



Serviço Público Federal
Ministério da Educação
Fundação Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Programa de Pós-Graduação em Geografia – CPTL/UFMS



GREISSE QUINTINO LEAL

Três Lagoas/MS
2013

GREISSE QUINTINO LEAL

**MORADIA NA CIDADE: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO
URBANO DE TRÊS LAGOAS/MS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós Graduação – Mestrado em Geografia/CPTL/UFMS – Área de concentração: Análise Geoambiental e Produção do Território, como exigência final para obtenção do Título de Mestre em Geografia, sob orientação do Prof. Dr. Francisco José Avelino Junior..

Três Lagoas/MS
2013

GREISSE QUINTINO LEAL

**MORADIA NA CIDADE: A PRODUÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO URBANO DE
TRÊS LAGOAS/MS**

Dissertação apresentada à banca examinadora em:

_____ de _____ de 2013.

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Francisco José Avelino Junior
Orientador

Prof.^a Dr.^a Edima Aranha Silva
Membro da banca

Prof. Dr. Marçal Rizzo
Membro da banca

Prof. Dr. Sedeval Nardoque
Suplente

Para meu irmão Franciulli, um generoso guerreiro que tão cedo nos deixou e que muita falta faz.

Para meus pais, Madalena e Quintino, que nunca desistiram dos filhos, que nos formou, que nos ama infinitamente.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a Deus por tudo que sou e que tenho e por ter posto em meu caminho pessoas para me formarem enquanto pessoa e geógrafa.

A todos os professores que contribuíram com minha formação, desde os que me ensinaram o alfabeto aos que explanaram as teorias espaciais. Em especial à Maria Encarnação Spósito, Eda Góes, Everaldo Mellazo e Arthur Whitacker, professores da Unesp de Presidente Prudente/SP, que contribuíram infinitamente no desenvolvimento deste trabalho.

Aos amigos com quem debati, ri e chorei sobre Geografia e sobre a vida, que foram muitos e para não correr o risco de deixar de citar um sequer, suprimo seus nomes deste papel, pois jamais serão apagados de minha memória.

A minha família que a todo o tempo me incentivou e me auxiliou em meus estudos, frisando: “a qualidade do vencedor é nunca desistir”. Eles estão certos.

Agradeço a meu noivo Alexssandro (Birruga) por ser quem ele é, e por me amar como sou. E a sua família por me receber com afeição.

Agradeço a todos os lares que me acolheram e me puseram à sua mesa nos anos de graduação e pós: Mauro Henrique e às famílias de meus amigos.

Agradeço também aos abraços sinceros e as palavras de consolo de todos aqueles que estenderam as mãos a mim e à minha família na tristeza do luto.

A cada pessoa que conviveu comigo: muito obrigado, por me ensinarem através de suas ações e palavras o que fazer e, principalmente, o que não fazer diante da ciência geográfica e do homem enquanto ser humano e semelhante.

São alguns nomes de grande valor e que recebem o meu agradecimento pelo simples fato de estarem ao meu lado: Madalena, Quintino, Franciulli (*in memoriam*), Hansi Miller, Mariana e Alexssandro, minha família.

A meu irmão Franciulli que me ensinou sobre generosidade, perseverança e força, meu sincero agradecimento por tudo o que você foi e é para mim. Eu agradeço o irmão que tive e que vive em mim, que amo e sinto profunda saudade.

Os planos que foram embora
O sonho que se perdeu
O que era festa e agora
É luto do que já morreu
Não podes pensar que esse é seu fim
Não é o que Deus planejou
Levante-se do chão
Erga um clamor
Restitui!
Eu quero de volta o que é meu
Sara-me, e põe teu azeite em minha dor
Restitui!
E leva-me às águas tranquilas
Lava-me, e refrigera minha alma
Restitui.

(Restitui, Davi Sacer e Luis Arcanjo)

RESUMO

A cidade Três Lagoas ganhou destaque a partir de meados da década de 2000 por conta do intenso processo de industrialização. O vetor industrial trouxe-lhe novas dinâmicas cotidianas e lógicas econômicas. Houve uma maior participação de Três Lagoas na rede urbana nacional por conta dos bens, serviços e demanda de empregos ofertados. Houve intenso fluxo migratório de trabalhadores da construção civil (principalmente) e de áreas de gestão, mecânica e química para ocuparem os postos de trabalho ofertados pelas indústrias instaladas. Em decorrência disto, a expansão da malha urbana foi considerável assim como as novas formas de produzir e comercializar o espaço urbano. Foram inseridas formas imobiliárias e valores sociais distintos, contribuindo para as mudanças socioespaciais urbanas. Produtos imobiliários antes inexistentes apontam para as metamorfoses sociais, ideológicas e econômicas que a cidade perpassa. Tais prerrogativas foram fundamentais para denominá-la como cidade média, e não apenas como cidade de porte médio, cuja classificação é realizada pelo IBGE. A produção da moradia é um elemento essencial para compreender como a industrialização refletiu sobre o espaço urbano. Especulação imobiliária, encarecimento do solo e das mercadorias em geral, segregação (e autosegregação) socioespacial, fragmentação do tecido urbano são processos que se dão no bojo cidadão. Simultaneamente estes mesmos processos explicam como o espaço urbano três lagoense é produzido segundo as lógicas do capital – imobiliário e industrial. Desta forma, há um duplo foco: a situação de cidade média e a produção da moradia, ambas tendo como esteio a recente industrialização. Assim, agentes urbanos e imobiliários, os diversos capitais e as ações públicas servem de componentes da análise do espaço urbano. Abarcar as lógicas econômicas e as práticas sociais no que se refere a produção da moradia esclarece como o espaço urbano tende a ser construído segundo princípios capitalísticos, fazendo da cidade uma grande mercadoria parcelar e negociável. Então, é possível abordar a questão do valor de uso predominante na cidade, logo, de uma urbanização corporativa, que visa a reprodução do capital sobre a casa, esta um bem elementar à reprodução do homem enquanto ser social. São os ditames do capital na produção do espaço urbano: uma realidade em Três Lagoas.

ABSTRACT

The Three Ponds city gained prominence from the mid-2000s because of the intense process of industrialization. The industrial vector brought him new daily dynamics and economic logics. There was greater participation of Three Ponds in the national urban network by bill of goods, services and demand of jobs offered. There was intense migration of construction workers (mostly) and management areas, mechanical and chemical to fill the jobs offered by the industries located. As a result, the expansion of the urban area was considerable as well as new ways of produce and market the urban space. Were inserted estate forms and different social values, contributing to urban socio-spatial changes. Real estate products before missing link to the metamorphoses social, ideological and economic permeates the city. These prerogatives were fundamental to name it as the city average, and not just as medium-sized city, whose classification is performed by IBGE. The production of housing is essential to understand how the industrialization reflected on the urban space. Speculation, enhancement of soil and general merchandise, segregation (and self-segregation) sociospatial, fragmentation of the urban fabric are processes that occur in the core city. Simultaneously these same processes explain how urban space is produced by three lagoense the logics of capital - real estate and industrial. Thus, there is a dual focus: the situation of the city average and the production of housing, both having as underpinning the recent industrialization. Thus, urban and estate agents, the various capitals and public actions serve as components of the analysis of urban space. Encompass the logical economic and social practices regarding the production of housing explains how urban space tends to be built in capitalistic principles, making the city a large parcel and negotiable commodity. Then, is can address the predominant use value in the city, so a corporate urbanization, which aims to reproduce the capital over the house, this a good elemental to reproduction of man as a social being. Are the dictates of capital in the production of urban space: a reality in Three Ponds.

LISTA DE FIGURAS

| | |
|---|-----|
| Figura 1: Localização de Três Lagoas | 53 |
| Figura 2: Planta urbana Atual | 53 |
| Figura 3: Espacialização dos distritos industriais I e II na malha urbana | 54 |
| Figura 4: Localização das indústrias e Distrito Industrial III em Três Lagoas | 59 |
| Figura 5: Subcentralidades em Três Lagoas | 68 |
| Figura 6: Fluxo das exportações de Três Lagoas | 71 |
| Figura 7: Casa de madeira no bairro Santa Luzia | 78 |
| Figura 8: casa com símbolo da N.O.B no bairro Santa Luzia | 78 |
| Figura 9: Substituição do uso residencial pelo comercial | 79 |
| Figura 10: Casarão como rugosidade | 79 |
| Figura 11: Praça da Bandeira | 81 |
| Figura 12: Praça senador Ramez Tebet | 81 |
| Figura 13: Atual configuração e nomenclatura dos bairros em Três Lagoas | 83 |
| Figura 14: Vazio urbano no bairro Alto da Boa Vista | 93 |
| Figura 15: Uso rural no bairro Alto da Boa Vista | 93 |
| Figura 16: Vazios urbanos em Três Lagoas | 93 |
| Figura 17: Fileiras de casas do COHAB Violetas | 98 |
| Figura 18: Área construída | 98 |
| Figura 19: Espacialização dos COHABs construídos entre 2006-2010 | 103 |
| Figura 20: Blocos de apartamentos em construção do Loteamento Novo Oeste | 103 |
| Figura 21: Blocos concluídos do Loteamento Novo Oeste | 103 |
| Figura 22: Localização na planta urbana dos apartamentos e estrutura interna | 104 |
| Figura 23: Alterações nas casas de COHAB no Jardim Violeta | 105 |
| Figura 24: Acréscimo de cômodos (COHAB no Jardim Maristela) | 105 |
| Figura 25: Barracos na Vila Piloto | 109 |
| Figura 26: Detalhe do barraco | 109 |
| Figura 27: Barracos no Jardim Maristela | 109 |
| Figura 28: Detalhe do barraco | 109 |
| Figura 29: Pontos de favelização em três Lagoas | 110 |
| Figura 30: Condomínio horizontal Village do Lago | 116 |
| Figura 31: Condomínio horizontal Alto dos Ipês | 116 |

| | |
|---|-----|
| Figura 32: Condomínio vertical Parque Cambuí | 117 |
| Figura 33: Detalhe dos blocos em construção | 117 |
| Figura 34: Marketing frisando a distância medida pelo tempo | 117 |
| Figura 35: Localização dos condomínios em Três Lagoas | 118 |
| Figura 36: <i>Slogan</i> do residencial Zuleica Pohl, no bairro Nossa Senhora Aparecida | 118 |
| Figura 37: <i>Slogan</i> do condomínio Don El Chall, sito no Jardim Alvorada | 118 |
| Figura 38: Residencial Parque das Mangueiras | 120 |
| Figura 39: Residencial Lagoa Azul | 120 |
| Figura 40: Residencial vertical | 122 |
| Figura 41: Residencial vertical em construção | 122 |
| Figura 42: Multiresidências | 122 |
| Figura 43: Multiresidências | 122 |
| Figura 44: Kitnets em construção | 123 |
| Figura 45: Apartamentos para alugar | 123 |
| Figura 46: Loteamento aberto Nova Três Lagoas II | 125 |
| Figura 47: Loteamento aberto Eldorado | 125 |
| Figura 48: Residenciais da Fibria no bairro Nossa Senhora Aparecida | 127 |
| Figura 49: Residenciais da Fibria no bairro Nossa Senhora Aparecida | 127 |
| Figura 50: Residenciais da International Paper no bairro Jardim dos Ipês | 127 |
| Figura 51: Residenciais da International Paper no bairro Jardim dos Ipês | 127 |
| Figura 52: Alojamento sito na BR 158 sentido Selvíria | 128 |
| Figura 53: Alojamento sito na BR 158 sentido Brasilândia | 128 |
| Figura 54: Localização dos alojamentos e residências da Fibria | 129 |
| Figura 55: Placa localizada onde estão sendo construídos os apartamentos em Três Lagoas | 132 |
| Figura 56: Evolução territorial de Três Lagoas | 153 |
| Figura 57: Evolução territorial de Três Lagoas | 154 |
| Figura 58: Planta urbana atual | 155 |
| Figura 59: Zoneamento de Três Lagoas. | 156 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|-----|
| Tabela 1: Evolução populacional brasileira | 31 |
| Tabela 2: Cidades médias brasileiras (100 a 500 mil habitantes) | 47 |
| Tabela 3: Evolução da população de Três Lagoas | 76 |
| Tabela 4: Loteamentos e bairros de Três Lagoas 1912-2011 | 141 |
| Tabela 5: Residenciais em Três Lagoas | 142 |
| Empresas-rede presentes em Três Lagoas | 146 |

