebas estão embutidas as diferentes formas de “especulação imobiliária”. Participam, em geral, do processo de abertura e consolidação, vários agentes: o proprietário fundiário, o empreendedor do loteamento (loteadores, corretores), compradores dos lotes, (moradores) e o Estado, através do aparelho técnico, financeiro e legal. Os proprietários de terra podem se confundir com os loteadores ou entrar no negócio apenas com a gleba, enquanto os demais encargos – projeto, aprovação, abertura de vias, etc. – ficam a cargo do loteador. As porcentagens que cada um obtém na venda dos lotes, depende do que ficou estabelecido entre as partes (RODRIGUES, 1991, p. 26).

No caso de Mato Grosso do Sul, e mais especificadamente de Dourados, esta questão da incorporação de mais terras rurais para sua disponibilização ao processo de urbanização é marcado pela existência de algumas propriedades com uma concentração elevada de terras.

O sentido Oeste da ampliação, por exemplo, representa bem este processo, por concentrar a maior parcela do quantitativo total de terras incorporadas (ver figura 02). Nesta porção da área ampliada foram identificadas visualmente apenas 06 sedes de propriedade rurais, entre fazendas e sítios. Não faz parte desta mesma realidade, marcada pela concentração fundiária, apenas o Loteamento Mata dos Coqueiros e a Sítio Alta da Lagoa.

No sentido Sul da ampliação do perímetro, o panorama de concentração não se apresenta da mesma forma que no sentido Oeste. Há uma diversidade nos tipos de uso, e foram identificadas 09 sedes rurais, entre sítios e fazendas. As demais áreas, utilizadas antes da incorporação para fins predominantemente rurais, consistem num conjunto de loteamentos de chácaras e sítios, além de extensas áreas institucionais e industriais, como a Embrapa e o Distrito Industrial de Dourados – DID, respectivamente.

A porção Leste da ampliação completa as áreas da cidade que tiveram maior quantidade de terras rurais incorporadas. Nesta porção de terras incorporadas há uma conformação territorial histórica que explica a estrutura fundiária menos concentrada. Trata-se de um conjunto de glebas, localizadas muito próximas à cidade, que foram inseridas no projeto da Colônia Agrícola Nacional de Dourados – CAND (ver figura 12).

No projeto da colônia foram previstos lotes que iam de 20 a 50 ha. Esta porção, até então rural, da zona Leste, foi englobada na colônia, ainda na primeira etapa do projeto (Zona 01), realizado com as terras situadas à margem esquerda do Rio Dourados (ver figura 12), no caso o município de Dourados e onde se situa hoje o município de Douradina (PONCIANO, 2002, p. 140).

Apesar das transformações sofridas no curso da história, algumas propriedades desta área ainda herdaram alguns traços da política de colonização, com predomínio da pequena propriedade rural. Outras foram

convertidas em terrenos que são utilizadas para fins industriais e comerciais, além de áreas especializadas em lazer, através de aluguéis, que concedem direito de uso da sua infraestrutura para eventos festivos.

Considerando o fato de a maior parcela de área incorporada apresentar estrutura fundiária concentrada, revela-se uma incorporação de terra que é resultado das pressões movidas por interesses dos seus proprietários e dos demais segmentos da classe detentora dos meios que produzem o espaço urbano. Dentre eles podemos citar os agentes fundiários, as incorporadores, os agentes financiadores, construtoras, indústrias, agências imobiliárias, corretores individuais, empreendedores comerciais, e demais tipos de promotores imobiliários.

Na conversão da tipologia rural para urbana, há uma tendência de que sua dinâmica de uso até então, fundada na concentração fundiária, predomine também em sua utilização urbana, resultando, assim, em algo que se aproxima da produção monopolizada do espaço urbano. Deste modo, um processo geralmente realizado fracionadamente, ou seja, pela atuação dividida e conjunta dos diferentes tipos de capitais, em Dourados é realizado, muitas vezes, por um agente apenas (exemplo da figura 06).



Figura 06 – Placa de divulgação e de comercialização do Jardim Cristhais.
Fonte: CAMPOS, B. F.

Este é o caso, por exemplo, do Jardim Cristhais (figura 06), situado na porção Oeste (saída para a UFGD, Círculo Militar de Dourados e Aeroporto Regional de Dourados). Na realização deste empreendimento imobiliário, a propriedade da terra, os procedimentos de incorporação para fins urbanos, a construção da infraestrutura para lotear, o financiamento e venda dos lotes, bem como o financiamento para a construção das moradias novas, foram realizados por uma mesma figura jurídica.

Deste modo, produz-se o espaço a partir do monopólio de todas as suas etapas. Esta mesma realidade pode ser observada em outros empreendimentos que estão sendo realizados na cidade. Havendo um controle das terras, há um controle também dos preços que lhe são atribuídos, o que faz com que a oferta de um conjunto maior deste item no mercado não signifique uma queda no seu preço, pelo fato destas terem seus títulos concentrados nas mãos de poucos proprietários. Isto a uma concorrência pouco acirrada, o que facilita a comercialização de consenso, sobretudo no que diz respeito aos preços que são aplicados por este mercado.

A “produção” do espaço urbano se dá, em geral, pela incorporação à cidade de glebas que antes tinham um uso agrícola. O seu “custo de produção” é, nestes casos, equivalente à renda (agrícola) da terra que se deixa de auferir. Mas não há uma relação necessária entre este “custo” e o preço corrente no mercado imobiliário urbano. Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo, em última análise, do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito à oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo (SINGER, 1982, p. 23) (grifo nosso).

Esta sujeição dos preços de determinadas áreas da cidade a oscilações violentas, pôde ser confirmada após a ampliação do perímetro. A oferta de novas terras reaqueceu o mercado imobiliário local e redefiniu os preços ao mesmo tempo em que também alterou o processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano. Sobre isto, Tompes complementa, apontando que:

Este argumento de que havia a necessidade de ampliar o perímetro urbano, e ampliar nesta dimensão cavalgar que foi

ampliado, por que isso iria reduzir o preço da terra, era uma argumentação falaciosa e a realidade terminou por demonstrar a falácia disso aí. Então na realidade, e até na época eu escrevi sobre isto aí, é que o mercado de terras ele tem um comportamento muito peculiar, muito distinto do comportamento das demais mercadorias, por que a terra, quanto mais aumenta a oferta da terra, mais aumenta o preço. Isso é um comportamento bem específico da mercadoria terra, sobretudo a terra urbana. Então, é exatamente o que está ocorrendo hoje. Quanto mais loteamento é lançado nestas áreas novas do perímetro urbano, mais se aumenta o preço lá e, principalmente, mais se aumenta o preço do perímetro antigo, que é uma outra característica do mercado de terras. Que é o fenômeno de que, quando as terras mais baratas aumentam o preço, elas puxam o preço de todo o restante do espaço urbano, que vai estar numa posição mais privilegiada. Portanto, se sobe o preço nestas localizações mais problemáticas, automaticamente as localizações mais privilegiadas tem que subir pra manter a proporcionalidade do preço das localizações mais privilegiadas do centro em comparação com aquelas localizações mais afastadas (entrevista concedida em 05/11/2013). (grifo nosso).

Segundo Singer (1982, p. 23):

A “valorização” da gleba é antecipada em função de mudanças na estrutura urbana que ainda estão por acontecer e por isso o especulador se dispõe a esperar um certo período, que pode ser bastante longo, até que as condições propícias se tenham realizado. Dado o grau de imponderabilidade desta antecipação, supor que o nível corrente dos preços de imóveis regule a oferta dos mesmos não se justifica.

A defesa explícita por parte do Executivo Municipal acerca da necessidade de adequar o marco regulatório do uso e ocupação do solo urbano aos novos empreendimentos imobiliários confirma esta antecipação dos interesses acerca da valorização de certas áreas.

O lançamento dos condomínios residenciais de “muro fechado” surge como manifestação exemplar desta relação, e a distribuição geográfica destes empreendimentos em glebas do novo e do antigo perímetro se firma como “carro chefe” do jogo de interesses existente na revalorização imobiliária e da redefinição do espaço urbano douradense.

1.3.1 A ampliação do perímetro urbano como condição à entrada de novas tipologias do capital imobiliário

A ampliação do perímetro urbano (figura 07) merece atenção específica por produzir contradições que estão expressas na dimensão sócioespacial deste processo. Uma vez que as condições legais e materiais²¹ de produção da cidade foram alteradas é preciso refletir sobre as contradições presentes nas formas de uso desta terra incorporada (ver figura 07) e na produção do urbano a partir desta “nova” realidade.

Segundo nos aponta Corrêa (1995, p. 16):

Os proprietários de terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se que estas tenham o uso que seja mais remunerado possível, especialmente o uso comercial ou residencial de *status*. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isto significa que estão fundamentalmente interessados no Valor de troca da terra e não no seu Valor de uso (grifo nosso).

Ainda segundo Corrêa (1995, p. 16):

A propriedade fundiária da periferia urbana, sobretudo aquela da grande cidade, constitui-se no alvo de atenção dos proprietários de terras. Isto se deve ao fato de estar ela diretamente submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano. As possibilidades desta transformação são, entretanto, dependentes de um confronto entre as rendas a serem obtidas com a produção agrícola e com a venda de terras para fins urbanos. Mais cedo ou mais tarde, graças ao diferencial da renda, o uso agrícola da periferia é substituído por um urbano, passando, em muitos casos, por uma etapa de esterilização da terra. Há então um processo de valorização fundiária (grifo nosso).

²¹ Decorrente da última ampliação do perímetro urbano, objeto da aprovação do projeto de lei nº 17, em 20 de Julho, emerge outra alteração significativa nas condições normativas de produção da cidade, que consiste na aprovação de uma nova Lei de Uso e Ocupação do Solo, no ano de 2012 (Lei Complementar nº 205, de 19 de outubro de 2012, que Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário no Município de Dourados e dá outras providências).

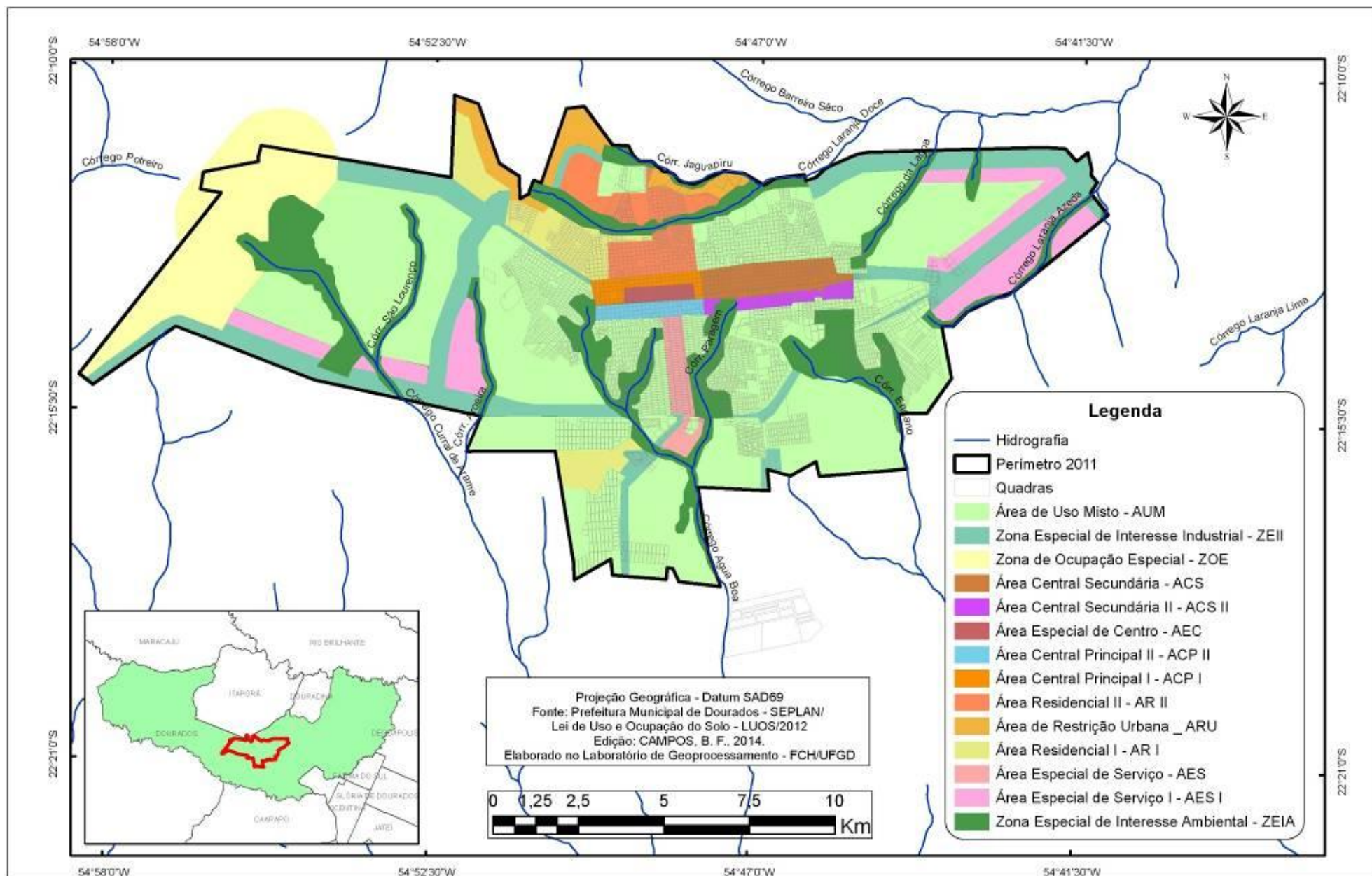


Figura 07 - Zoneamento das áreas urbanas pela nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (2012).

Anteriormente às ampliações mais significativas do perímetro, como esta ocorrida no ano de 2011, os proprietários de terras na franja urbana mantiveram estas áreas, durante anos, enquanto reserva de valor²². A atribuição de uso a estas áreas é marcada por uma intensa seletividade, resguardando grandes intercícios entre um lote utilizado e outro, no intuito de promover a maior valorização dos seus entremeios vazios.

Do quantitativo de glebas e demais áreas acrescentadas ao perímetro urbano antigo, chama-nos a atenção o percentual elevado de sistemas geoambientais constituídos por fundos de vale (figura 08), que devem ser conservados e preservados, considerando a legislação pertinente. Neste contexto, desvendam algumas contradições presentes neste processo, ou seja, nas medidas que foram tomadas e nos seus posteriores desdobramentos.

De acordo com o zoneamento realizado e presente na nova lei de uso e ocupação do solo (2012), todos estes sistemas geoambientais constituem-se em ZEIAs – Zonas Especiais de Interesse Ambiental, regulamentando o que já estava previsto no Plano Diretor Municipal (2013). Conforme o referido documento:

As Zonas Especiais de interesse Ambiental ZEIAs, serão demarcadas de acordo com suas características como:

- Áreas de Proteção aos mananciais
 - Áreas degradadas
 - Unidades de Conservação
- (DOURADOS, 2003) (grifo nosso).

Apesar da presença de áreas de mananciais se destacar como fator de delimitação das ZEIAs, áreas situadas próximas a estes fundos de vale, agora incorporados ao núcleo urbano, figuram hoje como o principal alvo dos condomínios residenciais de “muro fechados”. Este aspecto configura um conflito existente entre diferentes tipos de uso e funções ligadas ao atendimento da coletividade urbana.

²² Compartilhamos do entendimento da terra como reserva de valor presente em Sayad (1977, p. 624), onde “(...) a terra é considerada como uma reserva de valor alternativa ao capital produtivo. Consideramos a terra apenas como reserva de valor, e não como fator de produção, pois esta é a característica dos investimentos em imóveis que julgamos mais relevante. Na medida em que a terra for um fator de produção e representar um investimento produtivo, como no caso da abertura de novas zonas agrícolas ou construção de novas habitações, consideramo-la incluída no capital produtivo”.

Caracterizar a urbanização capitalista, como fazem os autores, é mostrar que a gênese do conteúdo urbano é a propriedade privada da terra, que a apropriação da renda é individual, mas a geração de riqueza é coletiva. Demonstram, assim, a constante mutação das formas do urbano relacionada à apropriação da terra e da cidade. (...) Os empreendimentos “murados” descumprem a legislação, provocam a necessidade de ampliação da infra-estrutura, formam enclaves entremeados por vazios urbanos, aceleram a especulação imobiliária, alteram a dinâmica dos espaços públicos, dificultam a mobilidade urbana (RODRIGUES *in* CALIXTO (org.), 2008, p. 11-13). (grifo nosso).

Rodrigues (2008) cita os condomínios residenciais de “muro fechado” como um exemplo típico e relevante dos reflexos provocados pela gênese da urbanização capitalista, fundada na propriedade privada da terra.

Rodrigues (2008) identifica na propriedade privada o cerne da contradição neste processo, uma vez que a produção e a geração de riqueza são coletivas, mas, devido a propriedade privada da terra, a apropriação da renda é individual. Isto se dá na medida em que, ao movimentar os meios de produção, situados na cidade e articulados ao campo, os trabalhadores assalariados, desprovidos da propriedade e de outros fatores de produção, que não o trabalho, são os responsáveis pela geração de valor e, assim, da valorização da terra.

Esta, por si só, não gera valor, mas o trabalho depositado sobre os fatores de produção localizados sobre a mesma é responsável pela renda a ela auferida, de acordo com as distintas localizações no espaço.

1.3.1.1 A ambiguidade da natureza na cidade capitalista: breve introdução aos condomínios residenciais de “muro fechado” e as ocupações urbanas irregulares

Partindo de tal premissa, a alteração do perímetro urbano de Dourados/MS deve ser entendida como um fator que alterou a renda auferida às distintas localizações espaciais na cidade, devido à conversão de um *quantum* elevado de terra rural em urbana. Muitas áreas provavelmente foram incorporadas por estarem associadas “às localizações de determinadas amenidades que poderiam ser mercantilizadas pelos promotores imobiliários e serem comercializadas como sinônimo de qualidade de vida” (BECHELLI & cols., 2009).

Sob esta perspectiva percebe-se que esta tendência à ampliação das áreas urbanas:

Estaria se concretizando entre outros condicionantes, em resposta aos “[...] valores da sociedade moderna e de suas expectativas em relação ao padrão de consumo”, uma vez que as causas desta expansão poderiam estar relacionadas com o desejo de determinados grupos sociais de habitar áreas mais próximas das paisagens naturais, ou em zonas que possam em teoria oferecer melhores condições de segurança, como é o caso dos condomínios fechados (OJIMA *apud* BECHELLI & cols., 2009).

O crescimento urbano da cidade de Dourados, neste período analisado, tem sido caracterizado, justamente, pelo surgimento deste tipo de empreendimento imobiliário (tabela 04) destacado por Ojima (2009), uma nova faceta da cidade que é concebida e vendida como mercadoria. Ao se consolidarem, estes residenciais têm ocupado extensas áreas no conjunto de glebas incorporadas na área ampliada do perímetro urbano.

Paralelo a este processo de produção das novas áreas, marcado pelo lançamento dos residenciais de “muro fechado”, há também o adensamento de um percentual elevado de lotes que já aguardavam “momentos melhores” na dinâmica imobiliária para serem oferecidos no mercado de terras urbanas.

Tabela 04 – Dourados (2010-2014) - Condomínios residenciais de “muro fechado”.

| Residenciais de “Muro Fechado” | Ano de lançamento do empreendimento | Promotores Imobiliários | | |
|---|---|-------------------------|-------------------------|---------------------------|
| | | Construtora | Incorporadora | Imobiliária |
| Eco Ville Dourados | 2010 | Vectra/ Plaenge | Vectra/ Plaenge | Continental |
| Golden Park Residence | 2010 | Neopar | Neopar | Neopar |
| Terras Alphaville Dourados | 2012/13 | Alphaville Urbanismo | Alphaville Urbanismo | Corretores Cadastrados |
| Alto da Boa Vista | 2013 | Corpall | Corpall | Corpall |
| Green Park | 2013 | São Bento | São Bento | Green Park |
| Porto Madero Premium Residence e Resort | 2014 | Corpall- Vectra | Corpall | Corpall |

Fonte: Páginas *online* dos empreendimentos

Org.: CAMPOS, B. F., 2014.

Estas áreas, que variam de tamanho, indo de lotes individuais a quadras inteiras espalhadas pelos entremeios da cidade (ver exemplo figura 09), sobretudo nas localizações mais periféricas, atualmente têm se firmado como espaços visados pelos empreendedores imobiliários.

O exemplo trazido pela figura 10 mostra o Golden Park Residence, condomínio residencial de “muro fechado”. Na escolha de sua localização, os empreendedores, muito provavelmente, consideraram como dimensão fundamental a relacionada ao acesso. Neste caso, o acesso é realizado pela BR 163, via duplicada, uma espécie de prolongamento da Avenida Hayel Bon Facker, o que faz com que, apesar da distância de 07 km, o acesso ao centro seja realizado de automóvel em menos de 10 minutos.

Semelhante a este caso, a localização dos demais empreendimentos residenciais de médio e grande porte coincide também com a disposição dos principais eixos espaciais de articulação (avenidas, rodovias, prolongamentos). Além disto, como já destacado por Ojima (2009), estes empreendimentos buscam a incorporação das amenidades e das paisagens resultantes da configuração geoambiental dos fundos de vale (ver figura 11).



Figura 09 – Placa indicando a comercialização de quadras inteiras.
Foto: CAMPOS, B. F., 2013.



Figura 10 – Golden Park Residence (trecho duplicado da BR163 ao fundo).
Foto: CAMPOS, B. F., 2014.

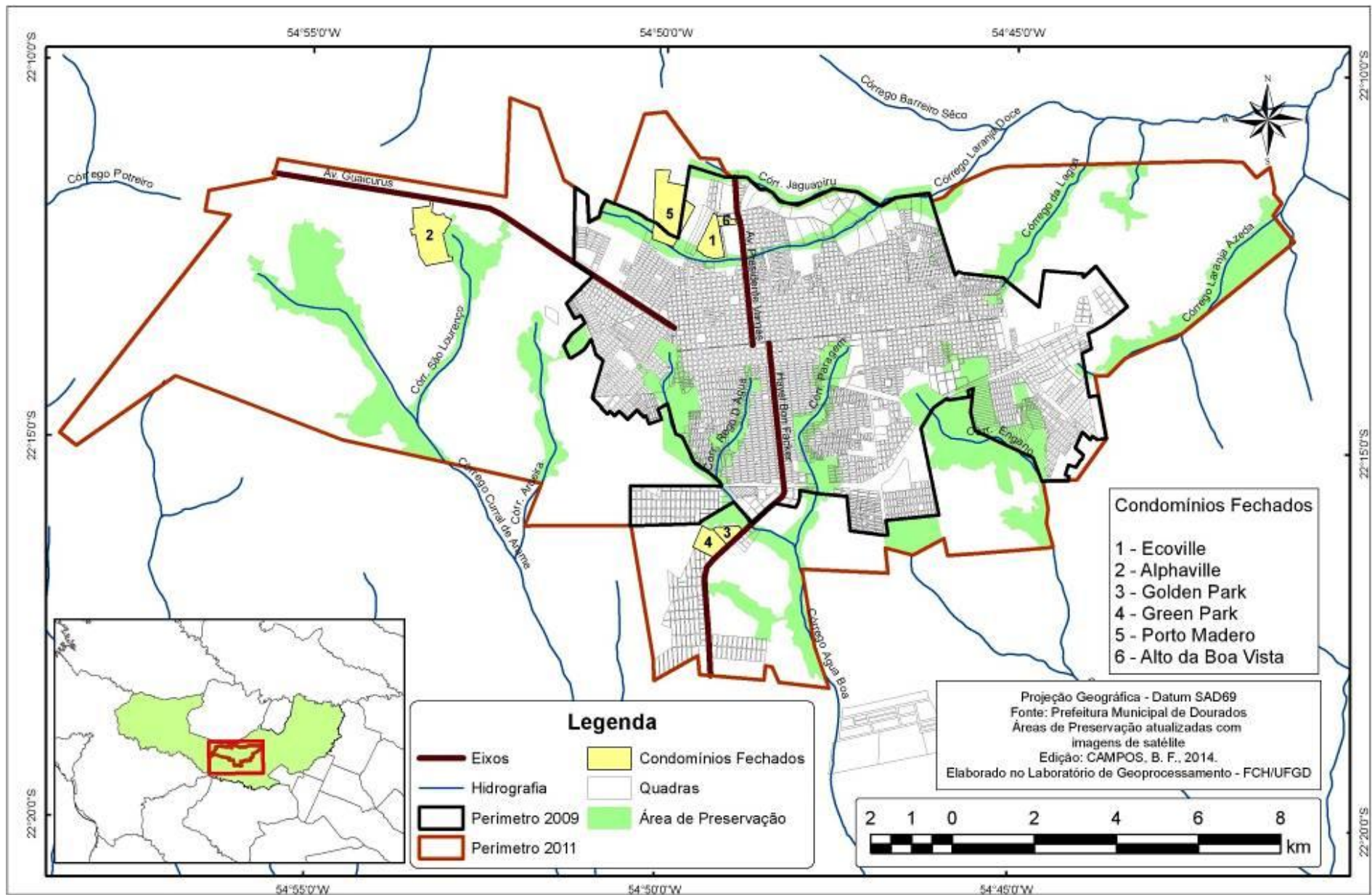


Figura 11 – Localização dos empreendimentos em relação aos fundos de vale e áreas de preservação.

Conclui-se, como bem aponta Rodrigues (2008), que com a nova delimitação urbana, criou-se a condição para a produção dos empreendimentos “murados” ao mesmo tempo em que ampliou e qualificou os velhos e novos enclaves urbanos (figuras 09, 10 e 11).

Por outro lado, a propriedade privada da terra, como fundamento contraditório do processo de urbanização, faz com que ao mesmo tempo em que as camadas mais privilegiadas da classe média e da elite local vislumbrem das melhores localidades para morar e promoverem seus negócios imobiliários, a maioria das pessoas fique a mercê da especulação imobiliária e seus efeitos nocivos.

Produto intrínseco deste processo de (re)aquecimento do mercado de terras, a especulação imobiliária fez com que os imóveis urbanos sofressem taxas muito elevadas no aumento de preços (tabela 05). Com isso, cresceu substancialmente o número de trabalhadores para os quais tais preços tornaram-se um entrave para o acesso e aquisição de um imóvel urbano no mercado formal, apesar do investimento público federal na política habitacional, por exemplo.

Na tabela 05 temos os preços dos imóveis urbanos não edificadas, de acordo com o mercado de terras na cidade, que é mediado e disputado por diversas imobiliárias. Neste contexto, aos trabalhadores, que desde o início do ciclo da cana-de-açúcar protagonizam mais um processo de mobilidade da força de trabalho (migração) restou o gosto amargo do “desenvolvimento”: a impossibilidade de acessar o direito ao espaço mínimo da casa própria. Viram-se, então, obrigados a juntar-se ao significativo contingente da população urbana, que desde a década de 1970/1980 vê na ocupação urbana irregular a única alternativa de moradia.

Este processo muito se difere do que tem sido protagonizado por certos extratos sociais da classe média e da elite local, que atualmente consomem os locais próximos aos fundos de vale movidos pela fetichização²³ da paisagem urbana.

²³ No decorrer deste trabalho, trataremos o fetiche da mercadoria como um fenômeno típico da produção capitalista, uma vez que neste modo de produção o produto (transformado em mercadoria) aparece descolado de seu produtor. Segundo MARX, em O Capital (disponível em < <http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/ma000086.pdf> >), neste contexto, “os produtos do cérebro humano parecem dotados de vida própria, figuras autônomas que mantêm

Tabela 05 – Dourados/MS (2011 e 2013) - Aumento no preço dos imóveis não edificadas.

| Imóvel | Localização | | Preço (US\$*) 2011 | Preço (US\$) 2013** |
|--------------------------------------|---|--|--------------------------|--------------------------|
| | Rua e Bairro | Posição geográfica e distância do centro | | |
| Terreno – 390m ² | Rua Lindalva Marques Ferreira – Pq. Do Lago II | Sudoeste - 3,7km | 41.890,00 | 50.268,00 |
| Terreno – 420m ² | Av. José Roberto Teixeira – Jd. Flórida I | Leste – 2,9 km | 33.512,00 | 40.214,00 |
| Terreno – 540m ² | Rua Shonei Fujinaka – Altos do Indaiá | Leste – 4,1 km | 33.512,00 | 40.214,00 |
| Terreno – 360 a 525m ² | Jardim Chistais | Leste – 5,6 km | 31.417,00 a 69.118,00 | 37.700,00 a 82.941,00 |
| Terreno – 360m ² | Rua Ramão Gomes de Matos – Jardim Universitário | Noroeste – 5,1 km | 41.890,00 | 50.268,00 |
| Terreno – 750m ² | Rua João Fagundes de Meneses – Jd. Europa | Norte – 3 km | 83.780,00 | 100.536,00 |
| Terreno – 491m ² | Rua Dom João VI – Jd. Ayde | Nordeste – 6,1km | 33.512,00 | 40.214,00 |
| Terreno – 360m ² | Rua Natal – Jd. Guanabara | Nordeste – 4,7km | 50.268,00 | 60.321,00 |
| Terreno – 600m ² | Rua Nilson Vieira de Mattos – Jd. Brasília | Leste – 4,5km | 62.835,00 | 75.402,00 |
| Terreno – 600m ² | Rua Potreirito – Vila São Braz | Sudeste – 8,3km | 27.228,00 | 32.673,00 |
| Terreno – 360m ² | Rua Altamira – Jd. Joquei Clube | Sudeste – 9,4 km | 25.134,00 | 30.160,00 |
| Terreno – 390m ² | Rua ADez – Pq. Dos Jequitibás | Sul – 5,6km | 31.417,00 | 37.700,00 |
| Terreno – 360m ² | Rua Mato Grosso – Jardim Flamboyant | Sul – 4,3 | 31.417,00 | 37.700,00 |

(*) Cálculo realizado considerando cotação do dólar de US\$ 2,189 para venda, em outubro de 2013.

(**) Considerando o relato dos corretores sobre a verificação de uma alta média dos preços de 10% ao ano.

(Fonte: <http://economia.acspservicos.com.br/IEGV/IEGV_DOLAR.HTM>)

Fonte: Imobiliária América (corretores).

Org.: CAMPOS, B. F., 2014.

Este processo tem sido responsável pela produção destes espaços da cidade como alvo e objeto (vide o caso dos condomínios residenciais de “muro fechado”) ²⁴. No entanto, no caso da classe trabalhadora, a ocupação destes locais é vista como única alternativa viável para a (re)existirem na cidade.

Para melhor compreender esta contradição no processo de produção, apropriação e consumo dos diferentes espaços da cidade, é preciso recorrer à gênese da diferenciação urbana, situada no período de reestruturação

relações entre si e com os homens. Assim, no mundo das mercadorias, acontece com os produtos da mão humana. Isso eu chamo de fetichismo que adere aos produtos de trabalho, tão logo são produzidos, como mercadorias, e que, por isso, é inseparável da produção de mercadorias”.

²⁴ A relação cotidiana com a natureza na cidade (...) passa a ser povoada por pensamentos, imagens, fantasias e desejos de uma natureza “glamourizada” e reificada como um desenho infantil. [...] Neste mundo da fantasia e da exploração capitalista, muitos empreendimentos imobiliários reforçam um processo de associação com uma das várias ideias possíveis de natureza na atualidade (HENRIQUE, 2009, p. 139).

produtiva, que instituiu nova dinâmica agrícola no conjunto de municípios polarizados por Dourados,

A partir da década de 1970, em razão da introdução de um sistema agrícola ligado a um padrão de modernização agroindustrial. (...) A mola propulsora desse processo de (re)definição foram as formas de intervenção, via produção habitacional, perpetradas pelo poder público local, que tinham como orientação o direcionamento assumido pela política urbana no nível federal, formas estas que se articulavam e subordinavam-se às decisões anteriores (CALIXTO, 2004, p. 21).

Deste modo, viabiliza-se a maior aproximação com os contextos criados a cada inicialização/encerramento de novos/velhos ciclos da reprodução ampliada do capital agroindustrial, que tem na supervalorização dos imóveis e na segregação sócioespacial uma de suas faces mais perversas, devido aos processos de (re)definição e diferenciação urbana.

CAPÍTULO II

DOURADOS/MS NO CONTEXTO DO DESENVOLVIMENTO: ESTADO,
AGENTES PRIVADOS E AS (RE)DEFINIÇÕES DO URBANO

A cidade de Dourados tem a dinamização e comando de seu crescimento e expansão vinculada historicamente às políticas de planejamento regional, respaldada na racionalidade e no desenvolvimento. Existe uma estrita relação, como assevera Silva (2000), entre a efetiva atuação dos aparelhos estatais de planejamento e a consolidação de Mato Grosso do Sul e, em especial, o conjunto de municípios circunvizinhos de Dourados como um especialista do setor agropecuário, e com sua posterior inserção no circuito agroindustrial, firmando Dourados como uma cidade-pólo.

Silva (2000) aponta a maneira com a qual a atuação do agente estatal, junto às frações da burguesia nacional e, conseqüentemente regional, além do capital estrangeiro (via, sobretudo, a entrada das multinacionais no setor de produção agropecuária) refletiu em uma reestruturação produtiva. Tais transformações surtiram efeito nas formas de atuação empresarial, desde os controles envolvidos no financiamento até a operacionalização da base produtiva.

A mudança na concepção de produção e assim na forma de produzir, passando, por exemplo, da utilização de instrumentos de produção mais rudimentares para o uso de maquinários no campo, resultou também numa reconfiguração/reestruturação urbana.

O uso do conceito (re)estruturação, está ligado a importância de considerarmos a articulação das partes que mantêm relação entre si, sendo que a alteração de uma parte, acarreta alteração nas demais (VILLAÇA, 2001).

Tal movimento se mantém contínuo no tempo e no espaço, marcado por transformações multidimensionais, e deve ser interpretado de modo que se busque a compreensão de suas diversas dimensões.

2.1 A atuação do Estado na produção do espaço regional: a Colônia Agrícola Nacional de Dourados e seus desdobramentos inter e intraurbanos

A produção agroindustrial se destaca atualmente, de forma ainda mais intensificada, como fio condutor da produção do espaço regional do sul do estado de Mato Grosso do Sul. Neste contexto, o município de Dourados desempenha papel fundamental, pela sua sua capacidade de atender as principais demandas e ofertar as condições elementares para a realização das relações produtivas.

É impossível falar da cidade de Dourados e de sua dinâmica (re)produtiva sem considerar a centralidade que a produção agrícola e pecuária assumiu desde a intensificação das medidas tomadas por parte do Estado. Vivido a partir da primeira metade da década de 1940, este processo deve ser considerado, também, resultado de alianças de classe, que objetivavam esta nova configuração sócio-econômica.

Segundo Rofman (1974, p. 60):

:

No caso de uma sociedade dependente e do modo de produção capitalista, existem certas constantes que marcam o processo de alianças de classes sociais na região e entre estas e as da nação, em cada conjuntura histórica. [...] a aliança de classes e setores (frações) dominantes da região integra-se, em maior ou menos medida, na aliança de classes que controla o poder político em escala nacional.

