

FUNDAMENTOS E DINÂMICAS DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO NO PROCESSO DE AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO DE DOURADOS – MS (2011-2014)

FUNDAMENTALS AND PRODUCTION DYNAMICS OF SPACE IN THE PROCESS OF EXPANSION OF THE URBAN PERIMETER OF DOURADOS – MS (2011-2014)

Edvaldo Cesar Moretti¹, Bruno Ferreira Campos¹

¹ Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD), Dourados, MS, Brasil

Correspondência para: Edvaldo Cesar Moretti (ecmoretti@hotmail.com)

doi: 10.12957/geouerj.2016.13015

Recebido em: 26 set. 2014 | **Aceito em:** 5 ago. 2015



RESUMO

Neste artigo buscamos compreender as alterações ocorridas na dinâmica do mercado urbano de terras em Dourados/MS, decorrente da ampliação do perímetro urbano, realizada no ano de 2011. O grande quantitativo de terras rurais convertidas em terras disponíveis para fins de urbanização chamou atenção por significar uma brusca alteração das condições em que se realiza a produção concreta e simbólica da cidade. Como exemplo prático de tais transformações, temos a alta nos preços imobiliários e os fenômenos urbanos resultantes das novas características de atuação de incorporadoras, construtoras e imobiliárias. Como resultado imediato, verifica-se, por exemplo, o surgimento de novos focos de ocupações urbanas consideradas irregulares e a produção de condomínios residenciais de “muro fechado”, o que evidencia o acirramento das contradições sócioespaciais urbanas.

Palavras-chave: Propriedade Privada da Terra; Produção do Espaço; Urbanização; Ocupações Urbanas Irregulares; Condomínios Residenciais.

ABSTRACT

In this article we seek to understand the changes in the dynamics of land urban market in Dourados/MS, resulting from the expansion of the urban perimeter, held in the year 2011. The large amount of rural land converted into land available for urbanization purposes drew attention by to mean sharp change the conditions under which performs concrete and symbolic production the city. As practical example of such transformations, we have the high real estate prices and urban phenomena resulting from the features new of acting of incorporator, construction companies and real estate. As immediate result, it turns out, for example, the emergence of new outbreaks of urban occupations considered irregular and the production of residential condominiums "closed wall", which highlights the growing contradictions urban socio-spatial.

Keywords: Private Ownership of Land; Production of space; Urbanization; Urban Irregular Occupations; Residential Condominiums.

INTRODUÇÃO

A cidade de Dourados, localizada na porção austral do Mato Grosso do Sul (figura 1), destaca-se regional e nacionalmente pela dinâmica agroindustrial e do agronegócio, que se firmou como base da economia local e de sua reprodução no espaço e no tempo. Com uma população estimada pelo IBGE, em 2013, de 207.498 habitantes, sua sede urbana é produto e condição, espelho e ao mesmo tempo

reflexo da dinâmica agrária que movimenta o município, junto aos demais municípios menores em entorno próximo.