LISTA DE SIGLAS

DI: Distrito Industrial

IBGE: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

PD: Plano Diretor

PEA: População Economicamente Ativa

PMCMV: Programa Minha Casa, Minha Vida

RUB: Rede Urbana Brasileira

SUMÁRIO

| | |
|---|-----|
| Introdução | 14 |
| Cap. 1: Cidade e urbano | 18 |
| 1.1 Cidade: uma introdução | 18 |
| 1.2 Cidade e urbanização | 28 |
| 1.3 Espaço e território | 33 |
| 1.4 Cidade e urbano: processos construtivos | 39 |
| Cap. 2: Cidade média e Três Lagoas: reflexões teórico-conceituais | 45 |
| 2.1 Cidade média: um debate em construção | 45 |
| 2.2 Breve histórico econômico de Três Lagoas | 49 |
| 2.3 Três Lagoas: uma cidade média | 61 |
| 2.4 Reestruturação urbana: conceituando | 72 |
| 2.5 Reestruturação urbana: a vertente imobiliária de Três Lagoas | 76 |
| Cap. 3: A moradia em Três Lagoas | 81 |
| Introdução | 81 |
| 3.1 A produção da moradia e a reprodução do capital | 84 |
| 3.2 Tipologia residencial em Três Lagoas | 91 |
| 3.2.1 COHABs: Conjuntos Habitacionais Populares | 93 |
| 3.2.2 Pontos de Favelização | 104 |
| 3.2.3 Condomínios fechados verticais e horizontais | 109 |
| 3.2.4 Residenciais e multiresidências | 118 |
| 3.2.5 Loteamentos abertos | 122 |
| 3.2.6 Alojamentos e residências: reflexo industrial | 124 |
| 3.2.7 Programa Minha Casa, Minha Vida | 127 |
| 3.2.8 Plano Diretor de Três Lagoas: uma análise | 133 |
| Ao invés de concluir, questionar | 130 |
| Referências | 135 |
| Anexos | 143 |

INTRODUÇÃO

Compreender a evolução tempore-territorial de uma cidade é uma árdua tarefa, que requer estudos ao longo das décadas pelas diversas ciências, e à Geografia cabe analisar as transformações sociais dadas no espaço. Este é suporte e recurso essencial aos estágios de desenvolvimento econômico impostos pelo capital, logo, é (re)estruturado para suprir as necessidades geradas pelo contexto histórico vivenciado.

Assim, o espaço citadino sofre alterações ao longo do tempo para atender as necessidades econômicas e sociais de cada temporalidade. Neste sentido a cidade cresce e se transforma, se faz e se refaz pelas ações dos homens que a habita.

Neste estudo a cidade de Três Lagoas/MS será analisada em dois pontos principais: sua condição de **cidade média** e a **produção da moradia**. Assim, objetiva-se fazer um diagnóstico da moradia em Três Lagoas a partir do ano de 2005 e correlacioná-lo com sua situação econômico-social. Cabe salientar que a perspectiva utilizada será a econômica, porquanto busca-se compreender como as estratégias do setor imobiliário modelam o tecido urbano

No primeiro capítulo objetiva-se compreender a cidade e seus processos modeladores, subdividindo-se em tópicos que aprofundam a questão sobre a cidade, o urbano e o território. Neste ínterim, é feito um resgate histórico das matrizes da cidade para que não fique vaga a noção de como surgiram as cidades e como se dá o processo de urbanização.

O debate conceitual sobre espaço e território é elencado por se tratar de conceitos norteadores e basilares para a compreensão da cidade enquanto materialidade histórica e social.

A cidade tal como se apresenta hoje resulta de um longo processo social, cujo início e evolução remonta aos primeiros agrupamentos humanos. Logo, ela é produzida pelos processos e ações sociais que as diferentes temporalidades lhe subscrevem.

As transformações ocorridas no bojo da urbe atual resultam de processos que buscam o aproveitamento do espaço urbano de acordo com as

necessidades de cada temporalidade vivenciada. O espaço é transformado e territorializado pelos sujeitos sociais, assim, torna-se território, pelas relações de apropriação e poder, simbólicas e/ou materiais.

O espaço urbano (assim como o rural) ao ser produzido já está dotado de intencionalidade e com uma função pré definida, por isso é válido o emprego do termo território para a cidade (e para o campo): um macro território formado por micro territórios. A fábrica tem função produtiva, o *shopping center* tem função comercial, a residência é lócus da habitação e reprodução cotidiana do indivíduo, mas tanto pode atender ao valor de uso como ao valor de troca, temas tratados por Lefebvre em suas obras.

E em suma, a cidade é construída por seus espaços e territórios que possuem funções a ser consumidas pelo cidadão. A cidade, quando numa rede de cidades (a rede urbana) também possui funções: produção de itens industriais ou naturais, polo médico, lazer e consumo, etc.

A cidade oferece bens e serviços que são consumidos não só por seus habitantes, mas pelos moradores de cidades vizinhas. E dependendo do grau de interferência sobre estas cidades vizinhas é possível classificar a cidade de acordo com sua posição na hierarquia urbana.

E neste contexto, é possível classificá-la como cidade pequena, média, grande ou metrópole. Não se trata de seu tamanho populacional, mas de sua relevância na rede urbana.

Por isso, o segundo capítulo aborda a questão de Três Lagoas como uma cidade média pelos bens e serviços ofertados à sua hinterlândia e por sua relevância na rede urbana.

Os estudos sobre a situação de intermedialidade de Três Lagoas ainda são recentes, e justamente por este motivo, este trabalho visa contribuir tal debate.

Conceituação de cidade média e aplicação de critérios que classificam uma cidade como média são desenvolvidos neste segundo capítulo a fim de avaliar a intermedialidade de Três Lagoas.

Ainda neste capítulo é tratada a questão da reestruturação urbana, definindo o que ela é e como identifica-la no espaço urbano, para em seguida tratar da reestruturação urbana imobiliária desencadeada em Três Lagoas como decorrência da industrialização iniciada em 2006.

Esta é a deixa para adentrar ao terceiro capítulo e segundo objetivo deste trabalho: a produção da moradia em Três Lagoas. Neste, são abordadas as formas de moradia produzidas desde o início da cidade e as mudanças ocorridas neste setor a partir de 2006.

Pois, a moradia extrapola a relação de inquilinato ou da casa própria, sua produção é vinculada a processos que configuram a cidade segundo formas socioespaciais diferentes, o que desassemelha os espaços intraurbanos e produz o efeito mosaico urbano.

São justamente tais diferenças impressas no espaço que caracterizam a cidade: áreas verdes, edificações, parques industriais, bairros residenciais, etc. Cada forma socioespacial é gerada segundo lógicas e princípios distintos: um conjunto habitacional popular não possui a mesma intencionalidade de um condomínio fechado. Essa variação da intencionalidade existe porquanto as lógicas e estratégias produtoras destes espaços são diferentes, assim como o público consumidor.

Neste sentido, a segregação, a auto segregação, a fragmentação, a produção de vazios urbanos e a urbanização espraiada são alguns processos produtores do espaço urbano identificado nas diversas formas de produzir a moradia e a cidade.

Uma discussão sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida é ensejada para compreender sua relevância à produção da moradia em Três Lagoas, assim como para finalizar o capítulo três.

Três Lagoas teve uma mudança em seu eixo econômico a partir de meados da década de 1990, quando a industrialização começa a ser implantada. Contudo em meados da década de 2000 tem-se a segunda etapa de industrialização, provocando uma reestruturação em todos os aspectos urbanos: a economia deixa de ser agropastoril e torna-se industrial, redefinindo práticas e valores sociais. Tal conjuntura aponta para a reestruturação urbana,

porquanto toda a cidade foi remodelada em decorrência da torrente industrialização. Com este cenário, Três Lagoas ganha destaque na rede urbana, ultrapassando limites regionais e nacionais, e neste ponto é válido questionar se o município exercia funções de uma cidade média.

O setor imobiliário fora abruptamente aquecido, assim como os setores alimentício, hoteleiro, comercial, além dos serviços diferenciados que se instalaram na cidade. A produção da moradia e a reprodução do capital estão atreladas na produção do espaço urbano de Três Lagoas.

Tendências imobiliárias, políticas públicas, investimentos e capitais externos, público consumidor e agentes produtores da moradia serão postos em xeque, no intuito de abarcar como se desenvolve o ciclo da produção imobiliária residencial.

A tipologia residencial em Três Lagoas é outro fator que contribui incisivamente no anseio de compreender as dinâmicas do ciclo produtivo imobiliário.

O contraponto que os padrões residenciais imprimem à paisagem urbana transpõem os limites do olhar: as casas, a localização, os equipamentos urbanos ao redor indicam o nível socioeconômico e a carga cultural do recorte espacial vislumbrado.

Por fim, efetuar as considerações finais na tentativa de apreender a realidade urbana de Três Lagoas no que se refere à produção da moradia e ao circuito imobiliário urbano.

Na construção deste trabalho os procedimentos metodológicos pautaram-se na consulta à bibliografia pertinente, em pesquisas junto aos órgãos públicos e imobiliárias da cidade, e reconhecimento *in loco* das tipologias residenciais. Este arcabouço foi essencial para compreender a dinâmica imobiliária de Três Lagoas e seus reflexos sobre a cidade e o cidadão, assim como sua funcionalidade na rede urbana em que está inserida.

CAP. 1: CIDADE E URBANO

1.1 Cidade: uma introdução

A origem da cidade preenche por si só um trabalho monográfico ou de pós-graduação, pois o resgate histórico remonta aos primórdios da humanidade. Por certo, esgotar o nascimento e evolução da cidade não é o objetivo deste trabalho, entretanto faz-se importante uma noção mínima sobre tais, para que seja possível discutir sobre a cidade hodierna com mais clareza, em especial a que compõe o objeto de estudo deste trabalho.

Condensar milhares de anos em alguns parágrafos não é suficiente para se ter um conhecimento aprofundado sobre a cidade, devido sua diversidade cultural, política e social ao passo em que as fases de crescimento e desenvolvimento não foram iguais à todas as cidades. Por isso, trata-se de um breve resgate histórico a fim de proporcionar uma noção mínima sobre o surgimento e desenvolvimento da cidade em geral¹.

Cidades desapareceram, algumas se tornaram ruínas históricas, muitas tiveram sua estrutura transformada, e ainda outras perduram desde seu surgimento, atravessando os séculos e se reconfigurando para acompanhar os dias atuais.

Cada cidade, desde a pequena até a megalópole, possui uma trajetória que lhe é singular, sua criação e desenvolvimento estão vinculados ao contexto histórico, à base físico-ecológica, às forças políticas, econômicas e culturais conformando sua base social.

Todavia, ter conhecimento sobre o surgimento das primeiras cidades é essencial para se compreender as cidades mais recentes. Neste ínterim, o que segue abaixo se trata de uma introdução bastante concisa sobre a origem e evolução da cidade de uma forma geral.

A primeira cidade que surge é a cidade dos mortos, *necrópole*. Os povos primitivos eram coletores nômades, porém foi estabelecido um lugar

¹ Para um estudo mais aprofundado acerca desta questão: BENEVOLO, L. **A história da cidade**. 3 ed. São Paulo: Perspectiva, 1997 e MUMFORD, L. **A cidade na história: suas origens, transformações e perspectivas**. 2. ed. Distrito Federal, Brasília: Martins Fontes, 1982.

específico para que os mortos repousassem. Era um lugar sagrado (MUNFORD, 1982; ROLNIK, 1988).

Os mortos não compunham a aldeia e posteriormente da cidade, eram depositados além destes. Eles se aproximam da cidade dos vivos apenas com as polis gregas e romanas, já que eram alojados em estradas próximas:

Os gregos e romanos impeliam o morto impuro para fora da cidade, o mais da vezes, sobretudo para as pessoas ricas ou importantes, ao longo das principais vias que partiam da cidade. O cristianismo urbaniza os mortos, e a cidade torna-se também a cidade dos mortos; o cemitério, um lugar de sociabilidade, alheio a todo respeito religioso: ele somente terá um estatuto exclusivamente religioso tardiamente, a partir do século XIII. Até então, é um lugar de encontro e mesmo de diversão. (LE GOFF, 1998, p. 11-2).

Durante o Período Mesolítico (10.000 A.C. a 5.000 A.C.), com o surgimento da agricultura e pecuária foi possível fixar moradia e constituir a aldeia, processo este bastante lento e contínuo. Para Engels (2003), as *gens* ou aldeias possuíam forte vínculo com o sexo feminino, já que as mulheres eram mais sedentárias que os homens, pois eles partiam para caçar, enquanto elas permaneciam na aldeia.

As mulheres desempenhavam funções como pastorear os animais, cultivar alimentos e de reprodução da prole (ENGELS, 2003). Já os homens desenvolviam atividades ligadas a proteção dos membros da aldeia, caça e defesa de suas cercanias de grupos nômades² (não aldeões), assim ficando desobrigados das atividades agrícolas (SPOSITO, 1988).

O aglomerado humano num ponto do território, o desenvolvimento da agricultura e o sedentarismo são pré-condições para a formação da cidade. Com o desenvolvimento agrícola e de sua base técnica houve excedente alimentar, o que permitiu que alguns produtores se dedicassem a outras atividades (MARX, 1983).