A partir das considerações de Rofman (1974), é possível pensar que a atividade agrícola e pecuária não se constitui desde sempre no maior peso da configuração produtiva regional. E, realmente, o binômio gado-grão só ganhou maior força nesta região a partir de dois aspectos principais e correlatos: o desmonte da estrutura social e econômica montada sobre a exploração dos ervais (formação vegetal nativa da região); e a criação, em 1943, da Colônia Agrícola Nacional de Dourados – CAND.

Até meados da década de 1940, a economia da porção sul do atual estado de Mato Grosso do Sul girava em torno da exploração da erva-mate, monopolizada pela Cia. Mate

Laranjeira, que arrendava a terra do governo federal. Esse monopólio começou a ser desagregado em 1943, com a criação da Colônia Agrícola Nacional de Dourados – CAND, que abriu uma fronteira agrícola para um expressivo contingente de migrantes, impulsionando e estabelecendo uma nova dinâmica ao desenvolvimento econômico (CALIXTO, 2004, p. 59-60).

Com a criação da CAND, houve um reordenamento no uso deste espaço. O Estado conseguiu redefinir, via atuação direta, os conteúdos que ditariam a partir de então a reprodução desta porção do espaço, sob uma racionalização específica e estratégica segundo os interesses nacionais da época.

Ponciano (2001, p. 100) enfatiza que:

A política de colonização do Estado Novo, na região do sul de Mato Grosso, especificamente a região da Grande Dourados, propiciou o início da exploração capitalista, de forma sistemática, nessas terras, com a implantação da pequena propriedade. [...] A pequena propriedade era utilizada como estratégia para propiciar o retorno do homem desocupado da grande cidade ou de regiões com grande densidade demográfica ao campo e às regiões como a de Goiás, a do Mato Grosso e a da Amazônia. [...] O trabalhador teria a aquisição de sua terra facilitada em função do baixo preço, pela ajuda financeira na obtenção de recursos e utensílios para trabalhá-la.

A interligação e a articulação da produção aos fixos das demais etapas da produção e consumo, dentro desta nova estrutura fundiária, foi viabilizada pela produção concomitante de redes técnicas. A rede viária, por exemplo, ganhou a partir de então maior prioridade de investimentos por parte da hierarquia estatal.

A infra-estrutura é o suporte para a produção, a circulação e o consumo das mercadorias geradas pelas atividades produtivas e um dos elementos organizadores e produtores de espaço, influenciando no desenvolvimento econômico e definindo características do processo de acumulação. Trata-se de parte da produção material do homem. Sua distribuição no espaço é definida politicamente, como resultado do embate entre diferentes projetos políticos e, conseqüentemente, de interesses de classes. [...] Historicamente, no Brasil, a implantação da infra-estrutura requereu a participação ativa do Estado, não só de forma política como de forma econômica, através de investimentos diretos, que nortearam processos de

maior concentração ou desconcentração econômica, minimizando ou acentuando desigualdades regionais (LAMOSO, p. 43-45).

O Estado possui uma participação incisiva na seleção e priorização de investimentos para ordenamento e reordenamento de determinados espaços, situados dentro dos limites sobre os quais exerce sua jurisdição. A criação da Colônia Agrícola Nacional de Dourados – CAND (figura 12), assim como a colônia implementada sob os mesmos moldes e no mesmo período no estado de Goiás, é um exemplo da capacidade de influir na dinâmica espacial. O aspecto físico do modelo de colonização implementado no projeto da CAND exemplifica a relação entre produção, circulação e consumo, a constituição da infraestrutura e a produção do espaço regional.

Dentre os desdobramentos mais significativos desta correlação de fatores está o impacto nos núcleos urbanos já existentes - como era o caso de Dourados -, e nas vilas, muitas delas projetadas enquanto entrepostos da dinâmica local de produção, circulação e consumo da colônia. Assim confirma Calixto (2004, p. 59-60), apontando que:

[...] As consequências mais significativas desse novo enfoque de intervenção do Estado foram sentidas principalmente no núcleo urbano de Dourados, uma vez que este assumia a condição de sede administrativa e o papel de centro de beneficiamento e de comercialização de produção da colônia.

Segundo os apontamentos de Calixto (2004), com o enfraquecimento da dinâmica econômica produzida a partir da exploração ervateira, promovido, a grosso modo, pelo Estado brasileiro, ocorreu uma redefinição dos papéis desempenhados pelos municípios constituintes deste espaço. No período que antecedia tal modificação no eixo de estruturação econômica regional, municípios como Ponta Porã (77.872 hab, IBGE/censo 2010) e até mesmo Maracaju (37.405 hab, IBGE/censo 2010) desempenhavam centralidades de maior destaque do que Dourados no contexto regional.

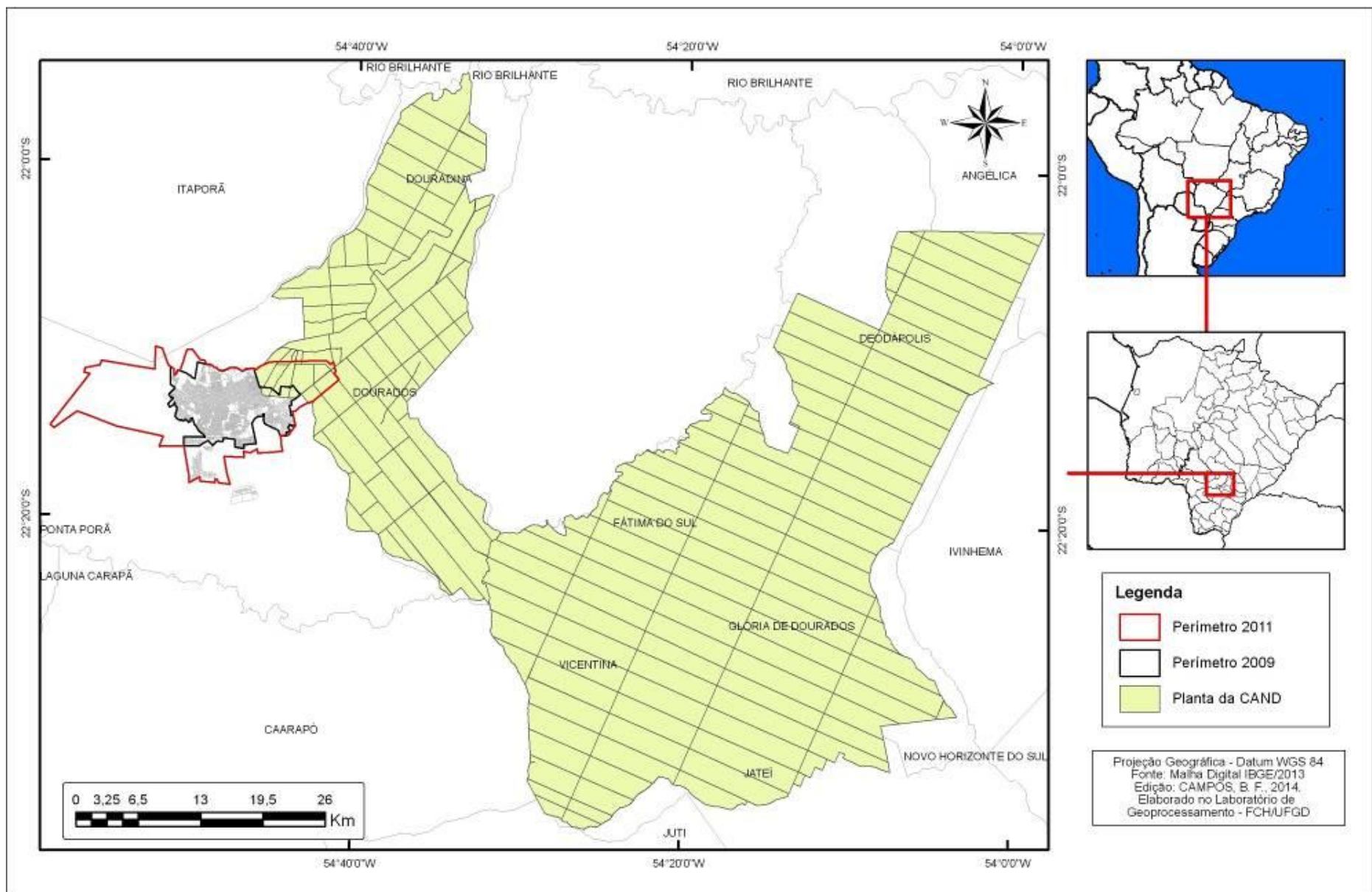


Figura 12 – Colônia Agrícola Nacional de Dourados – CAND (1943).

A figura 13 traz um esquema simplificado (croqui) da forma como é organizada a realização da produção nas distintas tipologias dos fixos espaciais, que estão dispostos na rede urbana.

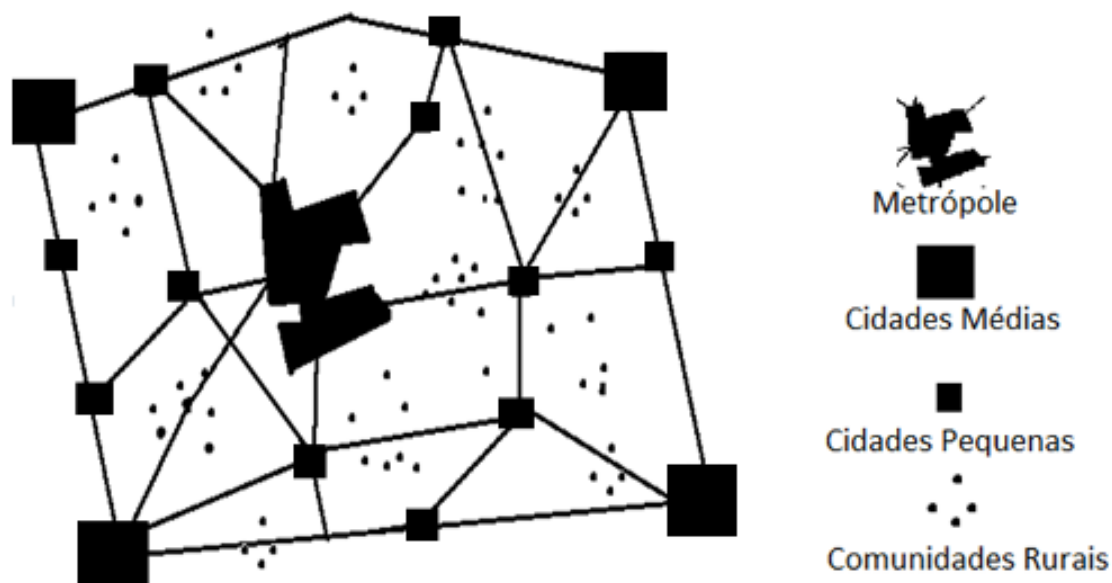


Figura 13 – Esquema das relações inter-urbanas em escala regional.

Fonte: COMAR, M. V., 2012

Organização: CAMPOS, B. F., 2014

Com a transformação da base econômica regional, o município de Dourados teve suas funções realocadas e passou a exercer papéis semelhantes ao de outros centros regionais do país. Considerando a exemplificação da figura 13, suponhamos que, dentro da configuração atual da rede urbana em que se situa, Dourados exerce papel de cidade-pólo, concentrando o comércio de bens e serviços mais especializados que os ofertados pelas cidades pequenas e menos complexos do que os dos grandes núcleos urbanos. No entanto, segundo Sposito e cols.(2007), há de se considerar que:

O que há de novo, no período atual, é a crescente importância das telecomunicações, relativizando o peso ou a necessidade de deslocamentos materiais para realizar uma parte das funções necessárias à vida de uma sociedade, em seu sentido econômico, político, cultural e social. [...] A partir deste novo contexto, o que é de clara natureza espaço-temporal, o espaço de relações é marcado por articulações espaciais, sem que haja a necessariamente continuidades territoriais. As relações espaciais que assim se conformam não estruturam áreas ou

regiões, mas sobrepõe a áreas e regiões, organizadas por lógicas territoriais, outros fluxos que podem ultrapassar essas áreas ou regiões de comando de uma cidade média e o fazem, gerando estruturas espaciais em rede, cuja morfologia não contém continuidade territorial (SPOSITO & cols., 2007, p. 37-38).

Podemos pensar o espaço produzido pela implementação da CAND como sendo marcado por relações que tinham na contiguidade o seu caráter central, ou seja, se estruturavam como área ou região. Ao analisar a figura 10 percebe-se que o posicionamento geográfico deslocado da sede urbana do município de Dourados, situado fora do limite oeste da colônia, não interferiu nos papéis de centralidade que a cidade assumiu dentro da nova dinâmica produtiva, resultante da sua implantação.

As comunidades rurais da CAND, considerando-as enquanto núcleos formados pelo conjunto de pequenas propriedades, passaram a agrupar, nesta área contígua do espaço sul-mato-grossense, densidade de pessoas e de objetos técnicos e tecnológicos numa escala muito mais intensificada. Isto resultou numa configuração territorial voltada, de modo especializado, para a realização da produção agrícola, dotando esta região de características que a distinguiu de todo o restante do estado. Nesta rede, as cidades pequenas, realidade de sete (Douradina, Fátima do Sul, Deodápolis, Vicentina, Jateí, Glória de Dourados e Angélica) dos oito distritos urbanos que integravam a colônia, exerciam um papel decorrente da sua proximidade ou origem relacionada, estritamente, às comunidades rurais.

Satisfazendo as necessidades mais elementares destes espaços próximos, estas cidades, no entanto, não cumpriam com a demanda por bens e serviços mais complexos dentro do circuito produtivo. Davam suporte muito mais a reprodução cotidiana da vida, restando às cidades de maior porte, suprir a demanda por bens e serviços mais complexos e especializados. Por ter sua origem relacionada à ciclos econômicos e geopolíticos anteriores, Dourados foi exercendo um maior número de papéis, sejam eles relativos estritamente à realização da produção material, sejam eles no fornecimento de serviços, de saúde e educação por exemplo.

2.2 - O período desenvolvimentista: processo de agroindustrialização e (re)estruturação urbana

Na passagem da década de 1960 para 1970, o tipo de produção agropecuária oriundo da política de colonização nacional começou a sofrer alterações e a ceder “terreno” para a introdução de outra característica produtiva, que denominaremos aqui de modernização conservadora, conceito presente nas análises de Alberto Passos Guimarães.

Segundo o autor:

[...] a “estratégia de modernização conservadora”, é assim chamada, porque, diferentemente da reforma agrária, tem por objetivo o crescimento da produção agropecuária mediante a renovação tecnológica, sem que seja tocada ou grandemente alterada a estrutura agrária (GUIMARÃES, 1977, p. 3).

Tal processo se desencadeou e se firmou no paíós durante o período pós-guerra. Ao fim da Segunda Guerra Mundial (1939-1945), o cenário de destruição assolava os países envolvidos no conflito, sobretudo os que amargaram a derrota. A fome se destacava como um dos maiores problemas enfrentados pelos países europeus, criando um ambiente favorável para a construção de novas ideologias, sob o preceito da necessidade eminente de superação desta realidade. Eis que surge, então, a chamada “Revolução Verde”,

[...] um programa que tinha como objetivo explícito contribuir para o aumento da produção e da produtividade agrícola no mundo, através do desenvolvimento de experiências no campo da genética vegetal para a criação e multiplicação de sementes adequadas às condições dos diferentes solos e climas e resistentes às doenças e pragas, bem como da descoberta e aplicação de técnicas agrícolas ou tratos culturais mais modernos e eficientes (BRUM, 1988, p. 44).

A região em que se situa o município de Dourados, já inserida de modo mais acentuado no circuito da produção agropecuária desde a criação da colônia agrícola, em 1943, foi um dos alvos tidos como ideais para a introdução deste novo contexto agrícola-industrial.

Segundo Mizusaki (2004):

A soja expandiu-se no cone sul juntamente com o trigo, a partir da década de 1970, devido a uma conjuntura econômica e condições locais favoráveis (demanda pelo produto no mercado internacional, terras planas, solo fértil, posição geográfica favorável em relação aos mercados consumidores do Sudeste e países do Mercosul, facilidade no escoamento da produção pelos portos de Santos e Paranaguá), esgotamento da fronteira agrícola no Rio Grande do Sul e, principalmente, pelo incentivo do Estado, através das políticas desenvolvimentistas da década de 1970 (a partir do I e II PNDs – Plano Nacional de Desenvolvimento Econômico) e outros programas regionais.

Oliveira *apud* Mizusaki (2004), ao fazer uma análise da conjuntura econômica que levou a uma redefinição da política governamental que incentivasse o desenvolvimento da agroindústria, voltada para os derivados da soja, aponta os elementos que contribuíram para a expansão vertical do capitalismo no campo. Segundo o autor:

[...] a crise da economia mundial com a alta dos preços do petróleo, levou a uma descapitalização do agricultor, na medida em que se elevavam os preços dos combustíveis em relação aos produtos agrícolas. Neste contexto, o governo brasileiro passa a investir em unidades esmagadoras de soja, na produção de óleo e farelo. Segundo este autor vários foram os incentivos, como o financiamento com juros subsidiados para compra de máquinas esmagadoras, cotas para exportação de soja etc. Assim, O eixo da acumulação do setor oleaginoso (...) fixado na comercialização até o início dos anos setenta, foi se deslocando voluntariamente para a agroindústria (OLIVEIRA *apud* MIZUSAKI, 2004).

Decorrente dos importantes papéis desempenhados, decorrentes da implementação da CAND, a cidade de Dourados apontava na década de 1970 um padrão urbano que se destacava em relação aos demais núcleos urbanos que já constituíam a malha interurbana do sul do então estado de Mato Grosso. Desta forma, dentro do perfil desenvolvimentista de atuação do Estado, Dourados foi uma das cidades selecionadas e definidas oficialmente como pólo de desenvolvimento. Um processo de polarização/industrialização dirigida, como nos afirma Souza (2002).

Reconhecida pelos órgãos planejadores do Estado, enquanto suporte espacial ideal para receber as ações de remodelamento, visando à criação de um complexo não, tão somente, agropecuário, mas sim agroindustrial, a cidade foi contemplada no referido período (década de 1970), com o volume de recursos provenientes dos programas que integravam o II Plano Nacional de Desenvolvimento²⁵.

Será diante deste contexto, que a expansão vertical começará a ocorrer no Estado, através do investimento em indústrias processadoras e beneficiadoras de matéria-prima que permitissem agregação de mais valor e assim, a obtenção de maiores lucros (RIZZI, 1984).

Como já destacado por Mizusaky (2003), uma série de fatores fortaleceram a escolha de Dourados, bem como dos municípios polarizados, para a projeção no espaço desta nova territorialização produtiva. Merece destaque os tipos de solo, dentre os principais fatores responsáveis pela seleção destas localidades. Na figura 14, a espacialização dos tipos de solo evidencia que esta região é composta basicamente de latossolos vermelho e latossolos vermelho distroférico, conhecidos pelo aspecto roxo e pela fertilidade apresentada.

A cobertura vegetal original existente sobre estes solos consiste em um dos principais indicadores de fertilidade, para sua localização e identificação. A Mata Atlântica é uma destas feições vegetais que, geralmente, coincidem com solos de elevada fertilidade, devido à variedade, o porte e a densidade do seu conjunto botânico.

²⁵ Foi neste momento, de implantação do II PND, que o Estado identificou as localizações “prioritárias para a implantação de distritos industriais. Selecionaram-se, segundo o próprio discurso oficial, aquelas cidades que apresentavam taxas de crescimento mais elevadas do que as demais, no pressuposto de que, uma vez introduzidos novos incentivos, aquela tendência mais facilmente se aceleraria. (...) Ao observarmos a localização desses pólos em Mato Grosso do Sul, parece haver certa equidistância entre eles. Todavia, mais importante ainda é a observação de que são cidades selecionadas – inclusas em certas categorias (as superiores) - de uma hierarquia de centros urbanos num dado espaço, demonstrando que a política dos pólos de crescimento pressupõe uma estratégia urbana que determina o papel de cada cidade no processo” (SOUZA, 2002, p. 409).

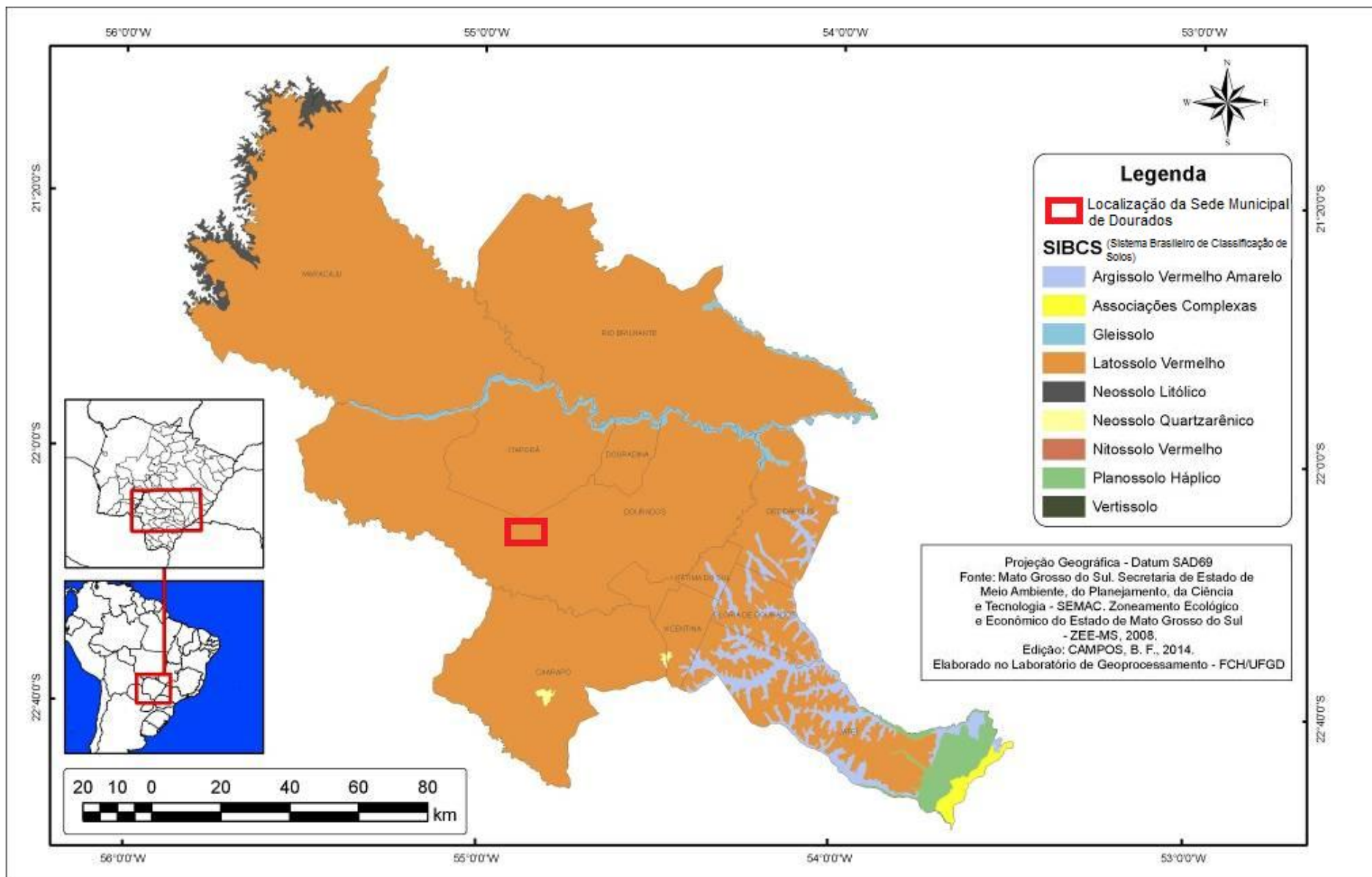


Figura 14 – Solos que compõe a Região da Grande Dourados.

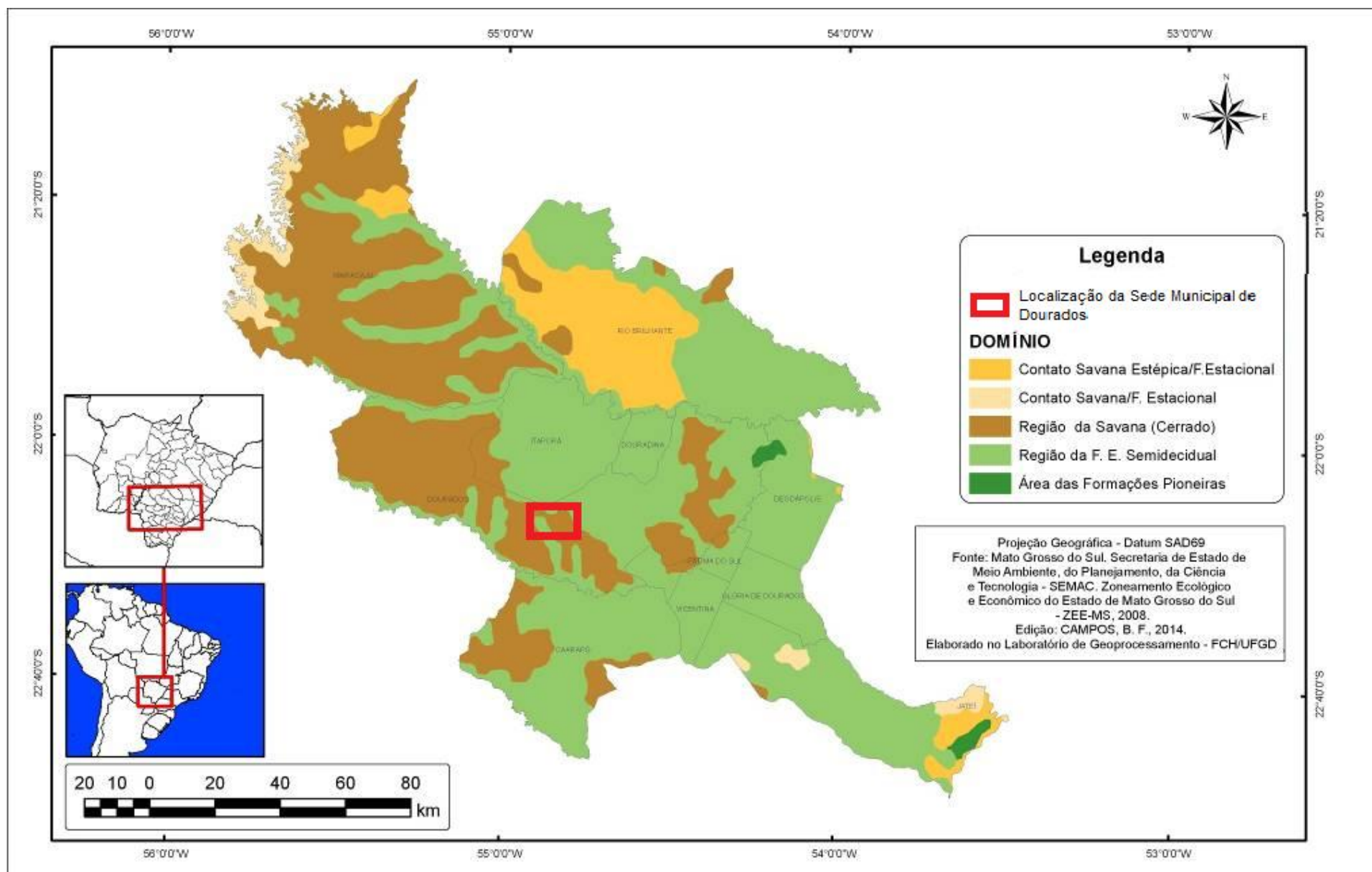


Figura 15 – Formações vegetais originárias da Região da Grande Dourados.

No caso da região de Dourados, mais de 50% dos solos eram cobertos originalmente por Mata Atlântica, e o outro restante por formações vegetais típicas de Cerrado (figura 15). Apesar do Cerrado, por conta de duas características, indicar solos mais fracos, isto, com o tempo, foi deixando de ser um empecilho para produtividade, devido aos avanços nas pesquisas e nos pacotes tecnológicos decorrentes das inovações científicas.

Neste contexto, a Região da Grande Dourados apresentou características geográficas compatíveis com os fatores necessários à conformação da nova estrutura produtiva, com solos férteis e relevo suavemente ondulado no campo, além de um núcleo urbano condizente com as prioridades dos pacotes de investimentos, que partiam da política dos pólos de desenvolvimento.

De acordo com os pressupostos da polarização, a inversão em infra-estrutura, os subsídios ao desenvolvimento e outras formas da intervenção pública poderiam concentrar-se em poucos centros com potencialidades de crescimento, localizados, porém, em áreas atrasadas ou próximo delas. As economias de aglomeração gerariam um crescimento nos centros escolhidos e finalmente fluiriam alguns efeitos de difusão benéficos até as áreas polarizadas. Assim se promoveria a eficiência econômica e a equidade regional, as regiões atrasadas se desenvolveriam e os fluxos de pessoas, bens e capitais, que de outro modo se dirigiriam para as áreas metropolitanas congestionadas, se desviariam até seletivos centros regionais (SOUZA, 2002).

Os investimentos realizados sob esta perspectiva, traduzida em um plano de desenvolvimento que tinha na indústria a sua linha de frente, se desdobraram na cidade, produzida, a partir deste momento, como *locus* ideal de reprodução da vida e da produção e consumo de mercadorias.

O papel interventor, assumido politicamente pelo Estado brasileiro, tinha como intuito principal acentuar a atuação das verticalidades. Sob estas condições, o Estado brasileiro deu incentivo através de apoio creditício, fiscal e, sobretudo da implantação de um aparato técnico diferenciado dos alocados nos demais municípios.

Intervenções a nível físico espacial do tipo – zoneamento urbano, instalação de distritos industriais, programas residenciais e de saneamento básico, polos de equilíbrio e outros – vão sendo implantados. Embora representem esforços quanto ao disciplinamento da expansão urbana e à estruturação do sistema, representam na verdade intervenções apenas a nível das manifestações dos problemas urbanos, não atuando junto a suas causas geradoras. Dessa forma, documentos oficiais e trabalhos acadêmicos passaram a enfatizar a urgência quanto a definição e implantação de uma “Política de Organização Territorial e Desenvolvimento Urbano” (PIQUET e *cols.*, 1982, p. 03-04).

No início da década de 1980 foi lançado o que mais tarde seria identificado como o último suspiro desta intensificação da capacidade de atuação nuclear no processo de desenvolvimento, por parte do Estado brasileiro, em voga desde o Plano de Metas de Juscelino Kubitchek (1956-1961). Referimo-nos ao III Plano Nacional de Desenvolvimento, que tinha como prioridade “o fortalecimento das cidades de pequeno porte mediante a canalização de investimentos em infraestrutura e equipamentos nos núcleos urbanos próximo às áreas de produção agrícola e pecuária” (MATO GROSSO DO SUL, 1980).

De acordo com informações trazidas neste documento:

O Plano de Complementação Urbana das Cidades-pólo do Estado de Mato Grosso do Sul tem os seguintes objetivos:

- Definição da estrutura de crescimento das cidades integrando em uma única diretriz o uso do solo, o sistema viário, o transporte coletivo e a recreação;
- Consolidação da estrutura de crescimento, orientando os investimentos do poder público;
- Consolidação da capacidade financeira dos municípios, estimulando o aumento da arrecadação própria, de modo a conseguir uma maior autonomia;
- Definição da política de planejamento e desenvolvimento urbano do estado;
- Complementar as sedes de serviços urbanos;
- Diversificar as oportunidades de emprego, tendo como objetivo final, atenuar os níveis de qualidade de vida da população local;
- Atenuar os fluxos migratórios internos (MATO GROSSO DO SUL, 1980).

Percebe-se que os objetivos e as ações responsáveis pela sua efetivação tinham o intuito de dar condições específicas a determinadas cidades, identificadas e selecionadas no espaço enquanto parte de uma hierarquia superior dentro da rede urbana estadual.

2.2.1 A alocação desigual de infraestruturas e a produção de renda diferencial urbana

A partir deste plano de diretrizes e ações, espécie de primeiro plano diretor da cidade, uma série de intervenções foram realizadas pelo Estado no espaço urbano, com o fito de adaptá-lo à nova dinâmica pretendida. Esta dinâmica constituiu-se fundada no latifúndio no campo, na planta agroindustrial urbana e numa série de novas necessidades a serem promovidas e superadas pela cidade.

Ao remeter-se aos documentos utilizados na *publicização* das ações que integravam o rol de medidas sistematizadas e programadas dentro dos planos de desenvolvimento, foi possível identificar que havia uma espécie de precaução com as possíveis distorções a serem manifestadas no espaço ao longo do tempo.

De acordo com Souza (2002, s/p.):

No bojo deste processo, havia uma galvanizada convicção tecno-governamental de que, por um lado, a industrialização era a mola propulsora do desenvolvimento e, de outro, de que, sem um planejamento territorial da indústria, com o decorrer do tempo, poderia ocorrer um aumento desproporcional da concentração espacial das atividades econômicas em determinadas áreas.

E de fato, esta preocupação com os efeitos negativos da política provou sua coerência em desdobramentos posteriores. As origens destes desdobramentos podem ser encontradas no interior do próprio Estado, só que dentro de outras de suas demais subdivisões institucionais.

Exemplo disto foi a atuação maciça na política habitacional²⁶, partindo do Banco Nacional de Habitação - BNH. Decorrência desta atuação foi, por exemplo, a assimetria urbana gerada pela ação intensiva e programada do Estado no processo articulado de desconcentração e concentração populacional. Segundo Silva (2000, p. 20):

O processo de esvaziamento do campo e de transferência de enormes contingentes de população rural para as cidades que se verificou durante as décadas de 60 e principalmente de 1970, foi um processo programado, fez parte de uma política industrial²⁷ onde o Sistema de Financiamento Habitacional desempenhou o papel de instrumento operacionalizador. Os massivos investimentos em construção civil nas áreas urbanas, promovidos pelo BNH, possibilitaram a concentração de empregos não-especializados nas cidades, atraindo as correntes migratórias do campo e concentrando um fabuloso volume de mão-de-obra não-especializada e de baixo custo no espaço urbano, utilizado como atrativo para o avanço do processo de industrialização.

Supõe-se que a concentração populacional e econômica resulta do

próprio processo de industrialização, quando implantado sobre as bases, produtiva e mercantil, da especialização primária. Tal processo atua de forma desequilibrante sobre o espaço regional/nacional, com repercussões sobre o sistema urbano (JOSEF *apud* PIQUET e cols., 1982, p. 03).

A apropriação desigual da cidade por estes fluxos de migrações ganha sentindo ao passo que se revela um espaço urbano que não mais se resumia nas áreas centrais, onde os recursos públicos foram materializados na forma

²⁶ Considerando que a produção de unidades habitacionais, de forma intensiva e extensiva, termina por exercer papel estrutural na conformação da malha urbana.