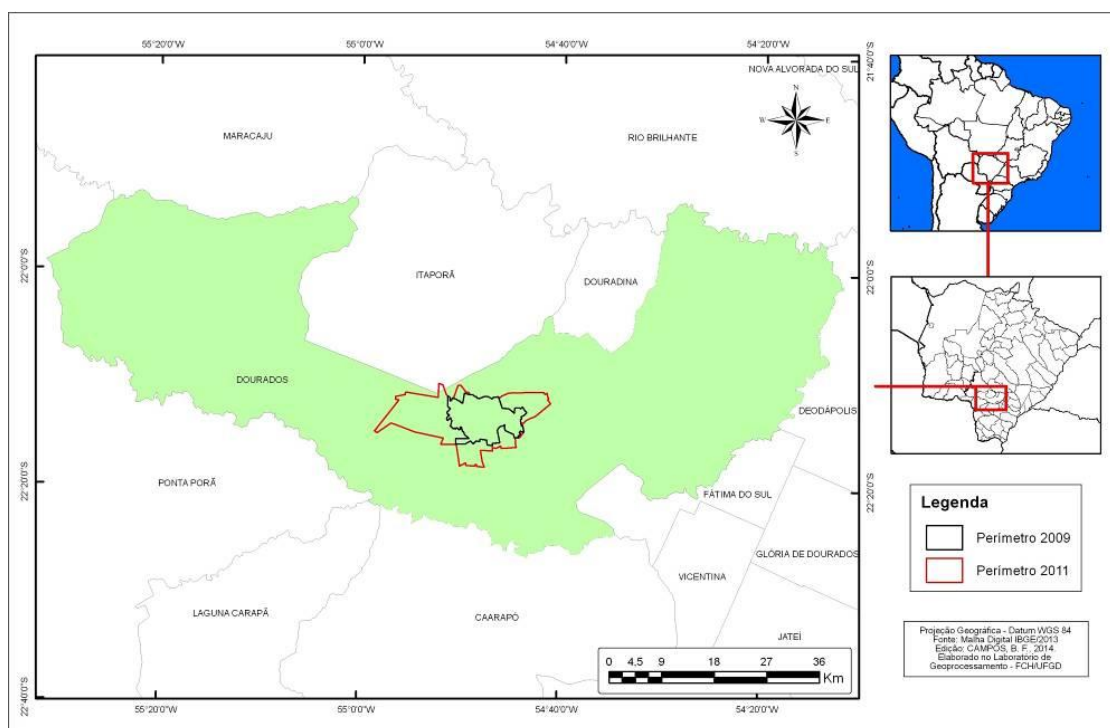


Figura 1. Localização do município e da cidade de Dourados/MS.

O Poder Executivo Municipal, representado pela figura do prefeito Murilo Zauith¹, apresentou, no ano de 2011, uma nova proposta de perímetro urbano para a cidade. Inicialmente por meio do Projeto de Lei nº 17, de 20 de julho de 2011, a matéria foi aprovada sob o formato da Lei nº 3.480, de 30 de Setembro de 2011. Tal medida, por consistir numa intervenção de caráter político-administrativo, mas de viés antes de tudo econômico, produziu efeitos sobre a produção do espaço urbano, por alterar a(s) dinâmicas(s), responsáveis pela (re)produção da cidade.

Esta ampliação do perímetro urbano ocorrida em 2011, passando de 77,28km² para 210,826 Km², significou um aumento de 172,80% em relação à área urbana vigente até 2009, ano da última alteração dos respectivos limites, como demonstram os dados da tabela 1 e a figura 2.

¹ 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.

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

Tabela 1. Dourados/MS: Leis de Ampliação do Perímetro Urbano (2009 e 2011).

Fonte: Câmara Municipal de Dourados; IBGE, 2010.

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

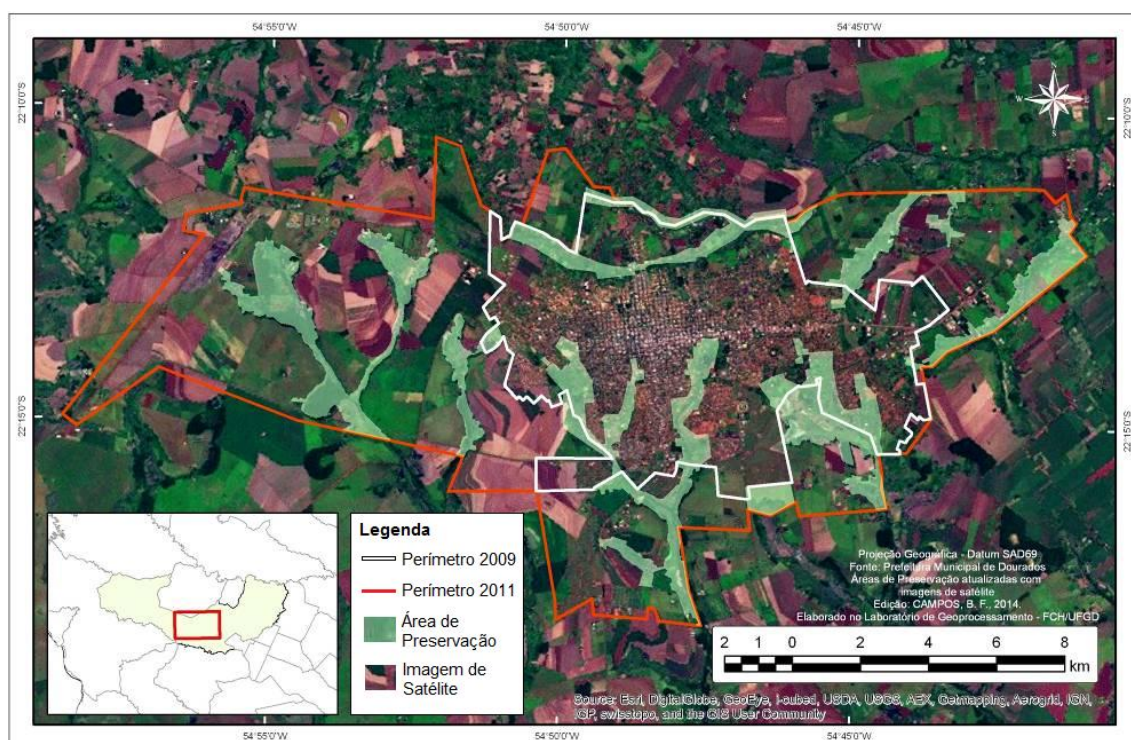


Figura 2. Dourados/MS: Comparativo de área dos perímetros urbanos de 2009 e 2011.