A agricultura foi o passo essencial para a sedentarização das comunidades agrícolas, que posteriormente se tornaram urbanas pelo desenvolvimento de atividades comerciais e da escrita para registros. Assim, a

² Segundo Engels (2003), os primeiros grupos nômades que se sedentarizaram possuíam grande necessidade de defesa das áreas adjacentes às aldeias em que viviam, pois alguns grupos neste período conseguiam acumular e estocar alimentos, visto que as invasões e os conflitos entre aldeias eram frequentes em função de alimentos acumulados.

cidade surge da aldeia, entretanto não resultou apenas do crescimento da aldeia, mas das relações de trocas que se davam em seu interior (BENEVOLO, 1997).

Para Munford (1982), a cidade surgiu como um emergente definido na comunidade paleo-neolítica, pois os componentes da aldeia foram recompostos num padrão mais complexo e instável, incorporados na nascente unidade urbana. A composição humana desta nova unidade se tornaram complexas com o surgimento do mineiro, do pescador, do engenheiro, do soldado, do sacerdote, evoluídos das funções originárias de caçador, pastor e camponês.

Cada grupo ocupacional exercendo suas habilidades, hábitos e utilizando seus instrumentos de trabalho e de produção resultou numa enorme expansão das capacidades humanas em todos os sentidos, no âmbito da externalização do trabalho, das relações de produção e de poder que se dão entre os agentes destas sociedades (ANTUNES, 1999).

Outras transformações são apontadas por Lewis Munford na obra “A cidade na História” (1982): os deuses familiares foram substituídos pelos deuses na natureza (Sol, águas da vida, etc.), a sabedoria dos anciãos deixou de representar autoridade frente ao vigor dos jovens, os vizinhos da aldeia distanciaram-se, já que não eram mais familiares e sim súditos, o chefe da aldeia tornou-se o rei, munido de atributos divinos ou quase divinos:

Quando aconteceu tudo isso, a arcaica cultura de aldeia cedeu lugar à “civilização” urbana, essa peculiar combinação de criatividade e controle, de expressão e repressão, de tensão e libertação, cuja manifestação exterior foi a cidade histórica. Em verdade, a partir das suas origens, a cidade pode ser descrita como uma estrutura especialmente equipada para armazenar e transmitir os bens da civilização e suficientemente condensada para admitir a quantidade máxima de facilidades no mínimo de espaço, mas também capaz de um alargamento estrutural que lhe permite encontrar um lugar que sirva de abrigo às necessidades mutáveis e às formas mais complexas de uma sociedade crescente e de sua herança social acumulada. A invenção de formas tais como registro escrito, a biblioteca, o arquivo, a escola e as universidades constitui um dos feitos mais antigos e característicos da cidade (MUNFORD, 1982, p. 38-9).

A cidade nasce como uma compilação de conhecimentos, técnicas e valores, atribuindo aos homens funções que organizam sua estrutura e lhe garantem dinamicidade. As funções de gestão eram atribuídas aos líderes

religiosos e políticos, já as outras atividades eram destinadas aos demais membros da comunidade. Era evidente a divisão entre campo produtivo e cidade consumidora. Nesta temporalidade o campo já estava subordinado a produzir segundo as demandas da cidade e as relações comerciais revelavam-se no cotidiano. Houve a mudança de uma economia desorganizada de aldeia para uma altamente organizada instituindo assim, a realeza: concentração de poder e divisão mais acentuada de tarefas.

O urbano e o rural já estavam bem delineados: urbano referia-se à cidade e rural remetia ao campo. A cidade atuava como *locus* de gestão, e nela estavam as magníficas edificações que expressavam poder e que também alojavam os representantes desse poder político e divino.

A origem da cidade se confunde, portanto, com a origem do binômio diferenciação social/centralização do poder. Este se coloca tanto internamente (para os vários grupos ou classes sociais da cidade em questão) quanto externamente, na conquista e ordenação dos territórios sob seu poder (ROLNIK, 1988, p. 21).

Assim, a participação dos homens nos processos de produção e distribuição passa a ser diferenciada, formando uma sociedade estratificada e acentuando a diferença entre rural e urbano. O surgimento da cidade está atrelado ao momento em que a divisão do trabalho se deu de forma complexa (separação entre funções de gestão e de produção). Porquanto na aldeia o trabalho era dividido entre feminino e masculino, de jovens e velhos, de fortes e fracos (SPOSITO, 1988). Assim, a cidade surge:

[...] quando as indústrias e os serviços já não são executados pelas pessoas que cultivam a terra, mas por outras que não tem esta obrigação, e que são mantidas pelas primeiras com o excedente do produto total (BENEVOLO, 1997, p. 23).

As primeiras cidades se formaram próximas a rios e eram fortificadas (possuíam muros para proteção), e a Mesopotâmia foi o centro de difusão do fenômeno urbano para o Egito Antigo, desencadeando o surgimento de outras cidades, aproximadamente em 500 a. C. No continente americano, os povos maias e astecas produziram cidades cuja estrutura e divisão de trabalho eram semelhantes às africanas, Teotihuacán, Tical e Dzibilchaltun são alguns

exemplos, apesar de alguns autores não considera-las como tal pela ausência da escrita (SPOSITO, 1988).

Avançando um pouco mais na flecha do tempo, tem-se a *Pólis*³, a cidade-Estado grega, clara dimensão política do urbano, pois *Pólis* não designa um lugar geográfico, mas sim uma prática política. Territorialmente é dividida em *acrópole*, a parte mais elevada do terreno com os principais prédios (colina fortificada e centro religioso) e a cidade baixa se desenvolvia em torno da *ágora*, grande local aberto de reunião (MUNFORD, 1982; ROLNIK, 1988; BENEVOLO, 1997).

No período das sociedades gregas e romanas, filósofos buscavam compreender a realidade a qual pertenciam, e Aristóteles aborda a questão da cidade:

[...] O todo existe necessariamente antes da parte. As sociedades domésticas e os indivíduos não são senão as partes integrantes da Cidade, todas subordinadas ao corpo inteiro, todas distintas por seus poderes e suas funções, e todas inúteis quando desarticuladas, semelhantes às mãos e aos pés que, uma vez separados do corpo, só conservam o nome e a aparência, sem a realidade, como uma mão de pedra [...] (ARISTOTÉLES, 1998, p. 5).

Na Idade Média, a cidade perde consideravelmente sua relevância, pois neste período o Feudalismo concentra a maior parte das atividades e da população no campo. A cidade não deixou de existir, mas o campo ganhou expressividade, já que os burgos eram auto suficientes e estes abrigavam grandes parcelas populacionais: o dono do burgo e sua família junto a uma massa de vassalos, produtores dos alimentos.

A Idade Média não permitiu que a cidade se expandisse, porém, não houve retração⁴, ela ficou estagnada, era apenas local de pequeno comércio e trocas. Lá também permaneceram prédios públicos e igrejas, apesar de haver capelas no interior dos burgos (SPOSITO, 1988).

³ As polis gregas datam do século VIII (MUNFORD, 1982).

⁴ No livro *Capitalismo e Urbanização*, de Maria E. B. Sposito (1988, p. 26 e 28), o autor Henri Pirenne, em *História Econômica e Social da Idade Média*, reconhece dois tipos de aglomerados na Idade Média, sendo eles as "cidades" episcopais (centros de administração eclesiástica, com papel econômico praticamente nulo) e os burgos.

A Idade média foi um longo período que se estendeu entre os séculos V e XV, cujo sistema econômico em vigor fora o feudalismo, entretanto, as pré condições para o surgimento do capitalismo se dão neste período.

Nos séculos X e XI houve a reabertura dos portos europeus – antes sob domínio árabe –, permitindo o aquecimento das relações comerciais. Os fluxos comerciais se davam intraburgo, mas foram-se criando aglomerados nas imediações dos burgos, fora de seus muros, originando outras cidades.

Os comerciantes que moravam nos burgos constituíam a burguesia comercial, e estes se associaram para formar uma classe social e também mantiveram relações entre cidades, promovendo maior divisão do trabalho. A servidão começou a perder expressividade frente ao trabalho artesanal com fins comerciais, ao passo em que a burguesia acumulava riquezas.

O arrendamento de terras e a comercialização do excedente alimentar, já no século XIV, apontam para a transformação da terra em mercadoria⁵, além de serem outros pré requisitos para o desenvolvimento do capitalismo como sistema econômico (SPOSITO, 1988).

Em fins do século XIV até meados do XVII, a navegação exploratória, cuja finalidade era obter colônias para exploração de recursos naturais e mão de obra escrava, torna a aquecer a vida da/na cidade. Esta recupera sua importância, enquanto o sistema feudal ruía em consequência do nascente sistema capitalista.

Obviamente, um sistema econômico-produtivo não desaparece de um dia para o outro. Feudalismo e capitalismo coexistiram até o momento em que o capitalismo se superpôs e estabeleceu em definitivo suas formas de produção e relações de trabalho. Singer (1977) é enfático ao afirmar que o capitalismo surge na cidade.

O capitalismo nasce e se desenvolve na cidade ao passo em que a consolida como centro comercial, de grande importância para as trocas sociais materiais e imateriais, como as ideias, as artes, e a comercialização de mercadorias propriamente dita (BRAUDEL, 1997). A cidade se firma com o

⁵ A terra, tanto do campo quanto da cidade, é uma mercadoria diferenciada das demais: não ser considerada um capital, entretanto, se trata de um equivalente de capital, pois seu processo de valorização não decorre diretamente do trabalho, mas sim das formas de como se dão a sua apropriação e uso. Ver: OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. A lógica da especulação imobiliária. In: MOREIRA, R. (org.). **Geografia: teoria e crítica**. O saber posto em questão. Petrópolis: Vozes, 1982.

capitalismo, pois: “[...] O papel de centro monetário e financeiro que, é claro, se afirmará com o capitalismo, aparece já na Idade Média e continua. [...]” (LE GOFF, 1998, p. 143).

Por certo que as trocas sempre estiveram presentes nas relações humanas, trocava-se produtos necessários entre vizinhos e clãs. A troca com o uso da moeda é também muito antiga e possibilitava a aquisição de mercadorias advindas de outros lugares trazidas pelos mercadores e comerciantes. A moeda sempre esteve presente nos seios das cidades a fim de suprir necessidades diversas e corroborando as transações comerciais, ambas alteram as relações sociais que se dão no cotidiano:

A verdade é que as moedas e as cidades mergulham, ao mesmo tempo, no cotidiano imemorable e na modernidade mais recente. A moeda é uma invenção muito velha, se entendo por moeda todo o meio que acelera a troca. E sem troca não há sociedade. Quanto às cidades, elas existem desde a pré-história. São as estruturas multisseculares da vida mais comum. Mas são também os multiplicadores, capazes de se adaptar à mudança, de a ajudar poderosamente. Poder-se-ia dizer que as cidades e a moeda fabricaram a modernidade; mas também, segundo a regra de reciprocidade cara a Georges Gurvitch, que à modernidade, a massa em movimento da vida dos homens, impeliu para diante a expansão da moeda, construiu a tirania crescente das cidades. Cidades e moedas são, ao mesmo tempo, motores e indicadores; elas provocam e assinalam a mudança. São também a consequência desta (BRAUDEL, 1987, p.14).

A moeda intensificou as relações de trocas entre os moradores da cidade consigo mesmos, e destes com os mercadores advindos de outras localidades. E todas as mercadorias comercializadas e trocadas tem como princípio o trabalho empregado em suas confecções. O trabalho é um fator primordial na gênese das cidades, ele é o responsável por toda a criação humana, desde as obras de arte aos produtos com fins comerciais.

O trabalho⁶ foi um dos elementos formadores históricos da cidade, pois toda e qualquer cidade sempre terá o trabalho inerente às suas atividades e

⁶ A definição de trabalho pelo Dicionário Aurélio é: Atividade física ou intelectual que visa a algum objetivo; labor, ocupação. / O produto dessa atividade; obra. / Esforço, empenho. Portanto, desde os primórdios da humanidade o trabalho acompanha as atividades do homem: a caça, a produção de peças cerâmicas e utensílios para agricultura, o uso de ferramentas, a criação das máquinas, e em geral, as criações artísticas, artesanais, científicas, filosóficas, ou seja, as materiais e imateriais resultam do trabalho humano. O trabalho está atrelado ao desenvolvimento das sociedades humanas. Este trabalho produtivo difere do trabalho assalariado, consolidado pelo sistema capitalista.

finalidades. É fundamental na composição da cidade, tanto para sua manutenção quanto para sua existência, ao passo em que a cidade torna-se representante do local onde há a valorização do trabalho (LE GOFF, 1999).