²⁷ Delfim Netto, que viria a se tornar Ministro do Planejamento no final dos anos 60 e primeira metade dos anos 70, havia enfatizado já em 1967, em obra de sua autoria sobre planejamento e modelos de desenvolvimento econômico, a necessidade para o processo de industrialização de transferência massiva de mão-de-obra do setor primário para os setores secundário e terciário, ou seja, do campo para as cidades e o papel da construção civil na absorção inicial dessa mão-de-obra (SOUZA, 2002). Essa estratégia de desenvolvimento foi efetivamente implantada durante os governos militares, sobretudo ao longo dos anos 70. O processo de crescimento da população urbana no Brasil, que havia tomado vulto a partir de 1940, intensificou-se sobremaneira no decorrer da década de 1960 e sobretudo na de 1970. Conforme nos explica Santos, foi nesta última década que pela primeira vez o crescimento numérico da população urbana brasileira ultrapassou o da população total (SANTOS, 1996).

de intervenções. Parcela significativa dos habitantes já ocupavam as margens deste núcleo urbano principal, e estes segmentos populares não foram beneficiados de forma direta. Ou seja, esta atuação diferenciada na produção espacial da cidade reforça que o Estado não escapa à essência desigual e diferenciadora das relações.

Este padrão de produção espacial, pautado na diferenciação, tornou-se ainda mais acentuado a partir destes investimentos. Uma vez que os mecanismos de combate à especulação imobiliária não foram efetivados, essa produção “marginal” do espaço urbano passou a ocorrer de forma ainda mais intensa. Contraditoriamente, um dos principais propósitos alegados no Plano de Complementação Urbana (1980), no que diz respeito a este aspecto, não fora cumprido, pois

[...] apesar de [...] revelar uma preocupação com o fato de os loteamentos serem implantados em áreas distantes, onerando a administração pública municipal e criando áreas ociosas, além da preocupação com o surgimento de favelas, este questionamento ficou apenas no discurso, uma vez que não desencadeou uma discussão mais aprofundada e ampla sobre os mecanismos especulativos e de como o poder público poderia agir diante desta realidade, marcando um profundo distanciamento entre o que se apresenta no projeto e o que se quer alcançar e se alcançou na realidade social (CALIXTO, 2001, p. 89) (grifo nosso).

Tal apontamento se confirma ao analisarmos o levantamento da evolução cronológica do crescimento da cidade, realizado pela prefeitura municipal no período de elaboração do Plano Diretor de Dourados (2003). Percebe-se que foi justamente a partir da década de 1970 que se deu o maior acréscimo de área ao núcleo urbano inicial, produto da realização de loteamentos populares por agentes imobiliários de caráter especulativo (figura 16).

A abertura destes novos loteamentos sem a alocação das infraestruturas mais básicas (escolas, postos de saúde, pavimentação asfáltica, rede de esgoto, comércios de subsídio estrutural, dentre outros), contribuiu com a intensificação do processo de diferenciação urbana, devido à concentração das infraestruturas nas áreas mais centrais.

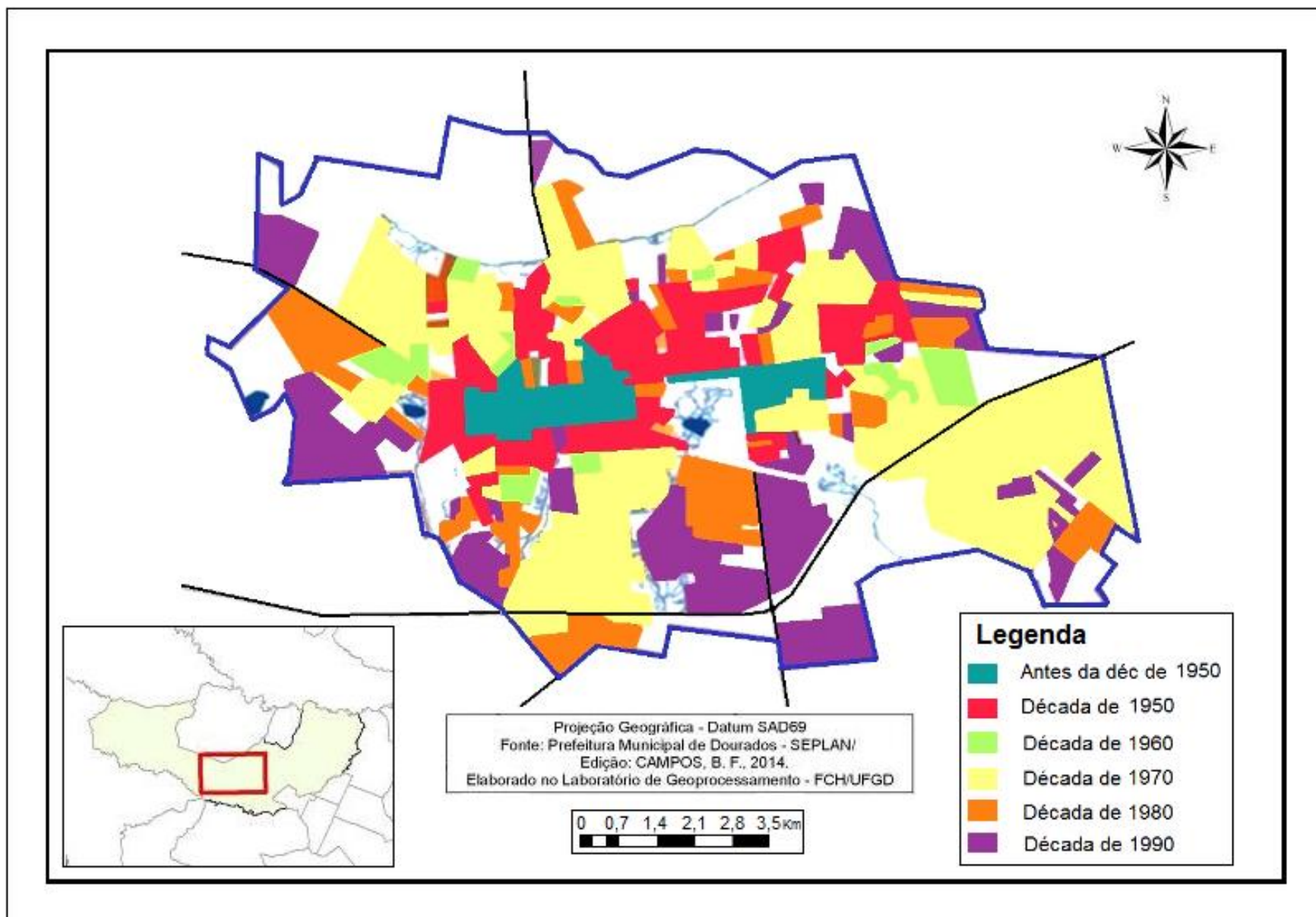


Figura 16 - Dourados/MS - Evolução do crescimento urbano por década (1950-1990).

Deste modo, as demais áreas incorporadas a cidade, seguindo um padrão periférico de conversão de terras rurais em urbanas, passaram a apresentar *déficit* de infraestrutura, resultando num distanciamento das áreas mais centralizadas em termos físicos, ou seja, no que tange a localização geográfica, e no aprofundamento do distanciamento simbólico, definido pelo processo de valorização diferenciada do espaço urbano capitalista.

Em levantamento realizado no início de 2001, durante o primeiro ano da gestão do então prefeito Laerte Tetila (PT) – 2001-2008, foram identificados.

214 loteamentos implantados dentro do perímetro urbano. Alguns ainda estão irregulares, sem a aprovação definitiva da prefeitura, outros estão regulares quanto a sua aprovação, porém não foram registrados no cartório de imóveis (PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, 2001, p. 08).

De acordo com o gráfico apresentado na figura 17, a partir da década de 1970 há uma progressão do número de loteamentos, que, considerando a soma com as décadas de 1980 e 1990 totalizam 156, ou seja, 72,89% dos loteamentos realizados da década de 1950 a 1999.

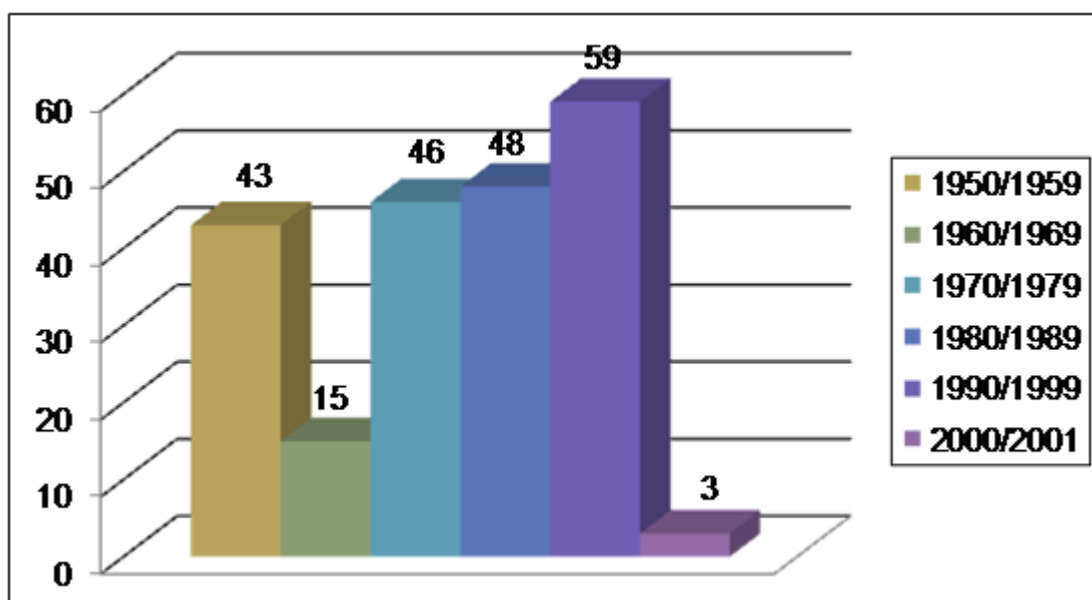


Figura 17 – Dourados/MS: evolução dos loteamentos urbanos até 2001.

Fonte: Iplan/Prefeitura Municipal de Dourados

Org.: CAMPOS, B. F.

Apesar do número inferior de loteamentos realizados na década de 1980 (48) e 1990 (59), considerando a magnitude dos que foram realizados desde a década de 1950, por número de lotes, a década de 1970 apresenta maior destaque, com 19.486, contra 9.676 e 14.241 nas décadas de 1980 e 1990, respectivamente (figura 18).

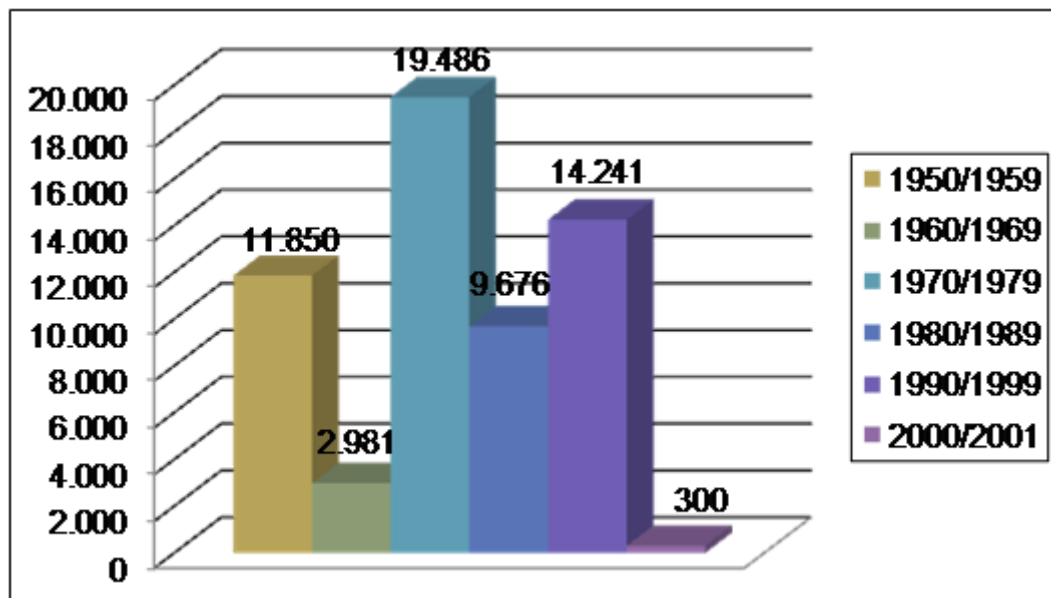


Figura 18 – Dourados/MS: evolução dos lotes por décadas.

Fonte: Iplan/Prefeitura Municipal de Dourados

Org.: CAMPOS, B. F.

A ausência de mecanismos de combate à especulação imobiliária na política de desenvolvimento urbano, marcada inicialmente pelo plano de complementação, fez com que, paralelamente ao processo formal de crescimento territorial urbano, ocorresse uma produção informal e ou marginalizada da cidade, devido à barreira imposta pela propriedade privada da terra.

De acordo com os dados apresentados no gráfico da figura 19, além dos 214 loteamentos urbanos regulares, no ano de 2001 existiam 16 loteamentos irregulares e 85 loteamentos sem registro no cartório, o que confirma a existência de um mercado informal de terras urbanas, movido pela ineficiência do controle do processo de ocupação e uso do solo por parte do Estado e sobretudo pelos efeitos da lógica desregulada e especulativa no mercado imobiliário. Ainda de acordo com este levantamento, realizado em 2001 por um conjunto de técnicos da Secretaria de Planejamento do município:

Muitos loteamentos urbanos foram implantados em áreas alagáveis de fundos de vale, o que resulta atualmente em vários transtornos socioambientais. Outros assentamentos subnormais²⁸ são resultado de invasão de terras (PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, 2001, p. 08).

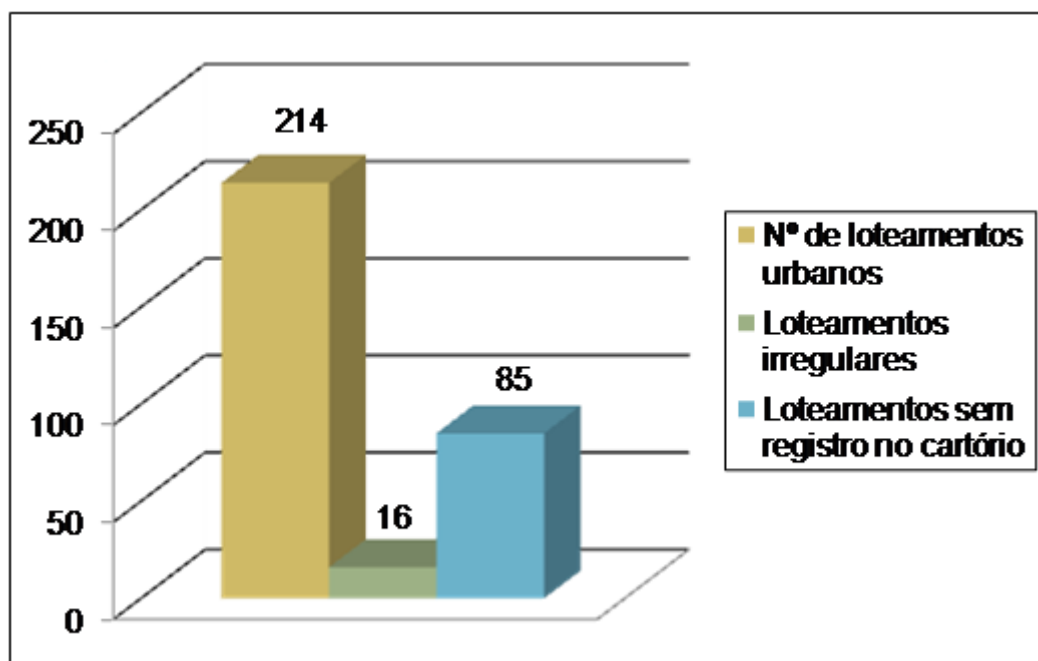


Figura 19 - Situação dos loteamentos urbanos de Dourados em 2001.

Fonte: Iplan/Prefeitura Municipal de Dourados

Org.: CAMPOS, B. F.

Dentre os espaços da cidade, que desde a década de 1970 tem sido produzido como resultado desse panorama de segregação e exclusão socioespacial²⁹, os fundos de vale merecem destaque, por juntos somarem o maior conjunto de áreas não edificadas dentro da área urbana. Além disso, o

²⁸ No caso deste levantamento, a Prefeitura Municipal de Dourados, provavelmente utilizou o termo Assentamentos Subnormais para referir-se a mesma condição cunhada sob o conceito de Assentamentos Precários pelo Governo Federal, “o conjunto de assentamentos urbanos inadequados ocupados por moradores de baixa renda, incluindo as tipologias tradicionalmente utilizadas pelas políticas públicas de habitação, tais como cortiços, loteamentos irregulares de periferia, favelas e assemelhados, como os conjuntos habitacionais que se acham degradados (BRASIL, 2010, p. 9).

²⁹ O Brasil tem hoje cerca de 80% da população vivendo nas cidades. Este crescimento da população foi acompanhado do agravamento dos problemas ambientais e das desigualdades socioespaciais. Nos principais centros metropolitanos de 20% a 40% da população total residem em favelas. (...) A desigualdade social das cidades brasileiras tem, portanto suas causas nas formas com que se organizou nossa sociedade, na maneira com que se construiu um Estado patrimonialista – em que se confundem o interesse público e o privado –, nas dinâmicas de exploração do trabalho impostas pelas elites dominantes desde a colônia e, principalmente, no controle absoluto dessas elites sobre o processo de acesso a terra, tanto rural quanto urbana (FERREIRA *apud* BRASIL, 2009, p. 11).

título público de boa parte destas áreas amplia a possibilidade destes espaços serem os mais preferidos pelas ocupações realizadas por trabalhadores urbanos sem terra.

No ano 2000:

Os espaços verdes não edificáveis somavam 9,00Km² (900 ha), o que corresponde a mais de 12% do perímetro urbano. A área efetivamente loteada era de aproximadamente 44,88 Km² (4.4488ha), o que corresponde a 60% do perímetro urbano. Portanto, a densidade demográfica da cidade de Dourados, verificando-se a área efetivamente loteada, era de 31,94 habitantes/ha (PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, 2001, p. 10).

Neste mesmo ano, durante os levantamentos e produção do inventário acerca do panorama urbano e urbanístico de Dourados, constatou-se que estas áreas coincidiam com as localizações das ocupações urbanas “informais”, que caracterizavam grande parte da subnormalidade habitacional na cidade (ver tabela 06).

Tabela 06 – Caracterização da subnormalidade habitacional de Dourados até 2001.

| Assentamentos subnormais | | | | |
|---------------------------------|---|-------------------------|------------------|--|
| Subnormalidades | Quantidade de assentamentos subnormais | Nº de domicílios | População | % em relação ao estoque de domicílios |
| Favelas | 4 | 292 | 1.108 | 7,36 |
| Loteamentos irregulares | 5 | 232 | 933 | 5,85 |
| Loteamentos clandestinos | 3 | 115 | 400 | 2,9 |
| Total | 12 | 639 | 2441 | 16,1 |

Fonte: Secretaria Municipal de Assistência Social, Habitação e Cidadania (2001).
Org.: CAMPOS, B. F., 2014.

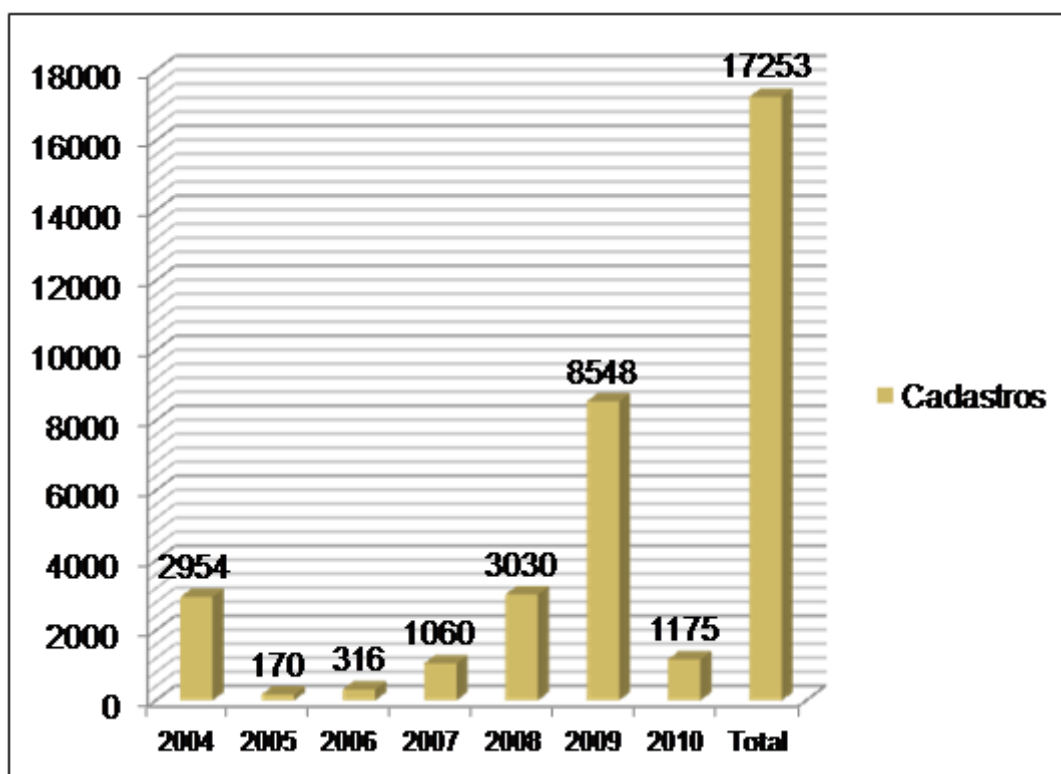
Na tabela 07 constam os dados acerca das moradias em áreas de risco, especificamente, condição da qual as áreas alagadiças, típicas de fundos de vale, é parte.

Tabela 07 – Dourados-MS (2001) - Moradias em áreas de risco.

| Áreas | Quantidade | Nº de domicílios | População |
|------------------------------|------------|------------------|-----------|
| Áreas de risco ³⁰ | 07 | 650 | 2600 |

Fonte: Secretaria Municipal de Assistência Social, Habitação e Cidadania (2001).
Org.: CAMPOS, B. F., 2014

Com a ampliação do perímetro urbano houve uma incorporação elevada de novos fundos de vale à área urbana (retomar figura 08). Dada a intensificação das contradições inerentes à lógica capitalista de produção da cidade, fundada na propriedade privada da terra, pressupõe que estas novas “áreas livres” serão também vislumbradas como locais para a ocupação urbana irregular, a cada vez que houver um estrangulamento no déficit habitacional urbano³¹ (figura 20).

**Figura 20 – Dourados/MS - Evolução do cadastro de famílias sem moradia.**

Fonte: Departamento Municipal da Habitação/Seplan.

Org.: CAMPOS, B. F.

³⁰ Por áreas de risco, no levantamento destes dados, a Secretaria Municipal de Assistência Social, Habitação e Cidadania considerou as faixas de domínio de oleoduto, linhas de transmissão de energia (alta tensão), lixões e áreas alagadiças.

³¹ Por déficit habitacional entenderemos aqui o percentual de cidadãos sem moradia ou sem moradia adequada e não a inexistência de moradias adequadas na cidade.

De acordo com os dados apresentados no gráfico acima, no ano de 2010 somavam-se 17.253 mil famílias sem moradia própria cadastradas no setor de habitação da prefeitura. Considerando uma média de 04 pessoas por família, no ano de 2010 existia, de modo aproximado, um contingente de 69.012 mil pessoas sem moradia própria no município de Dourados.

Já a figura 21 traz dados da condição das moradias existentes na cidade no ano de 2001, confirmando a taxa elevada de moradias sob a classificação precária³² (30,87%), o que contribui para ampliar ainda mais o déficit habitacional urbano, já constituído substancialmente por cidadãos sem moradia.

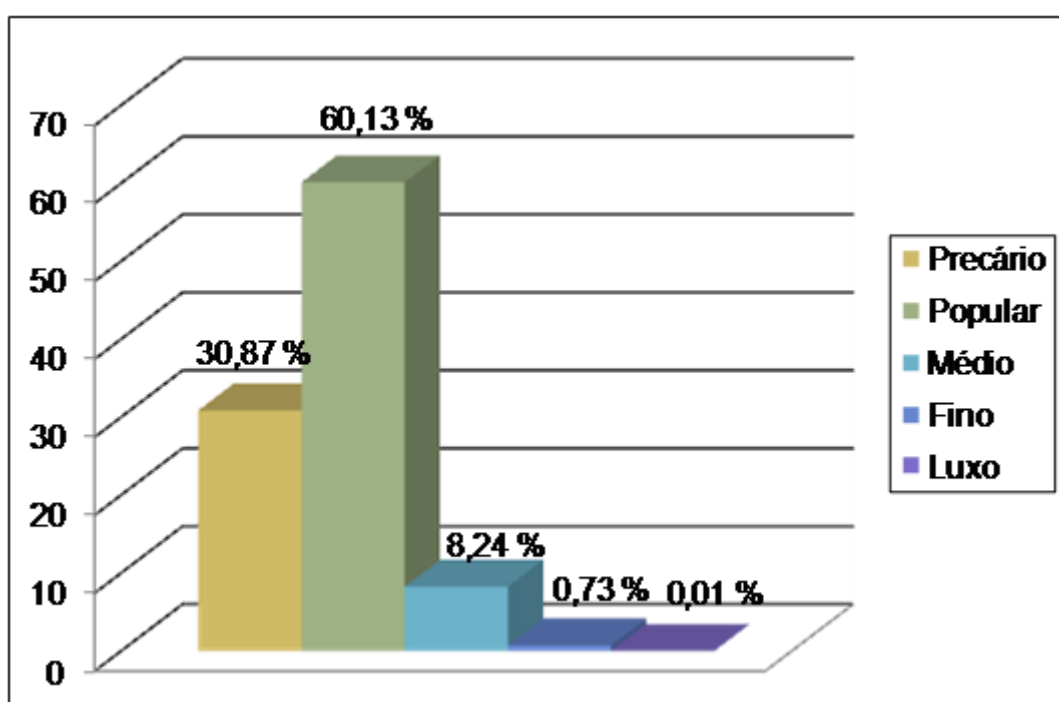


Figura 21 – Dourados/MS (2001) - Classificação dos imóveis urbanos.

Fonte: Iplan/Prefeitura Municipal de Dourados

Org.: CAMPOS, B. F.

É preciso, no entanto, dar destaque à considerável melhora ocorrida no panorama da questão habitacional, de um modo geral, nos últimos anos, vivida também por Dourados, no qual o número de famílias sem moradias cadastradas sofreu uma queda significativa, passando de 17.253 mil em 2010 para 9.927 mil no ano de 2013. Apesar de tal redução, é preciso destacar

³² A condição da unidade habitacional é definida pelos materiais de construção, estrutura, acabamentos, dimensões e instalações elétricas e hidráulicas (BRASIL, 2010).

também que, mesmo com essa queda substancial, enquanto esse quantitativo de moradores não lograrem êxito no sorteio de casas, irão continuar ainda mais impossibilitados de acessarem o mercado formal de imóveis urbanos. Isto se deve aos novos contextos de especulação imobiliária, que são produto dos investimentos e créditos ofertados ao mercado imobiliário e da construção civil nos últimos seis anos, sem a necessária regulação da função social do solo urbano por parte do Estado.

Deste modo, os 9.000 ha (9km²) de terras impróprias para ocupação urbana formal, ou seja, os fundos de vale (considerando apenas a computação destas áreas na malha urbana consolidada até 2011) restam, ainda, como uma das últimas alternativas de moradia aos trabalhadores.

Impossibilitados de pagar até mesmo pelas áreas mais desvalorizadas no mercado de terras, geralmente na periferia ou muito próximas aos canais das bacias hidrográficas (talwegues de vale), resta a esta parcela da sociedade ocupar o interior destas áreas, por meio do que o Governo Federal tem denominado de assentamentos precários. Estas formas de produção do urbano, no entanto, podem também ser denominadas de ocupação urbana irregular ou autodenominadas, pelos seus próprios moradores, de favela, a partir de suas significações.

Segundo nos aponta Corrêa (1995, p. 27):

A habitação é um desses bens de acesso seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos, comprar um imóvel. (...) Os grupos sociais excluídos têm como possibilidades de moradia os densamente ocupados cortiços, localizados próximos ao centro da cidade – velhas residências que no passado foram habitadas pela elite e que se acham degradadas e subdivididas -, a casa produzida pelo sistema de autoconstrução em loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado, via de regra também distantes do centro, e a favela.

[...]

É na produção da favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo (CORRÊA, 1995, p. 27).

A procura por áreas de fundo de vale, de um lado pelos interesses econômicos e de outro pelos trabalhadores assalariados, resulta numa apropriação ambígua, que vai desde a compra destes locais como privilégio à manifestação da exclusão e segregação sócioespacial, quando estas passam a ser definidas por ocupações informais.

Vimos até aqui, como as relações sociais e de produção, sob a égide da mercadoria, em articulação com as peculiaridades dos lugares em que se realizam, produzem e resultam numa produção contraditória da natureza presente na cidade. Destarte, no próximo capítulo, buscaremos realizar uma discussão mais aprofundada acerca da gênese desigual que marca a conformação do urbano e a produção e consumo dos espaços e da natureza da e na cidade de Dourados.

CAPÍTULO III

PRODUÇÃO, APROPRIAÇÃO E CONSUMO *NO E DO* ESPAÇO URBANO:
A UTILIZAÇÃO DA TERRA INCORPORADA

3.1. A gênese da urbanização em Dourados/MS: como natureza vira espaço e espaço vira natureza

A estrada e, num segundo momento, a rua constituem o traço inicial da maioria dos espaços urbanizados. Inicialmente na condição de caminho, dado o desenrolar dos fluxos de pessoas e mercadorias, este elemento espacial passa a interligar e articular a reprodução da economia e da vida nos diversos lugares do espaço geográfico.

No caso da cidade de Dourados, a Avenida Marcelino Pires pode ser apontada como sua via primária, que mais tarde veio a se consolidar como um eixo viário e passou a articular os fluxos vindos do norte do estado, pela Rodovia BR 163, à saída e entrada de fluxos oriundos da BR 463, estrada que liga o distrito urbano de Dourados à sua antiga sede, o município de Ponta Porã.

Não se dá aleatoriamente, no tempo e no espaço, o fato da Avenida Marcelino Pires ter se firmado como *locus* principal do fluxo de pessoas e mercadorias, vindo, assim, a servir de centro elementar da comercialização de bens e serviços à cidade e ao município. É inerente à dimensão espacial dos homens e das relações sociais a observação acerca das formas como se configuram e se dispõem os elementos na sua primeira natureza.

O espaço geográfico é um espaço produzido onde a “*primeira natureza*” (espaço físico), transformada pelo homem para obtenção dos bens necessários à sua subsistência, constitui a base material da sociedade e condição concreta de existência social dos homens (PEREIRA, 1999, p. 31).

A partir da paisagem os homens pensam as melhores estratégias de intervenção no espaço, visando atender, de forma mais adequada ao substrato natural, os seus respectivos anseios.

Embora a “*primeira natureza*” por si só não constitua o espaço geográfico, não há espaço geográfico sem ela, pois os elementos naturais são incorporados ao arranjo espacial através do trabalho social. Este, por sua vez, determina a “*segunda natureza*” (conceito reelaborado por Marx para definir o espaço produzido através do trabalho), que resulta das

relações dos homens entre si no ato de produzir (PEREIRA, 1999, p. 31).

Essa necessidade inerente às relações sociais, na produção do espaço social concreto, de manter comunicação e integração, resulta em intervenções que possuem o intuito de construir redes técnicas, capazes de anular o espaço como barreira. Dentre estas redes técnicas, as estradas se destacam como um dos principais elementos de interligação espacial. Sendo a ampliação e consolidação das redes rodoviárias uma das marcas das infraestruturas do século XX, há de considerá-la como um fator crucial na criação do município e da cidade neste período, mais precisamente no ano de 1935³³.

Nos projetos realizados para a construção de estradas e rodovias, considera-se, antes de tudo, a característica topológica e topográfica do relevo. Assim, delimitam como rotas ideais os trechos do terreno com topografia plana, de menor declividade, que geralmente se concentram nos topos de relevo. Considerando tal premissa, é um tanto lógica a procura e delimitação dos divisores topográficos enquanto *locus* ideal para a implantação das redes viárias. Deste modo, grande parte das cidades que foram/são criadas tendo na comunicação rodoviária o seu principal meio de comunicação situam-se nos pontos mais elevados do relevo, seguindo uma lógica de espraiamento a partir dos eixos viários principais (figura 23).

Temos na figura 23 um exemplo deste processo, o caso da sub-bacia hidrográfica do Córrego Paragem, a mais centralizada da cidade. Seus divisores topográficos acomodaram vias de comercialização de produtos e serviços como a Hayel Bon Facker e a Coronel Ponciano, além da Avenida Marcelino Pires, que se sobrepôs ao principal divisor topográfico delimitador das bacias hidrográficas do Rio Brilhante ao norte e do Rio Dourados ao sul.

³³ O Decreto Estadual nº 30, de 20 de Dezembro de 1935, elevou Dourados à categoria de município, desmembrado de Ponta Porã (GRESSLER, 1995, p. 23).