Sendo a terra entendida enquanto fundamento basilar da (re)produção do espaço urbano, o objetivo principal deste artigo foi o de compreender os fenômenos urbanos decorrentes desta ampliação, enquanto aspecto capaz de provocar alteração na dinâmica de mercado que arregimenta a produção do espaço urbano. Considerando a premissa da produção histórica e dialética do espaço, o papel determinante do Estado na conformação das dinâmicas produtivas foi tratado com destaque, bem como a sua interlocução face às frações locais e regionais da classe dominante.

Deste modo, no elaborar mais amplo desta pesquisa, foram consideradas as políticas territoriais adotadas ainda nos anos 1940, em razão de sua interferência concreta e simbólica aos períodos daí

decorrentes. Passando, em seguida, pelas políticas de planejamento regional, que, respaldadas na ideia racionalidade e desenvolvimento, exerceram nítida interferência na configuração inter e intraurbano, durante as décadas de 1970 e 1980.

No tratar mais específico, a ampliação do perímetro urbano foi entendida como condição à entrada de novas tipologias do capital imobiliário, assim como fito de adaptar o espaço à confluência de interesses no contexto da política contemporânea de provisão habitacional, oriunda do Governo Federal (2003-2014). Por outro lado, o lançamento dos condomínios residenciais de “muro fechado” no mesmo tempo-espaço em que se manifestam novos focos de ocupações irregulares figurou-se como um dos principais objetos de interesse. Sendo estes trazidos para o campo de análise e debate, enquanto uma dinâmica que possui seus fundamentos nas premissas do dito mercado imobiliário, mas que perpassam também o exercício normalizador encarnado no papel do Estado.

A CENTRALIDADE DA TERRA – MERCADORIA COMO FUNDAMENTO DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO: BREVE CARACTERIZAÇÃO DE SUAS DINÂMICAS PRODUTORAS

Ao considerar os fundamentos que balizam a estrutura de sustentação da dinâmica capitalista produtora do espaço urbano, a questão da terra e sua condição privada aparece como fator que exerce centralidade enquanto elemento condicionante neste processo. Como nos aponta Ribeiro (1997), para o qual:

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

Quando convertidas, legal e administrativamente, em terras urbanas, estas áreas trazem consigo o processo precedente, de valorização decorrente da produtividade agrícola que estas terras poderiam vir a apresentar. No entanto, por ter sua valorização determinada, muitas vezes, mais pelo simbólico do

que pela realidade apresentada de fato, a terra, com item de mercado, fica suscetível às especulações com preços fundiários, mesmo quando absorvida aos processos já com fins de urbanização.

Segundo Singer (1982, p. 23):

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.

Ao considerar tais termos destacados por Singer (1982), ou seja, que “não há uma relação necessária entre este ‘custo’ e o preço corrente no mercado imobiliário urbano”, temos que a renda auferida a estas terras incorporadas ficam demasiadamente expostas aos ditos processos especulativos. Em Economia, os processos especulativos consistem naqueles em que os agentes participam da economia com o intuito de lucrar com a diferença de preço entre a compra e a venda, nas chamadas atividades especulativas, seja na aquisição para revenda de *commodities*, moedas ou ativos financeiros, como títulos da dívida pública.

No caso da terra incorporada no mercado imobiliário urbano, a renda que a ela é auferida consiste numa forma de valorização de um item de mercado sob um mecanismo eminentemente especulativo. Sob tais condições, aponta Singer (1982), a renda obtida com a terra:

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 (SINGER, 1982, p. 22).

O outro pilar de sustentação deste mercado, situado ao lado da gênese de sua Renda, consiste nos valores que vão sendo agregados ao imóvel, como decorrência das intervenções nas realidades de cada localização do espaço urbano.

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).

Sobre o formato sob o qual estão estruturados os processos responsáveis pela produção dominante do espaço urbano, Shimbo (2010) acrescenta ainda a intensa participação, histórica, do Estado brasileiro na provisão habitacional e demais infraestruturas urbanas. Esta atuação conjunta, entre agente privados e públicos, responde, também, por grande parte dos processos responsáveis pela (re)conformação da paisagem urbana em Dourados nos últimos anos.