Com a instituição do capitalismo⁷ como sistema econômico vigente, o trabalho passa a ter outra função: ele é uma mercadoria, logo, pois, é comercializável. Desta forma, o capitalismo muda o sistema econômico-produtivo e simultaneamente as relações sociais entre os grupos ao inserir a industrialização como principal vertente produtiva.

O capitalismo impulsionou a industrialização, que marcou o início da Idade Contemporânea e se caracterizou pela predominância das atividades industriais sobre as demais atividades econômicas. A industrialização implantou objetos geográficos artificializados e impregnados de novas técnicas que agilizavam o escoamento de mercadorias e a chegada de matérias primas. Do século XV ao XVII a navegação transportava matérias primas das colônias para as metrópoles e artefatos manufaturados destas para aquelas.

Posteriormente, com a independência política de muitos países, as relações comerciais não mudaram muito. Os países economicamente estabelecidos pelos longos séculos de exploração continuam a importar matérias primas a baixo custo das antigas colônias, hoje o Terceiro Mundo, e a exportar produtos industrializados e tecnologias avançadas com alto valor agregado.

Aos países subdesenvolvidos, além dos produtos industrializados de preços elevados, também lhes foram transplantadas as indústrias de tecnologia arcaica e poluente, que não eram mais interessantes aos países centrais, pois estes já haviam desenvolvido tecnologias mais avançadas. Este ciclo continua a se repetir.

A industrialização, desde seus primórdios, é um elemento que remodela a cidade e suas dinâmicas. Induz mudanças, destrói e cria espaços. A cidade é reconfigurada por seus agentes para abarcar a industrialização e seus desdobramentos: a malha citadina é estirada, novas construções surgiram

⁷ Para um maior aprofundamento sobre os temas trabalho e capitalismo, consultar MARX, K., **O capital**, 1983, em seus três tomos tais termos são amplamente discutidos. Ver também ANTUNES, R., **Adeus ao trabalho?** Ensaio sobre as metamorfoses e a centralidade do mundo do trabalho, 1998 e **Os sentidos do trabalho**, 1999.

em áreas antes desocupadas ou substituíram velhos prédios, o trânsito foi intensificado, os espaços verdes reduzidos, fluxos multiplicados, entre outros.

Raffestin (2009) aponta alguns processos que existem indubitavelmente ou podem se desenvolver na cidade, tornando-a dinâmica e complexa:

Do século XVIII até a atualidade, são seis os princípios que influenciam no desenvolvimento de uma cidade e adquirem extrema intensidade: centralização, verticalização, concentração, mediação, heterogeneidade e mecanização. Desde a origem das cidades, tais princípios sempre tiveram um papel mais ou menos importante (RAFFESTIN, 2009, p. 23).

O autor explica sucintamente a natureza de tais processos: a centralização compila os principais serviços e atividades, criando um núcleo que se torna essencial a toda a cidade e provoca a atração populacional. O processo de centralização incita a verticalização, que permite o uso do solo de forma mais intensa, porquanto deriva da teoria da renda da terra⁸: um mesmo terreno com vários andares/empreendimentos.

A concentração das cidades é resultado de uma série de transformações que as sociedades urbanas passam a apresentar a partir do século XVIII. Com a industrialização o processo produtivo é mecanizado, há necessidade de mão de obra para as fábricas na cidade e o campo tem sua população reduzida em decorrência do êxodo rural⁹. O desenvolvimento técnico aprimora os transportes e reduz o tempo gasto em deslocamentos. Assim as cidades passam a concentrar pessoas, serviços, técnicas e informações, o que impele a uma maior troca dos mesmos entre cidades, configurando o princípio de mediação.

A heterogeneidade que o autor menciona é pertinente a qualquer cidade: “é a consequência da presença, nas cidades, de homens de origens e

⁸ Renda da terra como sobreproduto da mais valia (MARX, K. O capital, v. II).

⁹ A partir dos anos 1960, mas principalmente nos anos 1970, a industrialização do campo e a integração dos interesses agrários, industriais e financeiros contribuirão para que o homem do campo migre para a cidade em busca de melhores condições de subsistência. Pois a agropecuária e as monoculturas introduzidas em milhões de hectares de terras passaram a utilizar (e ainda utilizam) pouquíssima mão de obra, contribuindo para o êxodo rural, que concomitantemente adensou a população urbana (MARTINS, 1986). Vale lembrar que o êxodo rural resultantes de tais transformações tecnológicas, econômicas e políticas não esvaziou o campo brasileiro, mas reduziu o número de camponeses e agricultores familiares.

atividades diversas, cuja mistura é inerente a uma densidade criadora” (RAFFESTIN, 2009, p. 24).

A cidade atual apresenta fenômenos e processos que são idênticos em todo o mundo. Sem dúvida, cada cidade tem suas particularidades, pois o processo de produção, as condições históricas e a população (com sua cultura e valores) são diferentes.

[...] a cidade é espaço da atividade, concretização da ação, da construção, pela ação, da vida humana e com isso é referência e elemento constitutivo da identidade do cidadão. Nesta condição a memória produz-se enquanto atividade. Por isso mesmo é, também, o lugar da luta e da realização do desejo que extrapola a mera sobrevivência (CARLOS, 2008, p. 31).

A cidade é *lócus* de reprodução da vida (assim como o campo), armazena culturas, valores e artes, conhecimentos e técnicas, de indivíduos e coletividades, de instituições e empresas, da reprodução da força de trabalho e da reprodução do capital (novamente, assim como o campo). Nesse conjunto complexo de partes que compõem o todo chamado cidade existem inúmeros processos e ações de toda gama que lhe atribui dinamicidade, funções e predicativos positivos e negativos.

A cidade quando ainda gérmen de uma civilização¹⁰, em sua forma mais primitiva, já condensava os aspectos supracitados e seu desenvolvimento teve fases mais lentas e outras aceleradas, porém jamais fora interrompido.

Neste sentido, a cidade compila os atributos que a tornam o berço da civilização: quando a divisão de trabalho se complexificou, houve a diferenciação social e espacial entre os membros da comunidade, e nesta etapa o aglomerado humano se concentrou numa estrutura que alojou e contribuiu para a formação da sociedade. Esta estrutura foi a cidade, ela foi a base e o berço da nascente civilização humana, e continuou acompanhando

¹⁰ “O conceito de “civilização” refere-se a uma grande variedade de fatos: ao nível da tecnologia, ao tipo de maneiras, ao desenvolvimento dos conhecimentos científicos, às idéias religiosas e aos costumes. Pode se referir ao tipo de habitações ou à maneira como homens e mulheres vivem juntos, à forma de punição determinada pelo sistema judiciário ou ao modo como são preparados os alimentos. Rigorosamente falando, nada há que não possa ser feito de forma “civilizada” ou “incivilizada”. Daí ser sempre difícil sumariar em algumas palavras tudo o que se pode descrever como civilização” (ELIAS, 1994, p. 22).

sua evolução, evoluindo e participando como componente fundamental das invenções e progressos humanos.

Um regresso ao passado, ainda que superficial como o ora apresentado, elucida na compreensão de como a cidade surgiu e como ao longo dos séculos foi se transformando até apresentar a forma atualmente conhecida.

1.2 Cidade e urbanização

Ao se abordar a cidade imediatamente os termos urbano e urbanização veem a tona, por serem fenômenos que se dão em simultâneo e de forma intrínseca.

Mas é importante esclarecer o que cada um destes termos realmente representa, para que não haja uma confusão teórica que implicaria num erro conceitual ou em reflexões vagas.

A cidade é a **forma** espacial concreta, palpável aos sentidos enquanto que a urbanização é um **processo**, é o modo de vida, desta maneira a análise da cidade deve ser feita por sua morfologia e a da urbanização por seu processo. A relação entre forma e processo é a única capaz de proporcionar a análise de um arranjo sócio-espacial, que é concomitantemente produtor e produto da realidade.

No plano da materialidade, a cidade é uma forma espacial capaz de ser medida, cartografada, fotografada, enquanto que a urbanização é processual, ou seja, se trata de uma dinâmica pela qual é possível compreender as mudanças ocorridas (SPÓSITO, 2004).

A urbanização implica em mudanças complexas e profundas de estilo de vida, incidindo diretamente sobre os hábitos, costumes, arte, moda, cultura, em geral, sobre os valores de uma sociedade. Assim sendo, fala-se de um estilo de vida urbano: o apego à cidade, ao cinza, o sentimento de pertencimento à metafórica “selva de pedras” e aos arranha-céu que impedem a entrada da luz solar. Tal estilo de vida dito urbano é exercido em escala global, principalmente nas metrópoles e megalópoles, e sofre mudanças

segundo os valores e estereótipos sociais *pari passu* impondo-os às sociedades como um todo¹¹.

Como já abordado, as cidades possuem características que se repetem, incluindo o “estilo de vida”, mas cada uma conserva singularidades atreladas à sua criação e desenvolvimento. Nem todas as cidades possuem arranha-céu os palacetes medievais, por isso cada cidade é única.

É o modo de urbanização que vai caracterizar a cidade, de acordo com a cultura do aglomerado humano, suas normas e técnicas e a temporalidade vivenciada. E como a cidade não é estática por conta que o processo de urbanização é assaz contínuo, ela está em constante transformação, assim há porções históricas coexistindo com pontos de modernidade extrema.

Estilo de vida e urbanização se influenciam mutuamente: a morfologia residencial alude ideologicamente ao grupo social pertencente (senão classe, ricos e pobres, e a discutida classe média), os hábitos alimentares podem ser percebidos pelos estabelecimentos comerciais (hipermercados ou quitandas, self-services, culinárias exóticas), a vestimenta, dentre outros. De tal modo que a cidade é a vívida expressão da sociedade que a ocupa, e a urbanização está intrinsecamente ligada à sociedade, pois esta é o principal agente modelador do espaço urbano. Vale lembrar que o homem é o principal agente modelador do espaço, pois este é alterado para suprir as necessidades humanas (CORRÊA, 1993).

A urbanização pode ocorrer de diversas formas, através das ações do Estado e das instituições e firmas, assim como pela atuação dos sujeitos comuns. As ações realizadas por tais agentes na cidade contribuirão para a configuração da mesma, assim é possível analisar a urbanização pelas características citadinas. Poluição ambiental e descaso com a natureza são traços de uma urbanização pouco preocupada com o ambiente natural. Criação de bairros afastados do núcleo urbano consolidado refletem uma urbanização em metástase voltada ao estiramento da malha urbana e com tendência à especulação imobiliária.

¹¹ Por certo existem comunidades ainda fechadas ao contato cultural que lhe é diferente, entretanto, não existe cultura pura e há a disseminação de valores, saberes e técnicas entre as civilizações desde os primórdios da cidade. No período atual, em que se vivencia a era global, de informações virtuais, a propagação de estilos de vida é epidêmica. Exemplo disto é a moda, os formatos imobiliários que são transplantados de um continente a outro, etc.

A cidade é dotada de um aspecto que lhe é próprio e que está estreitamente vinculado com a urbanização: a cidade é configurada a partir das contradições espaciais que existem desde sua forma mais primitiva. Riqueza e pobreza, apropriação desigual dos espaços, centralização de atividades políticas, administrativas e econômicas em certas porções enquanto outras são desprovidas das mesmas. Some-se a isso, os valores socioculturais dos indivíduos, seus níveis de consumo e o estilo de vida seguido: uma variedade maior de aspectos morfológicos, culturais, econômicos, filosóficos e políticos.

A cidade, em sua gênese, teve a diferenciação social marcada espacialmente (a residência dos governantes e dos governados, por exemplo) e tal diferenciação pode ser asseverada quando a urbanização empregada acentua tais diferenças espaciais. O poder público em suas esferas federal, estadual e municipal interferem incisivamente na produção do espaço urbano (e do rural também, por certo).

A produção do espaço urbano requer o aval do poder público – exceto a auto construção de favelas e moradias improvisadas –, portanto, urbanização empreendida na cidade é de conhecimento do Estado. Quando a urbanização empregada contribui para a reprodução do lucro dos agentes imobiliários em detrimento da cidade, cujo valor de uso fica em segundo plano, pode-se afirmar que o Estado compactua com uma urbanização desigual e anticidadã.

O aumento populacional é um fator que influi na urbanização e diretamente na cidade, remodelando-a. A população rural que migra para as cidades também interfere na urbanização, pois a cidade tende a ter seu tamanho expandido para alojar a população recém chegada.

São vários os fatores que impulsionam a população rural às cidades: desestabilização econômica, degradação ambiental, presença do agronegócio e principalmente a mecanização do campo que se deu nos anos 1970 com a chamada Revolução Verde¹² (PORTO-GONÇALVES, 2004).