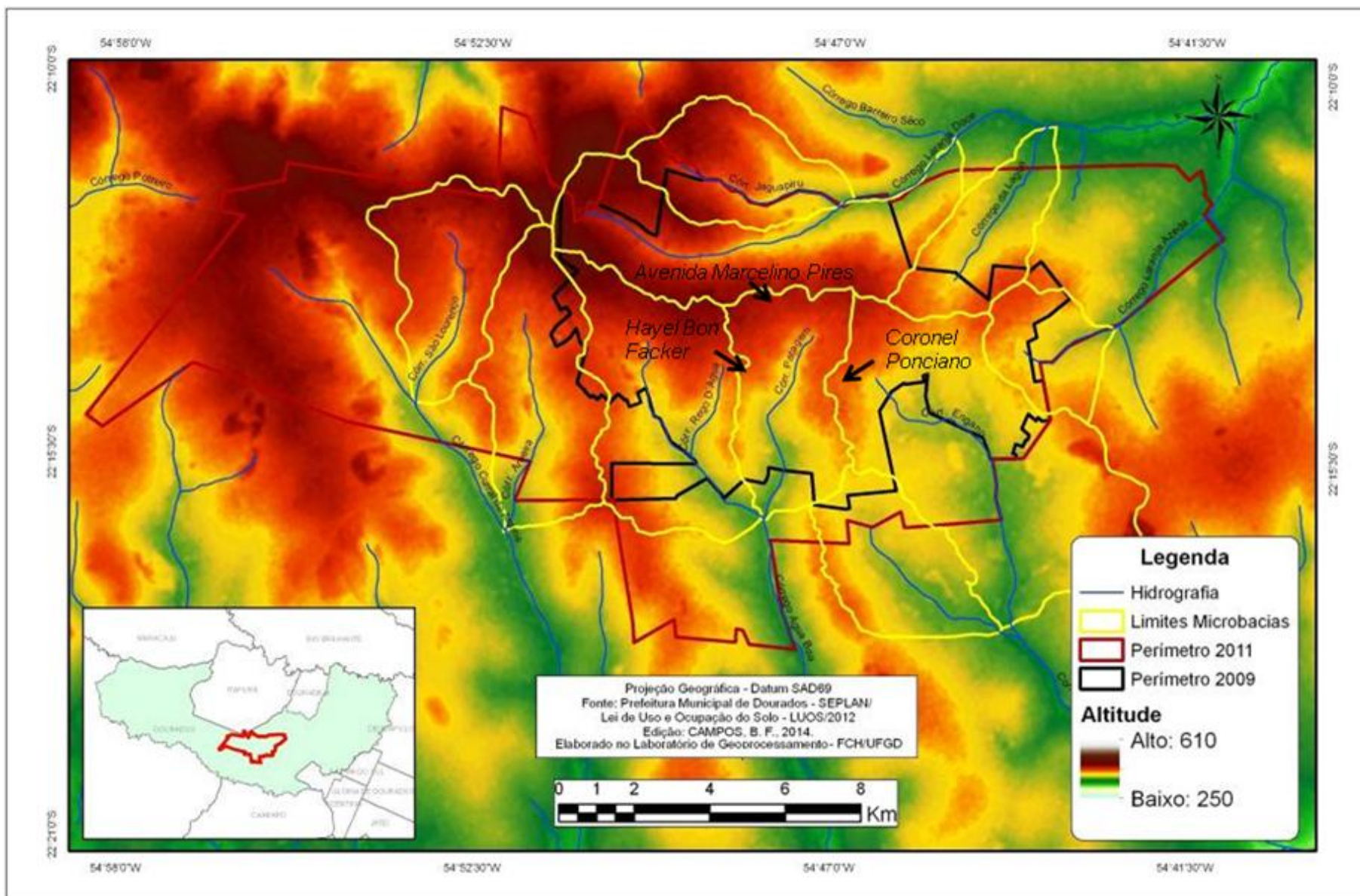


Figura 22- Relação entre valorização urbana e topografia do relevo.

Ao concentrarem a maior parcela dos fluxos de pessoas e mercadorias, estes eixos tendem a se tornar locais mais adequados à instalação dos principais fixos ligados à comercialização dos bens (mercadorias), além de serem os primeiros locais de suporte e oferecimento dos serviços, tanto os restritos à produção (insumos, instrumentos, assistência técnica, entre outros), como também os serviços sociais de saúde e educação.

Com a intensificação da dinâmica produtiva ocorreu também a intensificação do uso comercial e, assim, o adensamento destes eixos urbano. À formação da malha urbana residencial restam apenas as áreas que se localizam em eixos paralelos (secundários) aos eixos principais, e forma mais intensa a malha formada pelas vias locais.

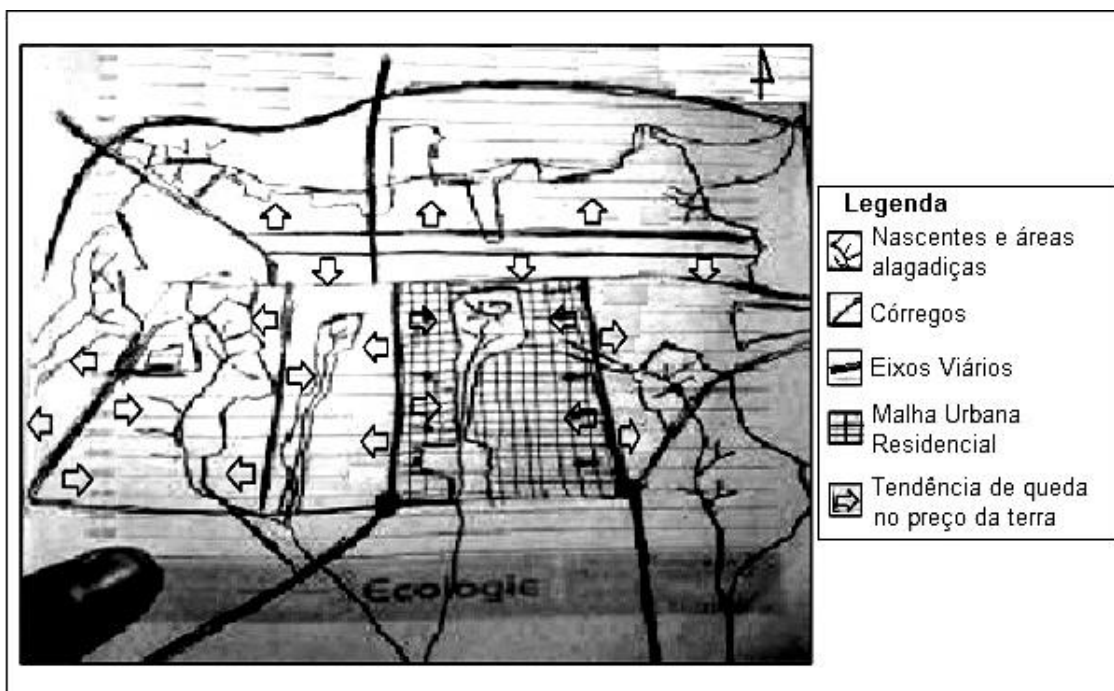


Figura 23 – Topologia, topografia e valorização do espaço urbano.
Autor e Org.: CAMPOS, B. F., 2014.

A figura 24 apresenta o mapa hipsométrico da área urbana de Dourados. A área com predomínio da cor vermelha também confirma esta tese. Seguindo, grosso modo, esta lógica, representada na figura 23, a cidade de Dourados tende a ser produzida. Esta premissa aponta a necessidade de refletirmos sobre um aspecto que extrapola esta condicionante física e se firma como fator central e decisivo neste processo: o da propriedade privada como fundamento das relações sociais e de produção.

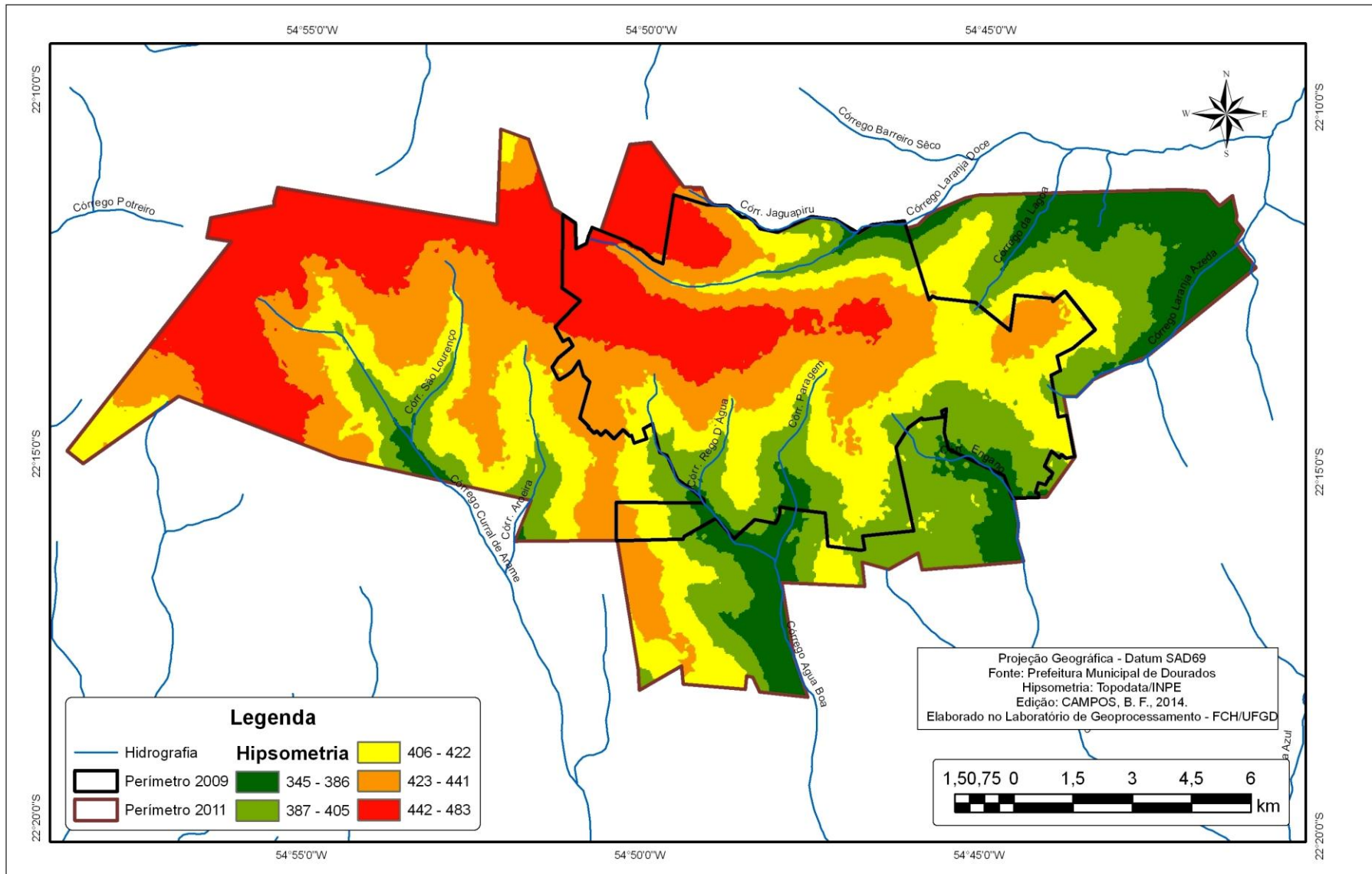


Figura 24 – Mapa hipsométrico da área urbana de Dourados.

3.1.1 O papel da propriedade privada da terra na produção, apropriação e consumo da natureza no urbano

Falar da terra, da propriedade da terra, é falar da propriedade da natureza, da produção da natureza. O esforço despendido no intuito de ampliar a compreensão acerca das contradições presentes no processo de ampliação do perímetro urbano (2011) se tornaria insuficiente e sobretudo equivocado se não considerarmos que este espaço, que vai se tornando cada vez mais urbano, se situa na condição de propriedade privada.

Sendo a cidade uma imensa concentração de gente exercendo as mais diferentes atividades, é lógico que o solo urbano seja disputado por inúmeros usos. Esta disputa se pauta pelas regras do jogo capitalista, que se fundamenta na propriedade privada do solo, a qual – por isso e só por isso – proporciona renda e, em consequência, é assemelhada ao capital (SINGER, p. 21, 1982) (grifo nosso).

A propriedade da terra é o fundamento da produção do espaço urbano. Os zoneamentos, conduzidos pela figura e atuação do Estado, tratam-se apenas de uma tentativa de ordenar a produção da cidade, que ocorre sob a égide capitalista. A propriedade privada da terra significa também a propriedade privada da natureza. Uma vez que, segundo nos aponta Singer (1982), o solo urbano é disputado por inúmeros usos, mediados pela condição de propriedade privada, haverá sempre um usuário dominante.

A terra, como a água, o ar, são indispensáveis à vida. São bens da natureza, que foram “transformados” em mercadorias. [...] Basta observar-se os anúncios de vendas de terras/casas para constatar que estes bens da natureza, de uma forma ou de outra, entram no mundo *colorido* das mercadorias e justificam preços diferentes, dependendo da quantidade e da qualidade destes bens da natureza e uma acumulação maior ou menos de riqueza por parte daqueles que têm tais bens para serem colocados no mercado (RODRIGUES, 1991, p 16).

Entender isto é fundamental para compreendermos a luta pelo direito à cidade. A terra, o solo, na cidade ou no campo, é a base fundamental e

essencial para a (re)produção da vida. Assim, homem e natureza são indissociáveis, parte um do outro. Transformar a terra, por exemplo, em mercadoria, é extraí-la, de forma violenta, dos seus proprietários coletivos (os seres humanos, a sociedade). A terra, nestes moldes, converte-se em um bem individual e privado, ao mesmo tempo em que destrói os direitos construídos sobre e a partir de sua posse coletiva.

É justamente nesta conversão da propriedade coletiva da natureza, e do espaço (o que se produz a partir dela), em propriedade individual e privada que se produz a condição de desigualdade necessária para criação de relações capitalistas de uso da natureza e do espaço. Estruturadas sob uma condição essencial de desigualdade (proprietários e não proprietários), as relações capitalistas, no campo e ou na cidade, passam a produzir riqueza ao mesmo tempo em que (re)produzem desigualdade.

Segundo Altvater (1995, p. 23-25):

[...] a riqueza medida pelo grau de industrialização, e pelo que ela possibilita em termos de oferta de bens de consumo e de utensílios, aumenta na mesma proporção que a pobreza. (...) O contraste entre o rico e o pobre em quase toda "cidade global" se reproduz na aldeia global, entre o Norte e o Sul.

A partir dos apontamentos realizados por Altvater (1995), pode-se pensar também na cidade enquanto expressão desta desigualdade, símbolo maior do modo de produção capitalista e industrial, e que concentra a maior parte do contingente de proprietários e não proprietários dos meios de produção.

Nas cidades, os ricos se enclausuram em fortalezas, recolhem-se em condomínios cercados de muralhas e rigorosa vigilância, protegendo-se contra as ondas de pobreza, cujos modos de acesso às migalhas da riqueza, como se isso já não bastasse, são ainda por cima criminalizados (ALTVATER, 1995. p. 25).

Neste caso, ao tratarmos da materialização desta condição na morfologia da cidade, estamos considerando a consequência essencial da expropriação: a existência de proprietários dos meios de produção e a de proprietários, tão somente, da força de trabalho. Este último, ao assistir a sua

condição de miserabilidade aumentar, força a melhora de sua renda mediante a retomada forçada de “migalhas” do que lhe foi expropriado na relação capital *versus* trabalho.

Contraditoriamente, o processo de valorização diferenciada dos espaços da cidade é um processo coletivo, fruto da movimentação das forças produtivas, através do trabalho humano. O produto mais característico desta atuação articulada e dependente entre forças produtivas e força de trabalho é o próprio capital. Este mais valor extraído do trabalho, seguindo parâmetros que têm como base a taxa média de lucro, é convertido em riqueza, capital. Uma parte deste capital (produto intrínseco do trabalho) é imobilizado na forma de renda da terra, a qual deve ser repassada aos seus proprietários.

O monopólio da terra urbana também produz renda. Renda esta que vai se distinguindo, nas mais variadas localizações da cidade, dependendo, primeiramente, das suas condições físicas (renda absoluta), dos investimentos realizados (renda diferencial I) e pela situação geográfica na dinâmica de produção, circulação e consumo de mercadorias (renda diferencial II) (OLIVEIRA, 1986).

No próximo tópico utilizaremos o exemplo da relação entre a geografia física da cidade (marcada pela existência de fundos e topos de vale), a conformação dos eixos viários de produção e comercialização de bens e serviços e a valorização diferenciada dos espaços da cidade, resultante desta combinação de fatores que ocorre sob a condição capitalista de produção.

3.1.2 Eixos de valorização e de desvalorização: relação entre aspectos físicos da terra e a produção da cidade

A existência, ou a configuração, de eixos de valorização e desvalorização nas cidades capitalistas, considerando de forma mais específica o caso de Dourados/MS, é expressão significativa da valorização diferenciada dada aos espaços da cidade. Vale ressaltar que esta diferenciação, inicialmente, se dá pelas distintas características físicas das diversas áreas da cidade. A partir disto, de acordo com o tipo de propriedade da terra urbana, a renda que lhe é auferida e os tipos de uso, configura-se o

processo de maior ou menor valorização. Segundo Harvey *apud* Smith (1988, p. 24):

O capitalismo como um modo de produção de um tipo particular, não somente produziu espaço (como muitos comentaristas burgueses aceitariam), mas também tem produzido natureza (uma proposição que muitos teóricos burgueses jamais seriam capazes de aceitar, pois isso cortaria seus caminhos favoritos para explicação de crises, os da escassez natural ou calamidade natural).

[...]

Como argumenta Smith, a produção de espaço tem que ser vista simplesmente como uma faceta do processo mais geral da produção da natureza.

Como já dito, o espaço urbano capitalista, como mercadoria, é a expressão materializada, por excelência, da expropriação de grande parte da sociedade dos seus meios de (re)produção. Assim, o campo, a cidade, a natureza, o espaço, e tudo o mais que foi transformado em mercadoria, é uma produção (um produto) coletiva-social, que é apropriada de forma individual-privada. O que era posse de toda a sociedade, por essência - e isso, por si só, assegurava o seu direito ao uso -, passa a ser privilégio de alguns poucos que passaram a deter o monopólio da propriedade privada da terra, da natureza, ou melhor, do espaço que é produzido a partir desta condição.

Em qualquer época e em qualquer lugar, a sociedade, em sua própria existência, valoriza o espaço. (...) Assim, a relação sociedade-espaço é desde logo uma relação valor-espaço, pois substantivada pelo trabalho humano. Por isso, a apropriação dos recursos próprios do espaço, a perenização (conservação) desses construtos, as modificações, quer do substrato natural, quer das obras humanas, tudo isso representa *criação de valor* (MORAES & COSTA, 1984, p. 123).

O fato de a superfície da terra urbana se constituir a partir de um conjunto de áreas com características distintas antecipa a destinação desigual do trabalho e ou de usos de acordo com as suas características dispostas *a priori*.

O desenvolvimento histórico é também uma progressiva a desigual acumulação de trabalho na superfície da terra. Essa acumulação que desnaturaliza o espaço vai também complexizá-lo. Às desigualdades naturais da superfície da terra, sobrepõe-se as desigualdades de alocação de trabalho (MORAES & COSTA, 1984, p. 124).

Dentre as distintas áreas presentes no espaço urbano, podemos citar como exemplos situados, a princípio, em condições opostas, os topos de relevo-topos de vale (divisores topográficos), que possuem uso privilegiado por estradas, comércio, unidades de produção de mercadorias (bases manufatureiras), e os fundos de vale, caracterizados por se constituírem de áreas alagadiças, impróprias para estes tipos de uso. Diante disto, de acordo com Corrêa (1995, p. 17) “a existência de áreas alagadiças em um dado setor da periferia, por outro lado, constitui-se, via de regra, em um entrave para a valorização fundiária” (CORRÊA, 1995, p. 17).

Sendo o trabalho produtor de valor, e os espaços de alocação do trabalho definidos de acordo com sua condição principal - que antecipa a atribuição de valor de uso, intrínseco aos tipos de espaço -, os locais que apresentam desigualdades naturais vão apresentar, inicialmente, menor valor em relação às áreas com melhores condições naturais para os usos urbanos mais típicos. Esta maior ou menor valorização, fundada na primeira desigualdade, a natural, vai determinar uma produção, apropriação e consumo social também muito desigual destes espaços.

A melhor localização natural, intrínseca ao valor de uso (o caso dos pontos mais elevados e secos dos terrenos nas cidades), apenas dará início a maior intensificação deste valor (valorização), que será dada pelo acúmulo histórico de trabalho e de valorização por localização e especulação. Este é o típico caso dos eixos viários existentes na cidade de Dourados/MS. Os lugares onde estes estão dispostos, antes mesmo de ser o receptáculo desta forma e função especial de uso (pautada no fluxo), já possuíam valor diferenciado, por se tratarem de áreas que apresentam características mais compatíveis ao uso “produtivo”, considerando o contexto das desigualdades naturais presentes no espaço onde se produz a cidade.

Estes pontos acabam servindo de suporte para implantação dos fixos, onde ocorrerá a produção direta de valor no e do espaço, na forma de

estabelecimentos de produção e comercialização de bens e serviços. Ou seja, são capazes de produzir valor pelo trabalho, ao mesmo tempo em que se valorizam pela correlação locacional (natural) na relação com outros pontos do espaço.

De acordo com Moraes & Costa (1984, p. 124):

Para as atividades produtivas têm importância, não apenas o trabalho morto acumulado em meios de produção, como também as disponibilidades e as características das forças naturais em geral e de seu papel na produtividade do trabalho. Assim, o valor do espaço também se expressa na qualidade, quantidade e variedade dos recursos naturais disponíveis numa dada porção do espaço terrestre.

É assim que vai se configurando a base territorial urbana, num limite tênue entre as contradições produzidas pela condição de desigualdade estrutural do capital e a desigualdade inerente ao substrato natural, sobre o qual se situam as relações sociais relativas ao processo de urbanização.

As construções espaciais expressam os conteúdos das relações sociais que as engendrou. No capitalismo, por exemplo, a cristalização do trabalho morto em meios de produção aparece também como capital fixo ou fixação de capital ao espaço. Enquanto *qualidade* do lugar, esse trabalho morto aparece na composição orgânica do capital como uma parcela do capital constante. Nesse sentido, o próprio espaço físico necessário à produção é contabilizado como valor do espaço, valor previamente acumulado. É o valor do espaço que se manifesta em todas as formas de renda fundiária (MORAES & COSTA, 1984, p. 126) (grifo nosso).

O espaço, sob esta perspectiva, é dimensão indissociável da produção. Uma vez que a produção sempre ocorrerá numa base espacial de produção, dependendo das suas múltiplas características e condições, haverá uma determinação nos valores presentes no espaço, decorrente da intensificação do processo complexo de produção e circulação de mercadorias, sejam elas objetos, sejam elas força de trabalho.

A terra é, aqui, uma realidade natural e material que se define como receptáculo do trabalho humano historicamente acumulado (MORAES & COSTA, 1984, p. 127).

[...]

Esse valor de base natural das diferentes porções da superfície terrestre consiste, assim, numa parcela do valor do espaço, seja como primeira, seja como segunda natureza (MORAES & COSTA, 1984, p. 124-125).

A simples existência dos lugares é valor do espaço, o valor intrínseco que todo lugar tem antes de ser movimentado e transformado pelo trabalho. A sua movimentação lhe atribui valor no espaço, devido à sua inserção nas relações de troca. Neste novo contexto, a existência de lugares específicos do espaço está articulada no processo geral de produção capitalista.

Num outro nível, com a propriedade privada e a mercantilização das relações sociais, o próprio espaço torna-se objeto de troca. Nesse caso, mais do que o valor do espaço, define-se uma circulação abstrata (transação imobiliária) que o retém como veículo. No mercado de trocas, a terra ou o imóvel não serão transacionados pelo valor do espaço em si, mas pelo valor que lhe é atribuído segundo a lógica da circulação (MORAES & COSTA, 1984, p. 131) (grifo nosso).

Neste sentido, Moraes & Costa (1984, p. 130) nos aponta que “o valor no espaço é a própria espacialidade contida nos modos de produção. Ele nos revela mais a especificidade das formas de valorização em geral do que propriamente a da produção do espaço”. A significação dos fundos de vale urbanos, em Dourados/MS, como “locais da desvalorização”, extrapolou a condição concreta destes espaços, e se reproduziu, se intensificando como tal, devido ao processo simbólico, pautado na construção e reconstrução de signos.

Considerando que a produção do valor na cidade está relacionada, dentre outras dimensões, à produção, apropriação e consumo da cidade como habitação, lugar do habitar, estas áreas ditas ambientais (com condições naturais mais frágeis – beira de rios, córregos e áreas alagáveis), significavam e se constituíam, no contexto da produção espacial do valor, no pior lugar para se morar, e conseqüentemente no mais desvalorizado.

Excluídas do mercado imobiliário privado, ignoradas pelas políticas públicas a população trabalhadora se instala nas terras que não tem valor de mercado, seja devido a condições físicas ou legais: nas encostas dos morros, nas beiras dos córregos, nos fundos de vales, nas áreas públicas que ainda não tem um uso público definido, nas beiras das rodovias ou então nos loteamentos ilegais. Invariavelmente essa ocupação pobre e sem recursos, ignorada pelo próprio poder público, é predatória ao meio físico e quem mais vai sentir seus efeitos negativos são principalmente seus próprios ocupantes. O Estado está mais organizado para a proteção de bens imobiliários privados do que públicos (MARICATO, 1994) (grifo nosso).

São os trabalhadores assalariados que, via de regra, ocupam estas faixas do solo mais desvalorizadas na cidade, que geralmente se encontram paralelas aos fundos de vale na malha territorial urbana (figura 25 e 26). Outra parcela, muito significativa, ao se verem na condição de baixa renda e ou de informalidade (ocupando postos do trabalho informal), passam a ocupar o próprio fundo de vale, tido como espaços vazios da cidade.

No entanto, é preciso dar maior atenção à possibilidade de se produzir outras percepções e significações destas mesmas paisagens e, assim, condições e direitos de usos distintos dos fundos de vale. De modo controverso, em bairros como o 3º Plano, Jardim Europa e Jardim Mônaco, situados na porção centro-noroeste da cidade (figura 25), áreas com estas mesmas características (matas ciliares, zonas úmidas, córregos, fragmentos florestais ou espaço livres) são produzidas e encaradas como direito por seus consumidores, sendo assegurado seu uso para o lazer (CEPER e Parque dos Ipês), e como garantia do direito à natureza. Este último aspecto incorporado se dá, por exemplo, ao passo que a maior conservação dos fragmentos florestais e de matas ciliares ao longo do médio curso do Córrego Laranja Doce resulta na constituição de zonas de frescor no interior da cidade, configurando-as como zonas privilegiadas no espaço urbano.

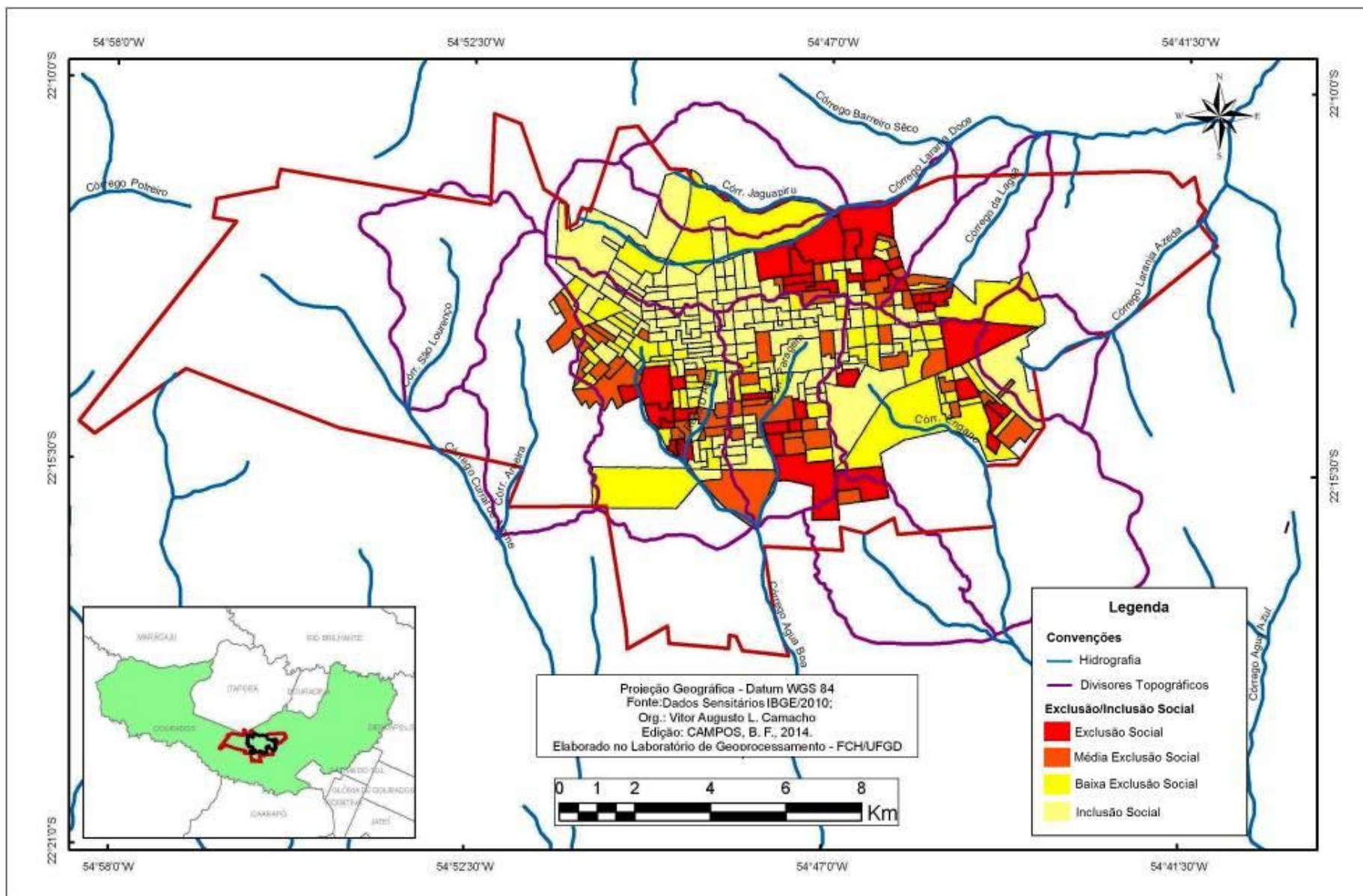


Figura 25 – Eixos de exclusão e inclusão social.

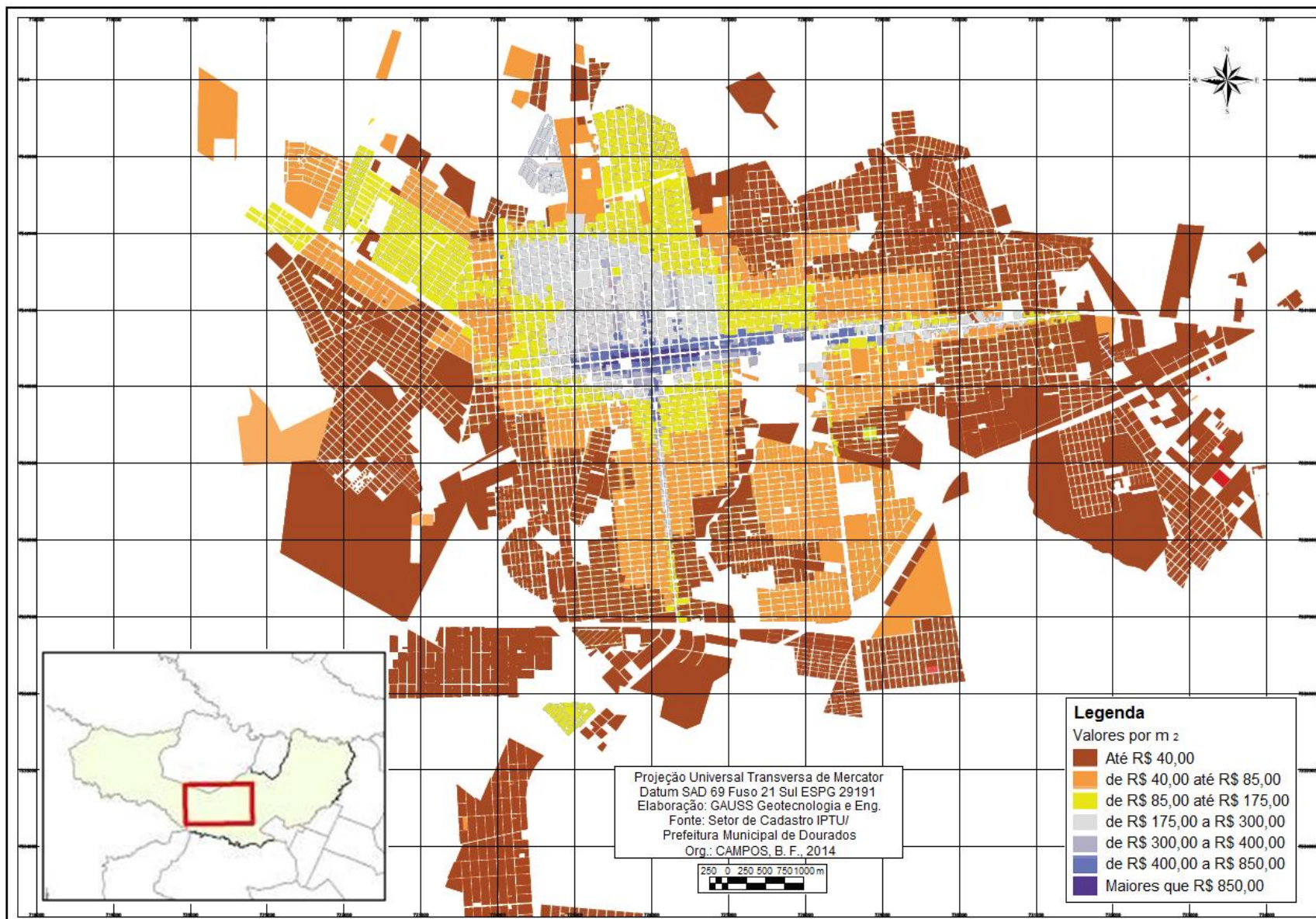


Figura 26 – Dourados/MS (2013) - Valores do IPTU por m² para tributação em 2014.

Ao analisar as figura 25 e 26 isto se confirma, pois as áreas próximas ao fundo de vale do Córrego Laranja Doce (o córrego situado ao norte no mapa da figura 25) apresentam a predominância de cores claras, que representam as zonas mais valorizadas da cidade.

O que se assiste atualmente é um panorama ainda piorado deste processo de “sociedade urbana do privilégio”³⁴. A oferta de áreas ambientais e de lazer, asseguradas, até pouco tempo, pelo poder público aos segmentos da classe dominante, emana agora como um papel que tem sido exercido pelos promotores privados da cidade. Isto se dá num processo de privatização do público, devido à conversão progressiva de vários itens, tidos antes como direitos públicos, em mercadoria e por consequência em privilégio.

Neste novo contexto, os agentes envolvidos na comercialização de empreendimentos imobiliários na cidade passam a vislumbrar a possibilidade de vender a cidade enquanto paisagem. Assim, os fundos de vale e a paisagem resultante de sua conformação geográfica, passam a ser incorporados como o mais novo item do “cardápio” urbano, repleto de novas mercadorias, modificando e movimentando um cenário antes composto apenas por um conjunto de pessoas que, excluídas do mercado formal de imóveis, vislumbravam essas áreas como única possibilidade de moradia informal.

Os condomínios residenciais de “muro fechado”, manifestação deste processo, se destacam na paisagem das zonas de expansão urbana em Dourados, vendendo o verde como mercadoria e privilégio a ser consumido por seus potenciais compradores.

Além destes, as zonas residenciais resultantes da produção habitacional de mercado e de interesse social, que tem como intuito atender os segmentos populares, também auxilia na configuração da nova malha urbana em expansão, devido ao quantitativo de terra incorporado para este fim. Numa escala muito inferior, no que diz respeito ao refinamento das novas formas urbanas produzidas, surgem novos focos de ocupações urbanas irregulares.

Apesar de não se tratar de nenhuma novidade dentre os fenômenos da urbanização capitalista, este último processo intriga pela sua acentuação, justamente, no mesmo instante em que há o maior desprendimento de

³⁴ O termo sociedade urbana é cunhado por Lefebvre (1999, p. 16) como a “sociedade que resulta da urbanização completa, hoje virtual, amanhã real”.

recursos do Governo Federal para o financiamento da moradia popular nas últimas quatro décadas.

Em razão disto, dedicaremos a última parte deste trabalho à busca pelo melhor entendimento destas questões.