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).

Tais mudanças podem ser identificadas nas formas espaciais produzidas dentro do novo contexto vivido pelo mercado urbano de terras. A confluência entre as transformações ocorridas no plano geral e a ampliação do perímetro urbano foi refletida sobre o mercado urbano de terras. Como decorrência natural, produziu efeitos, quase que imediatos, nas suas tipologias imobiliárias correlatas, como incorporadoras, construtoras, imobiliárias e financeiras. Assim, as formas cunhadas no espaço, que tem sido as responsáveis pelas novas/velhas feições do urbano, consistem num resultado lógico destas mudanças.

A AMPLIAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO COMO CONDIÇÃO À ENTRADA DE NOVAS TIPOLOGIAS DO CAPITAL IMOBILIÁRIO

Ao denominar o processo de retenção, valorização e comercialização de ativos urbanos enquanto capital imobiliário considera-se o contexto em que:

A cidade adquire uma conotação de simples mercadoria ou mais precisamente um sentido de “cidade-mercadoria”, onde o espaço urbano torna-se um produto potencial para lucro extraordinários, que pode ser explorado através de sistemáticas operações especulativas. Esse circuito de valorização do capital imobiliário não mais está restrito aos capitais nacionais, mas conta com a participação também de investidores internacionais, que associados com as elites locais atuam de diversas formas, direta e indiretamente, para promover transformações valorativas dos ativos imobiliários (PAIVA, 2007, p. 84).

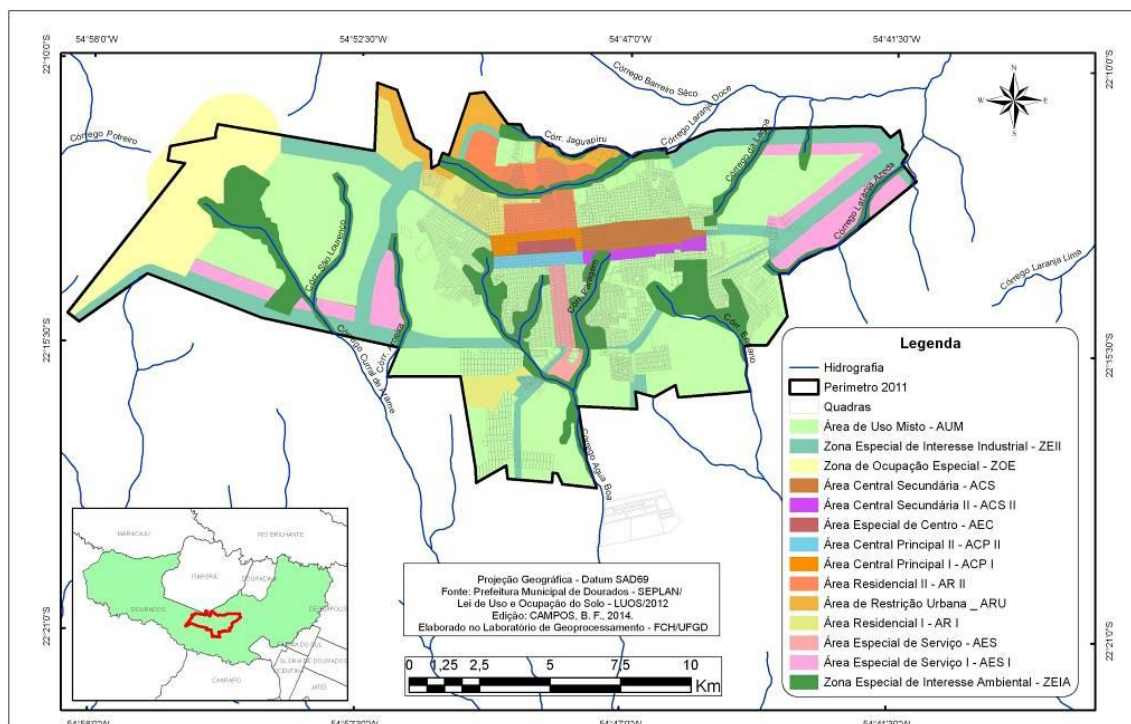
No caso da medida de ampliação do perímetro urbano em Dourados, no ano de 2011, enquanto condição normativa para atuação dos respectivos agentes, é preciso reiterar sua capacidade em

produzir contradições que se expressam sócioespacialmente. Uma vez que as condições legais e a regulamentação da produção da cidade foram alteradas é preciso refletir sobre as contradições presentes nas formas de uso deste conjunto de novas terras incorporadas.