Cabe ressaltar que a população brasileira (vide tabela 1) já foi em sua grande maioria rural, e com o passar das décadas foi se deslocando para os centros urbanos, adensando as cidades já existentes (hoje cidades grandes,

¹² Revolução Verde foi o processo fomentado nos Estados Unidos e implantado no Brasil, nas décadas de 1960-70, visando mudar a base técnica da agricultura brasileira por meio da introdução de maquinários, sementes certificadas, adubos e corretivos químicos (Porto-Gonçalves, 2004).

metrópoles) e formando novos centros urbanos de porte médio e pequeno (CORREA, 1993).

Tabela 1: Evolução populacional brasileira

| Ano | Nº de habitantes |
|------|------------------|
| 1900 | 17.438.434 |
| 1920 | 30.635.605 |
| 1940 | 41.236.315 |
| 1950 | 51.944.397 |
| 1960 | 70.070.457 |
| 1970 | 93.139.037 |
| 1980 | 119.002.706 |
| 1991 | 146.825.475 |
| 1996 | 157.070.163 |
| 2000 | 169.799.170 |
| 2010 | 190.732.694 |

Fonte: IBGE, 2012.

Com 86% da população brasileira vivendo em núcleos urbanos (IBGE, 2012), a cidade concentra atividades, serviços e bens. Neste sentido, a urbanização empreendida deve tentar minimizar os impactos negativos causados pela existência de tais, ao passo em que potencializar os aspectos positivos é essencial às condições de vida mais saudáveis (SINGER, 1980).

Cidades de grande e médio porte brasileiras tiveram seus processos de urbanização acompanhados pela favelização, processo este gerado pelo déficit habitacional, asseverado pela especulação imobiliária, produzindo moradias precarizadas em áreas de risco ou propriedades ilegais.

[...] existem alguns que possuem grandes mansões, [...] outros com muita dificuldade possuem sua casa própria, até, às vezes, dependendo de empréstimo do governo; e, finalmente, existem também aqueles que nem têm onde morar, dependendo de favores ou perambulando pelas ruas da cidade em busca de qualquer abrigo, ocupando áreas em baixo de pontes ou proximidades de córregos, onde constroem com restos de materiais de construção seus barracos. [...] A habitação aparece como um problema, então, para aquelas pessoas que não ganham muito dinheiro, ou porque são analfabetos, ou porque não possuem empregos com altos salários... enfim, são trabalhadores que, muitas vezes, não tem sequer um emprego! Sendo um problema, é necessário se pensar numa solução. (SPÓSITO, 2004, p. 38-40).

O modelo de urbanização empregado no Brasil é predominantemente excludente e economicamente desigual, aprofundando diferenças sociais existentes ou mesmo gerando-as. Uma urbanização que tende a agudizar as diferenças dentro da cidade advém de políticas públicas que compactuam com tal modelo de urbanização¹³.

A presença de infraestruturas em certas áreas, a construção de empreendimentos privados e instituições públicas em determinadas porções da cidade influem em quem consumirá tais espaços. Desta maneira, “[...] é como se a cidade fosse demarcadas por cercas, fronteiras imaginárias, que definem o lugar de cada coisa e cada um dos moradores” (ROLNIK, 1988, p. 41).

A urbanização empreendida revela-se com um caráter capitalista que reproduz a desigualdade no espaço citadino. Vale lembrar que as desigualdades socioespaciais remontam ao período em que as aldeias tornaram-se cidades, pois havia uma diferenciação socioeconômica impressa no espaço. Todavia, apesar do transcorrer do tempo, tal modelo de urbanização manteve a mesma lógica.

Ao contrário, com o modo de produção capitalista, as desigualdades sociais foram aumentadas, e a expressão de tais desigualdades ficou cada vez mais nítida na cidade (CARLOS, 2004). Há o espaço dos ricos e o espaço dos pobres: resultado de séculos de urbanização segregadora, desembocando na fragmentação do território urbano.

Planejadores, urbanistas, arquitetos, geógrafos, historiadores e qualquer profissional que se ocupa do estudo da cidade tem condições de contribuir ativamente para a construção de uma urbanização menos desigual. Também o cidadão comum é capaz de atar a produção do espaço. O que falta aos intelectuais – na maioria das vezes apenas letrados (SANTOS, 2006) –, técnicos e cidadãos como um todo são ações integradas que visem a cidade como uma unidade, e não como partes.

¹³ Devemos ressaltar que o crescimento dos espaços urbanos no Brasil, mediante ao processo de industrialização não foi acompanhado pelo crescimento e implementação das infraestruturas urbanas, como por exemplo expansão do saneamento básico e de moradias populares. Alguns problemas urbanos de hoje, são reflexos do crescimento das cidades sem organização e planejamento por falta de políticas públicas eficazes que minimizem impactos negativos nas cidades. Mais informações, ver: Farret, 1985.

A cidade é objeto de estudo há longa data, e existem diversas temáticas a serem debatidas, entretanto as discussões sobre a cidade tem se dado de forma parcelar e desconecta. As ciências especializadas precisam estar em constante crítica (e autocrítica) para que se construa uma urbanização mais humana, e em decorrência, se construa uma cidade mais solidária, onde usufruí-la em sua plenitude seja algo real, e não mais potencial ou virtual (LEFEBVRE, 1991, 1999).

1.3 Espaço e território

O espaço é a materialidade existente, o que inclui o espaço natural e o espaço criado antropicamente. O espaço resulta das ações dos homens ao longo do tempo, e a ação humana tende a artificializar cada vez mais o espaço, impondo a segunda natureza, a natureza humanizada a partir das criações humanas, à primeira natureza, a natureza natural. Mais que materialidade, o espaço é constituído por esta e pela vida que a anima (SANTOS, 1996).

O espaço é constituído pelas formas materiais naturais e antrópicas e pelas práticas sociais realizadas pelos homens enquanto sociedade:

Do ponto de vista da teoria social, espaço é o suporte material de práticas sociais de tempo compartilhado. Imediatamente acrescento que qualquer suporte material tem sentido simbólico. Por práticas sociais de tempo compartilhado, refiro-me ao fato de que o espaço reúne essas práticas que são simultâneas no tempo. É a articulação material dessa simultaneidade que dá sentido ao espaço vis-à-vis a sociedade [...] (CASTELLS, 1999, p. 500).

É impossível entender o espaço independente do tempo, já que estes são inseparáveis, pois os eventos e fenômenos se dão no tempo e no espaço (HARVEY, 2006). Já para Santos, o espaço é “formado, de um lado, pelo resultado material acumulado das ações humanas através do tempo, e, de outro lado, animado pelas ações atuais que hoje lhe atribuem um dinamismo e uma funcionalidade” (1996, p. 69).

Assim, possui um caráter de palimpsesto (SANTOS, 1988), configura-se como uma memória viva de um passado já morto e que está em constante

refazimento a partir das relações de poder e produção que se dá nos interstícios da cidade.

Milton Santos (1988, 1992) entende o espaço como uma instância social, que em sua essência contém e está contida nas demais instâncias sociais, como a economia, a política, a cultura. Portanto, o espaço seria fundamentalmente social, já que comporta todas as esferas que (re)produzem uma sociedade. Por conseguinte:

[...] o espaço não é reflexo da sociedade, é sua expressão. Em outras palavras, o espaço não é uma fotocópia da sociedade, é a sociedade. As formas e processos espaciais são constituídos pela dinâmica de toda a estrutura social. Há inclusão de tendências contraditórias derivadas de conflitos e estratégias entre atores sociais que representam interesses e valores opostos. Ademais, os processos sociais exercem influência no espaço, atuando no ambiente construído, herdado das estruturas socioespaciais anteriores. Na verdade, *o espaço é tempo cristalizado* [...] (CASTELLS, 1999, p. 500).

Neste sentido, o espaço resulta das formas pretéritas que vão sendo desfeitas, refeitas e refuncionalizadas para atender as exigências da temporalidade atual – e das temporalidades passadas enquanto atuais. Tais exigências tendem a ser contraditórias entre si, já que a sociedade é constituída por atores sociais com interesses e valores distintos.

Assim sendo, a apropriação do espaço de acordo com esses interesses gerará conflitos e/ou associações, permitindo que o espaço seja ‘territorializado’. O espaço é a base para que se conforme o território, pois só é ‘territorializado’ quando o sujeito social se apropria dele concreta ou abstratamente por meio de suas ações.

Então, o espaço é anterior ao território. O espaço só passa a ser território quando transformado pelas redes, circuitos e fluxos nele instalados (rodovias, canais, circuitos comerciais e bancários, estradas de ferro, rotas aéreas). Nessa perspectiva, o território é um espaço onde se projetou trabalho, informação e energia, e que possui relações marcadas pelo poder (RAFFESTIN, 1993).

Tal poder não é somente aquele institucional, formado pelo conjunto de instituições e aparelhos que sujeitam os cidadãos ao Estado, não se restringe

apenas à soberania do Estado, à forma da lei ou à unidade de dominação. É também o poder invisível, que se reproduz nas ações cotidianas, de forma capilar (FOUCAULT, 1979; RAFFESTIN, 1993).

O território já foi definido simplesmente como limitações políticas de um Estado ou como Estado-nação pela abordagem geopolítica que vê o território como área e fonte de recursos naturais. Concepção político-administrativa e naturalizante ligada aos conceitos de biologia, que foram apropriados por Ratzel no século XIX (SAQUET, 2009).

Gottman (apud SAQUET, 2007) implicou ao território duas funções: servir de abrigo como forma de segurança e servir de trampolim para obter oportunidades. O território pode, portanto, ser um *lócus* de segurança e refúgio ou a base para novos ensejos. Neste sentido o território seria um expediente psicossomático para a preservação da variedade e liberdade da comunidade, pois possuiria componentes materiais e psicológicos (MUSCARÀ, 2009).

Ambas as funções perdem sua veracidade mediante a atribuição de novos significados pelo progresso tecnológico: territórios justapostos através de fronteiras ao nível internacional, com uma fluidez e complementaridade moderna.

Dematteis (1964 apud SAQUET, 2007) vincula ao conceito de território os elementos *identidade, relações de poder e redes de circulação e comunicação*, por ele considerados como substrato da dinâmica socioespacial. Sua perspectiva vai ao encontro da de Saquet (2007), onde o território é produzido a partir das relações cotidianas, é uma construção multidimensional e coletiva.

[...] O território é organizado pela sociedade, que transforma (*humaniza*) a natureza, controlando certas áreas e atividades, política e economicamente; significa relações sociais e complementaridade; processualidade histórica e relacional (SAQUET, 2007, p. 51).

Pode-se compreender o território como o espaço – natural e construído mais a vida que o anima – dotado de relações de poder, que por sua vez, constitui redes, solidariedades e conflitos. As relações de poder se dão nos

níveis da materialidade e da imaterialidade, segundo interesses e conflitos dos diversos grupos sociais, firmas e empresas.

[...] Território significa apropriação social do ambiente; ambiente construído, com múltiplas variáveis e relações recíprocas. O homem age no espaço (natural e social) de seu habitar, produzir, viver, objetiva e subjetivamente. O território é um espaço natural, social, historicamente organizado e produzido; a paisagem é o nível visível e percebido deste processo [...] O território é produto das ações históricas que se concretizam em momentos distintos e sobrepostos, gerando diferentes paisagens. O espaço correspondente ao ambiente natural e ao ambiente organizado socialmente, com destaque para as formas/edificações e para as formas da natureza. Há unidade entre natureza e sociedade (SAQUET, 2009, p. 81).

Natureza e sociedade são indissociáveis conformando uma cidade *cyborg* (SWYNGEDOUW, 2001), uma está na outra, assim como o território está no espaço e vice versa. O espaço é indispensável para a produção e apropriação do território.

Territorializar um espaço significa estabelecer vínculos com um determinado espaço e com ele criar elos de pertencimento (que podem ser materiais e/ou simbólicos), assim cria-se a identidade¹⁴ (HAESBAERT, 2004). Esta é o sentimento de pertencer aquilo que nos pertence, constituindo o que Santos (2007) chama de território usado: o chão mais a identidade. O território é constituído de formas, mas o território usado é formado pelos objetos e ações, é sinônimo de espaço humano, de espaço habitado (SANTOS, 1988).

O território não é apenas o resultado da superposição de um conjunto de sistemas naturais e um de sistemas de coisas criadas pelo homem. O território é o chão e mais a população, isto é, uma identidade, o fato e o sentimento de pertencer aquilo que nos pertence. O território é a base do trabalho, da residência, das trocas materiais e espirituais e da vida, sobre as quais ele influi. Quando se fala em território deve-se, logo, entender que se está falando em território usado, utilizado por uma dada população. (SANTOS, 2006, p.96)

¹⁴ Mais detalhes sobre a questão da identidade ou *habitus*, que caracteriza o processo de aceitação/negação ou pertencimento a um determinado local de existência material, ver: Bourdieu, 1992.