3.2. Aspectos e conflitos presentes na utilização da terra incorporada: o caso da produção das habitações sociais de mercado e de interesse social

Visando reverter este panorama habitacional no país, “que tem suas raízes no processo de formação da sociedade brasileira” (BRASIL, 2010), o Governo Federal terminou de construir a nova Política Nacional de Habitação (PNH), onde, “a partir de 2003, a integração urbana dos assentamentos precários passou a efetivar-se como um dos eixos prioritários das políticas públicas habitacionais e urbanas” (BRASIL, 2010). Segundo documentos oficiais do Ministério das Cidades, como o Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários, contribuíram para tal:

A aprovação da Política Nacional de Habitação – PNH (2004); a institucionalização do Sistema e do Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – SNHIS/FNHIS (2005); e, em especial, o lançamento do PAC Urbanização de Favelas (2007), que já destinou para esse eixo de intervenções o montante inédito de R\$ 23,2 bilhões a serem aplicados no período de 2007/2010, articulando recursos do Orçamento Geral da União – OGU, FNHIS/FGTS, bem como contrapartidas dos estados e dos municípios (BRASIL, 2010).

Com a eclosão dos principais indícios da crise financeiro-imobiliária internacional no ano de 2007 (ver figura 27), que teve seu epicentro nos Estados Unidos, o governo brasileiro lançou mão de mecanismos para aquecer o mercado interno, uma vez que não pôde depender do mercado internacional, sobretudo dos países centrais. Tal atitude foi adotada na medida em que estes países demonstravam incapacidade de realizar investimentos e honrar dividendos, ou mesmo devido à queda no preço das *commodities*, que asseguravam até então o superávit da balança comercial do país.

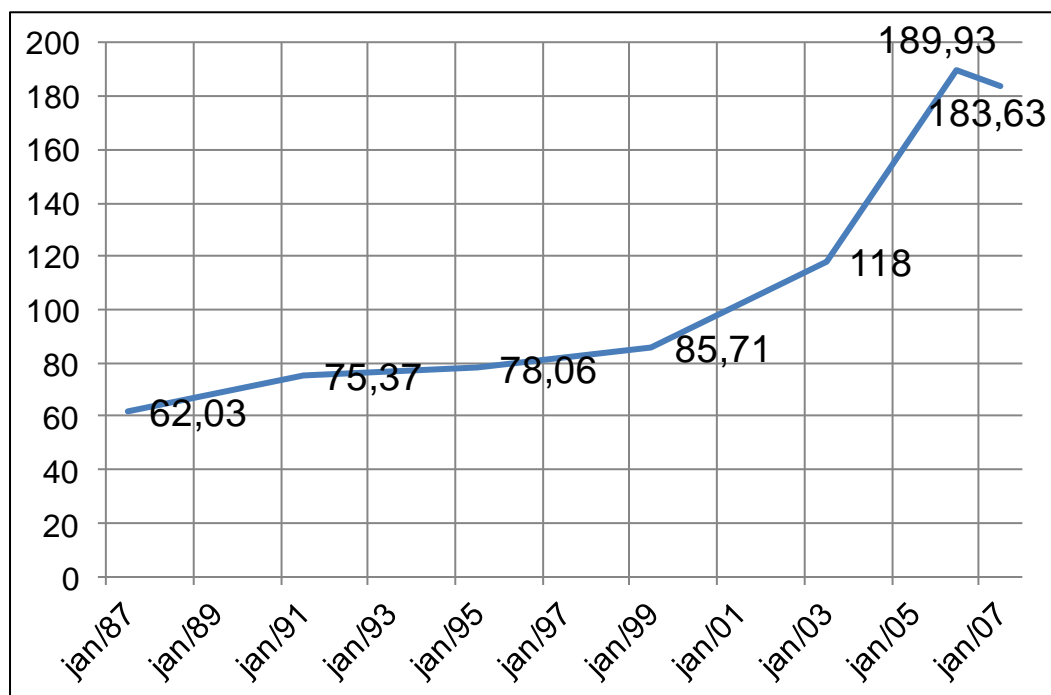


Figura 27 – Índice de preços dos imóveis nos Estados Unidos (1987 a 2007).
Fonte: S&P: Índice Nacional de Preço de Imóveis/ Case - Shiller

Neste momento, a Política Nacional de Habitação já se estruturava sob duas tipologias básicas de atendimento e a quantidade de créditos destinados à habitação tinha como eixos de atuação: o Sistema Nacional de Mercado e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (figura 28).



Figura 28 – Organograma da Política Nacional de Habitação (2004).
Fonte: MCidades/SNH.

O Sistema está subdividido em dois sistemas que operam com diferentes fontes de recursos, formas, condições de financiamento e, de forma complementar, estabelecem mecanismos para a provisão de moradias em todos os segmentos sociais: o Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SNHM) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) (BRASIL, 2012).

O segundo eixo, Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), muito se articula com as medidas tomadas pelo Governo Federal, a partir de 2007, para atenuar os efeitos da crise financeira internacional. No caso, pertenciam a estes mecanismos governamentais Programas como o de Aceleração do Crescimento – PAC e o Minha Casa Minha Vida – PMCMV, políticas-chave do perfil adotado na esfera federal após a criação da nova Política Nacional de Habitação - PNH.

Os dois programas supracitados passaram a desprender recursos e créditos, atrelando-se o que já era uma prioridade do Governo Federal – “o atendimento de um universo estimado em cerca de 30% dos domicílios urbanos do país, cujas demandas vêm se acumulando há décadas, em decorrência da insuficiência das políticas habitacionais voltadas para população mais pobre” (BRASIL, 2010) –, o eixo SNHIS, com a necessidade de promover a circulação de capitais e assim estimular a economia interna.

O PAC foi criado segundo o discurso governamental com o objetivo de impulsionar o crescimento econômico do Brasil. Foi lançado pelo Governo Federal, em janeiro de 2007, com investimentos previstos de R\$ 503,9 bilhões aplicados através de um cronograma que se estenderia inicialmente de 2007 a 2010 e, graças à sua inserção junto ao Plano Plurianual de Investimentos (PPA 2008/2011) teve sua duração prolongada por mais um ano compreendendo então o quinquênio 2007/2011. Trata-se de um Programa Finalístico que, conforme a Lei N.º 11.653/2008, organiza as ações e metas em um amplo conjunto de investimentos em infraestrutura e um grupo de medidas de incentivo e facilitação do investimento (DANTAS, 2011, p. 13-14) (grifo nosso).

[...]

No caso do setor da habitação, através da implementação do “Programa Minha Casa Minha Vida”, o PAC conseguiu garantir a aquisição de moradia própria através da oferta de crédito focada para famílias que tem renda de zero a dez salários

mínimos. No entanto, o desafio da distribuição de renda e consequente acessibilidade à determinados bens e serviços continua (DANTAS, 2011, p. 39-40).

Ou seja, de acordo com Dantas (2011), o PAC tem como finalidade coordenar uma série de investimentos em infraestrutura, onde se enquadra perfeitamente a provisão da habitação, realizada pela nova PNH. Destaquemos, neste contexto, com a finalidade de análise, o papel da política habitacional, enquanto eixo do PAC e objeto central do PMCMV.

O lançamento, em abril de 2009, do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV colocou em curso um conjunto de diretrizes e ações previstas no PlanHab, representado pelos novos patamares de investimentos públicos no setor habitacional (R\$34 bilhões até o final do PPA 2008-2011), com impacto direto na alavancagem do setor da construção civil. Somam-se, ainda, os investimentos previstos no Programa de Aceleração do Crescimento – PAC que, desde janeiro de 2007 estão sendo direcionados para o setor de infraestrutura social e urbana (R\$239 bilhões no PPA 2008-2011) (BRASIL, 2009, p. 05-06).

O gráfico presente na figura 29 demonstra a evolução do quantitativo total das operações de crédito do Sistema de Financiamento Habitacional - SFH no país. O crédito ao setor habitacional se refere ao crédito concedido para construção e aquisição de unidades residenciais. Percebe-se que, de 2007 a 2012, o setor apresentou um crescimento de caráter exponencial.

Um dos focos deste trabalho se volta, de modo especial, às ações da política habitacional que dão prioridade de atendimento a um dos subsegmentos das ditas habitações sociais de mercado³⁵, o de baixa renda. O segmento econômico, como um todo (habitação social de mercado), é formado pelo público-alvo que possui renda familiar de até 10 salários mínimos, e tem figurado como principal destino do bolo de investimentos realizados a partir de recursos públicos e semipúblicos (figura 28).

³⁵ Este termo foi utilizado por Lúcia Shimbo (2010), em sua tese de doutoramento, para designar a habitações resultantes da política habitacional brasileira enquanto produto da confluência entre Estado, mercado imobiliário e capital financeiro.

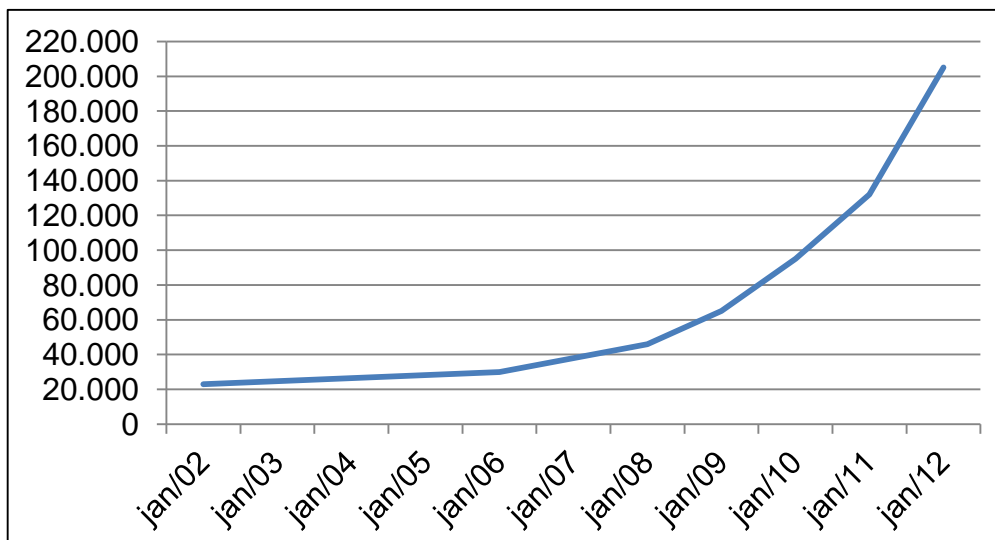
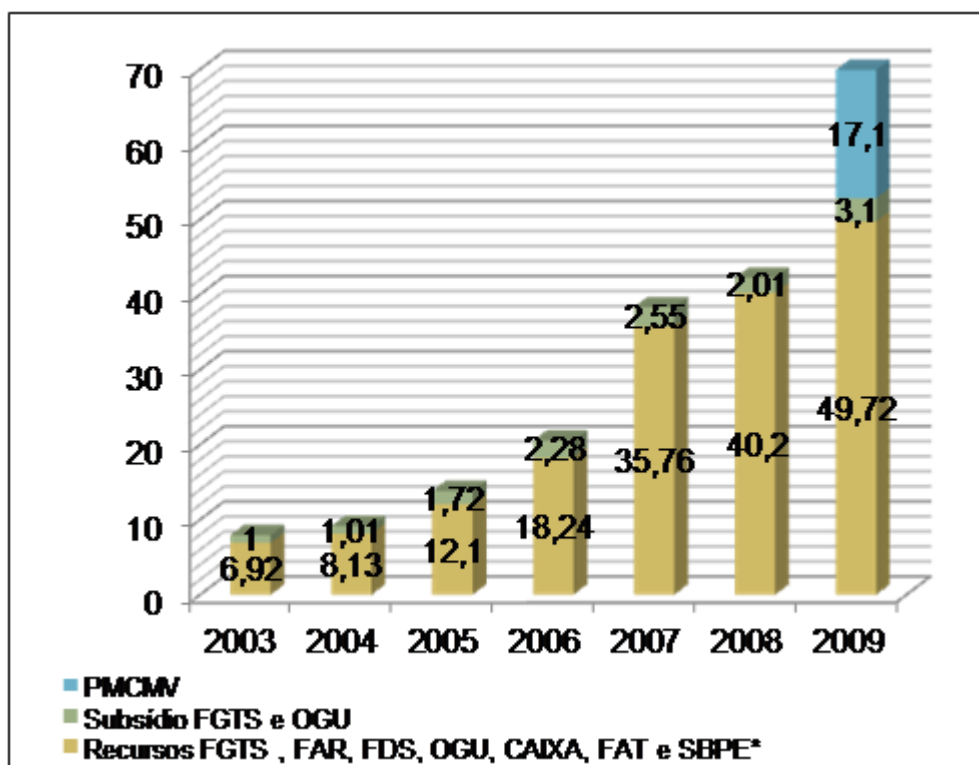


Figura 29 - Operações de crédito totais do SFH (valores R\$ mi).

Fonte: < <http://brazilianbubble.com> >



(*) Recursos do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, Fundo de Arrendamento Residencial, Orçamento Geral da União, Fundo de Amparo ao Trabalhador e Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo.

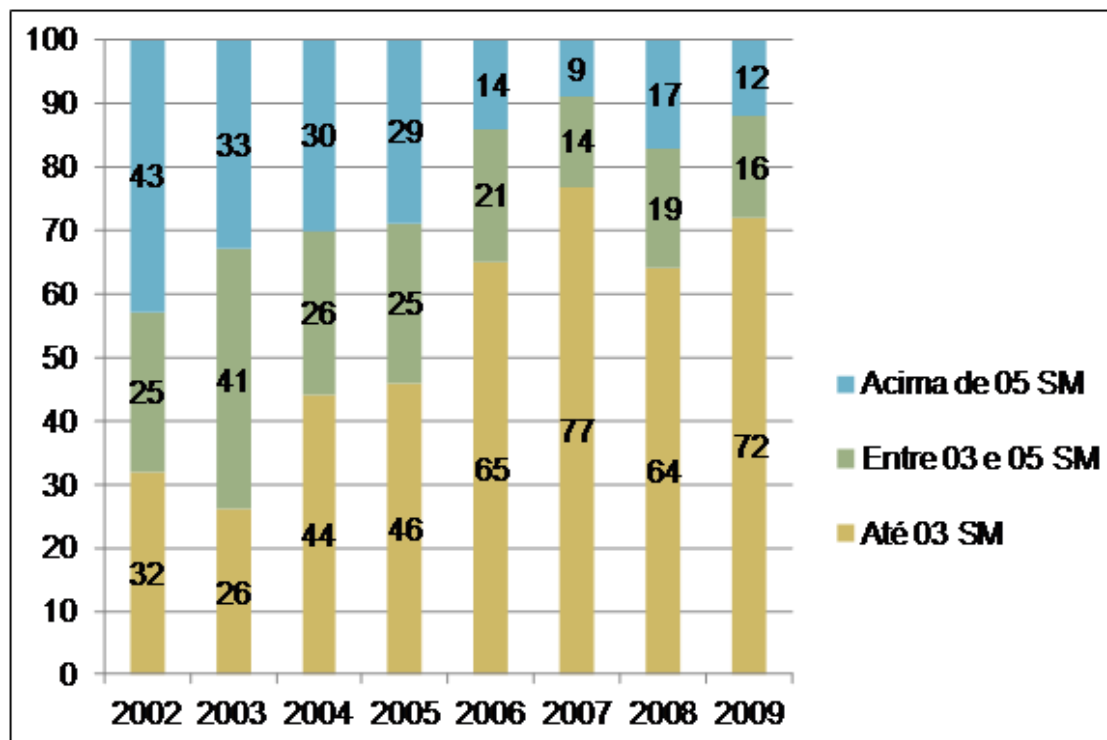
Figura 30 – Evolução dos Investimentos (valores em R\$ bi) em Habitação.

Fonte: BRASIL, Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação. 2009.

Org.: CAMPOS, B. F., 2014

No entanto, o subsegmento constituído pelas famílias de baixa renda (renda mensal de até 03 salários mínimos) tem apresentado, nos últimos anos, crescimento substancial de sua participação na totalidade das operações financeiras da política habitacional. O gráfico da figura 31 confirma essa maior

priorização, por parte não só do Governo Federal, mas também pelas empresas do ramo da construção civil, que aderiram a faixa de baixa renda no momento em que absorveram a construção de moradias com custo abaixo de duzentos mil reais por unidade habitacional.



(*) Fundo de Garantia do Tempo de Serviço, Fundo de Arrendamento Residencial, Fundo de Desenvolvimento Social, Orçamento Geral da União e Fundo de Atendimento ao Trabalhador.

Figura 31 – Prioridade aos segmentos de baixa renda (2002 a 2009).

Fonte: MCidades e Relatório CAIXA (dados até 31/12/2009).

Org.: CAMPOS, B. F., 2014

A tabela 08 traz o perfil de renda das famílias cadastradas no setor de habitação da Prefeitura Municipal de Dourados, no ano de 2013.

Tabela 08 – Dourados/MS (2013) - Perfil de renda das famílias cadastradas.

| Perfil de renda das famílias cadastradas | | | | | |
|--|-----------|------------|------------|----------------|--------|
| Renda Bruta Familiar | Até 01 SM | 01 a 02 SM | 02 a 03 SM | Acima de 03 SM | Total |
| Quantidade de famílias | 3.720 | 5.165 | 1.437 | 239 | 10.561 |

Fonte: Setor de Habitação/Seplan/Prefeitura Municipal de Dourados

Org.: CAMPOS, B. F., 2014

Assim como estes dados apresentados na tabela 08, as estatísticas da questão habitacional e urbana nas cidades brasileiras detectam e confirmam a maior demanda por recursos justamente nos segmentos de baixa renda. Há uma concentração da demanda nas famílias de baixa renda (0 a 03 salários

mínimos) no segmento econômico (0 a 10 salários mínimos). Em Dourados, são 8.865 famílias com renda de até 02 salários mínimos e a priorização de atendimento a esta demanda provocou forte movimentação nos seus órgãos de planejamento e acompanhamento das atividades relativas à execução da política habitacional.

A criação do SNHIS estabeleceu as bases de um desenho institucional que prevê a integração entre os três níveis de governo, definindo as regras que asseguram a articulação financeira do FNHIS entre os entes da Federação (BRASIL, 2010). (grifo nosso).

O município, enquanto ente da federação responsável pelo acompanhamento e implementação destas políticas, vive um dinamismo muito maior em suas operações administrativas quando se tem o aporte e efetivação destes investimentos. Destacamos, como base de análise, o caso de Dourados, onde o financiamento e a efetivação da política habitacional direcionada ao segmento de baixa renda serviram de mote para justificar a necessidade de ampliar substancialmente o perímetro urbano da cidade.

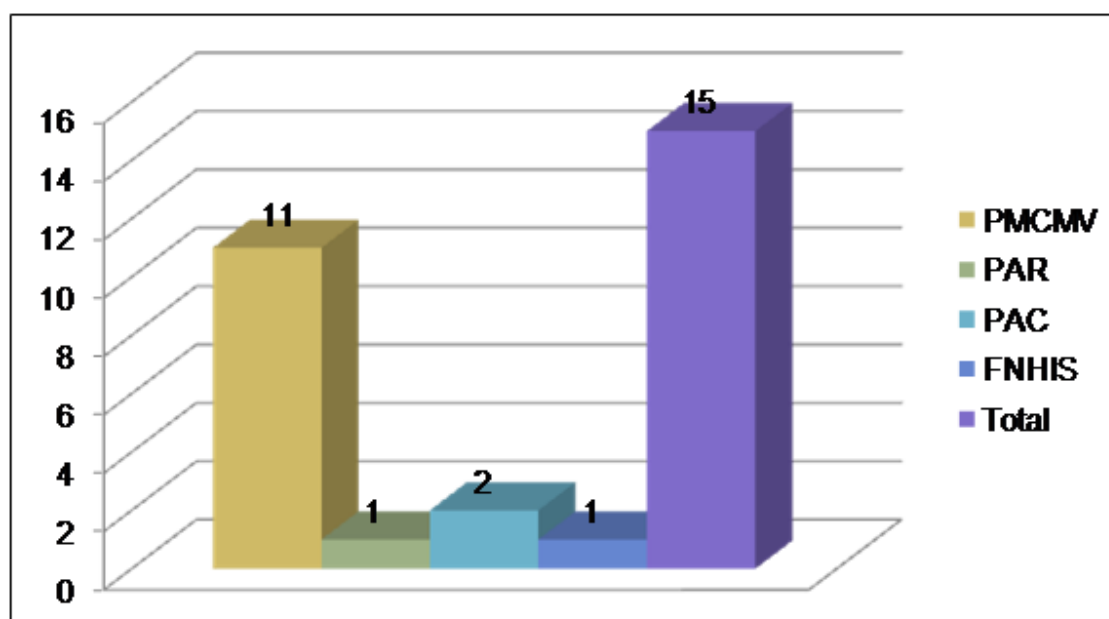


Figura 32 - Dourados/MS (2011 - 2012 - 2013) - Loteamentos Sociais entregues e em construção.

Fonte: Setor de Cadastro/ Departamento de Habitação/Seplan.

Org.: CAMPOS, B. F., 2014

O gráfico presente na figura 32 e as tabelas 09 e 10 trazem dados que quantificam um pouco deste processo, ajudando a exemplificar a participação destes investimentos na produção atual do urbano.

Tabela 09 – Quantidade de unidades em construção (2011, 2012 e 2013) por Loteamentos Sociais e Programas de Financiamento Habitacional.

| Programa | Nome do Conjunto | Nº UN | Localização | Construtora | Para Atender |
|--------------|----------------------------|--------------|-------------------------|-------------|----------------------------|
| PAC | Estrela Jupy | 73 | Jd. das Primaveras | CONEPLAN | Famílias em Áreas de Risco |
| FNHIS | Ypê Roxo | 186 | Ao lado do Estrela Porã | ENGEPAR | Acampamento José Cerveira |
| MCMV | Res. Vila Roma - Aptos | 512 | Jd. Novo Horizonte | ENGEPAR | Todas Famílias Cadastradas |
| MCMV | Res. Dioclécio Artuzi III | 450 | Jd. Guaicurus | LC BRAGA | Todas Famílias Cadastradas |
| MCMV | Hárrison de Figueiredo I | 232 | Jd. Guaicurus | COPLAN | Todas Famílias Cadastradas |
| MCMV | Hárrison de Figueiredo II | 240 | Jd. Guaicurus | COPLAN | Todas Famílias Cadastradas |
| MCMV | Hárrison de Figueiredo III | 250 | Jd. Guaicurus | COPLAN | Todas Famílias Cadastradas |
| Total | | 1.943 | | | |

Fonte: Setor de Cadastro/Departamento de Habitação/Seplan
Org.: CAMPOS, B. F., 2014

Tabela 10 – Quantidade de unidades em análise (2011, 2012 e 2013) por Loteamentos Sociais.

| Programa | Nome do Conjunto | Nº UN | Localização | Construtora | Para Atender |
|--------------|---------------------------------|--------------|---------------------------------|-------------|--------------------------------|
| MCMV | Lot. Santa Felicidade | 149 | Joquey Clube | IAPPEC | Famílias associadas à entidade |
| MCMV | Campina Verde | 353 | Sitioca C. Verde | CRF | Famílias associadas à entidade |
| MCMV | João Carneiro Alves I, II e III | 1.720 | Jardim Guaicurus | LC BRAGA | Todas as famílias cadastradas |
| PAC | Estrela Guassu | 200 | Jardim Clímax | ENGEPAR | Famílias em Áreas de Risco |
| MCMV | Res. Filinto Muller | 1.146 | Próximo ao Canaã I | ENGEPAR | Todas as famílias cadastradas |
| MCMV | Área dos Pedroso (apartamento) | 688 | Fundos do Res. Deoclécio Artuzi | COPLAN | Todas as famílias cadastradas |
| MCMV | Área do Antônio Corpal(Apto) | 464 | Jardim Guaicurus | COPLAN | Todas as famílias cadastradas |
| Total | | 4.720 | | | |

Fonte: Setor de Cadastro/Departamento de Habitação/Seplan
Org.: CAMPOS, B. F., 2014

Além dos loteamentos sociais em construção e em análise, há uma movimentação no mercado de oferta de terras, para a construção destes conjuntos habitacionais, devido à previsão da demanda para os próximos anos.

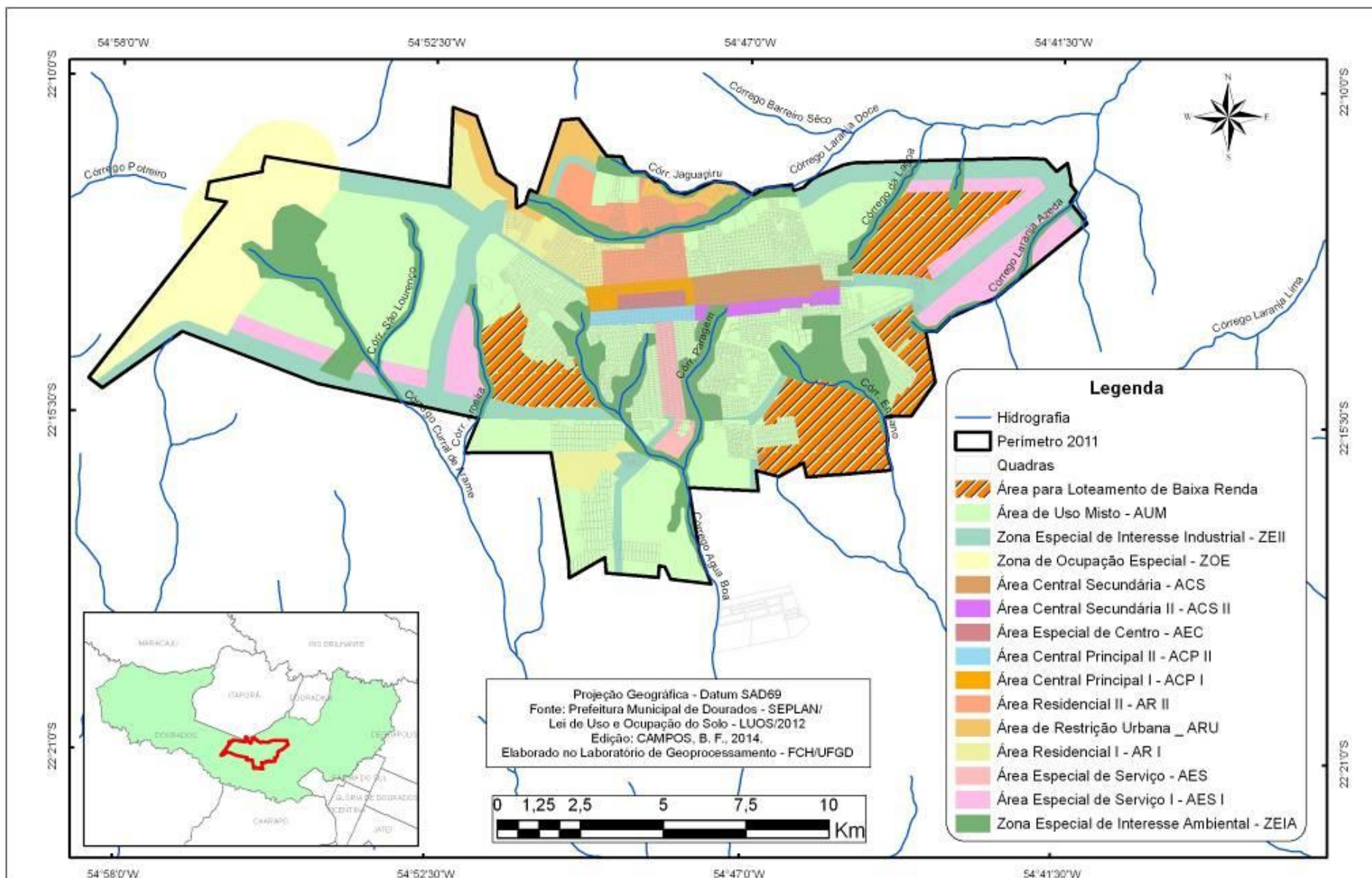


Figura 33 - Áreas delimitadas na nova LUOS (2012) para a realização de Loteamento de Baixa Renda (ALBR).

Pautado neste cenário, atual e futuro, a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, aprovada no ano de 2012, reservou um quantitativo considerável de terras que prioritariamente deveriam ser destinadas aos futuros loteamentos sociais como Áreas para Loteamentos de Baixa Renda – ALBR (ver figura 33).

O documento que compila a fase II do Plano Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS deve, necessariamente, apresentar este prognóstico. Pautado nos cenários que marcaram a realidade habitacional nos últimos anos, projeta num horizonte temporal a demanda por moradias de interesse social.

O Diagnóstico Habitacional do Município de Dourados é a principal fonte de subsídios para o planejamento do Plano Municipal de Habitação de Interesse Social (PLHIS). A partir de avaliações históricas e da formação de um “retrato” obtido no momento da elaboração, passa a ser necessário um exercício de projeção futura. (...) Este Plano Estratégico abrange os próximos 15 anos, voltado principalmente ao atendimento da demanda por moradias e recuperação dos assentamentos precários (PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS, 2010, p. 10).

O levantamento da demanda futura para habitação de interesse social confirma como necessária a prioridade dada a este segmento, por apontar, numa projeção do cenário desejável nos próximos 15 anos, a necessidade de 12.209 unidades habitacionais (tabela 11).

Tabela 11 - Unidades habitacionais a construir, de acordo com o cenário desejável.

| Ano | Pop. Estimada | Taxa de crescimento população | Unidades a construir | Investimentos necessários (R\$) |
|--------------|---------------|-------------------------------|----------------------|---------------------------------|
| 2012 | 199.159 | - | 734 | 38.902.000,00 |
| 2013 | 202.263 | 1,5586 | 745 | 39.508.324,32 |
| 2014 | 205.367 | 1,5347 | 757 | 40.114.648,63 |
| 2015 | 208.471 | 1,5115 | 768 | 40.720.972,95 |
| 2016 | 211.575 | 1,4890 | 780 | 41.327.297,26 |
| 2017 | 214.679 | 1,4671 | 791 | 41.933.621,58 |
| 2018 | 217.783 | 1,4459 | 803 | 42.539.945,89 |
| 2019 | 220.888 | 1,4253 | 814 | 43.146.270,21 |
| 2020 | 223.992 | 1,4053 | 825 | 43.752.594,53 |
| 2021 | 227.096 | 1,3858 | 837 | 44.358.918,84 |
| 2022 | 230.200 | 1,3669 | 848 | 44.965.243,16 |
| 2023 | 233.304 | 1,3484 | 860 | 45.571.567,47 |
| 2024 | 236.408 | 1,3305 | 871 | 46.177.891,79 |
| 2025 | 239.512 | 1,3130 | 882 | 46.784.216,11 |
| 2026 | 242.616 | 1,2960 | 894 | 47.390.540,42 |
| Total | | | 12.209 | 647.194.053,16 |

Fonte: DOOURADOS. Plano Local de Habitação de Interesse Social, 2010.

No entanto, apesar deste diagnóstico, as áreas do novo perímetro urbano delimitadas para loteamentos sociais de baixa renda na nova LUOS, 2012 (figura 33), têm sido ocupadas, em sua maioria, pelas habitações sociais de mercado correspondentes às faixas de renda superiores a três salários mínimos³⁶.

Shimbo (2010) ajuda a compreender um pouco da lógica deste processo, por expor em sua pesquisa os ganhos vislumbrados pelos agentes participantes do mercado imobiliário, quando lançaram mão e tiraram proveito das estratégias criadas pelo Estado e pelo capital financeiro para provisão recente da habitação no país. Segundo a autora, com a confluência entre mercado imobiliário, Estado e capital financeiro, concentrou-se, muitas vezes, num mesmo agente (mesma figura jurídica) o desempenho de múltiplos papéis.

A incorporadora e a empresa construtora, fundidas numa mesma figura jurídica, agora compra terrenos (e os reserva, num *land bank*), executa a construção, comercializa as unidades habitacionais, articula o financiamento habitacional do cliente (fase de pré-contratação na concessão do crédito) e captura recursos no mercado de capitais – além daqueles do SFH (SHIMBO, 2010, p. 27-28).

Isso ampliou, em muito, o poder concentrado num só agente, ampliando também, na mesma proporção, a sua capacidade de influenciar nas medidas tomadas pelo Estado, que normatizam com medidas de comando e controle esse processo. Tudo isso se dá movido pelos ganhos líquidos deste perfil de atuação, que chega a um aumento de mais de 400% nos últimos anos, em alguns casos.

O custo de produção da unidade habitacional está fortemente relacionado com o valor de terra, que é formado a partir de um mercado especulativo, posto que o mercado fundiário está baseado na escassez. A lógica atual das políticas fundiárias

³⁶ A regulação urbanística é omissa ou, quando é explícita, destina parcelas muito inferiores à dimensão das necessidades deste segmento nas cidades. Raros são os municípios que reservam, nos seus planos diretores, um percentual de terras para habitação de interesse social ou de mercado popular equivalente à participação das famílias de baixa renda no conjunto da população (BRASIL, Plano Nacional de Habitação, 2009, p. 39).

municipais não favorece a produção de habitação de interesse social. Na maior parte dos municípios brasileiros, as leis de uso e ocupação do solo, zoneamento e demais regulações urbanísticas destinam um grande percentual do território urbano para tipologias habitacionais correspondentes aos produtos imobiliários de alta e média renda em relação às tipologias praticadas pelos mercados de baixa renda (BRASIL, 2009, p. 39).

Em Dourados, este é o caso, por exemplo, dos empreendimentos imobiliários conduzidos pela ENGEPAR - Engenharia e Participações/AS, empresa originária do estado de Mato Grosso do Sul, que tem articulado, em várias regiões do país, uma atuação conjunta em obras de infraestrutura, núcleos industriais e produção habitacional. O portfólio oficial da empresa³⁷ apresenta, dentre os seus principais clientes e parceiros, grandes nomes como a Construções e Comércio Camargo Corrêa S/A, Organização Odebrecht S/A e Petróleo Brasileiro S/A Petrobrás.

Sua atuação no segmento imobiliário em Dourados tem sido marcada pela ocupação de toda a área sudoeste incorporada no novo perímetro urbano e reservada como ALBR (retomar figura 33). São empreendimentos como a Vila Toscana I, II e III, Residencial Arezzo, Vilagio Florenza e Moradas Dourados I e II – este último da Rodobens Negócios Imobiliários (imagem 34) -, todos pertencentes ao segmento econômico situado entre três e dez salários mínimos, operados com recursos que partem do Subsistema de Habitações de Mercado, mas também com a possibilidade de acesso ao Subsistema de Habitação de Interesse Social, como o FGTS.

As características de todos eles se aproximam em muitos aspectos, oferecendo, junto ao atendimento da necessidade essencial de habitar, uma série de elementos simbólicos produzidos pela lógica capitalista e seus signos de modernização e conforto. Condomínio residencial fechado, apartamentos na faixa de 50m², dois quartos, estacionamento privativo, área de lazer, quadra poliesportiva, salão de festas, avenida de entrada, taxas de condomínio de baixo custo, campo de futebol, *playground* e quiosques com churrasqueiras são alguns dos fetiches privados, passíveis de aquisição pelo poder de compra, agregados nestes quatro empreendimentos.