É preciso ressaltar que, decorrente da última ampliação do perímetro urbano, emergiu outra alteração significativa nas condições normativas de produção da cidade, que consiste na Lei de Uso e Ocupação do Solo (2012)². A figura 3 apresenta a atualização do uso e ocupação do solo de acordo com este novo zoneamento. Sua elaboração teve como alvo o quantitativo de terra incorporado, que, disponível para fins urbanos, requer um novo disciplinamento para sua utilização.

Sobre a incorporação de terras para fins urbanos, Corrêa (1995, p. 16) aponta que:

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*.



² 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 3. Dourados/MS: Zoneamento das áreas urbanas pela nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (2012).

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.

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, como reserva de valor³. A atribuição de uso a estas áreas é marcada por uma intensa seletividade, resguardando grandes interstícios entre um lote utilizado e outro, no intuito de promover a maior valorização dos seus entremeios esvaziados de atividades produtivas ou outra funcionalidade urbana.

Os proprietários de terra não são apenas agentes da produção do espaço urbano quando, associados ou não, promovem loteamentos, mas também quando deixam a terra vazia, fazendo no mínimo uma ocupação da cidade com uma aparência de caos. Grandes espaços vazios numa cidade que se espalha pelas “periferias”. Terra vazia e homens sem-terra, coexistindo no mesmo espaço e tempo (RODRIGUES, p. 24, 1991).

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 4), que devem ser conservados e preservados de acordo com a legislação pertinente.

³ 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”.

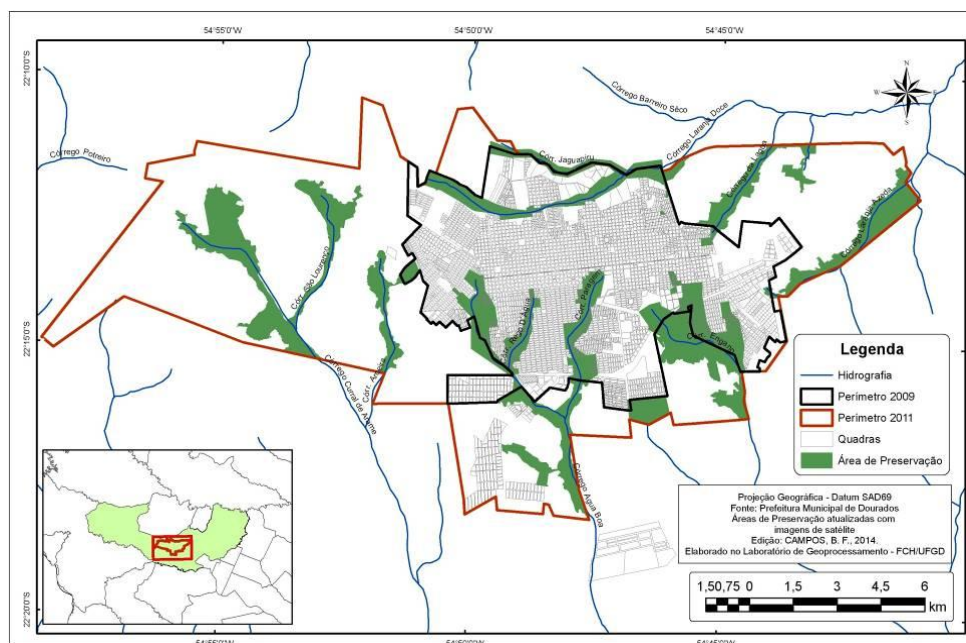


Figura 4. Dourados/MS: Fundos de vale situados no interior da nova área urbana (2011).

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 ZEIA's – 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 ZEIA's, serão demarcadas de acordo com suas características como:

- Áreas de Proteção aos mananciais
- Áreas degradadas
- Unidades de Conservação

(DOURADOS, 2003)

Apesar da presença de áreas de mananciais consistirem em um fator de delimitação das ZEIA's, 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.

É preciso melhor adentrar na investigação deste processo, estruturado sob esta gênese da terra como mercadoria, sobretudo quando há a emergência de fenômenos urbanos específicos na produção do espaço. Dentre eles, podemos elencar os condomínios residenciais de “muro fechado”, responsável pela

produção de tipo específico de natureza, de morfologia e essencialidade muito mais artificial, que tem resultado em novo padrão de espaço urbano.