Para Raffestin (2003 apud SAQUET, 2007, 2009) existem quatro níveis complementares e caracterizadores do território: território do cotidiano, das trocas, de referência e território sagrado. O território do cotidiano é aquele da tensão e distensão, o cotidiano é o habitar simultâneo da riqueza e da pobreza, da originalidade e da banalidade, da potência e da impotência.

O território das trocas é também cotidiano, mas possui a circulação entre o regional, o nacional e o internacional. O território de referência tem um caráter histórico e imaginário, é material e imaterial. O território sagrado¹⁵ está ligado às igrejas e suas atuações, e logo, às suas ações políticas, sua influência histórica e suas relações de controle.

O território é material e histórico, e possui uma carga cultural (idealista) que constrói símbolos, valores éticos, espirituais, afetivos e religiosos, portanto o território é construtor da identidade: o indivíduo se reconhece e se apropria material e simbolicamente.

[...] o território pode ser concebido a partir da imbricação de múltiplas relações de poder, do poder mais material das relações econômico-políticas ao poder mais simbólico das relações de ordem mais estritamente cultural (HASESBAERT, 2009, p. 79).

O território é, nesse sentido, um todo formado por estas facetas que se justapõem e/ou se superpõem. Os diferentes territórios são vivenciados idiossincraticamente e em coletivo, o que faz existir diversas territorialidades, cuja percepção pode ser topofóbica ou topofílica (TUAN, 1974, 2005).

Territorialidade é um fenômeno social que envolve indivíduos de um mesmo grupo social e de outros grupos distintos. Numa territorialidade há continuidades e descontinuidades no espaço e no tempo. As territorialidades estão ligadas a cada lugar e lhes dão identidade, ademais, são influenciadas pelas condições geográficas e históricas de cada lugar. A territorialidade pode

¹⁵ Território sagrado não é somente vinculado aos espaços tidos como sagrados das diversas religiões, é também considerado território sagrado aquele pertencente aos povos indígenas, pois estes possuem forte ligação com a natureza. Ver BRAND, A. O impacto da perda da terra sobre a tradição. **Tese** (Doutorado). Pontifícia Universidade Católica do rio Grande do Sul. Faculdade de História. Curso de Pós-Graduação em História, Porto Alegre, 1997.

ser vista como mediação cognitiva, prática e simbólica que a materialidade dos lugares provoca nas ações sociais e é perceptível pelo vínculo criado entre o sujeito e o lugar – território (SAQUET, 2009).

Raffestin (1976, 1978 apud SAQUET, 2009) afirma que a territorialidade é relacional e dinâmica, logo, ela se metamorfoseia no tempo e no espaço, segundo as características de cada sociedade.

As territorialidades, assim como os territórios, possuem dimensões política, econômica e cultural, portanto, são multidimensionais e inerentes à sociedade e à natureza. Os territórios sempre possuem uma ou mais territorialidades, entretanto, as territorialidades podem não necessariamente possuir territórios (HAESBAERT, 2004, 2009).

A medida de exemplificação, um território pode ser um bairro, uma praça, um *shopping Center* ou uma boutique. São frações do espaço que contém formas-conteúdo (SANTOS, 1996), trazem consigo ideologias, são *lócus* de práticas socioespaciais e principalmente, lugar de vivência, onde se desenrola o cotidiano, os embates, as alegrias. O território existe porque é apropriado individual ou coletivamente, e esta apropriação pode se dar de duas formas: pelo controle efetivo, e mesmo legitimado, de grupos e instituições ou pelo vínculo afetivo-emocional decorrente do enraizamento com determinados recortes espaciais. Nesse sentido:

Apropriação passa a associar-se à identidade de grupos e à afetividade espacial. Os dois significados podem, contudo, combinar-se definindo territórios plenamente apropriados, de direito, de fato e afetivamente. Território constitui-se, em realidade, em um conceito subordinado a um outro mais abrangente, o espaço, isto é, à organização espacial. O território é o espaço revestido da dimensão política, afetiva ou ambas. Territorialidade, por sua vez, refere-se ao conjunto de práticas e suas expressões materiais e simbólicas capazes de garantir a apropriação e permanência de um dado território por um determinado agente social, o Estado, os diferentes grupos sociais e as empresas (CORRÊA, 1998, p. 251-2).

Neste contexto, a cidade pode ser entendida como uma forma-estrutura que aloja diversos territórios e territorialidades, e que em sua totalidade modela um território macro, com especificidades mais abstratas e gerais, que não deixam de ser compatíveis com os recortes territoriais.

O processo de produção do território engloba as dimensões política (ou antes, político-geográfica), econômica, cultural e natural, essas são distinguíveis, no entanto, não são separáveis (SOUZA, 2009; SAQUET, 2007, 2009).

Essas esferas encontram-se em simbiose, e a interação entre elas, realizada pelos sujeitos sociais, produz o território de forma multifacetada, carregado de signos e significações.

O território é o alicerce material sobre o qual a sociedade produz sua história, resultando da funcionalização dada às formas e estruturas pelos homens em suas relações sociais e de poder. Ele é formado pela indissociabilidade entre substrato natural e artificial, isto é, entre o meio natural e o meio humanizado pelas técnicas e pelas práticas sociais. Não se pode deixar de destacar, que o meio natural intacto praticamente inexistente, pois o avanço das técnicas absorveu os ambientes naturais, metamorfoseando-os. Assim, o território pode ser entendido como o que restou do meio natural sob a inserção de objetos maquímicos que podem ser entendidos como próteses artificiais resultantes dos conhecimentos técnicos e tecnológicos (SANTOS, 1996).

O território não é apenas um conjunto de formas naturais, mas um conjunto de sistemas naturais e artificiais, junto com as pessoas, as instituições e as empresas que abriga, não importa o seu poder. O território deve ser considerado em suas divisões jurídico-políticas, suas heranças históricas e seu atual conteúdo econômico, financeiro, fiscal e normativo [...] (SANTOS, 2002, p. 82).

A totalidade de um território lhe atribui homogeneidade, no entanto o território em seu âmago possui segmentações. Uma cidade, por mais que sua imagem crie a ideia de ser um território homogêneo, possui diferenciações intraurbanas. Tais frações territoriais são detentoras de apanágios que lhes atribuem singularidade. Sendo assim, a cidade é constituída de singularidades expressas nos diferentes espaços, constituindo suas paisagens e dando-lhe o aspecto de *puzzle* urbano (SANTOS, 2008).

1.4 Cidade e urbano: processos construtivos

A cidade e o urbano são coisas distintas e teleologicamente inseparáveis. A cidade é a forma e a estrutura: as ruas, os prédios, os jardins, as casas... O urbano é o modo de vida, é aquilo que impulsiona o sentimento de topofilia com o asfalto, com o concreto, com o verde existente, com a vida experimentada.

O urbano também está no campo. Um vilarejo localizado em meio rural – voltado à produção agrícola, à pecuária ou à monocultura – tem suas ligações com a cidade, e esta lhe é indispensável: lojas, hospital, órgãos públicos, etc. Portanto, este vilarejo é componente do tecido urbano. Assim como uma rodovia que cruza vastas áreas rurais é uma extensão da cidade e do urbano.

A cidade é essencialmente urbana e as ações dos diversos grupos sociais lhe remodelam a todo instante. Longe de uma perspectiva reducionista, a cidade é um “organismo vivo”, numa constante alteração de suas estruturas, funções, processos e formas.

As casas, edifícios, bairros são todos dados concretos porque existem, mas são também abstrações porque estão sempre mudando de valor, e essa mudança não é homogênea para todos e a explicação está na totalidade de relações que competem a uma área bem mais vasta que o bairro ou mesmo a própria cidade (SANTOS, 1992).

Essa mudança de valor é decorrente dos processos de produção do espaço urbano, gerando ou agravando conjecturas já existentes, como a segregação e auto segregação.

A *segregação* é um processo inerente à expansão da malha urbana. Ao se ampliar os limites periurbanos, o distanciamento dos serviços e bens oferecidos é a primeira dificuldade. Quando há debilidade no transporte público ou escassez de veículo particular o deslocamento e a mobilidade surgem como agravantes.

A segregação é sempre espacial, pois ela se manifesta pelo distanciamento exacerbado dos bens e serviços ou pela descontinuidade no espaço, mas também pode ser social. Bairros empobrecidos localizados nas

porções limítrofes da cidade caracterizam a segregação socioespacial. Os conjuntos habitacionais populares servem de exemplo. Neste caso a segregação é imposta, forçada (CORRÊA, 1993).

Há também a segregação espontânea ou *auto segregação* (CORRÊA, 1993), quando o indivíduo opta pelo morar separado (por muros) da vizinhança e/ou afastado da cidade já constituída. Nesse caso a segregação é somente geográfica, pois se trata de condomínios fechados de alto custo voltados às classes abastadas. O uso do automóvel é amplamente difundido, viabilizando a mobilidade.

A segregação urbana pode ser também entendida como movimento de separação das classes sociais e funções no espaço urbano. É como se a cidade fosse demarcada por fronteiras invisíveis que definem o lugar de cada coisa e cada morador. Esses muros visíveis e invisíveis são essenciais na organização do espaço urbano contemporâneo (ROLNIK, 1988).

Os muros dos condomínios quebram a fluidez das vias públicas e o livre acesso aos espaços, assim, tem-se a fratura da unicidade urbana pautada na hierarquização dos territórios: os economicamente mais abastados optam por morar diferenciadamente, auto segregam-se *pari passu* não só intensificam a segregação como produzem a *fragmentação*. Este processo se manifesta como a dissolução das relações sociais que ligam os homens entre si e com os objetos, decorrente da dessolidarização e do agravamento das desigualdades sociais (PRÉVÔT-SHAPIRA, CATTANEO PINEDA, 2008). O que implica no não reconhecimento dos espaços e grupos sociais.

Mais que distantes dos bens e serviços necessários, ou mesmo sem acesso a eles, a fragmentação incide na ausência de articulação entre os diferentes grupos e setores citadinos.

A fragmentação se estabelece na cidade quando as diferentes formas socioespaciais causam estranhamento umas nas outras, todavia, entre estes 'fragmentos' urbanos existe uma relação de intercambialidade, pois elas se relacionam (BOTELHO, 2007). Daí a afirmação de que o espaço urbano é fragmentado e articulado pela interdependência provocada pela divisão social do espaço (CORRÊA, 1993, 2003, 2004).

O crescimento incisivo da malha urbana por fatores econômicos e/ou aumento na produção da moradia tende a retesar a malha urbana produzindo uma cidade *espraiada* (SANTOS, 1993), cuja tessitura urbana é estirada e esgarçada. A implantação de objetos geográficos (fábricas, COHABs, *shoppings centers*, etc.) em confins urbanos requer instalação de infraestruturas básicas para a extensão do tecido urbano. Esta lógica pode ser chamada de *étalement*, ou ainda de urbanização por *metástase*, cuja contiguidade territorial é possível pela continuidade espacial (SPOSITO, 2004).

Outro elemento que permite a distensão urbana são os vazios urbanos¹⁶, prática que alimenta a especulação fundiária e imobiliária, já que o fracionamento do solo urbano – lotes – permite obter a renda da terra maximizada (SINGER, 1980).

Habitações populares, condomínios fechados, prédios residenciais são formas de morar que constituem formas socioespaciais¹⁷ diferentes, assim como as áreas comerciais, de lazer, distritos industriais, bosques. Essas diferenciações socioespaciais compõem o *puzzle* urbano (SANTOS, 2008).

A cidade é um grande fixo cruzado por fluxos enormes – homens, produtos, ideias, ordens, religiosos, culturais (SANTOS, 2002). Os elementos fixos – edificações, matas preservadas, lagos – estão assentados em cada lugar e permitem ações que modificam o próprio lugar (SANTOS, 1996).

São os fixos que delineiam as formas do espaço da cidade (e do campo) e os fluxos dinamizam o urbano, assim, os diversos fixos imprimem no espaço os tipos de usos que são possíveis segundo suas formas: espaços verdes tendem a ser parques ou bosques ou áreas edificadas tendem a expandir-se com novas edificações.

¹⁶ São porções sem edificações entre a malha urbana constituída, sendo quadras que já estão subdivididas em lotes e estes possuem proprietário, entretanto, assim configuram espaços vazios na urbe. O conteúdo de 'vazio urbano' é também explicitado pelos termos lotes não edificadas, áreas ociosas, terrenos desocupados, espaços vazios, espaços livres, entre outros. No entanto será utilizada a nomenclatura de vazios urbanos para designar estes espaços não edificadas no interior da cidade. Pode-se consultar ROSA, I. **Vazios urbanos como vazios de preservação**: Franco da Rocha nas terras de Juquery. Disponível em: <http://www.revistasusp.sibi.usp.br/pdf/posfau/n23/08.pdf>

¹⁷ Mais detalhes quanto à temática consultar: **Revista Cidades**, 2004, v. 4, n. 6, em específico os artigos de: CARLOS, A. F. A. Diferenciação socioespacial, p. 45-60; CORRÊA, R. L. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais, p. 61-72.