³⁷ Para tomar melhor conhecimento acerca desta empresa, acessar o link < <http://www.engepar.com/> >.



Figura 34 - Detalhe para o Moradas Dourados, da Rodobens Negócios Imobiliários.
Foto: CAMPOS, B. F., 2013

A maior priorização das incorporadoras e construtoras por este tipo de empreendimento habitacional se explica pelo seguinte fato:

Para ampliar o mercado e atingir os “setores populares”, permitindo a “otimização econômica” dos recursos públicos e privados foi previsto a criação de mecanismos de proteção tanto aos financiamentos habitacionais como de captação de recursos, entre os quais, aqueles disponíveis no mercado de capitais. (...) Desde aquele momento, entretanto, os agentes privados souberam atuar na liminaridade entre o que a política especificava como “habitação de interesse social” e como “habitação de mercado”, tirando proveito disso (SHIMBO, 2010, p. 25-26). (grifo nosso).

Deste modo, tem-se a realização privada de todas as tipologias (Social e de Mercado) e etapas da atual provisão habitacional, que é realizada ainda, de modo predominante, a partir de recursos de origem pública. Isto tem gerado novos e diversificados quadros de especulação imobiliária, pelo panorama de monopólio e extração de lucros exorbitantes que acaba se configurando.

O elevado quantitativo de terra incorporada para viabilizar a estes investimentos, sob o argumento de popularizar o acesso à habitação, no fim acaba sendo retido neste mercado especulativo, que é protagonizado por

poucos agentes. Estes, por sua vez, têm concentrado, muitas vezes numa mesma figura jurídica, todas as etapas de produção da habitação como mercadoria. Nas etapas que sucedem a aquisição e incorporação da terra, esta realidade pouco se modifica. Após o término das unidades habitacionais novas, essas também são retidas num mercado constituído por um grupo muito seletivo de promotores imobiliários, que, nestas condições de privilegiados, controlam e determinam o preço da mercadoria casa.

Com os juros baixos em excesso, a construção de casas e apartamentos, que antes não era possível, se torna lucrativa e então os empréstimos são realizados e as obras começam. O crédito abundante cria uma demanda crescente por moradias, os preços aumentam e logo um mercado especulativo é criado. Investidores percebem que comprar na planta e revender depois é um método fácil de ganhar dinheiro. Tudo isso é sustentado pelo crédito abundante e barato³⁸. (grifo nosso).

Essa contradição, muito presente e evidente na política contemporânea de provisão habitacional, é prova contundente de que esta migrou do “discurso universalista dos direitos fundamentais para a lógica seletiva dos mercados, articulando-se de maneira inovadora com a arquitetura financeira dos novos padrões de acumulação do capital” (SHIMBO, 2010, p. 27).

Em razão desta trama de relações seladas entre Estado e Mercado perde-se muito do saldo positivo, sob o qual se apresentou a decisão tomada pelo Governo Federal em dar prioridade, a partir de 2004, às habitações de interesse social, dentro da “nova” Política Nacional de Habitação.

Nestas condições, a integração de assentamentos precários, um dos eixos prioritários das políticas públicas habitacionais e urbanas, acaba tendo sua principal finalidade obstruída, ou seja, a de promover a “inclusão socioespacial da importante parcela da população brasileira que vive nas nossas cidades, em situações de risco, insalubridade e insegurança relacionadas com a precariedade das suas condições de moradias” (BRASIL, 2010).

Tal contexto torna-se ainda mais agravado quando consideramos os interesses existentes na produção habitacional de alto padrão, negócio que tem

³⁸ Extraído de matéria disponível em < <http://carodineiro.blogfolha.uol.com.br/>>.

crescido nos últimos 20 anos, em razão das renovações ocorridas entre Estado e Mercado Imobiliário e Financeiro e nas formas de vender o habitar como mercadoria, ocultando seu caráter de direito intrínseco ao ser humano e comprometendo a sua provisão enquanto direito social.

No próximo subtópico, daremos destaque a esta questão analisando, de modo específico, a contraditória produção de novas ocupações urbanas em Dourados, ao mesmo tempo em que são produzidos também luxuosos condomínios residenciais de “muro fechado”. Merece maior ênfase na análise deste caso o fato de os fundos de vale constituir a base natural, suporte material para produção de ambas as tipologias, apesar de consistirem em espaços tão distintos, simbólica e materialmente.

3.3. A ocupação irregular do Loteamento Social Estrela Guassu e o surgimento dos condomínios residenciais de “muro fechado”

Exemplo desta obstrução do objetivo central da política federal de provisão habitacional, comentada no tópico anterior, consiste nos resultados obtidos em projetos como o de Intervenção Habitacional e Urbanístico na Região do Córrego Água Boa e no fundo do Jardim Clímax (figura 35). Pertencente ao pacote de obras do Programa de Aceleração do Crescimento, esta intervenção urbanística se justificou, inicialmente, pela necessidade de remoção de um assentamento precário.

Com esse intuito, a Secretaria de Habitação e Serviços Urbanos do município de Dourados elaborou um projeto sob coordenação do engenheiro e então secretário Jorge Hamilton Torraca, que contempla uma área de ocupação localizada no Jardim Clímax e mais dois bairros. Segundo o então secretário, a remoção das famílias que vivem em áreas que o poder público usualmente intitula de “subnormalidade”, corresponde à principal ação do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) na cidade de Dourados (DANTAS, 2011, p. 111).

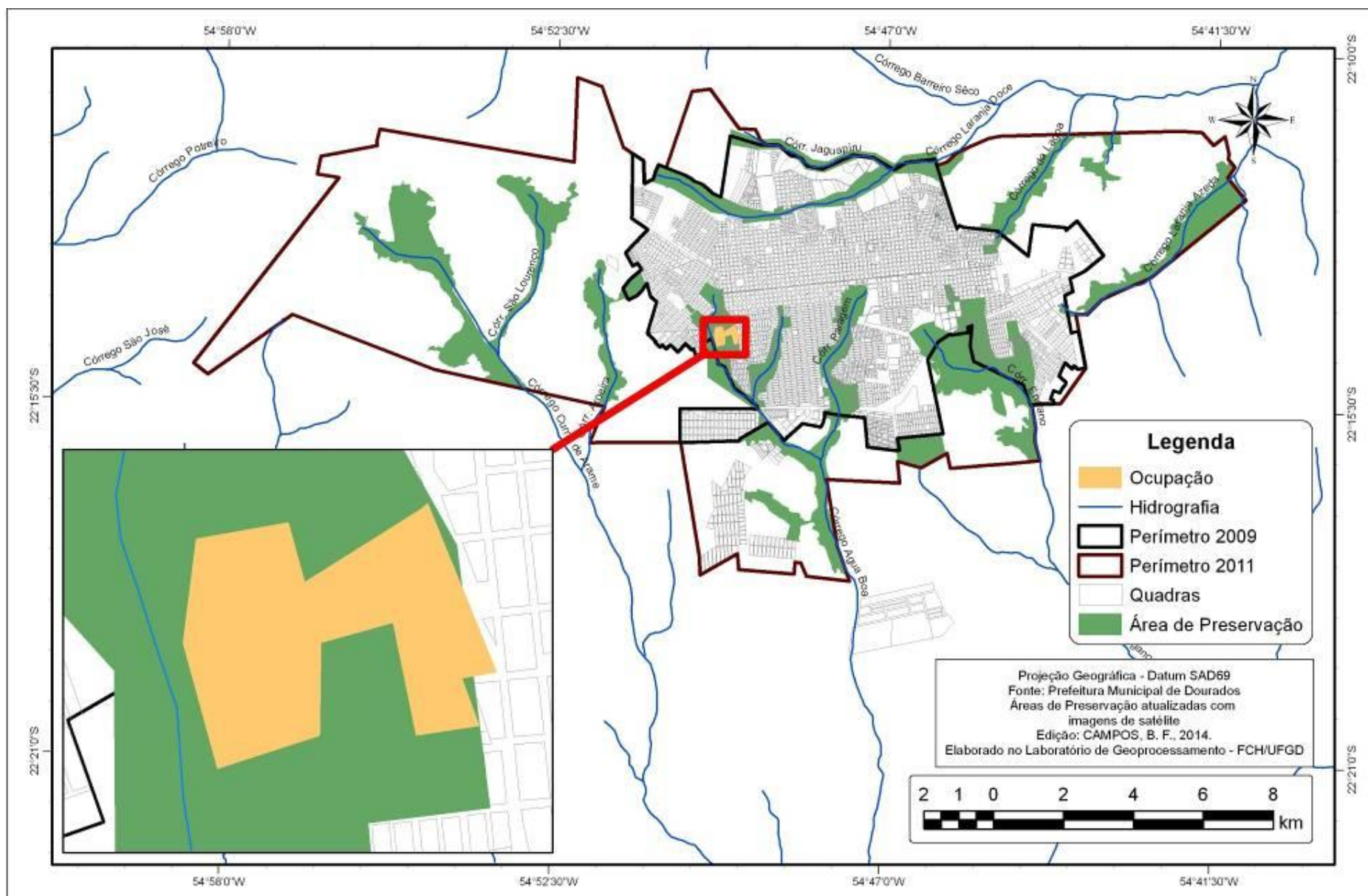


Figura 35 – Ocupação urbana irregular localizada no Loteamento Social Estrela Guassu.

Apesar de constituir-se sob o objetivo de dar uma “resposta a um dos principais desafios apontados pelo balanço realizado pela Secretaria Nacional de Habitação (SNH), [...] e reverter o quadro de desigualdade social e territorial, de modo a tornar efetivo o direito à cidade dos habitantes destes assentamentos” (PAC – Urbanização de Favelas *apud* DANTAS, 2011, p. 111), esta intervenção urbana expressa as maiores distorções presentes nas políticas públicas habitacionais e urbanas que foram geradas a partir do decênio passado.

Com a paralisação, por mais de cinco anos, da etapa deste projeto referente à construção de unidades habitacionais, a área foi ocupada, de maneira informal, no início do ano de 2014. Os primeiros levantamentos realizados na área deram conta de que cerca de mil famílias³⁹ ocuparam inicialmente a área. Este grupo era formado tanto pelos moradores que aguardavam a realocação para este local (por estarem situados em área de risco) quanto pelo contingente populacional que engrossou as estatísticas de déficit habitacional urbano nos últimos anos, por não conseguirem acessar um imóvel na cidade através do mercado imobiliário formal.

A retenção de grande parcela da terra incorporada na última ampliação do perímetro (2011) e os desencadeamentos deste monopólio nas etapas seguintes da produção habitacional, como já comentado, evidencia que a falta de moradia nas cidades brasileiras não se deve a insuficiência de terras disponíveis para fins de urbanização. A propriedade privada e a lógica de mercado é o que regula a produção habitacional e as demais ações referentes à urbanização, firmando-se, deste modo, como a condicionante central do maior ou menor acesso à cidade. A cada vez mais, aumenta a crença de que:

O mercado de terras é o principal mecanismo gerador dos problemas urbanos: dispersão/hiperconcentração, déficit habitacional, crescimento periférico, alto custo dos equipamentos urbanos, etc. A relação entre mercado de terras e o processo de estruturação das cidades é vista como decorrente, de um lado, das imperfeições de funcionamento

³⁹ Atualmente não se sabe ao certo a quantidade de famílias que permanecem nos barracos. Em algumas ocasiões, a prefeitura chegou a falar que a partir do recadastramento, realizado pelo Departamento de Habitação/SEPLAN, em fevereiro de 2014, foram confirmadas 360 famílias.

deste mercado, que permitem a especulação com os preços fundiários, e, de outro, da estreita ligação entre valorização fundiária e investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos urbanos (RIBEIRO, 1997, p. 37-38).

Ou seja, a terra, base física essencial para a produção urbana, na condição de mercadoria que se valoriza pela raridade de sua propriedade, encarece demasiadamente as demais etapas da construção das cidades. Dada esta estreita relação entre valorização fundiária e investimentos públicos, se conclui que as famílias que ocupam informalmente esta área no fundo do Jardim Clímax (ver figura 35 e 36) só conseguiriam acessá-la formal e regularmente sob a tutela e provisão do Estado, como estava previsto no projeto inicial. Contraditoriamente, esta área recentemente ocupada consiste no local onde foi realizado, nos últimos anos, o maior aporte de recursos públicos oriundos do PAC – Programa de Aceleração do Crescimento (tabela 12).



Figura 36 – Ocupação urbana Irregular da área do Loteamento Social Estrela Guassu.
Fonte: CAMPOS. B. F., 2014

Por meio de uma frente conjunta de obras realizadas com investimentos públicos – concretizados pela esfera privada - (“Intervenção habitacional e urbanístico na região do Córrego Água Boa e fundo do Jardim Clímax”), o Estado tem remodelado a porção sudoeste da cidade.

Tabela 12 – Recursos do PAC investidos em infraestrutura na porção sudoeste.

| | Empreendimento | Local | Total (R\$) |
|--------------|---|-----------------------|----------------------|
| 01 | Execução de drenagem de águas pluviais e pavimentação asfáltica no loteamento Ipê Roxo, Estrela Porã. | Jardim Novo Horizonte | 1.871.494,86 |
| 02 | Execução de 186 unidades habitacionais – Ipê Roxo | Jardim Novo Horizonte | 4.427.370,60 |
| 03 | Execução de 01 CEIM | Jardim Novo Horizonte | 715.189,60 |
| 04 | Regularização Fundiária | Jardim Novo Horizonte | 40.080,00 |
| 05 | Recuperação Ambiental | Jardim Novo Horizonte | 18.600,00 |
| 06 | Drenagem de Águas Pluviais | Jardim Novo Horizonte | 1.894.223,48 |
| 07 | Pavimentação Asfáltica | Jardim Novo Horizonte | 1.858.719,10 |
| 08 | Loteamento Social Estrela Tovy | Jardim Novo Horizonte | 2.422.721,43 |
| 09 | Escola com 08 salas de aula | Jardim Novo Horizonte | 1.445.407,80 |
| 10 | Creche | Jardim Climax | 528.454,50 |
| 11 | Posto de saúde | Jardim Novo Horizonte | 292.561,92 |
| 12 | Área de lazer Estrela Tovy | Jardim Novo Horizonte | 235.202,44 |
| 13 | Área de lazer – Guassu | Jardim Climax | 212.785,54 |
| 14 | Parque Ambiental Flor do Cerrado | Jardim Novo Horizonte | 439.230,00 |
| 15 | Drenagem de água pluviais e pavimentação asfáltica | Jardim Climax | 5.683.197,10 |
| 16 | 200 Unidades Habitacionais – Estrela Guassu – valor unitário – R\$ 16.451,54 | Jardim Clímax | 3.290.309,23 |
| 17 | Estação Elevatória de Esgoto | Jardim Climax | 206.100,94 |
| 18 | Recuperação Ambiental | Jardim Climax | 220.100,94 |
| TOTAL | | | 25.801.749,48 |

Fonte: Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento – SEMID.

Org.: CAMPOS, B. F., 2014

Tal intervenção urbana anunciou, inicialmente, o benefício de 1.050 famílias, que seria viabilizado mediante investimento de, pelo menos, 5,6 milhões de reais, empenhados pela União, por meio do Ministério das Cidades. As obras civis são constituídas de execução de drenagem das águas pluviais e pavimentação asfáltica da via estrutural, com cerca de 3,20Km (figura 37), intervenção na calha do Córrego Água Boa (figura 38) além da remoção e regularização da “ocupação irregular”, com pelo menos 500 famílias,

distribuídas esparsamente entre a popular “Ocupação do Clímax” e áreas da Vila Cachoeirinha, que apresentavam residências em condição de vulnerabilidade ambiental.



Figura 37 - Ligação viária entre a Avenida Aziz Rasslen e a BR 463.
Fonte: CAMPOS, B. F., 2013.

Para a construção de 200 unidades habitacionais no loteamento social Estrela Guassu foram previstos, inicialmente, R\$4.270.293,10, além da implantação de um centro social e uma área de lazer, estimados num valor inicial de R\$ 234.695,09, com 350 famílias beneficiadas e a construção de uma creche, obra avaliada em R\$ 528.454,50, que atenderia 350 famílias.

Após os investimentos na chamada Via Parque, via estrutural que possui mais de 03 km de extensão e possibilita a ligação viária entre a Rua Aziz Rasslen (acesso à Cidade Universitária) e a BR 463 (Dourados – Ponta Porã), a administração municipal afirma que, em breve a mesma se consolidará como uma avenida. Tal alegação nos leva a refletir sobre a relação mantida, historicamente, entre os investimentos públicos e sua apropriação por agentes que visam ganhos privados⁴⁰.

⁴⁰ No caso desta intervenção, especificamente, alguns fatos já sinalizam a existência de motivos para justificar esta cautela. Exemplo disto como a iminente construção de um restaurante, com recursos públicos, em área situada nesta “futura avenida”, que terá sua



Figura 38 - Emparedamento do canal do Córrego Água Boa, no Jardim Clímax.
Fonte: CAMPOS, B. F., 2013

Os investimentos realizados na porção sudoeste da cidade merecem destaque por constituírem 44% dos recursos oriundos do PAC, destinados à cidade. Os outros 56% (tabela 13) estão distribuídos em obras nos demais setores da cidade. Estas intervenções constituem-se, basicamente, de obras de execução da drenagem de águas pluviais em diversos bairros da cidade, além dos R\$1.200.962,73 destinados à construção do conjunto residencial Estrela Jupy, no Jardim das Primaveras, com 72 unidades habitacionais que atenderão famílias de baixa renda.

Tabela 13 - Obras com recursos do PAC nos demais setores da cidade.

| Empreendimento | Local | Total (R\$) |
|---|--|--------------|
| 01 Execução de drenagem de águas pluviais | Jardim Leste (SETOR 01), Jardim Cananã II e adjacências (setor 09), Rua 20 de Dezembro, Rua Rio Brilhante (SETOR 10). Jardim Oliveira I e II, Vila Industrial | 2.173.982,83 |

exploração concedida à iniciativa privada. Disponível em: < <http://msnoticias.com.br/interior-mato-grosso-sul/instalacao-de-restaurante-dentro-de-parque-ambiental-divide-opiniao-dos-douradenses> >. Acesso em 30.mar.2014.

| | | | |
|----|--|---|----------------------|
| 02 | Execução de drenagem de águas pluviais | (SETOR 02), Jardim Caiman (SETOR 05), Jardim Joquei Clube (SETOR 04), Jardim Cananã III, Jardim Colibri (SETOR 03), Parque dos Coqueiros (SETOR 11), Parque Alvorada e adjacências (SETOR 08) | 20.384.999,32 |
| 03 | Execução de drenagem de águas pluviais | Jardim Porto Belo, Jardim Vitoria (SETOR 06), Vila Cachoeirinha, Chácara Caiuas e adjacências (SETOR 12) | 5.517.336,32 |
| 04 | Execução de drenagem de águas pluviais | Parque dos Pelicanos e adjacências (SETOR 07) | 2.238.966,89 |
| 05 | Execução de drenagem de águas pluviais | Jardim Guaicurus e adjacências (SETOR 07) | 1.328.966,13 |
| 06 | 73 Unidades Habitacionais - Estrela Jupy | Jardim das Primaveras | 1.200.962,73 |
| | | | 32.845.214,22 |

Fonte: Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento – SEMID.
Org.: CAMPOS, B. F., 2014

Promovidas pelo Estado, estas obras visam o progresso urbano, mas, ao serem implementadas por construtoras privadas, acabam tendo seu caráter eminentemente público desfigurado. Deste modo, junto à atuação privada, o Estado é também parte consubstancial do progresso que é promovido tendo na cidade o *locus* e condição ideal de sua realização. No entanto, nas relações capitalistas, o progresso apesar de produzido por todos, é apropriado de maneira desigual.



Figura 39 – Fachada do condomínio residencial de “muro fechado” Green Park (2013).
Fonte: < <http://saobentoincorporadora.com.br/greenParkDourados>>.

Apesar da riqueza produzida no avanço da produção se refletir num espaço mais geral, podemos dizer total, o seu consumo por este mesmo conjunto social se dá de forma multifacetada. Nestas multifacetadas estão presentes, por exemplo, a expressão de fenômenos que são decorrentes do processo de capitalização da cidade. Exemplo disto é o surgimento dos condomínios residenciais de “muro fechado” (figura 39) no mesmo tempo-espaço em que se manifestam focos de ocupações urbanas irregulares como a ocorrida no Loteamento Social Estrela Guassu (figura 38).

Mesmo sendo capazes de produzir coletivamente⁴¹ condomínios residenciais de “muro fechado”, no mercado formal, no momento do consumo restarão à grande parcela dos trabalhadores apenas os espaços modelados enquanto ocupações urbanas tidas como irregulares (figura 40).



Figura 40 – Ocupação irregular do Loteamento Social Estrela Guassu vista da “Via Parque”.

Foto: CAMPOS, B. F., 2014

Assim, revela-se uma cidade que não se democratiza pela técnica, mas sim pela orientação de sua economia política. O fato de possuir a capacidade de produzir condomínios que vendem o verde como belo, como natureza

⁴¹ Quando dizemos coletivamente estamos nos referindo aos proprietários dos meios de produção, no caso as financeiras e as construtoras, e aos proprietários da força de trabalho, no caso, trabalhadores da construção civil.

controlada, a ser inalada, transpirada, ou seja, consumida nos momentos desejáveis, não significa a superação da produção de ocupações forçadas, assentamentos precários, por falta de opção.

Ocupações urbanas irregulares e condomínios residenciais de “muro fechado” têm consistido em espaços que são produzidos a partir de uma mesma natureza, a paisagem dos fundos de vale incorporados à cidade pelo processo de urbanização. Apesar disto, expressam um distanciamento simbólico e material, situados em direções totalmente opostas. Dourados, assim como as demais cidades brasileiras, configura-se apenas como mais uma das cidades do mundo subdesenvolvido em que ocorre essa produção desigual e segregada do espaço urbano num mesmo tempo-espaço. Ainda prevalece grande parte da seguinte sentença, ressaltando-se que não ela por completo:

As áreas melhor localizadas e, portanto, com maior valor, são ocupadas pela população de maior renda, restando à parcela de menor poder aquisitivo a ocupação das áreas de menor valor, com restrita acessibilidade a bens e serviços urbanos. Tal processo se expressa na segregação social do espaço (PEREIRA, 2001, p. 38).

Na urbanização contemporânea, sobretudo das cidades grandes e médias, constata-se que os capitais imobiliários encontraram uma forma de superar a menor valorização dos fundos de vale urbanos e das áreas que se distanciavam do núcleo urbano principal, o que consistia num entrave aos negócios imobiliários que almejam elevados retornos.

Melazzo (2013) atenta para a necessidade de analisar os negócios imobiliários em cidades médias, nos últimos anos, como fenômeno que tem sofrido mudanças estruturais a respeito dos processos de produção e consumo do espaço urbano, assim sendo, necessário, compreendê-lo como um processo que vai desde as suas formas mais tradicionais, como a do:

Capital mercantil-rentista, símbolo do poder político, bem raiz e reserva de valor à terra como ativo de valor capaz de alavancar acumulação e lastrear processos econômicos, urbanos e da cidade e daí à terra associada ao capital financeiro, sincronizada com seus movimentos e lógicas (MELAZZO, 2013, p. 3-4).

Ainda segundo este autor é preciso que os estudos urbanos se voltem para a compreensão dos processos de reestruturação vividos pelas cidades médias, dadas as suas singularidades, em relação ao que se apresenta nas demais categorias urbanas. O que chama atenção dentre deste segmento de cidades, segundo Melazzo (2013, p. 2) consiste nas:

Desigualdades socioespaciais reveladas pelos seletivos vetores de expansão territorial, as mudanças nas localizações residenciais de grupos sociais, os diferentes produtos imobiliários que segmentam seletivamente o mercado de terras e, mais recentemente, a constituição paulatina de novas centralidades intraurbanas.

O lançamento de novos condomínios residenciais de “muro fechado” na cidade de Dourados, a partir do final da década de 2000, se aproxima em vários aspectos destas mudanças estruturais vividas pelos processos de produção e consumo do espaço urbano. Seletivos vetores de expansão territorial, mudanças bruscas nas formas de habitar e nas localizações residenciais de certos grupos sociais e o surgimento de diferentes e variados produtos imobiliários, em muito dialogam com este fenômeno urbano.

No caso de Dourados, através do processo de fetichização da natureza, ou, de forma mais restrita, da paisagem conformada pelos fundos de vale, foi possível superar a menor valorização destas áreas como um entrave na hora de comercializá-las como mercadoria. Transformaram-se em alvo dos velhos/novos agentes imobiliários que participam da sua produção. Todos os seis condomínios residenciais de “muro fechado” (tabela 04), lançados até então, usufruem da paisagem proporcionada pela localização estratégica em relação aos vales, como forma de auferir sobreganhos na sua negociação.

Maricato (1994), ao descrever a lógica do processo desigual de produção, apropriação e consumo, entre as classes sociais, aponta que:

a população trabalhadora se instala nas terras que não tem valor de mercado, seja devido a condições físicas ou legais: nas encostas dos morros, nas beiras dos córregos, nos fundos de vales, nas áreas públicas que ainda não tem um uso público definido, nas beiras das rodovias ou então nos loteamentos ilegais.

O que se verifica nos processos urbanos recentes é que os fundos de vales, áreas que historicamente não tinham valor de mercado, como já tratado neste trabalho, apresentam-se atualmente como um espaço que, para tornar-se rentável, depende apenas de um bom portfólio e do desprendimento de altos investimentos. Apesar de Ribeiro (1994, p. 44) apontar que há:

Valores de uso necessários à produção que surgem como “propriedades da natureza”, na medida em que sua criação não pode realizar-se no interior de um processo de trabalho. Trata-se de utilidades não controladas por nenhuma empresa isolada, portanto não reprodutíveis. Os “recursos naturais” são exemplo típico destes valores de uso.

Essa impossibilidade, sob o ponto de vista material, ou seja, pelo processo de trabalho, não se repete no que tange a produção de sua significação simbólica.

O que anteriormente era visto como algo oposto à criação humana, agora pode ser fruto da produção social. Partilha-se, deste modo, da ideia de Smith⁴², da produção da natureza pela sociedade no momento histórico atual e da necessidade de se renovar às ideias e conceitos de natureza. A natureza, material e simbolicamente, incorpora-se à esfera de um mundo capitalista, de uma racionalidade instrumental e da criação de um conjunto de necessidades que parecem ser naturais ao homem, mas que se constituem apenas em mais possibilidades de consumo (HENRIQUE, 2009, p. 17-18).

Parte da explicação desta suscetibilidade do homem-consumidor às novas facetas da natureza fetichizada, que é vendida como item de mercado, se encontra na separação ocorrida em relação aos seus meios de (re)produção. Ou seja, a alienação em relação à natureza, inerente a realização da vida na terra, e o espaço produzido a partir dela. Mas como explicar o fato de grande parte dos compradores destas áreas possuírem fazendas? De certa forma, não estão expropriados do conjunto natural que compõe os espaços. Independente de alienado ou não, em maior ou menor grau, a maioria da sociedade está aquém (inconsciente) de seus processos e

⁴² O geógrafo americano Neil Smith (1984), escrevendo sobre o “aparente” absurdo de uma ideia de produção da natureza pelo homem, afirma que, a partir do avanço técnico, tecnológico e da acumulação do capital criaram-se possibilidades concretas da produção de natureza (HENRIQUE, 2009, p. 17).

de seus produtos, inclusive dos produtos residuais (o lixo, as contaminações, os limites produtivos decorrentes do padrão da exploração de tipo privado).

O elevado percentual de brasileiros vivendo nas cidades é expressão por excelência desta condição de expropriados, descolados da natureza, que passou a ser altamente artificializada com o advento do projeto da modernidade. São nas cidades que têm se verificado os mais novos e diversificados fenômenos relacionados à fetichização da natureza.

Nas grandes cidades, lugares altamente tecnificados e artificializados, frutos da ação humana, a presença de uma natureza natural encontra-se muito distante, tornando-se necessário, desta forma, a produção de um sistema de ideias e símbolos que tragam a imagem de uma natureza natural para a cidade e, até mesmo, que se produza uma natureza padronizada e adequada aos padrões urbanos. Além disso, a natureza material, efetivamente incorporada e produzida, enclausurada nas propriedades imobiliárias privadas, terá seu acesso definido de maneira desigual entre, por exemplo, os condomínios de alto padrão e os conjuntos habitacionais de baixa renda (HENRIQUE, 2009, p. 20).

Estes efeitos, vividos pela sociedade moderna na contemporaneidade, sobretudo nas grandes cidades, se aplicam também às cidades tidas como médias. Melazzo (2013) chama a atenção para o fato da ocorrência destes fenômenos terem extrapolado os limites dos grandes centros, haja vista o processo de reestruturação constante do modo de produção e a expressão disto no urbano, de uma forma mais geral, devido ao nível de articulação entre os espaços.

Em Dourados, é possível identificar a efervescência deste processo. O protagonismo desta dinâmica, no que tange aos agentes locais mais tradicionais, é vivido pelas frações da classe dominante detentora da maior fatia do capital investido e obtido no campo (protagonistas no contexto agroindustrial da produção econômica local) e dos proprietários fundiários, que desmembram grandes áreas rurais, situadas no limite entre as áreas urbanizadas e as áreas rurais, para a realização deste tipo de empreendimento imobiliário.

Em entrevista realizada com o ex-secretário de Planejamento Urbano Mário Tompes da Silva, este apontou que:

[...] Isto é um processo até relativamente natural. É algo que era de se prever que fosse acontecer com esse capital, vamos denominar de capital agroindustrial. Por que não é só o produtor rural, você tem empresários do setor agroindustrial que está investindo no setor imobiliário, é o caso destes últimos loteamentos aí, do Lorenzini, isto aí é capital agroindustrial. Então este segmento agroindustrial, determinadas frações desse segmento, eles conseguem atingir um nível de acumulação do capital que permite a eles pensarem num processo de diversificação dos seus negócios. Então eles vão procurar, obviamente, aquelas oportunidades que oferecem melhor chances de retorno. Então esse pessoal pesquisa no mercado um dos setores que mais oferecem promessas de bons negócios, que é exatamente o setor imobiliário, que tem uma oportunidade grande de produzir um resultado satisfatório. Então eles direcionam estes investimentos para o setor imobiliário, e isto é um processo natural, não é especificidade daqui de Dourados, isto é um processo que acontece em cidades com o mesmo perfil da nossa, aonde este capital agroindustrial inicia este processo de diversificação, e o mercado imobiliário, normalmente, é o setor privilegiado (entrevista concedida em 05/11/2013).

Além da marcante participação destes capitais que partem dos agentes locais, verifica-se também a presença incisiva de capitais imobiliários de outras localidades do país, na efetivação dos grandes empreendimentos imobiliários, com ênfase aos condomínios residenciais de “muro fechado”. Como já observamos, estes condomínios têm se destacado pelo nível de inovação na perspectiva de cidade como mercadoria-item de compra, que demanda constante renovação dos seus espaços.

O início deste processo em Dourados foi marcado pelo lançamento do Ecoville Residence e Resort (figura 41), no ano de 2010. O empreendimento, ainda não concluído (atualmente está na sua 2ª etapa), é uma realização da construtora Plaenge, empresa de capital fechado que figura entre uma das maiores do ramo da construção civil no país (Fonte: <<http://www.plaenge.com.br/>>). Embora se apresente como construtora e imobiliária, a Plaenge geralmente concebe e administra as obras dos empreendimentos em que está à frente.



Figura 41 - Fachada principal do Ecoville Dourados Residence e Resort.
Foto: CAMPOS, B. F., 2013

No entanto, estas obras muitas vezes são materializadas por meio de parcerias firmadas com outras grandes empresas do ramo da construção civil. No caso de Dourados, por exemplo, figura como seu principal parceiro a Vectra Construtora, situando a sede de ambas na cidade de Londrina/PR. A negociação dos imóveis tem ficado a cargo da Imobiliária Continental, outra grande empresa douradense do ramo imobiliário.

O Ecoville Dourados se apresenta da seguinte maneira:

O que é preciso para viver bem? Mais qualidade de vida, mais tranquilidade, mais liberdade. É tudo o que você encontra no Ecoville Dourados Residente e Resort um empreendimento completo para você viver com mais segurança, lazer e estilo. Experimente a sensação de passar mais tempo com sua família, mais perto da natureza e mais momentos agradáveis no seu dia-a-dia. Ecoville Dourados Residence e Resort melhor estilo de viver bem (Fonte: <<http://www.ecovilledourados.com.br>>).

As formas refinadas, que marcam o conjunto do empreendimento, são produzidas carregadas de significados muito inerentes à construção da relação

homem *versus* natureza no mundo moderno, e que agora são radicalizados na contemporaneidade. Segundo Gonçalves (2005, p. 23):

Toda sociedade, toda cultura, cria, inventa, institui uma determinada ideia do que seja natureza. Nesse sentido, o conceito de natureza não é natural, sendo na verdade criado e instituído pelos homens. Constitui um dos pilares através do qual os homens erguem as suas relações sociais, sua produção material e espiritual, enfim a sua cultura.

Podemos dizer que os problemas expressos no ambiente hoje, e que devem ser encarados pela sociedade moderna ocidental capitalista, é produto da ideia de natureza construída a partir do fim da Idade Média e do início do mundo moderno. Partindo de uma concepção social específica de natureza, ergueram-se as relações sociais e de produção do mundo moderno. Para dominar a natureza, sem remorso algum, foi preciso que o homem tornasse os elementos na natureza externa a ele (des)espiritualizados⁴³. Só assim, seria possível explorá-los para fins econômicos, numa relação marcada meramente pelo consumo/satisfação.

A ideia de uma natureza objetiva exterior ao homem, o que pressupõe uma ideia de homem não-natural e fora na natureza, cristaliza-se com a civilização industrial inaugurada pelo capitalismo. As ciências da natureza se separam das ciências do homem; cria-se um abismo colossal entre uma e outra (GONÇALVES, 2005, p. 35).

Como já dito, esta ideia/concepção de natureza, encarnada pelo homem (leia-se dentro de uma constante relação de poder, marcada por conflitos entre classes e racionalidades), é responsável pelos problemas vividos na relação sociedade-ambiente hodiernamente. Diante disto, “a ecologia enquanto saber e, sobretudo, o movimento ecológico tentam denunciar as consequências dessas concepções, embora o façam, muitas vezes, permeados pelos princípios e valores de seus detratores” (GONÇALVES, 2005, p. 25).

⁴³ Daí necessidade de construir este “novo” mundo a partir das concepções pós-socráticas de natureza, que passaram a dicotomizar homem-natureza/espírito-matéria. Era preciso que tornassem os demais elementos da natureza, que não o homem, seres/coisas sem alma, e tão somente matéria. Para tanto, arrancar o sagrado de tudo o que havia na terra além do homem (plantas, animais, solo, rochas, água, e etc.) era condição fundamental.