Prova disto é que até então se observava o predomínio da produção dos elementos naturais urbanos remanescentes, como matas, bosques e as APP's, enquanto espaços do *Desvalor*. Nestes termos, prevalecia o total abandono destes espaços ou seu uso precarizado, protagonizado pelas ocupações urbanas irregulares. Ou seja, tinha-se uma natureza urbana sujeita à Valorização decorrente das concepções e lógica de atuação do Mercado de Terras.

No entanto, verificam-se modificações consideráveis na forma como este mesmo mercado tem demonstrado novas acepções e práticas diante da possibilidade de produzir a cidade como paisagem. Ao converter cerca de 120 hectares de terra rural em terra urbana, novas Após e outras “insignificantes” paisagens foram incorporadas à cidade. Quais usos têm prevalecido sobre elas, diante dos novos padrões de comportamento verificados no mercado existente entorno da terra urbana?

A TERRA INCORPORADA E CARACTERÍSTICAS DA (RE)PRODUÇÃO DA CIDADE: O CASO DOS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS DE “MURO FECHADO” E AS OCUPAÇÕES URBANAS IRREGULARES

Considerando as características como as apontadas no tópico anterior, a conversão de um *quantum* elevado de terra rural em urbana pode estar associada também, como nos aponta Bechelli et al. (2009) “às localizações de determinadas amenidades que poderiam ser mercantilizadas pelos promotores imobiliários e serem comercializadas como sinônimo de qualidade de vida”. 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 et al., 2009).

O crescimento urbano da cidade de Dourados, neste período analisado, tem sido caracterizado, justamente, pelo surgimento deste tipo de empreendimento imobiliário (tabela 2) destacado por Ojima (2009), uma nova faceta da cidade que é concebida e vendida como mercadoria.

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

Tabela 2. Dourados/MS: condomínios residenciais de “muro fechado” (2010-2014). Fonte: Páginas *online* dos empreendimentos; Org.: CAMPOS, B. F., 2014.

Ao se consolidarem, estes residenciais têm ocupado extensas áreas no conjunto de glebas incorporadas na área ampliada do perímetro urbano. Como já apontado acima, a figura 5 confirma e evidencia um aspecto que tem caracterizado o lançamento destes condomínios residenciais de alto padrão, que tem sido a prioridade dada às respectivas localizações dos empreendimentos próximas aos fundos de vale situados no interior da área urbana.

Como bem destaca Bechelli et al. (2009), os empreendedores buscam com isto associar a mercadoria ofertada à localização de determinadas amenidades, passíveis de serem mercantilizadas como sinônimo de qualidade de vida. Este é, perfeitamente, o caso dos fundos de vale situados no interior da malha urbana de dourados, dentro do novo quantitativo de glebas recentemente incorporadas.

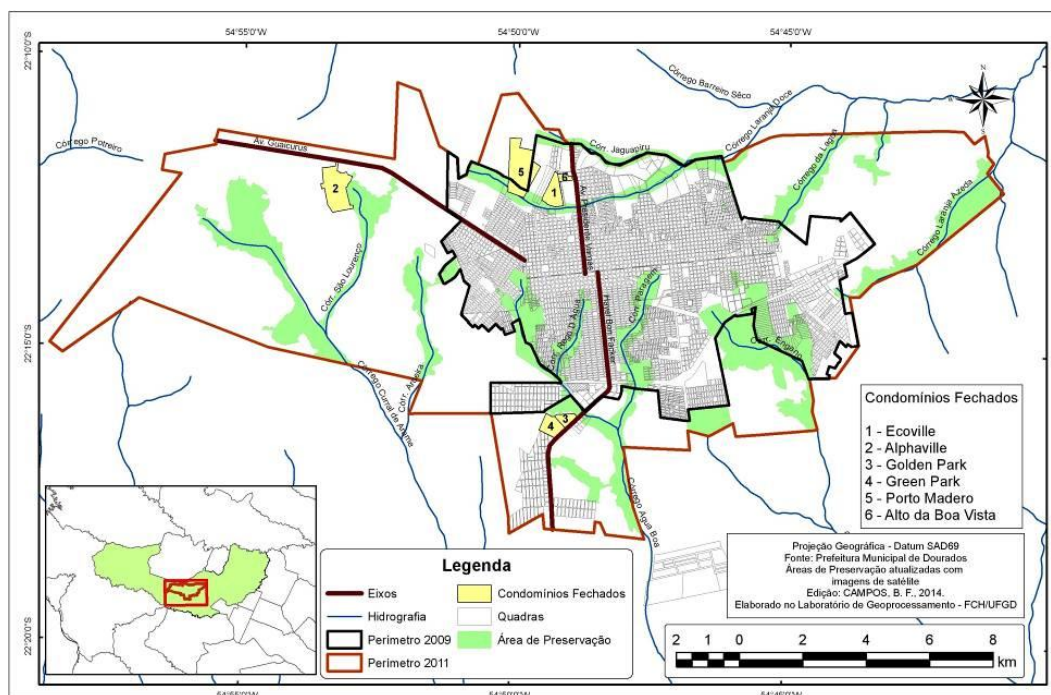


Figura 5. Dourados/MS: localização dos condomínios residenciais de “muro fechado”.