A multitude de formas do espaço urbano permite que várias funções e usos se exerçam, como comercial, residencial, gestão. Tais usos e funções delineiam e são delineados pelas *territorialidades*.

A configuração do território é instituída pela conformação das territorialidades, estas são estabelecidas *pari passu* ao construto do território, delineando um par dialético. O território permite que as territorialidades se modelem e as territorialidades (re)constróem o território continuamente; um evoca e perfaz o outro. As territorialidades refletem a relação individual e/ou coletiva com o território, podendo ser de afetividade, de aversão, de medo.

A territorialidade é a expressão vívida dos valores e movimentos existentes no bojo social, sobretudo de base territorial, uma vez que, as dinâmicas sociais não são a-territoriais e são, de adrede, alimentadas pelas práticas e ações articuladas e hierarquizadas cotidianamente.

Territorialidade é mediação, prática, relação social, cognição construídas pelos sujeitos sociais sobre e com o território vivenciado. Um território inevitavelmente terá uma ou mais territorialidades, contudo, nem sempre as territorialidades possuirão um território para si (HAESBAERT, 2004).

Assim, um território pode ter mais de uma territorialidade, essa capacidade torna o território, assim como a territorialidade, relacional e dinâmico (SAQUET, 2009).

Um território pode abrigar diversas territorialidades, estas podem coexistir ou se superpor de acordo com os agentes, com as conjunturas sociais e com as temporalidades. Neste sentido pode-se falar de *multiterritorialidades*. O que aponta para a capacidade multiterritorial que cada fração do espaço pode ter. O centro comercial, intensamente movimentado durante o dia, pode ser o território da prostituição durante a noite, o que demonstra a sobreposição de territorialidades. A exemplo disto, a avenida Ranunpho Marques Leal de Três Lagoas/MS: durante o dia é rota de escoamento de mercadorias, e no período noturno, sua extensão é tomada por prostitutas e travestis. Assim o território é passível de múltiplas territorialidades (HAESBAERT, 2004; SAQUET, 2007).

As territorialidades são construídas no cotidiano, pelas ações e práticas socioespaciais dos cidadãos. Estas territorialidades ajudam a criar vínculos com os lugares, tanto topofílicos como topofóbicos (TUAN, 1974, 2005).

Cada território fora constituído numa determina temporalidade com determinadas conjunturas econômicas, sociais e políticas, o que contribui para a diferenciação paisagística e para o efeito mosaico urbano. As territorialidades de épocas (temporalidades) distintas sobrepostas ou superpostas enfatizam a paisagem como palimpsesto (SANTOS, 1988). Assim, a olho desarmado é possível detectar construções, lógicas espaciais e traços culturais de tempos passados.

A cidade é a somatória de tempos vividos que adensam o espaço, por relações que constroem o território e as territorialidades, expressa a divisão socioespacial do trabalho, além de composta por diversos processos que a dinamizam. Nela estão os diferentes costumes e tradições, os valores, as culturas, os grupos sociais, numa miscelânea de paisagens e formas de vivência que a tornam um lugar único e múltiplo simultaneamente. Aloja a produção, a circulação e o consumo, as relações produtivas e sociais se desenovelam e por vezes tomam novas roupagens, abriga os vetores globais em paralelo com os locais, num constante refazimento da urbe e do urbano:

As cidades são os pontos de intersecção e superposição entre as horizontalidades e as verticalidades. Elas oferecem os meios para o consumo final das famílias e administrações e o consumo intermediário das empresas. Assim, elas funcionam como entrepostos e fábricas, isto é, como depositárias e como produtoras de bens e serviços exigidos por elas próprias e por seu entorno (SANTOS, 2006, p. 280).

CAP. 2: CIDADE MÉDIA E TRÊS LAGOAS: REFLEXÕES TEÓRICO- CONCEITUAIS

2.1 Cidade média: um debate em construção

A partir dos anos 1990 parte dos estudos urbanos inclinou-se sobre as pequenas e médias cidades, porquanto se trata de uma realidade diferente das metrópoles, analisadas desde os primórdios pela Geografia Urbana e áreas afins. As metrópoles possuem uma complexidade interna e um contexto de relações externas que lhes atribuem o fenômeno da macrocefalia (SANTOS, 1982), logo, em seu bojo há uma gama de problemáticas a serem estudadas e dissecadas. Cidades médias e pequenas não possuem os mesmos aspectos que as grandes cidades, portanto, não se encaixam na realidade metropolitana e não podem ser avaliadas pelos mesmos parâmetros. É necessário vislumbrar as pequenas e médias cidades com uma metodologia que abarque suas singularidades, sem, no entanto, desviar-se da totalidade do fenômeno urbano.

Cidade grande se contrapõe à cidade pequena, e cidade média sugere ser de dimensão intermediária, entre uma e outra, adentrando a temática da hierarquia urbana. Para classificar as cidades como pequena, média ou grande o contingente populacional é tido como principal ferramenta, cuja população inferior a 100 mil habitantes constitui uma cidade pequena, entre 100 e 500 mil cidade média e mais de 500 mil, cidade grande (IBGE, 2012).

Contudo, o valor populacional não é suficiente para classificar as cidades como médias, é capaz apenas de considerá-las como cidades de **porte** médio, grande ou pequeno. Por isso, para apontar uma cidade como média “[...] cabe o entendimento sobre suas características, seus cotidianos, suas funções e suas formas” (HENRIQUE, 2010, p.46), assim como sua funcionalidade na rede urbana.

A contagem populacional é um dado quantitativo que não demonstra a dinâmica intra e interurbana de determinada cidade.

A dinâmica interna de uma cidade e sua posição numa rede urbana indicam o grau de influência desta sobre cidades menores e como ela responde às atividades de cidades maiores, e mesmo as metrópoles. Neste sentido, o conjunto de funções exercidas por uma cidade permite que ela atue como intermediária entre cidades de diferentes escalas, pois:

[...] são aquelas cidades que, na rede urbana, desempenham o papel de intermediação entre as pequenas e as grandes, então são cidades que comandam uma região, que polarizam uma região, que crescem em detrimento da sua própria região ou crescem em função da sua própria região, as duas coisas acontecem. Cidades médias que ampliam seus papéis, porque diminuem os papéis das cidades pequenas a partir de uma série de mecanismos econômicos, ou cidades que, em função do tipo de atividade que têm, das lideranças que ali se encontram, são capazes de crescer e propor um projeto ou desempenhar um papel político, econômico e social de crescimento para toda uma região (SPOSITO, 2009, p. 19).

Milton Santos (1982) menciona *cidades locais* como aquelas que tiveram transformações espaciais decorrentes do avanço tecnológico e/ou que estão situadas em regiões modernizadas. São cidades locais, segundo o autor, as que possuem um crescimento autossustentado, um domínio territorial e atendem às necessidades, reais ou criadas, de uma população. Todavia, as cidades locais não podem ser tomadas como sinônimo de cidade média, pois não exercem funções políticas, econômicas e sociais expressivas em uma região.

Uma cidade não pode ser considerada média por seu contingente populacional, este lhe atribui apenas a terminologia de cidade de ‘porte médio’. Então, pode-se definir *cidade média* como um aglomerado urbano de destaque regional possuidor de determinadas funções, com forte concentração de oferta de bens e serviços e centralização econômica, exercidos na área em que está situado (SPOSITO, 2007).

Cidades de porte médio são chamadas por Singer (2002, p. 141) de “cabeças de zona” por efetuarem serviços comerciais, administrativos, educacionais, de manutenção da ordem, e outros, à sua população e a sua hinterlândia. Estas funções também são efetuadas por cidades pequenas, contudo seu raio de abrangência é bastante reduzido.

As cidades médias podem ser delineadas por duas variáveis: pelo mercado regional e pela teia de relações com espaços urbanos de igual ou maior importância, além de atuarem como polos para cidades menores e áreas rurais (SPOSITO, 2007), ou seja, se caracterizam, pela concentração de atividades que geram interações espaciais a longas distâncias (WHITACKER, 2007). Corrêa (2007) frisa a hinterlândia regional servida pela concentração de bens e serviços e pelas atividades especializadas, que chegam a atender o mercado nacional.

As cidades médias, por sua importância na Rede Urbana Brasileira (RUB), possuem um expressivo volume populacional, tornam-se cada vez mais complexas e dinâmicas pelos serviços, comércio, suporte industrial e agrícola. Além de oferecerem uma maior qualidade de vida quando comparada com cidades metropolitanas (SOARES, 1999; SOARES, BORGES, BESSA, 2001).

As cidades de porte médio (100 mil a 500 mil habitantes) no Brasil tiveram um aumento considerável a partir dos anos 1940:

Tabela 2: Cidades médias brasileiras (100 a 500 mil habitantes)

| | |
|------|-----|
| 1940 | 8 |
| 1970 | 25 |
| 1980 | 49 |
| 1991 | 113 |
| 1996 | 161 |
| 2000 | 193 |
| 2010 | 233 |

Fonte: IBGE, 2012; SANTOS, 1993.

Org.: LEAL, G. Q., 2012.

A localização geográfica das cidades médias em relação a uma metrópole nacional ou regional ou de uma capital estadual pode lhe conferir maiores possibilidades de crescimento e desenvolvimento, já que podem sofrer influência direta ou indireta das mesmas. Ainda a situação socioeconômica, a rede de consumo, as infraestruturas implantadas estão estritamente ligadas com a influência exercida por cidades maiores e com expressividade na rede urbana (SOARES, BORGES, BESSA, 2001).

Não esquecendo das especificidades que a cidade média possui, pois esta não se equipara à cidade grande e não possui os mesmos atributos de uma cidade pequena.

Uma série de fatores contribui na caracterização de uma cidade média, tais como o tamanho populacional, sua funcionalidade urbana (comércio, serviços, indústrias), a presença de infraestrutura e equipamentos urbanos, o papel exercido na RUB e sua localização regional (SPOSITO, 2001, 2007; SOARES, 1999; SOARES, BORGES, BESSA, 2001).

A classificação das cidades médias por via do enfoque funcional está vinculada à definição de seus papéis regionais e ao seu potencial de comunicação e articulação geográficas, onde o consumo é mais importante que a produção na estruturação dos fluxos definidores da intermedialidade das mesmas (SPOSITO, 2001).

Beatriz R. Soares e Nágela A. Melo propõem elementos para uma análise empírica mais criteriosa (2010, p. 235-6):

- A formação socioespacial e seus desdobramentos;
- O papel desempenhado pelas elites e agentes sociais nas articulações locais e regionais e as inter-relações que marcam seus cotidianos;
- A capacidade de especialização econômica, que possa cumprir as funções necessárias à redução dos desequilíbrios do sistema urbano e de desempenhar atividades urbanas para si e para seu entorno;
- A capacidade de organizar atividades na região e de gerar e difundir inovações nas áreas circundantes;
- A natureza e a intensidade dos fluxos que ocorrem entre a cidade e sua área de influência;
- Os indicadores econômicos e seus níveis de acessibilidade e atratividade;
- Os indicadores de qualidade de vida, ou seja, um conjunto de fatores capazes de satisfazer as necessidades da população em relação à educação, à saúde, ao trabalho, à recreação, à cultura, à habitação e à segurança;
- Os níveis de centralidade da cidade nas escalas intra e interurbana;
- As formas de relação com os entornos rurais e regionais, considerando-se as fronteiras entre o rural e o urbano, as dinâmicas das pequenas cidades; as relações de dependência e complementaridade.

Ainda sobre critérios de avaliação acerca das cidades médias, pode-se considerar também os elementos sugeridos pelo **Projeto Cidades Médias: agentes econômicos e reestruturação urbana**¹⁸:

- a) Relação das Cidades Médias com as escalas espaciais mais abrangentes:
- Relevância regional;
 - Localização em relação aos eixos principais;
 - Existência de programas especiais na área;
 - Distância de outras aglomerações ou centros;
 - Posição estratégica.
- b) Relativos a cidades e ao seu espaço intra-urbano:
- Evolução territorial urbana recente;
 - Dimensões demográficas;
 - Desempenho econômico recente;
 - Estrutura da população economicamente ativa;
 - Pobreza urbana;
 - Grande proporção de migrantes.

Os referenciais apontados anteriormente servem como apoio para uma análise mais precisa e concreta na definição e conceituação do que é cidade média, já que este termo “[...] implica em esforço de abstração, de estabelecer a unidade daquilo que é pouco conhecido, que aparece como muito diersificado [...]” (CORRÊA, 2007, p. 25).