Esta incompletude que ainda hoje marca o quadro do movimento ecológico, o torna ideológico e perigoso, movendo o suficiente para que seu discurso se torne suscetível à captura pelos mesmos responsáveis dos problemas que busca combater. O Ecoville Residence e Resort, em Dourados, é um caso típico desta captura e reformulação do discurso de proteção da natureza.

A partir da construção de uma ideia de reaproximação com o(s) meio(s) mais natural(is), este empreendimento é um exemplo do que tem sido largamente reproduzido nos grandes centros ou em locais fortemente visados pelo capital imobiliário nacional, como aqueles inseridos no circuito do turismo internacional.

Além de oferecer a possibilidade de reaproximação da natureza, mediante a venda de espaços verdes, dada a sua localização (paralelo à APP do Córrego Laranja Doce), os empreendedores responsáveis conseguiram atrelar, com maestria, a proposta do residencial a todo o simbolismo-significado produzido, ao longo de anos, sobre alguns serviços, equipamentos urbanos ou mesmo lugares da cidade de Dourados (figura 42).

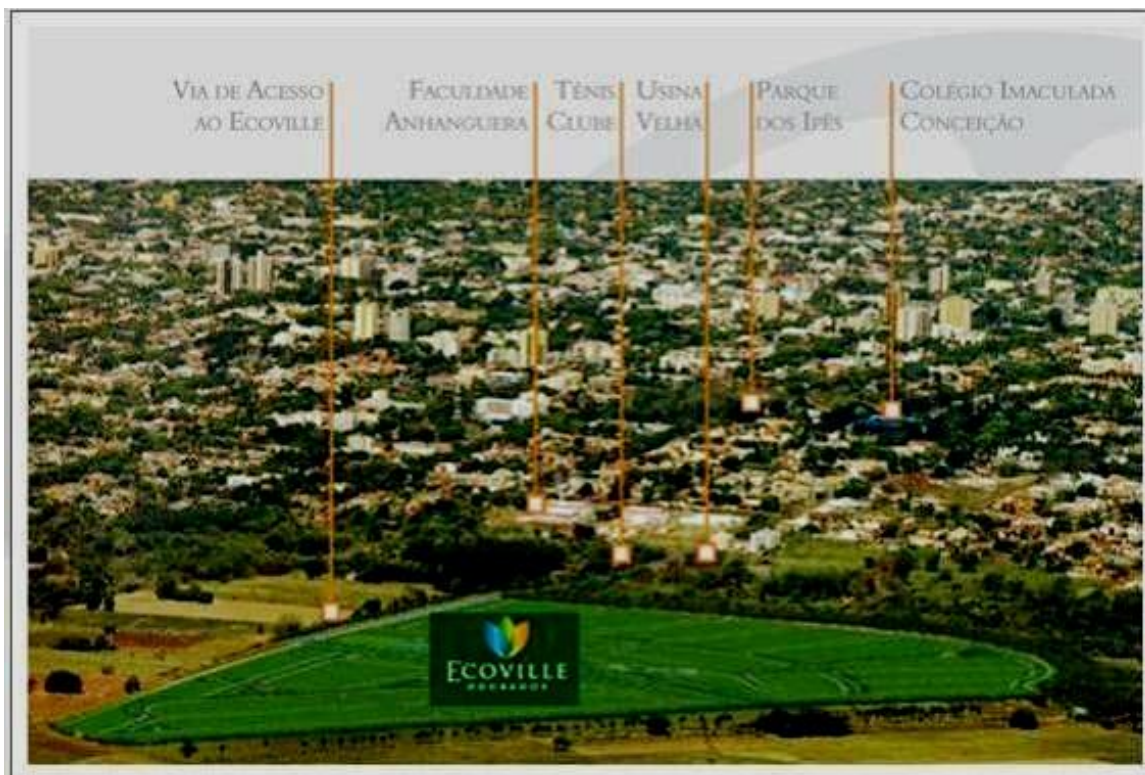


Figura 42 - Ilustração das “vantagens” relativas à localização do empreendimento. Fonte: <http://www.ecovilledourados.com.br> – acesso em 13/04/2013.

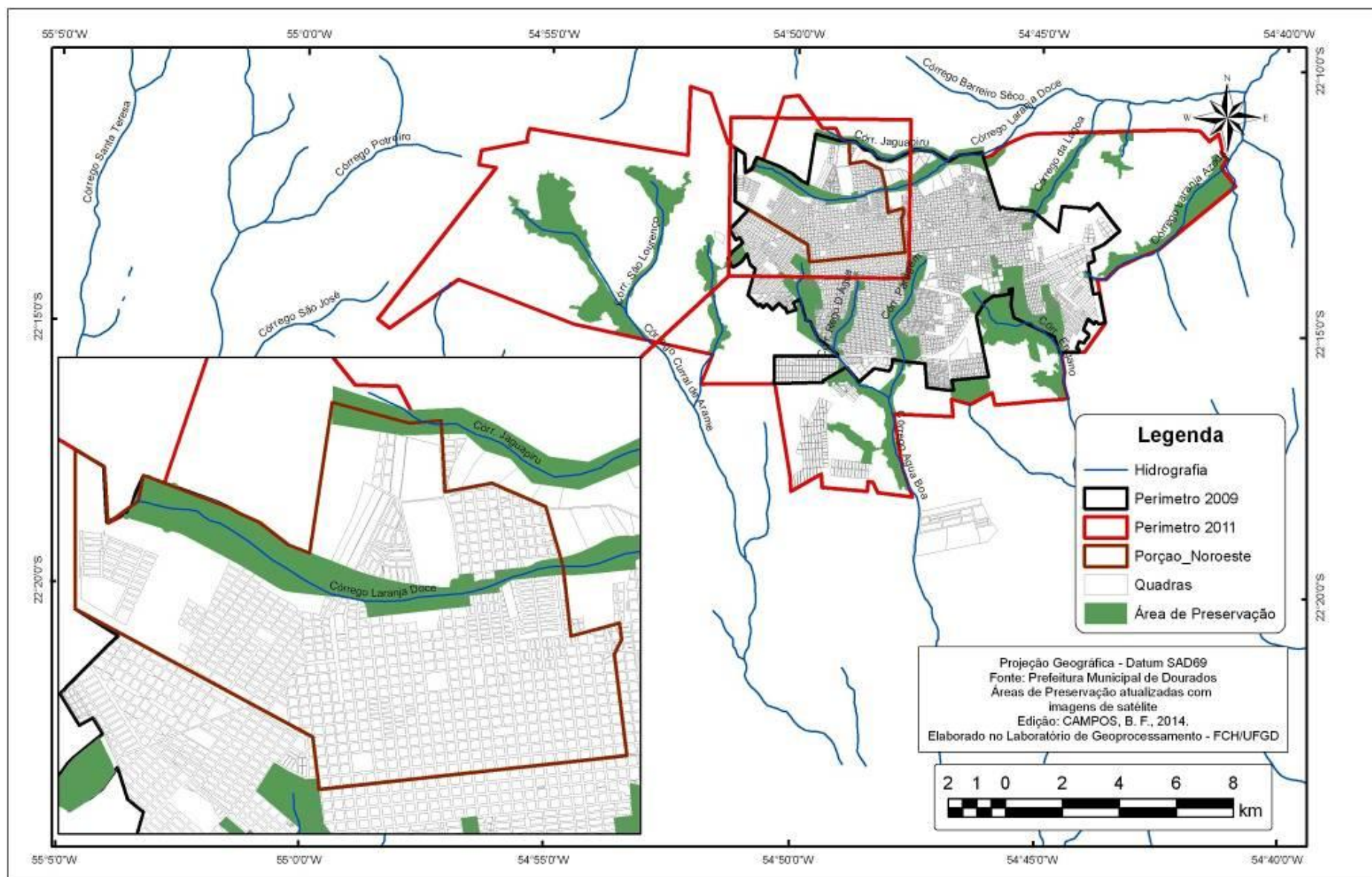


Figura 43 – Área da cidade com tendência à concentração dos imóveis mais valorizados.

A figura 43 traz, de modo aproximado, a porção noroeste do espaço urbano douradense, que apresenta tendência à concentração dos imóveis (casas, prédios comerciais e terrenos) mais valorizados da cidade⁴⁴. Ao selecionar esta área da cidade, o Ecoville Residence e Resort fez uso do resultado, concreto e abstrato, gerado pelo processo de diferenciação do espaço urbano, iniciado durante a atuação decisiva do Estado na década de 1970 e início da década de 1980 (figura 42).

A implantação desses conjuntos e sobretudo a forma como o processo foi conduzido, acentuou a diferenciação socioespacial, o que estimulou a abertura (como é o caso do Portal de Dourados, Vila Tonani I e II, Jardim Europa, Jardim Girassol, Jardim Itaipu) ou o incremento de loteamentos já lançados anteriormente (Vila Planalto, Vila Progresso, Vila Corumbá, etc.) nas proximidades dos BNHs 1º, 2º e 3º Planos, voltados para uma demanda de poder aquisitivo ou nível socioprofissional mais elevado (o que fica visivelmente claro no padrão ocupacional), ou de moradores que em momento anterior preferiram outra localização no interior da cidade (CALIXTO, 2004, p. 91-92).

Este processo de diferenciação, promovido pela produção de novas formas, conteúdos, papéis e funções no urbano, tem o início de sua acentuação marcado pela implantação de conjuntos habitacionais que acabaram sendo direcionados a um público “mais qualificado”. Dotado de mão-de-obra mais valorizada, este quantitativo de pessoas fixou residência em Dourados durante a sua consolidação enquanto cidade-pólo, na vigência do II Plano Nacional de Desenvolvimento. O lançamento subsequente de novos loteamentos, decorrente da promoção imobiliária de tipo privado, deu sequência e contiguidade espacial a este processo.

⁴⁴ (...) A exemplo de outras cidades, Dourados apresenta problemas decorrentes da dinâmica de recriação das relações sociais presentes na sociedade de consumo. (...) Neste processo o poder público assume papel de suma importância, visto que através da implementação desigual de melhorias urbanas, estimula ou permite a presença de práticas especulativas, contribuindo para o aumento do preço da terra. (...) Os conjuntos habitacionais implantados pelo BNH em Dourados na década de 1970, mais especificadamente o 1º, o 2º e o 3º Planos, surgiram com o objetivo de atender à demanda por moradia e da mão de obra mais qualificada ou de um novo tipo de morador, restando aos excluídos do processo de transformação vivido pelo meio rural (o pequeno produtor, o trabalhador rural) a ocupação de áreas afastadas e desprovidas de infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos básicos (CALIXTO, 2004, p. 78-80).

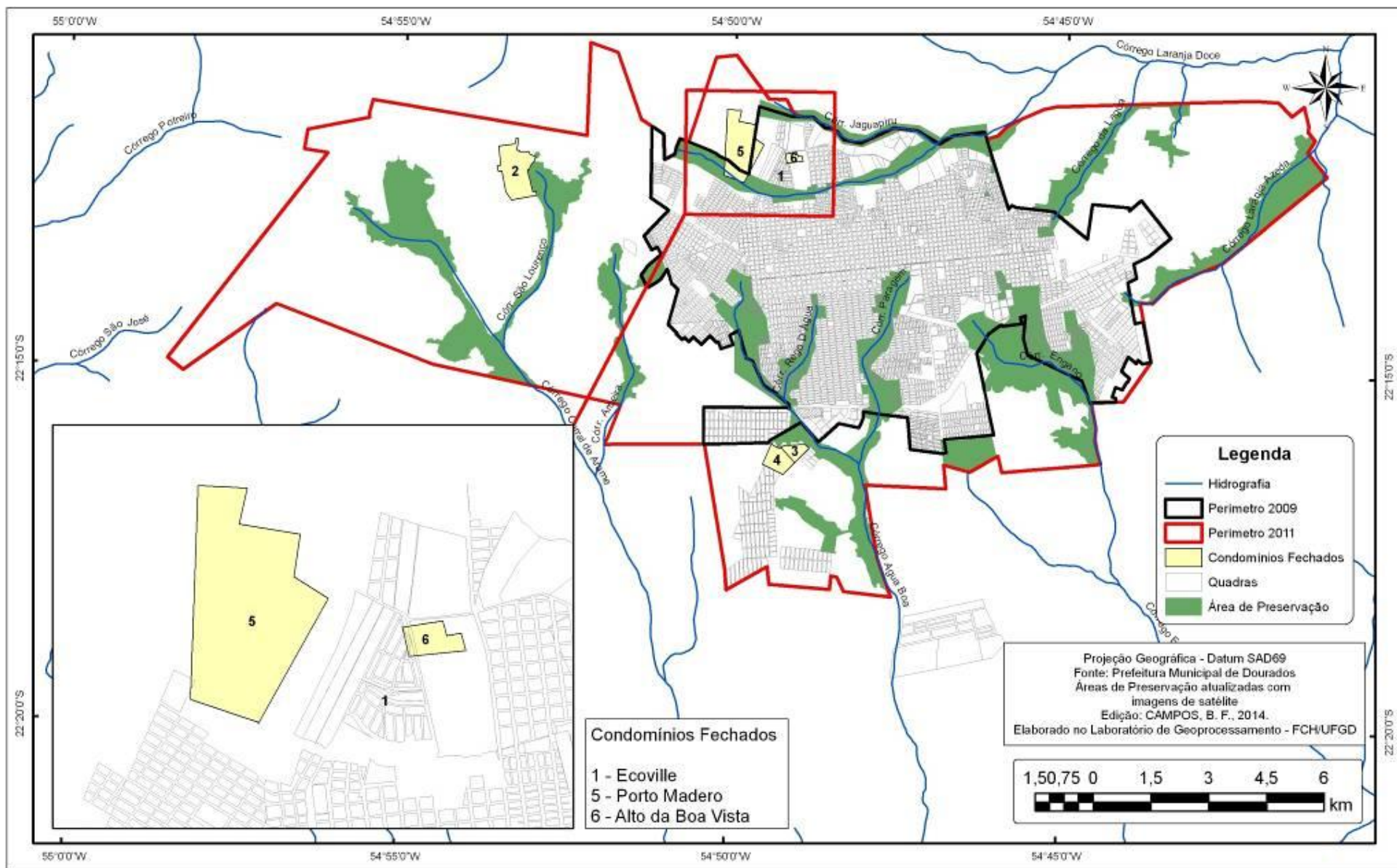


Figura 44 – Localização do Loteamento Alto da Boa Vista, ao lado do Ecoville.

Com isso, ao longo destes anos, os valores de troca, obtidos na negociação imobiliária, foram desfigurando, a cada vez mais, os valores de uso que mediam, *a priori*, o habitar. O Ecoville Residence e Resort desfruta justamente disto, comercializando o metro quadrado de terra mais caro da cidade, por auferir no seu preço a construção simbólica sócio-histórica em torno destes elementos espaciais (elementos expressos na figura 42).

Também na vanguarda deste processo, a CORPAL Construtora e Incorporadora lançou no ano de 2013 o Loteamento Alto da Boa Vista. A localização do empreendimento (figura 44), evidentemente, busca tirar proveito dos signos produzidos no imaginário social pelo seu precursor. No entanto, tenta inserir como seu diferencial, no mercado imobiliário, a venda do conceito de praça.

Em matéria publicada no próprio *site* da empresa responsável, o sócio proprietário, Fernando Fuziy relata que:

o conceito de bairro com praça residencial incentiva a convivência entre as famílias e a prática da caminhada e corrida, que são esportes que ajudam as pessoas a ter uma saúde melhor, e acredito que essa ideia foi muito bem aceita por todos os clientes que conheceram o projeto (<<http://www.corpalincorporadora.com.br>>).

Ainda segundo Fuziy, a 1ª etapa deste empreendimento imobiliário teve todas as suas unidades comercializadas em menos de 2h, após o seu lançamento oficial (tem-se conhecimento que estas negociações estavam previamente agendadas). Isto evidencia que a demanda por este tipo de produto urbano é crescente em Dourados. O processo contemporâneo de urbanização, vivido pela sociedade moderna, é a expressão materializada da privatização radicalizada dos espaços de convívio social. O que antes se caracterizava por ser de propriedade coletiva passa por um processo intensificado de mercantilização. As praças, os parques, os bosques, as ruas, os passeios públicos, as áreas de práticas de esporte e lazer, tem seu caráter de direito social, e por isso público, destruído para ser transformado em privilégio.

Com a radicalização da conversão do valor de uso em valor de troca, o espaço público passa a ser produzido de forma cada vez mais precária. O

público é quem ainda assegura à coletividade, mesmo que de modo precário, a possibilidade dos encontros, do “além-trabalho”, do ócio, seja ele produtivo ou improdutivo. Revela-se, na outra face deste processo, a “inovação destrutiva” ou “destruição criadora”, conceito cunhado por Joseph Schumpeter (1942)⁴⁵, característica intrínseca e lógica capitalista, que destrói mercadorias de produção privada para criar novas mercadorias feitas a partir da produção de tipo privado. Quando possível, é preciso destruir também o público, para inovar e fortalecer o oferecimento deste mesmo item pelo mundo privado.

Convertidos em mercadoria, estes espaços são vendidos a partir da (re)construção fetichizada dos seus significados (figura 45). Essa sensação de reapropriação, ou pelo menos de uma reaproximação, proporcionada pela oferta destes tipos de espaço, é milimetricamente produzida.



Figura 45 – Conceito de praça presente no portfólio do Loteamento Alto da Boa Vista. Fonte: < <http://www.corpalincorporadora.com.br>>.

Lefebvre (1999) denomina os elementos desta sensação de reapropriação social da natureza, dentre outros aspectos, de Campo Cego.

⁴⁵ *Capitalismo, Socialismo e Democracia*, 1942.

Segundo o autor ela muito mais atrapalha do que ajuda. A crítica se refere a espaços que se colocam num campo de neutralidade aparente, como as áreas verdes “públicas” nas cidades. Ao fazer referência aos parques de Londres, Tóquio, ou Nova York, ainda não está problematizando a venda destes lugares incorporados aos condomínios residenciais, enclausurados em meio à cidade, como trazemos nesta discussão de modo específico.

Embora não dedique análise específica a este fenômeno, o mesmo aponta muitos indícios dos problemas que aí residem. Ambos são aspectos do que denomina de problemática urbana, “o problema não foi resolvido, arbitrariamente e sem consciência, por essa *neutralização* do espaço não edificado, ilusoriamente voltado à uma natureza, fictícia, o ‘espaço verde?’” (LEFEBVRE, 1999, p. 35). Fazem parte de um mesmo caminhar da sociedade urbana para o que denomina de fase crítica.

Assim se determina a problemática parcial relativa à “natureza”. Teoricamente, a natureza distancia-se, mas os signos da natureza e do natural se multiplicam, substituindo e suplantando a “natureza” real. Tais signos são produzidos e vendidos em massa. Uma árvore, uma flor, um ramo, um perfume, uma palavra tornam-se signos da ausência: ilusória e fictícia presença (LEFEBVRE, 1999, p. 36).

Isto compromete, de uma vez por todas, a possibilidade de (re)apropriação e (re)significação coletiva da natureza e do espaço, pela sociedade. Espaços que já foram de si expropriados a partir de processos iniciados em momentos históricos muito anteriores. Deste modo, o acesso ao que deveria ser promovido enquanto direito, assegurado a todos, como o lazer, à prática de esporte, um ambiente saudável, (uma vez que, a água é de domínio público, assim como as Áreas de Preservação Permanente – APPs), ou seja, bens impossíveis de serem produzidos materialmente, que são postos, *a priori*, à disposição de todos os seres vivos, passam a ser comprados, na forma de novas mercadorias, convertendo-se também em privilégio.

A manifestação local deste fenômeno é constituída ainda de mais quatro empreendimentos residenciais de “muro fechado”, o Golden Park Residence, o Green Park Residence, Porto Madero Premium Residence e Resort e Terras Alpha Ville Dourados. Quadras de tênis, squash e futebol, playground, Espaço

Gourmet, Quiosque Gourmet, piscina, cinema, academia de ginástica, cerca elétrica, monitoramento por câmeras e ronda motorizada 24 horas por dia e muros, com até 03 metros de altura, dentre outras, são características compartilhadas, via de regra, por quase todos estes empreendimentos (figuras 46, 47 e 48).



Figura 46 - Vista superior ilustrativa do Golden Park Residence.

Fonte: <<http://neoparempreendimentos.blogspot.com.br/>>



Figura 47 – Perspectiva ilustrada do Green Park Residence.

Fonte: < <http://saobentoincorporadora.com.br/greenParkDourados> >



Figura 48 – Ilustração do lago artificial do Porto Madero Premium Residence e Resort.

Fonte: < <http://www.corpalincorporadora.com.br/empreendimentos/residencial-porto-madero> >

O conceito apresentado por estes empreendimentos é, basicamente, o mesmo, modificam somente os locais e os promotores, que apenas em um

caso se repete (Loteamento Alto da Boa Vista e Porto Madero Premium Residence e Resort – da CORPAL). O grupo de promotores, responsáveis por este processo em Dourados, é formado por agentes com certa tradição na promoção imobiliária (caso da Corpal), e por novatos no segmento imobiliário local (caso da Saad Lorenzini). Como já dito anteriormente, tais empreendimentos decorrem, sobretudo, da transferência de capitais obtidos no campo para a cidade, via investimentos imobiliários, e também de novos participantes no mercado imobiliário local, com a presença de capitais oriundos de outros estados do país (Plaenge, Vectra, Protenge, dentre outras).

No entanto, para não se estender detalhando caso a caso de um processo que mantêm elementos singulares, encerraremos esta discussão dando prioridade à análise do Terras Alpha Ville Dourados. O destaque a este empreendimento, em específico, se deve a dois fatores principais: primeiro, a inserção desta marca no imaginário social, em âmbito nacional, devido ao seu pioneirismo e tradição obtida inicialmente nos grandes centros, e agora nas cidades médias; e, segundo, devido à sua localização na porção noroeste da cidade, que consiste numa zona de extensão do processo de supervalorização imobiliária, iniciado na década de 1970.

Desdobramento do fenômeno mencionado, esta área se caracteriza, atualmente, como a zona de expansão com maior crescimento territorial urbano. Os inúmeros terrenos e glebas retidos por proprietários fundiários e imobiliários ao longo de décadas, aguardando a sua valorização, estão sendo loteados em larga escala, conformando um eixo de urbanização e crescimento territorial urbano.

Além de compreender uma contiguidade do processo de supervalorização imobiliária, a localização do Aeroporto Regional “Francisco de Matos Pereira” e da Cidade Universitária (UEMS e UFGD) no prolongamento da Avenida Guaicurus (MS 270) também contribuiu para a ampliação do fluxo neste sentido, gerando, conseqüentemente, uma maior demanda por infraestruturas de suporte.



Figura 49 – Ilustração da via estrutural após a duplicação da Av. Guaicurus.
Fonte: Arquivo Digital de Franz Mendes

Dentre estas infraestruturas de suporte está a Duplicação da Avenida Guaicurus (figura 49) e, em menor grau de relação com esses fatores, a construção do Anel Viário Norte. Daremos um maior destaque aqui à duplicação da Av. Guaicurus, uma vez que a supervalorização fundiária e imobiliária ao longo desta porção da área urbana tende a se acentuar com este investimento.

Confirmando tal perspectiva, o Terras Alpha Ville Dourados desmembrou, para fins de loteamento, justamente uma parcela da Fazenda Guerra (figura 50), propriedade rural localizada às margens da Avenida Guaicurus. A carga simbólica presente neste empreendimento tende a ser, de certa forma, transferida para as negociações imobiliárias conseguintes e consolidar a intensa dinâmica de valorização e crescimento urbano neste eixo da cidade.



Figura 50 - Fotografia aérea da Fazenda Guerra, registrada no ano de 1985.
Fonte: DOURADOS 50 anos – capital econômica de Mato Grosso do Sul.

A área total do empreendimento é de 587.335,00 m² e o seu portfólio de comercialização apresenta, como mote estratégico de vendas, a existência de 72.000 m² de área verde, compondo 190.000 m² de natureza, considerando o que denominam de cenários diferenciados, como três praças temáticas, um *boulevard* e uma lagoa com trapiche flutuante (figuras 51 e 52).

Terras Alpha Ville Dourados é a perfeita integração entre projeto paisagístico e reservas naturais que envolvem o empreendimento. (...) O empreendimento possui estruturas de alto padrão com atenção especial à preservação ambiental, cada morador terá acesso à mais de 190.000 m² de natureza, com índice de 62m² de área verde por habitante (<<http://www.alphaville.com.br/portal/terrasalphavilledourados>>)



Figura 51 – Croqui do projeto e “vantagens” incorporadas no Terras Alpha Ville Dourados.

Fonte: <<http://www.alphaville.com.br/portal/terrasalphavilledourados>>.

É justamente a produção destes signos, entorno da natureza e demais espaços funcionais incorporados ao empreendimento, sob a forma da mercadoria, que viabiliza a reserva de 190 mil m² de “natureza”, com um índice de área verde por habitante tão elevado (figura 52).

Estes signos atuam na consciência subjetiva de seus potenciais consumidores, que já não se atentam ao valor de uso (existente *à priori* na dimensão material-concreta destes espaços), e sim no valor produzido acerca desta mercadoria, partindo do que ela significa diante de todo o resto da imensa coleção de mercadorias.

A mercadoria é, antes de tudo, um objeto externo, uma coisa, a qual pelas suas propriedades satisfaz necessidades humanas de qualquer espécie. A natureza dessas necessidades, se elas se originam do estômago ou da fantasia, não altera nada na coisa (MARX, Karl, O Capital⁴⁶).

⁴⁶ Disponível em < <http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/ma000086.pdf> >



Figura 52 – Ilustração da vista panorâmica do Terras Alpha Ville Dourados para o antigo lago da Fazenda Guerra.

Fonte: <<http://www.alphaville.com.br/portal/terrasalphavilledourados>>.

A ânsia pela obtenção da maior taxa de lucro possível, de acordo com os fatores locacionais e a produção simbólica dos imóveis, condiciona a produção de tipos específicos de natureza e de espaço urbano. Assim, o direito à natureza (na) e à cidade é sobreposto pela condição de mercadoria de ambas, legitimada pela propriedade privada da terra.

Este aspecto, considerando a produção concreta e simbólica de tipos específicos de natureza e de espaço, condiciona e submete os sujeitos a apropriações e consumo desiguais da natureza na cidade. Como bem nos aponta Harvey (2013), “a qualidade da vida urbana virou uma mercadoria. Há uma aura de liberdade de escolha de serviços, lazer e cultura – desde que se tenha dinheiro para pagar”.

A apropriação de parcelas exorbitantes do espaço (caso do Terras Alpha Ville, com quase 600ha), para a sua negociação junto à um dos lados da esfera do consumo (classes alta e média), sob a forma de natureza fetichizada, diminui ainda mais a possibilidade de acesso a áreas com essas mesmas

características no outro lado da esfera do consumo, constituída pelos trabalhadores.

Sobre este aspecto, basta atentarmos para a maior densidade da ocupação do solo nas terras vendidas a preços mais baixos, como é o caso das moradias populares, produzidas dentro da faixa de 0 a 03 salários mínimos, pelo Programa Minha casa Minha Vida. Bairros que são produtos deste perfil da produção habitacional de baixa renda, como Deoclécio Artuzi e Harrison de Figueiredo, apresentam um padrão construtivo que se dá em lotes muito mais enxutos do que o das habitações produzidas no Alpha Ville, bem como o arruamento mais estreito, o percentual muito inferior de áreas livres (parques, praças e bosques), além da baixa disponibilidade de áreas para o cumprimento de funções institucionais e, em menor efeito, comerciais (figura 53).



Figura 53 – Densidade ocupacional no complexo habitacional Deoclécio Artuzi I, II e III e Harrison de Figueiredo I, II, e III.
Foto: CAMPOS, B. F., 2013

No Terras Alpha Ville Dourados, o trabalho e investimento despendido na sua plena urbanização de mercado (áreas livres, como praças e áreas verdes, ruas largas, áreas para a prática de atividades esportivas, de lazer,

áreas reservadas à estabelecimentos comerciais, dentre outros aspectos – figura 49 e 50), só se viabiliza em razão do alto preço pago pelo m². Ou seja, acabam sendo pagas pelo valor que é agregado, na forma de renda relativa. A mesma realidade está impossibilitada de ser produzida no complexo habitacional formado pelo Deoclécio Artuzi (I, II e III) e Harrison de Figueiredo (I, II e III), devido justamente a essa sujeição de sua produção às taxas de lucro visadas com a venda da terra, que se encontra retida como mercadoria no segmento imobiliário. Deste modo, a maior ou menor urbanização a ser incorporada fica sujeita a taxa de lucro que se consegue extrair de cada parcela da cidade e de cada tipologia da produção do urbano, independente de ser social ou de mercado⁴⁷.

Revela-se um discurso de proteção do meio ambiente, de “amigos da natureza”, que é comprado e vendido novamente como mercadoria. Um processo que ocorre novamente de forma alienada, inconsciente, por que não consiste, ainda, na reapropriação social plena da natureza. Gonçalves (1999) bem denominou este processo como um (des)caminho das soluções dos problemas do homem com o meio ambiente. Um caminho que se revela tortuoso, uma vez que é produto da mesma lógica que separou o homem da natureza para transformá-los em mercadoria.

⁴⁷ O governo que atualmente ocupa as estruturas públicas municipais, não tem dado prioridade à delimitação das Zonas Especiais de Interesse Social, as chamadas ZEIS de Vazios Urbanos, “instrumento estratégico para baratear e viabilizar a produção habitacional para famílias de média e baixa renda, especialmente neste momento em que o governo federal disponibiliza R\$ 34 bilhões para habitação de interesse social, por meio do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV” (BRASIL, 2009). Uma vez que as áreas da cidade utilizadas para este fim, têm sido as mesmas que competem com a atração dos investimentos de elevado padrão, o que inviabiliza a aquisição da quantidade necessária de terras, pelo alto custo pago pelo m². Nestas condições, destinam-se áreas muito distantes e pouco urbanizadas à população de baixa renda.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo por hora selecionado, para as análises e discussões aqui tecidas, termina por revelar novas perspectivas do fenômeno urbano sendo vividas em Dourados. Assim, evidencia-se também as formas e (re)formas produzidas na cidade, de modo mais marcante, nos últimos sete anos. A princípio, a proposta de ampliação do perímetro urbano, de 2011, fundamento espacial para a realização deste processo, foi apresentada pelo Executivo Municipal sob a justificativa de que os novos financiamentos emitidos pelo Sistema de Financiamento Habitacional – SFH estavam demandando novas áreas físicas, para a alocação dos conjuntos habitacionais.

Mais tarde, perceberia-se que este seria, de fato, o maior volume de recursos destinados à tal finalidade desde o fim dos programas executados durante o vigor dos Planos Nacionais de Desenvolvimento – PND's, nas décadas de 1970 e 1980, com destaque ao papel desempenhado pelo Banco Nacional de Habitação - BNH. A pretendida reformulação da política habitacional do país teve início com a aprovação da “nova” Política Nacional de Habitação – PNH, em 2004. Com isto, desde 2007, novos programas habitacionais, como o Minha Casa Minha Vida - PMCMV (2009), têm realmente marcado as transformações ocorridas na paisagem urbana de Dourados.

No entanto, com o desmiuçar de dados, diálogos, entrevistas e análises, feitas e refeitas após a ampliação do perímetro urbano, em 2011, viu-se que a ocupação das novas terras incorporadas à área urbana consistia num processo decorrente, também, da realização de empreendimentos pertencentes a outros sub-ramos do vasto circuito imobiliário. Saltaram-se aos olhos desde então, por exemplo, o lançamento de uma sequência de empreendimentos imobiliários de prevaência privada, tipologias habitacionais que se distanciam da afirmação da moradia enquanto direito social.

O Sistema Nacional de Habitação, subdividido em Sistema Nacional de Mercado e Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social - SNHIS, sofreu alterações consideráveis na trama de sua realização. Ou seja, nota-se que, nos últimos 10 anos, houve uma certa redefinição nos papéis e funções a serem desempenhadas no interior das relações mantidas entre o Estado, promotor da política pública habitacional, e das empresas do ramo imobiliário, responsáveis pela execução de grande parte das suas operações.

As alterações ocorridas na paisagem urbana de Dourados, sobretudo quando referimo-nos ao quantitativo de terras recentemente incorporadas ao processo de urbanização, consistem na expressão materializada de tais mudanças. O início da participação de novas empresas no Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social, por exemplo, junto à execução das operações em programas com custo de até R\$ 200.000,00 por unidade habitacional, significou a alteração na prioridade que até então era concedida à produção das unidades habitacionais destinadas às famílias com renda de até 03 salários mínimos.

Uma vez que o SNHIS engloba unidades habitacionais destinadas à famílias com renda de até 10 salários mínimos, as novas empresas, recém iniciadas neste subsegmento, passaram a priorizar esforços para participarem das operações correspondentes à produção das habitações destinadas a faixa salarial entre 04 e 10 salários mínimos. No caso de Dourados isto fica bem claro ao identificarmos, na nova paisagem urbana, o surgimento de empreendimentos como, por exemplo, o Residencial Arezzo, Vila Toscana e Moradas Dourados. As construtoras e incorporados envolvidas nestas realizações imobiliárias, provavelmente, têm priorizado esta tipologia habitacional movidas pela possibilidade de obter as maiores taxas de lucro líquido possíveis.

As consequências destas alterações têm sido perversas, pois cai por terra, por exemplo, o argumento de que as novas glebas incorporadas solucionariam à “falta” de áreas para a construção dos conjuntos habitacionais destinados à população de baixa renda (de 01 a 03 salários mínimos). Nas áreas reservadas na nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS, 2012) para Loteamentos de Baixa Renda, o que chamamos de ALBR durante este trabalho, têm-se verificado o contrário, ou seja, um maior percentual de ocupação por empreendimentos que pertencem a faixa entre 04 e 10 salários mínimos.

Sob tais condições, perde-se muito do saldo positivo obtido a partir do instante em que o Governo Federal, visando cumprir com as diretrizes de sua política habitacional recém aprovada (2004), passou a priorizar o financiamento e os subsídios à população de baixa renda. Ou seja, há aqui um claro conflito

de interesse e finalidade política. A perseguição da meta de reduzir, drasticamente, o déficit habitacional no país, com ênfase à população de maior escassez financeira, tem esbarrado nos mecanismos inerentes a promoção imobiliária de tipo privado, constituída por agentes que participam, historicamente, da execução da política habitacional do país.

Numa segunda frente de contradições, verificadas no uso atribuído ao quantitativo de terras incorporadas em 2011, destaca-se o lançamento de uma série de condomínios residenciais de “muro fechado”, de alto padrão, ao mesmo tempo em que eclodem novos focos de ocupações urbanas irregulares pela cidade. Apesar de serem fenômenos urbanos situados, aparentemente, em extremos opostos da recente urbanização, chama atenção a singularidade existente nas áreas urbanas que têm sido alvo de ambas tipologias habitacionais. Áreas situadas nas vertentes das bacias hidrográficas, próximas aos fundos de vale, têm sido ocupadas por estas duas formas de habitação e demais atividades urbanas complementares.