Antes do surgimento destas formas de urbanização (ver tabela 2), como marcadamente tem se destacado os condomínios residenciais de “muro fechado”, prevalecia uma realidade onde estas áreas de fundos de vale, ou próxima a eles, eram as menos valorizadas no mercado de terras formal. Em razão disto, as ocupações urbanas irregulares continuam a enxergar em tais áreas melhores possibilidades de ocupação irregular, assim como ocorre também nos mangues e morros, por exemplo, em cidades com características físicas distintas de Dourados.

Exemplo desta coexistência de tipologias habitacionais tão distintas e, ao mesmo tempo, com características de localização singulares, consiste na ocupação irregular do Loteamento Social Estrela Guassu (figura 6), realizado no início do ano de 2014. Localizada na zona de expansão urbana situada numa faixa de Área de Preservação Permanente – APP (figura 7) que delimitava fisicamente a porção oeste da área urbana anterior à lei de 2011, esta ocupação é exemplo de um dos problemas verificado na política federal de provisão habitacional cunhada em 2004, para execução nos governos petistas (2003-2010 e 2011-2014).

Pertencente ao pacote de obras do Programa de Aceleração do Crescimento - PAC, a construção das casas populares no Loteamento Social Estrela Guassu se justificou, inicialmente, pela necessidade de remoção de um assentamento precário, formado por um conjunto de moradias construídas em caráter irregular, situadas em Zonas Especiais de Interesse Ambiental – ZEIA's.

Com esse intuito, a Secretaria de Habitação e Serviços Urbanos do município de Dourados elaborou um projeto sob orientação 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).

Apesar de constituir-se como 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.

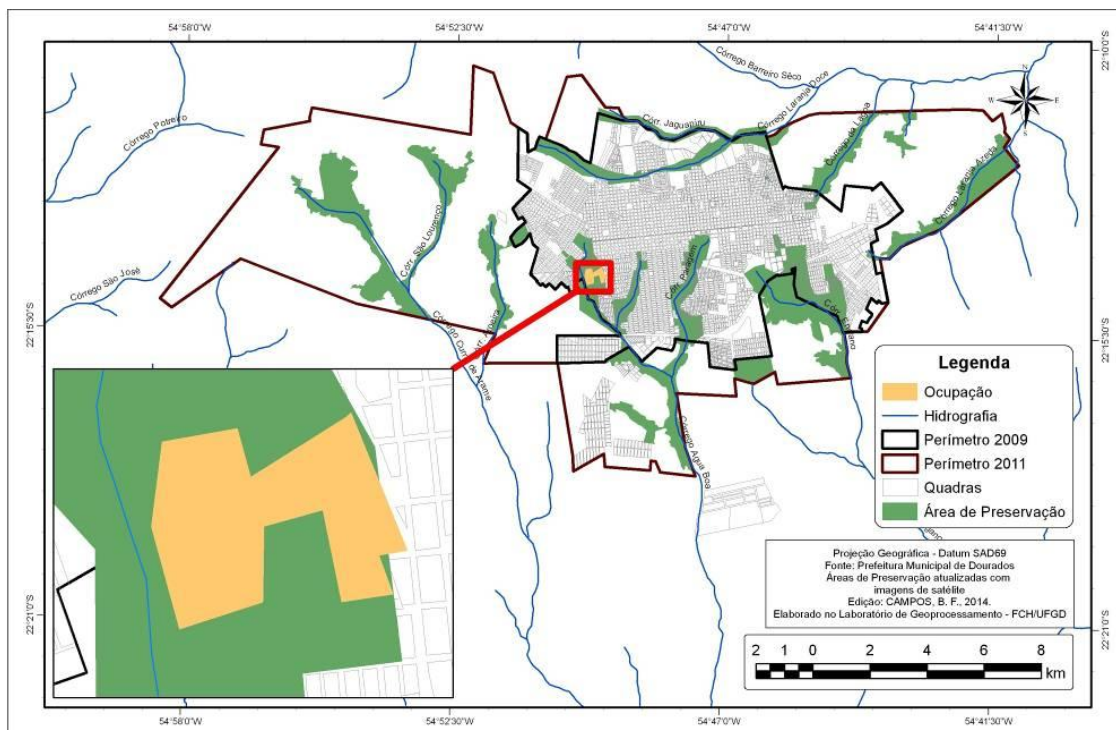


Figura 6. Localização da ocupação irregular do Loteamento Social Estrela Guassu.