Os fundos de vale são considerados, por dispositivos jurídicos nacionais, estaduais e municipais, Áreas de Preservação Permanente - APP, e até então se caracterizavam, historicamente, pelo baixo valor de mercado atribuído às áreas urbanas situadas próximas aos seus córregos e matas ciliares. Decorre daí o fato destes locais serem alvo característico das ocupações urbanas realizadas por grupos de trabalhadores sem teto, e que são consideradas irregulares sob o ponto de vista legal e administrativo.

Chama atenção, no entanto, os mecanismos utilizados por grandes promotores imobiliários para driblar este empecilho “natural”, ao mesmo tempo em que têm transformado estas localizações em um dos principais fetiches de consumo da sociedade douradense. Trata-se de um processo paradoxal e perverso, onde as áreas de preservação, tradicionalmente esquecidas, vistas como o lugar do descarte, têm sido transformadas, artificialmente, em lugares paradisíacos. Assim, estas têm passado a abrigar as camadas mais privilegiadas da cidade no mesmo tempo-espço em que ainda são vistas como alternativa indesejável, mas necessária, aos que as ocupam sem deter, no entanto, as condições materiais necessárias para reverter sua insalubridade.

REFERÊNCIAS

ALTVATER, Elmar. **O preço da riqueza**. São Paulo: Editora UNESP, 1995.

AMORIM FILHO, O. B. “Cidades médias e organização do espaço no Brasil” In: **Revista Geografia e Ensino**. Belo Horizonte (MG) : ICG/UFMG, ano II, n.º 5, 1984, p. 5-34.

BECELLI, Carolina Buzzo; POLIDORO, Maurício; BARROS, Miriam Vizintim Fernandes; LOLLO, José Augusto de. Reflexões teórico-conceituais do *sprawling* urbano: notas para um debate. **Projetos de Pesquisa “Impactos Ambientais Urbanos em Áreas de Expansão: Desafios ao Planejamento Metropolitano”**. Londrina, PR, 2009.

BRASIL. **Guia para o Mapeamento e Caracterização de Assentamentos Precários**. Brasília: Ministério das Cidades. Maio, 2010.

_____. **Como delimitar e regulamentar Zonas Especiais de Interesse Social: ZEIS em Vazios Urbanos**. Brasília: Ministério das Cidades. Dezembro, 2009.

_____. **Curso à Distância: Planos Locais de Habitação de Interesse Social**./ Júnia Santa Rosa e Rosana Denaldi (org.). Brasília: Ministério das Cidades, Maio, 2009.

_____. **Avanços e Desafios: Política Nacional de Habitação**. – Ministério das Cidades, Secretaria Nacional de Habitação. Brasília, 2010.

_____. **Plano Nacional de Habitação: versão para debates**. Brasília: Ministério das Cidades/ Secretaria Nacional de Habitação. Maio, 2010.

_____. **O que é? Subprime**. 05.set.2008. Ano 5 . Edição 45 -. Disponível em <
http://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=2156:catid=28&Itemid=23 >. Acesso em 23.nov.2013.

BRUM, Argemiro. **Modernização da agricultura – trigo e soja**. Petrópolis: Vozes, 1988.

CALIXTO, Maria José Martinelli S. **Produção, apropriação e consumo do espaço urbano: uma leitura geográfica da cidade de Dourados, MS**./ Maria José Martinelli Silva Calixto. – Campo Grande, MS: Ed. UFMS, 2004.

_____. As articulações político-ideológicas do poder público no processo de (re)definição da diferenciação socioespacial. **Boletim Paulista de Geografia**. São Paulo: AGB, Nº 78, Dez. 2001, p. 77-96.

CASTORIADIS, C. **As encruzilhadas do labirinto 2**. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1987.

CASTRO, Maria Amábili Alves de. **Produção Habitacional, inclusão social e cidadania: uma análise do papel exercido pelo poder público local**. In: O espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para análise dos entremeios da cidade./ Maria José Martinelli Silva Calixto (org.). – Dourados, MS: Editora da UFGD, 2008.

COCA, Antônio. **Moradores abandonam sítios**. **Dourados News**. 02.jan.2003. Disponível em <http://www.douradosnews.com.br/arquivo/moradores-abandonam-sitios-302015d3149ca25c5ad8ec64a57c8afe> >. Acesso em 14.abril.2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 3ª edição, 1995.

DANA, Samy. **Existe uma bolha imobiliária no Brasil?** Folha de São Paulo. 10.jan.2013. Disponível em <http://carodinho.blogfolha.uol.com.br/2013/01/10/existe-bolha-imobiliaria-no-brasil/> >. Acesso em 11.dez.2013.

DANTAS, Danilo Sanches. **Ações e desdobramentos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) na cidade de Dourados (MS)**. / Danilo Sanches Dantas. – Dourados, MS: UFGD, 2011.

DOURADOS, 50 anos. **Capital econômica de Mato Grosso do Sul**. Concórdia: Equiplan,1985. [não paginado].

DOURADOS. Plano **Local de Habitação de Interesse Social - PLHIS**. 2010.

_____. **Projeto de Lei nº 17**, de 20 de Julho de 2011.

_____. **Lei nº 3.480**, de 30 de Setembro de 2011.

_____. **Lei complementar nº 205**, de 19 de outubro de 2012.

_____. **Plano Diretor Municipal de Dourados: o futuro desejado**, 2003.

_____. **Plano Municipal de Desenvolvimento Urbano Sustentável, 2001.**

_____. **Empresas apontam Dourados como nova fronteira da cana.** Assessoria de Comunicação. 12 abril.2013. Disponível em <http://www.dourados.ms.gov.br/DesktopModules/Noticias/ImprimeNoticias.aspx?tabid=57&mid=377&ItemID=22978&ctl=Print&dnnprintmode=true&SkinSrc=%5BG%5DSkins%2F_default%2FNo+Skin&ContainerSrc=%5BG%5DContainers%2F_default%2FNo+Container>. Acesso em 12.abril.2013.

_____. **Prefeito discute perímetro urbano como conselhos municipais.** Assessoria de Comunicação. 18.jul.2011. Disponível em <http://www.dourados.ms.gov.br/DesktopModules/Noticias/ImprimeNoticias.aspx?tabid=57&mid=377&ItemID=18582&ctl=Print&dnnprintmode=true&SkinSrc=%5BG%5DSkins%2F_default%2FNo+Skin&ContainerSrc=%5BG%5DContainers%2F_default%2FNo+Container>. Acesso em 18 jul. 2011.

FERRAZ, Carlos. Após um ano Dourados terá padrão de capital, diz Murilo. Matéria. **Dourados News.** Dourados, 23.fev.2012. Disponível em <<http://www.douradosnews.com.br/dourados/apos-um-ano-dourados-tera-padro-de-capital-diz-murilo>>. Acesso em: 23 jun. 2012.

FLORENZANO, Éverton. **Dicionário escolar inglês-português/ Éverton Florenzano.** – 44ª ed. – Rio de Janeiro: Ediouro, 1998.

GONÇALVES, Carlos Walter Porto. **Os (des)caminhos do meio ambiente./** Carlos Walter Porto Gonçalves, 13. ed. – São Paulo: Contexto, 2005.

GRESSLER, Lori Alice. **Dourados: 60 anos de emancipação (1935-1995).** 1995.

GUIMARAES, Alberto Passos. O complexo agroindustrial. **Revista Reforma Agrária.** n. 6, Ano VII – Nov./Dez., 1977.

HARVEY, David. O direito à cidade. **Revista Piauí.** Jul. 2013. Disponível em: <<http://revistapiaui.estadao.com.br/edicao-82/tribuna-livre-da-luta-de-classes/o-direito-a-cidade>> Acesso em 02 dez. 2013.

HENRIQUE, Wendel. **O direito à natureza na cidade.** / Wendel Henrique. – Salvador: EDUFBA, 2009.

JESSOP, Bob. O Estado, o Poder, o Socialismo de Poulantzas como um clássico moderno. **Revista de Sociologia Política.** Curitiba, v. 17, n. 33, p. 131-144, jun. 2009.

LAMOSO, Lisandra Pereira. A infraestrutura como elemento organizador do território. In: SILVERA, Márcio *et. al.* (orgs.) **Questões nacionais e regionais do território brasileiro**. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**./ Henri Lefebvre; Tradução de Sérgio Martins. – Belo Horizonte, 1999.

LIMONAD, E. Urbanização dispersa mais uma forma de expressão urbana. In: **Revista Formação**, nº14 volume 1 – p. 31-45, 2006. Disponível em < <http://www4.fct.unesp.br/pos/geo/revista/artigos/Limonad.pdf> >. Acesso em 13 nov. 2013.

MATO GROSSO DO SUL. **Programa de Complementação Urbana Cidades-Polo: Dourados/MS**. 1980.

MARICATO, Ermínia. **Meio ambiente e reforma urbana**. 1994. Disponível em < http://www.fau.usp.br/deprojeto/labhab/biblioteca/textos/maricato_meioambiente.pdf >. Acesso em 23 nov. 2012.

MARTINS, Carlos Eduardo. O Pensamento Latino-Americano e o Sistema Mundial. In: BIEGEL, Fernanda. **Crítica y Teoría en el Pensamiento Social Latinoamericano**. Buenos Aires: CLACSO, 2006.

MARX, Karl. O **Capital, I capítulo: A Mercadoria**. Disponível em < <http://www.dominiopublico.gov.br/download/texto/ma000086.pdf> >. Acesso em 15 ago. 2013.

MELAZZO, Everaldo Santos. **Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil dos anos 2000**. In: XIV Encuentro de Geógrafos de América Latina, 2013, Lima – Perú, 2013.

MIZUSAKI, Márcia Yukari. **Monopolização do território e reestruturação produtiva na avicultura em Mato Grosso Sul**. Tese (Doutorado em Geografia). Departamento de Geografia/ Universidade de São Paulo, 2004.

MORAES, Antônio Carlos Robert, COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia crítica: a valorização do espaço**. São Paulo: Hucitec, 1984.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. **Renda da terra**. In: Modo capitalista de produção e agricultura. São Paulo: Ática, 1986.

PEREIRA, Raquel Maria Fontes do Amaral. **Da geografia que se ensina à gênese da geografia moderna/** Raquel Maria Fontes do Amaral Pereira. 3. Ed. – Florianópolis: Ed. Da UFSC, 1999.

PIQUET, Rosélia Perissé da Silva, RANDOLPH, Rainer, MANNARINO, Rosane Pimentel, MIRANDA, Wânia Monteiro. **Intervenção do Estado na Estruturação do Sistema Urbano Brasileiro.** Programa de Mestrado em Planejamento Urbano e Regional – PUR/ Universidade Federal do Rio de Janeiro – UFRJ, 1982.

POLIDORO, Maurício; LOLLO, José Augusto de; BARROS, Miriam Vizintim Fernandes. Impactos decorrentes do *sprawl* urbano em Londrina – PR. **Revista Eletrônica: Tempo - Técnica - Território**, V.2, N.1. 1:24. ISSN: 2177-4366, 2011.

PONCIANO, N. P. Um rio no meio do caminho: aspectos históricos de Fátima do Sul. **Fronteiras: revista de História.** Campo Grande, v. 06, nº 12, EDUFMS, 2002.

POULANTZAS, Nicos. **O Estado, o poder, o socialismo.** – São Paulo: Paz e Terra, 2000.

REDAÇÃO. **Depois de aumentar arrecadação com impostos, prefeito quer nova secretaria e mais assessores.** 94 FM. 10.abril.2013. Disponível em < <http://www.94fmdourados.com.br/noticias/dourados/depois-de-aumentar-arrecadacao-com-impostos-prefeito-quer-nova-secretaria-e-mais-assessores> >. Acesso em 14.abril.2013.

RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro./** Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro. – Rio de Janeiro: Civilização Brasileira: IPPR, UFRJ: FASE, 1997.

RIZZI, Aldair Tarcísio. **O Capital Industrial e a Subordinação da Pequena Produção Agrícola – o complexo avícola no sudoeste paranaense.** Dissertação (Mestrado em Economia), Universidade Federal de Minas Gerais. 1984.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras/** Arlete Moysés Rodrigues; revisão Rosa M. C. Cardoso e Candida M. V. Pereira. 4ª Ed. São Paulo: Contexto, 1991.

_____. **Prefácio.** In: O espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para análise dos entremeios da cidade./ Maria José Martinelli Silva Calixto (org.). – Dourados, MS: Editora da UFGD, 2008.

ROFMAN, Alexandro. **Desigualdades Regionales y Concentración Económico. El caso Argentino.** Ediciones Siap, Buenos Aires, 1974.

SANTOS, Fernando Catalano dos. **Os novos meandros da verticalização e o processo de redefinição do espaço urbano.** In: O espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para análise dos entremeios da cidade./ Maria José Martinelli Silva Calixto (org.). – Dourados, MS: Editora da UFGD, 2008.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço.** Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

SAYAD, João. **Preço da terra e mercados financeiros.** Pesquisa Planejamento Econômico. Rio de Janeiro, 1977.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação social, habitação de mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro.** Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). Escola de Engenharia de São Carlos da Universidade de São Paulo, 2010.

SILVA, Mário Cezar Tompes. **Os Novos Rumos da Política Habitacional e o Processo de Urbanização de Dourados-MS.** Tese (Doutorado em Geografia). Departamento de Geografia/ Universidade de São Paulo, 2000.

SINGER, Paul. **O uso do solo urbano na economia capitalista (1978).** In: Produção Capitalista da Casa (e da Cidade). / Ermínia Maricato (org.). – São Paulo: Alfa-Ômega, 1982.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento Desigual.** Natureza, Capital e a Produção de Espaço. /Trad. Eduardo de A. Navarro. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SOUZA, Adauto de Oliveira. **A estratégia dos distritos industriais como instrumento de desenvolvimento regional e a sua aplicabilidade em Mato Grosso do Sul.** Tese (Doutorado em Geografia). Departamento de Geografia/ Universidade de São Paulo, 2002.

SOUZA, Marcelo Lopes de. Desenvolvimento Urbano: a problemática renovação de um "conceito" – problema. **Revista TERRITÓRIO**, ano 111, nº 5, jul./dez, 1998.

SPOSITO, Matia Encarnação Beltrão. **Cidades médias: espaços em transição**/ Maria Encarnação Beltrão Spósito (org.) – 1ª ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2007.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. / Flávio Villaça. – São Paulo: Studio Nobel: FAPESP, Lincoln Institute, 2001.

ZINET, Caio. Hegemonia do sistema financeiro impacta nas cidades. **Caros Amigos. Edição Especial Desafios Urbanos**. São Paulo: Casa Amarela, 2012.

YAMASHITA, Ana Cristina. **As dinâmicas de produção no campo e seus desdobramentos em Dourados – MS. Uma contribuição para a análise de uma cidade média**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Ciências Humanas/ Universidade Federal da Grande Dourados. Dourados, MS, 2011.

ANEXOS

ANEXO I

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS



Dourados, 20 de julho de 2011.

MENSAGEM DE PROJETO DE LEI Nº 17/2011-PGM

ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL
CÂMARA MUNICIPAL DE DOURADOS

A CORRESPONDÊNCIA EXTERNA

Protocolo n.º 03535-2011

Data : 17/09/2011 Hora: 15:44

Memorando n.º

PROJETO DE LEI N.º 17/2011-PGM



Ao
Excelentíssimo Senhor
Vereador Idenor Machado
MD. Presidente da Câmara Municipal
Dourados-MS

Senhores Vereadores,

Apresenta-se a essa Casa de Leis, para apreciação o anexo Projeto de Lei que tem por objeto a alteração, para expansão do Perímetro Urbano da cidade de Dourados.

Ocorre, como é de conhecimento dos nobres edis, que a cidade em desenvolvimento tem sido contemplada com diversos empreendimentos imobiliários e empresariais que, todavia, ante a necessidade de imóveis com grandes áreas acabam sendo impulsionadas a ocupar localidades mais afastadas do centro urbano da cidade. Nesse sentido, a cada vez que tais localidades precisavam ser atendidas com equipamentos e serviços públicos essenciais, invariavelmente, era remetido a esta Casa de Leis um projeto de lei para alteração do perímetro urbano da cidade, contemplando apenas a área necessária.

A fim de modificar-se essa prática e, ao mesmo tempo, incentivar empreendedores que tenham interesse em investir em nosso município, a Administração Municipal, também preocupada em realizar um planejamento de desenvolvimento a longo prazo, entende que os limites do perímetro urbano devem ser expandidos.

A ampliação ordenada do perímetro urbano facilitará a instalação de novas empresas no município,

www.dourados.ms.gov.br

Rua Coronel Ponciano, 1700 – Parque dos Jequitibás – Tel.: 411-7665 – Dourados





permitindo à prefeitura melhores condições de organizar a ocupação urbana.

Nessa orientação, o momento propicia e oportuniza que o perímetro seja expandido e, diante de estudos efetuados pela Secretaria Municipal de Planejamento, estabelece como ideal, no sentido Norte até a Aldeia Indígena; ao Sul até a Sítio Campo Belo; ao Leste até o Presídio Hari Amorim Costa e a Oeste até as Universidades Federal e Estadual.

Importante destacar que as áreas que entrarão no novo perímetro não sofrerão a incidência de IPTU, pois o art. 176 do Código Tributário Municipal ao definir o fato gerador do referido imposto exige para sua incidência a existência de ao menos dois requisitos, *in verbis*:

Art. 176. O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem por fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana ou urbanizável, ou zona de expansão urbana do Município, independentemente de sua forma, estrutura ou destinação.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana e zona de expansão urbana a definida na legislação municipal, observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos itens seguintes, constituídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I - meio-fio ou calçamento com canalização de água pluvial;***
- II - abastecimento d'água;***
- III - sistema de esgotos sanitários;***
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento domiciliar;***
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.***

No mesmo sentido o art. 32 do Código Tributário Nacional, portanto não haverá motivos para preocupação dos proprietários que serão alcançados pelo presente projeto até que sejam implantados ao menos dois dos serviços acima indicados.

Ante o exposto, e na certeza de que, em mais esta oportunidade pode-se contar com vosso precioso apoio, a exemplo de seus Nobres Pares nas questões relevantes ao Município, espera-se aprovação do presente projeto de lei.

**PROJETO DE LEI Nº 17, DE 20 DE
JULHO DE 2011.**

***"Dispõe sobre alteração do
perímetro urbano da cidade de
Dourados".***

O Prefeito Municipal de Dourados faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º -

O Perímetro Urbano da cidade de Dourados fica formado e demarcado na forma do constante nos Anexos I e II desta presente lei.

Art. 2º -

Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 3.376 de 17 de maio de 2010.

Dourados, 20 de julho de 2011.

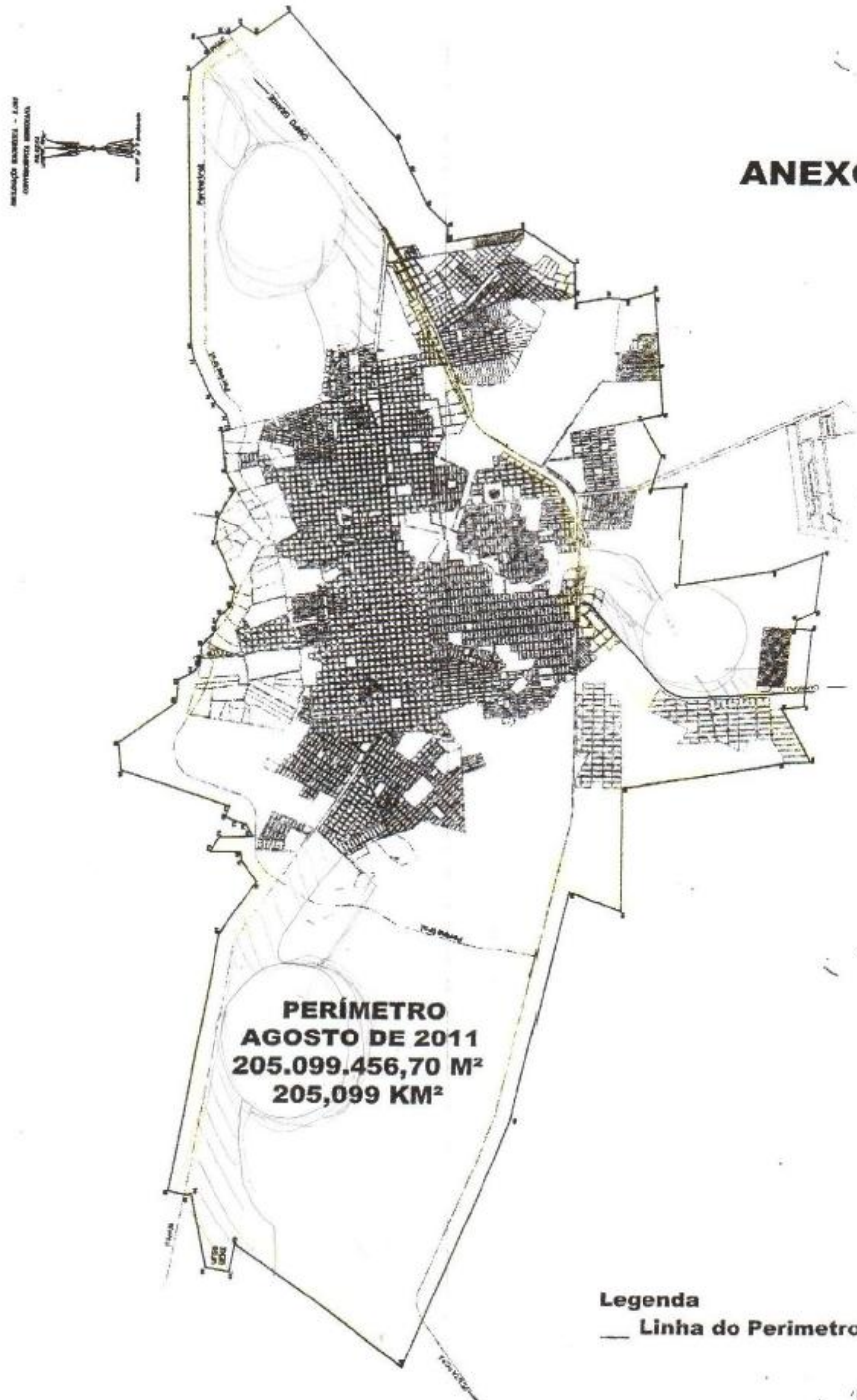
Murilo Zauith
Prefeito Municipal

Orlando Rodrigues Zani
Procurador Geral do Município





ANEXO 1





Se plan
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

ANEXO 02

| MARCO | AZIMUTE | DISTÂNCIA (m) | MARCO | AZIMUTE | DISTÂNCIA (m) |
|-------|------------|---------------|-------|------------|---------------|
| 01-02 | 91°35'48" | 260,12 | 44-45 | 284°57'41" | 696,06 |
| 02-03 | 131°45'21" | 437,29 | 45-46 | 174°3'46" | 619,59 |
| 03-04 | 89°40'54" | 149,99 | 46-47 | 272°42'34" | 2098,98 |
| 04-05 | 119°4'53" | 174,00 | 47-48 | 170°47'45" | 1915,86 |
| 05-06 | 140°44'5" | 277,13 | 48-49 | 160°40'6" | 1073,62 |
| 06-07 | 101°17'19" | 438,43 | 49-50 | 276°35'27" | 1229,39 |
| 07-08 | 65°29'38" | 954,19 | 50-51 | 335°18'27" | 411,92 |
| 08-09 | 96°57'31" | 605,22 | 51-52 | 281°29'1" | 165,76 |
| 09-10 | 120°58'33" | 169,28 | 52-53 | 184°46'49" | 351,76 |
| 10-11 | 59°16'42" | 402,10 | 53-54 | 274°47'46" | 1583,81 |
| 11-12 | 82°44'40" | 828,05 | 54-55 | 355°4'53" | 464,75 |
| 12-13 | 162°21'29" | 192,21 | 55-56 | 240°18'23" | 1230,58 |
| 13-14 | 72°4'49" | 310,56 | 56-57 | 357°15'31" | 543,56 |
| 14-15 | 45°50'14" | 327,46 | 57-58 | 350°21'57" | 3274,41 |
| 15-16 | 55°55'3" | 201,59 | 58-59 | 270°3'13" | 2582,00 |
| 16-17 | 66°31'30" | 860,64 | 59-60 | 22°9'39" | 1117,24 |
| 17-18 | 78°44'26" | 327,47 | 60-61 | 282°18'28" | 4992,36 |
| 18-19 | 88°26'38" | 5154,81 | 61-62 | 291°10'10" | 5784,49 |
| 19-20 | 93°45'0" | 626,83 | 62-63 | 38°8'56" | 4319,50 |
| 20-21 | 137°32'22" | 842,63 | 63-64 | 279°28'53" | 618,73 |
| 21-22 | 51°43'24" | 412,20 | 64-65 | 10°18'54" | 508,21 |
| 22-23 | 167°19'40" | 519,66 | 65-66 | 79°10'35" | 1640,18 |
| 23-24 | 187°47'1" | 140,29 | 66-67 | 354°2'34" | 115,62 |
| 24-25 | 141°18'38" | 302,35 | 67-68 | 14°53'55" | 361,59 |
| 25-26 | 213°26'9" | 363,56 | 68-69 | 99°31'48" | 5568,52 |
| 26-27 | 141°21'50" | 819,51 | 69-70 | 303°29'45" | 1321,01 |
| 27-28 | 230°46'45" | 3526,40 | 70-71 | 57°25'32" | 554,91 |
| 28-29 | 247°53'14" | 712,45 | 71-72 | 82°21'1" | 178,66 |
| 29-30 | 245°0'38" | 798,94 | 72-73 | 0°58'36" | 625,12 |
| 30-31 | 224°44'27" | 599,18 | 73-74 | 123°22'55" | 362,50 |
| 31-32 | 270°46'42" | 328,07 | 74-75 | 177°50'55" | 654,99 |
| 32-33 | 169°17'39" | 1559,08 | 75-76 | 61°58'55" | 291,30 |
| 33-34 | 215°23'26" | 1247,80 | 76-77 | 61°58'55" | 291,30 |
| 34-35 | 268°31'24" | 682,74 | 77-78 | 24°5'48" | 224,99 |
| 35-36 | 257°19'8" | 150,51 | 78-79 | 111°51'31" | 228,54 |
| 36-37 | 169°39'35" | 658,12 | 79-80 | 18°34'25" | 2308,76 |
| 37-38 | 185°35'27" | 355,95 | 80-81 | 83°42'27" | 529,19 |
| 38-39 | 104°31'57" | 600,43 | 81-82 | 143°45'34" | 1402,28 |
| 39-40 | 261°38'57" | 161,19 | 82-83 | 93°5'3" | 464,67 |
| 40-41 | 265°18'46" | 1369,24 | 83-84 | 333°57'23" | 343,92 |
| 41-42 | 265°33'50" | 1049,49 | 84-85 | 129°19'34" | 210,10 |
| 42-43 | 347°29'5" | 435,84 | 85-01 | 91°49'55" | 114,89 |
| 43-44 | 241°20'20" | 859,13 | | | |

norte verdadeiro coordenados do ponto 01 x=722.143,8283 m W
y=7.544.404,6617 m S

Área do perímetro 205,099 km²
Comprimento total do perímetro 84.685,88 m

www.dourados.ms.gov.br

Rua Coronel Ponciano, 1700 - Parque dos Jequitibás - Tel.: 411-7665 - Dourados



ANEXOII**LEI Nº 3.480, DE 30 DE SETEMBRO DE 2011.**

“Dispõe sobre alteração do perímetro urbano da cidade de Dourados”.

O Prefeito Municipal de Dourados, faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º.

O Perímetro Urbano da cidade de Dourados fica formado e demarcado na forma do constante nos Anexos I, II e III desta presente lei.

Art. 2º.

Esta lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogada a Lei nº 3.376, de 17 de maio de 2010.

Dourados, 30 de setembro de 2011.

Murilo Zauith
Prefeito Municipal

Orlando Rodrigues Zani
Procurador Geral do Município



| MARCO | AZIMUTE | DISTÂNCIA (m) | MARCO | AZIMUTE | DISTÂNCIA (m) |
|--------|------------|------------------|-------|------------|------------------|
| 01--02 | 91°35'48" | 260,12 | 44-45 | 284°57'41" | 696,06 |
| 02--03 | 131°45'21" | 437,29 | 45-46 | 174°3'46" | 619,59 |
| 03--04 | 89°40'54" | 149,99 | 46-47 | 272°42'34" | 2098,98 |
| 04--05 | 119°4'53" | 174,00 | 47-48 | 170°47'45" | 1915,86 |
| 05--06 | 140°44'5" | 277,13 | 48-49 | 160°40'6" | 1073,62 |
| 06--07 | 101°17'19" | 438,43 | 49-50 | 276°35'27" | 1229,39 |
| 07--08 | 65°29'38" | 954,19 | 50-51 | 335°18'27" | 411,92 |
| 08--09 | 96°57'31" | 605,22 | 51-52 | 281°29'1" | 165,76 |
| 09--10 | 120d58'33" | 169,28 | 52-53 | 184°46'49" | 351,76 |
| 10--11 | 59°16'42" | 402,10 | 53-54 | 274°47'46" | 1583,81 |
| 11--12 | 82°44'40" | 828,05 | 54-55 | 355°4'53" | 464,75 |
| 12--13 | 162°21'29" | 192,21 | 55-56 | 240°18'23" | 1230,58 |
| 13--14 | 72°4'49" | 310,56 | 56-57 | 357°15'31" | 543,56 |
| 14--15 | 45°56'14" | 327,46 | 57-58 | 350°21'57" | 3274,41 |
| 15--16 | 55°55'3" | 201,59 | 58-59 | 270°3'13" | 2582,00 |
| 16--17 | 66°31'30" | 860,64 | 59-60 | 22°9'39" | 1117,24 |
| 17--18 | 78°44'26" | 327,47 | 60-61 | 282°18'28" | 4992,36 |
| 18--19 | 88°26'38" | 5154,81 | 61-62 | 291°10'10" | 4349,86 |
| 19--20 | 93°45'0" | 626,83 | 62-63 | 234°49'5" | 2958,93 |
| 20--21 | 137°32'22" | 842,63 | 63-64 | 308°8'56" | 523,38 |
| 21-22 | 51°43'24" | 412,20 | 64-65 | 38°8'56" | 4319,50 |
| 22-23 | 167°19'40" | 519,66 | 65-66 | 279°28'53" | 618,73 |
| 23--24 | 187°47'1" | 140,29 | 66-67 | 10°18'54" | 508,21 |
| 24--25 | 141°18'38" | 302,35 | 67-68 | 79°10'35" | 1640,18 |
| 25-26 | 213°26'9" | 363,56 | 68-69 | 354°2'34" | 115,62 |
| 26-27 | 141°21'50" | 819,51 | 69-70 | 14°53'55" | 361,59 |
| 27-28 | 230°46'45" | 3526,40 | 70-71 | 99°31'48" | 5635,15 |
| 28-29 | 247°53'14" | 712,45 | 71-72 | 2°23'10" | 2412,36 |
| 29-30 | 245°0'58" | 798,94 | 72-73 | 110°0'40" | 752,12 |
| 30-31 | 224°44'27" | 599,18 | 73-74 | 160°50'25" | 1839,20 |
| 31-32 | 270°46'42" | 328,07 | 74-75 | 0°58'36" | 625,12 |
| 32-33 | 169°17'39" | 1559,08 | 75-76 | 123°22'55" | 362,50 |
| 33-34 | 215°23'26" | 1247,80 | 76-77 | 177°50'55" | 654,99 |
| 34-35 | 268°31'24" | 682,74 | 77-78 | 61°58'55" | 291,30 |
| 35-36 | 257°19'8" | 150,51 | 78-79 | 61°58'55" | 291,30 |
| 36-37 | 169°39'35" | 658,12 | 79-80 | 24°5'48" | 224,99 |
| 37-38 | 185°35'27" | 355,95 | 80-81 | 111°51'31" | 228,54 |
| 38-39 | 164°31'57" | 600,43 | 81-82 | 18°34'25" | 2308,76 |
| 39-40 | 261°38'57" | 161,19 | 82-83 | 83°42'27" | 529,19 |
| 40-41 | 265°18'46" | 1369,24 | 83-84 | 143°45'34" | 1402,28 |
| 41-42 | 265°33'50" | 1049,49 | 84-85 | 93°5'3" | 464,67 |
| 42-43 | 347°29'5" | 435,84 | 85-86 | 153°57'23" | 343,92 |
| 43-44 | 241°20'20" | 859,13 | 86-87 | 129°19'34" | 210,10 |
| | | | 87-01 | 91°35'48" | 114,85 |

Norte verdadeiro

coordenados do ponto 01

x=722.143,8283 m W

Área do perímetro**210,825 km²**

y=7.544.404,6617 m S

Comprimento total do perímetro

9.1876,32 m

Anexo REVOGADO PELA LEI COMPLEMENTAR 205/12

Parágrafo Único: O parcelamento do solo poderá ser feito mediante loteamento, desmembramento ou remembramento;

I - Considera-se loteamento a subdivisão de glebas em lotes destinados à edificação, com abertura ou efetivação de novas vias de circulação, de logradouros públicos, prolongamento ou modificação das vias existentes, de conformidade com os parâmetros estabelecidos nesta lei.

a) As quadras decorrentes do processo de loteamento terão no mínimo 50,00 metros (cinquenta metros) de largura e no máximo 150,00 metros (cento e cinquenta metros) de comprimento.

II - Considera-se desmembramento a subdivisão de glebas em escala reduzida, em lotes destinados à edificação, obedecido os parâmetros estabelecidos nesta lei, com aproveitamento do sistema viário existente, porém observado os seguintes requisitos:

- Só poderão ser desmembradas em lotes, glebas com no mínimo 10.000 m² (dez mil metros quadrados) e de conformidade com as análises feitas pelo órgão de controle urbanístico da Prefeitura

- Só poderão ser desmembradas glebas com acesso direto à via pública em boas condições de trafegabilidade, a critério da Prefeitura Municipal;

- Qualquer que seja o desmembramento observar-se-á o prolongamento das vias próximas que do desmembramento farão parte para futura articulação entre estas vias;

- Nenhum desmembramento será aprovado, sem que o proprietário da gleba ceda à Prefeitura Municipal, sem ônus para esta, áreas que correspondam aos prolongamento das vias de circulação, áreas verdes, e no mínimo 10% (dez por cento) da área útil, como área institucional, que correspondem as vias de circulação, áreas verdes e institucionais;

- Ao longo das faixas de domínio, das redes de alta tensão, das rodovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa não edificável de 20,00m (vinte metros) de largura que se destinará a circulação de veículos e pedestres;

- As quadras decorrentes do processo de desmembramento terão no mínimo 50,00 metros (cinquenta metros) de largura e no máximo 150,00 metros (cento e cinquenta metros) de comprimento, quando se fizer necessário dimensões diferentes, poderão ser adotadas mediante análise e parecer técnico justificado da Prefeitura.

- Ao longo das águas correntes e dormentes será obrigatória a reserva de uma faixa de proteção de 50,00 metros (cinquenta metros) para cada lado das margens, inclusive áreas alagadiças, a qual deverá ser cedida à Prefeitura Municipal.

III - Considera-se remembramento a fusão de lotes destinados a edificação com aproveitamento do sistema viário existente.