A ocupação realizada no início do ano de 2014 decorre, dentre outros elementos, desta paralisação da etapa do projeto de intervenção urbanística referente à construção das unidades habitacionais. Os primeiros levantamentos realizados na área deram conta de que cerca de mil famílias⁴ ocuparam inicialmente. 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 privada 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.

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 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 só conseguiriam acessá-la, formal e regularmente, sob a tutela e provisão do Estado, como estava previsto inicialmente no projeto.

⁴ 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.

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 3).

	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 águas 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

Tabela 3. Recursos do PAC investidos em infraestrutura na porção sudoeste. Fonte: Secretaria Municipal de Infraestrutura e Desenvolvimento – SEMID. Org.: CAMPOS, B. F., 2014.

Promovidas pelo Estado, ao serem implantadas por construtoras privadas, estas obras acabam tendo seu caráter público desfigurado. Deste modo, junto à atuação privada, o Estado é também parte consubstancial do projeto de cidade enquanto locus e condição ideal para realização das concepções dominantes de progresso e desenvolvimento.

Considerando as características das relações capitalistas, temos que, apesar do progresso ser produzido por todos, de forma coletiva, acaba sendo apropriado de maneira individual-privada. Embora, a produção do espaço seja condicionada por esta produção geral de riqueza, 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.



Figura 7. Fachada do condomínio residencial Green Park, na zona sul da cidade.

Fonte: Página Online do empreendimento.

Exemplo disto é o surgimento dos condomínios residenciais de “muro fechado”, exemplo da figura 7, no mesmo tempo-espaço em que se manifestam novos focos de ocupações urbanas irregulares, como a ocorrida no Loteamento Social Estrela Guassu (figura 8). Mesmo sendo capazes de produzir coletivamente⁵ 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.

⁵ Quando dizemos coletivamente estamos nos referindo, neste caso, aos proprietários das financeiras, incorporadoras e construtoras, de um lado, e aos proprietários da força de trabalho, trabalhadores da construção civil, de outro.



Figura 8. Dourados/MS: vista da ocupação irregular no Loteamento Social Estrela Guassu (2014).
Autor: Bruno F. Campos (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 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.

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, enquanto 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.

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.

Dentre os fenômenos identificados, destaca-se o lançamento de uma série de condomínios residenciais de “muro fechado”, de alto padrão, ao mesmo tempo em que eclodiam 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 suas atividades urbanas complementares.

Os fundos de vale são considerados Áreas de Preservação Permanente - APP, por dispositivos jurídicos nacionais, estaduais e municipais, e se caracterizam, historicamente, pelo baixo valor de mercado. Decorre daí o fato destes locais serem alvo característico das ocupações urbanas realizadas por grupos de trabalhadores sem teto, consideradas irregulares sob o ponto de vista legal e administrativo.

Tem chamado 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 urbana. 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-espaço 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

- BECHELLI, 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.
- CASTRO, Maria Amábili Alves de. Produção Habitacional, inclusão social e cidadania: uma análise do papel exercido pelo poder público local. In: CALIXTO, Maria José Martinelli Silva (Org.). **O espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para análise dos entremeios da cidade**. Dourados, MS: Editora da UFGD, 2008.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3. ed. São Paulo: Editora Ática, 1995.
- DANTAS, D. S. **Ações e desdobramentos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) na cidade de Dourados (MS)**. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Ciências Humanas da Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, MS, 2011.
- DOURADOS. **Plano Diretor Municipal de Dourados: o futuro desejado**, 2003.
- _____. **Projeto de Lei nº 17**, de 20 de Julho de 2011.
- _____. **Lei nº 3.480**, de 30 de Setembro de 2011.
- PAIVA, C. C. de. **A diáspora do capital imobiliário, sua dinâmica de valorização e a cidade no capitalismo contemporâneo: a irracionalidade em processo**. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual de Campinas, Instituto de Economia – Campinas, SP, 2007.
- 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, p. 1-24, 2011.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira; UFRJ; FASE, 1997.
- RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 4. ed. São Paulo: Contexto, 1991.
- SAYAD, João. **Preço da terra e mercados financeiros**. Pesquisa Planejamento Econômico. Rio de Janeiro, 1977.
- SHIMBO, L. Z. **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, São Paulo, 2010.

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