Atualmente, o Brasil possui 233 cidades de porte médio, ou seja, cuja população varia de 100 a 500 mil habitantes. No estado de Mato Grosso do Sul soma 3 o número de cidades com população superior a 100 mil e inferior a 500 mil habitantes, são elas Dourados (196.035 hab.), Corumbá (103.703 hab.) e Três Lagoas (101.791 hab.).

A cidade de Três Lagoas enquadrou-se como cidade de porte médio pela classificação do IBGE, após o censo realizado em 2010. E analisá-la num contexto regional é vital para compreender suas relações intra e interurbanas para o entendimento de sua funcionalidade na rede urbana pertencente. Assim, o contexto três lagoense ficará em pauta na parte seguinte deste trabalho.

2.2 Breve histórico econômico: Três Lagoas

¹⁸ Informações extraídas de FRANÇA. I. S.; A cidade média e suas centralidades: o exemplo de Montes Claros no norte de Minas Gerais. **Dissertação**. Uberlândia, 2007, p. 53-4.

Três Lagoas teve sua formação inicial em decorrência da estrada de ferro cuja construção se iniciou em 1905, formando uma pequena vila para alojar os operários nas imediações da lagoa maior. Antes desta vila de operários se formar já havia fazendas por todo o território que viria a ser de Três Lagoas, porquanto era comarca de Sant'Ana do Paranaíba.

Em 1910 foi inaugurada a estação ferroviária cujo comércio local lhe circundava. O crescimento do aglomerado foi notório, e em 1912 o Estado doou 3.659 hectares para povoação¹⁹, em 1914 é constituído o distrito de Três Lagoas²⁰, vinculado ao município de Sant'Ana do Paranaíba. Em 1915, Três Lagoas é emancipada município²¹. A Resolução Estadual de 19 de outubro de 1920 eleva o distrito de Três Lagoas à categoria de cidade. Ainda em 1920, foi autorizado como bairro sob o nome de Santa Luzia, o primeiro bairro de Três Lagoas, também chamado de formigueiro (CATTANIO, 1976).

A base econômica inicial de Três Lagoas foi a pecuária, que coexistia com o comércio local, e a estrada de ferro lhe atribuía certa importância, pois se tornou entreposto comercial entre o sertão e o eixo Rio-São Paulo (MENDONÇA, 1991).

A Usina Hidrelétrica Eng^o Sousa Dias, também chamada de Jupιά, foi construída entre os anos de 1961 e 1969, e se insere no contexto obras infraestruturais de grande porte no Brasil das décadas de 1950 e 1960. Sua construção influenciou significativamente o crescimento urbano três lagoense.

Volumosos recursos financeiros, materiais e humanos foram deslocados para a construção da hidrelétrica, já que o potencial hídrico do Rio Paraná era bastante favorável (MENDONÇA, 1991).

A proximidade de Três Lagoas a uma fonte energética de importância nacional e sua localização estratégica para escoamentos (a Usina de Jupιά está na divisa entre MS e SP) fizeram do município Área de Segurança Nacional²² no período ditatorial. A nomeação dos prefeitos passou a ser

¹⁹ Decreto nº 311, de 12 de abril de 1912.

²⁰ Lei Estadual nº 656, de 12 de junho de 1914.

²¹ Lei Estadual nº 706, de 15 de junho de 1915.

²² Decreto-Lei nº 1105, de 20 de maio de 1970.

efetuada pelo governador do estado, ainda Mato Grosso²³, junto à aprovação do Presidente da República. Somente em 1985, a população três lagoense voltou a eleger seus prefeitos.

Com a construção da usina, Três Lagoas teve um acréscimo populacional considerável, a malha urbana foi ampliada e a construção de moradias se intensificou. Neste período surgem os primeiros conjuntos habitacionais populares, constituindo a Vila Piloto. Esta foi criada para alojar os trabalhadores da barragem, e com o passar dos anos, o COHAB foi acrescido por novas casas destinadas à população local mais carente (PREFEITURA MUNICIPAL, 2012).

Adentrando a esfera econômica, a economia de Três Lagoas, desde o princípio, foi sustentada pela agropecuária e pelo setor comercial, e assim permaneceu até meados da década de 1990, quando se inicia o processo de industrialização.

Neste período há um interesse, por parte da gestão pública, em industrializar o município, assim políticas de incentivo à industrialização são implantadas. Vale ressaltar, que indústrias ceramistas remontam ao início da cidade e em 1975 já havia o distrito industrial I (PREFEITURA MUNICIPAL, 2012), com tecnologia pouco avançada. Este teve outras indústrias instaladas de tecnologia mais aprimorada, como indústrias químicas e de plástico nos anos seguintes. Em 1998, é instalado o primeiro estabelecimento do distrito industrial II, e posteriormente, outras plantas industriais se alojam.

O governo municipal munido de políticas favoráveis à industrialização se insere num processo de nível nacional, desencadeado nos anos 1980: a desconcentração industrial e a desmetropolização, elementos que incitaram ao crescimento das cidades médias (CARLOS, 2007, 2008; SANTOS; SILVEIRA, 1993, 2006).

As cidades do interior de São Paulo foram as primeiras a receber indústrias produtoras que se desfixavam da capital paulista. Vale frisar que é a unidade produtora que se deslocou, a sede administrativa permaneceu na capital, portanto tem-se a desconcentração industrial ao lado da permanência da centralização gestora. A metrópole vivencia o processo de desconcentração

²³ Em 11 de Outubro de 1977, pela lei complementar nº 31 assinada pelo presidente Ernesto Geisel, houve a divisão do estado de Mato Grosso, surgindo assim Mato Grosso do Sul.

industrial-centralização financeira, o local e o global estão justapostos e a metrópole os media no processo de globalização que revela a fragmentação do espaço (CARLOS, 2008). São “[...] os espaços do mandar e os espaços do obedecer [...]” (SANTOS, 1996, p. 206).

Cidades de porte pequeno e médio no interior de outros estados brasileiros também receberam indústrias provenientes deste movimento de desconcentração industrial. Houve assim, um redirecionamento dos fluxos migratórios e a polarização de atividades econômicas de vertente industrial nestas cidades.

A expressão indústria traduz, no sentido mais amplo, o conjunto de atividades humanas que tem por objetivo a produção de mercadorias, através da transformação dos produtos da natureza. Portanto, a própria produção artesanal doméstica, a corporativa e a manufatureira representam formas de produção industrial, ou seja, um primeiro passo no sentido de transformar a cidade efetivamente num espaço de produção (SPOSITO, 1988, p.42).

Três Lagoas está localizada no leste de Mato Grosso do Sul (Figura 1), na Microrregião de Três Lagoas, sob a localização geográfica 20°45'04" S e 51°40'42" O. Possui 10 235,8 km² de extensão e dois distritos, Arapuá e Garcias, fazendo divisa com o estado de São Paulo ao Leste, sendo o Rio Paraná a linha divisória entre os estados (PREFEITURA MUNICIPAL, 2012, GOOGLE MAPS, 2012).

Possui uma localização estratégica para o capital industrial e seu sistema de transporte é multimodal, o que propicia melhor escoamento de mercadorias. Outrossim, possui mão de obra abundante e barata.

O crescimento da planta urbana²⁴ se deu ao longo de quase um século de existência, já que sua fundação enquanto cidade data de 1915. As grandes obras tiveram papel fundamental para tal crescimento, assim como a industrialização. Na Figura 2 é possível observar a planta urbana atual e nos anexos constam imagens que exprimem a evolução de Três Lagoas.

Já havia em Três Lagoas indústrias que perduram desde os anos da construção da ferrovia como as ceramistas nas imediações das lagoas. Outras

²⁴ Constam, nos anexos, croquis que demonstram a expansão da malha urbana três lagoense.

indústrias de tecnologias não tão avançadas se instalaram constituindo o distrito industrial I em 1975. Contudo, foi com a implantação do distrito industrial II (Figura 3), em 1997, que a economia municipal teve uma alteração: o setor industrial aqueceu a economia (PREFEITURA MUNICIPAL, 2011). A esfera agropastoril ainda preserva sua importância na economia municipal e o comércio, sito no centro principal, mantém sua relevância para o município.

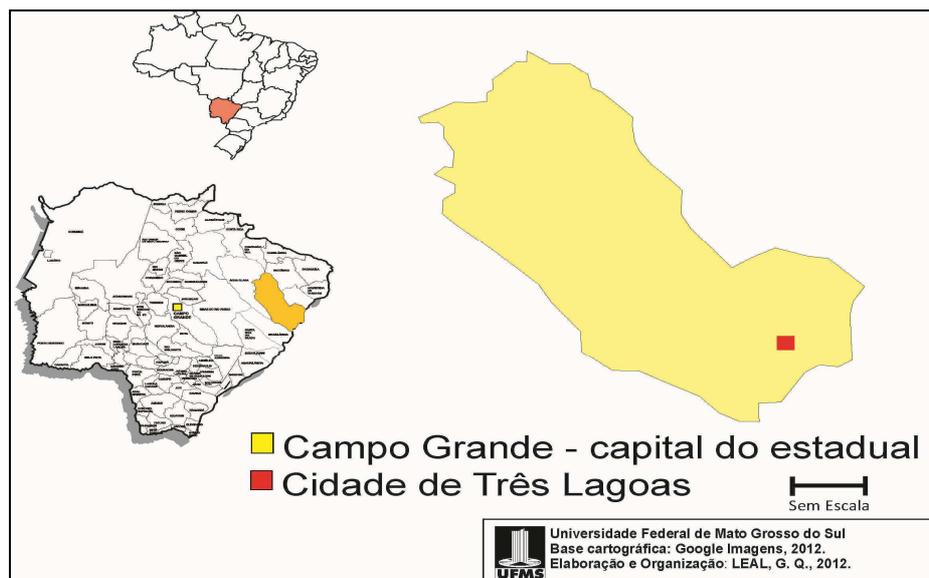


Figura 1: Localização de Três Lagoas.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

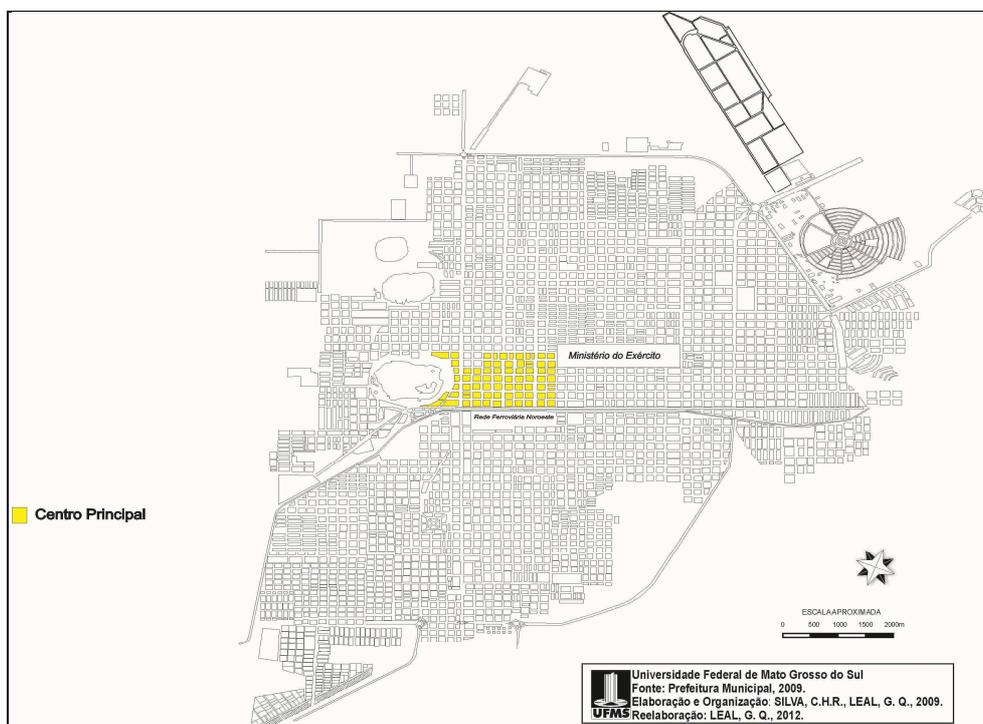


Figura 2: Planta urbana atual.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Pode-se considerar que não foi a instalação do distrito industrial II que redirecionou a economia três lagoense, mas sim as políticas públicas que se inclinaram para industrializar o município.

A instalação do distrito industrial II não produziu mudanças significativas no tecido urbano três lagoense, porquanto absorveu a mão de obra local e de cidades próximas, como Castilho e Andradina. Estas são pequenas cidades do interior paulista e estão próximas de Três Lagoas, assim, os trabalhadores não deixam de residir em suas cidades. Eles são trabalhadores pendulares, se deslocam de sua cidade para trabalhar em outra e retornam somente para repousar (COSTA, 2007).

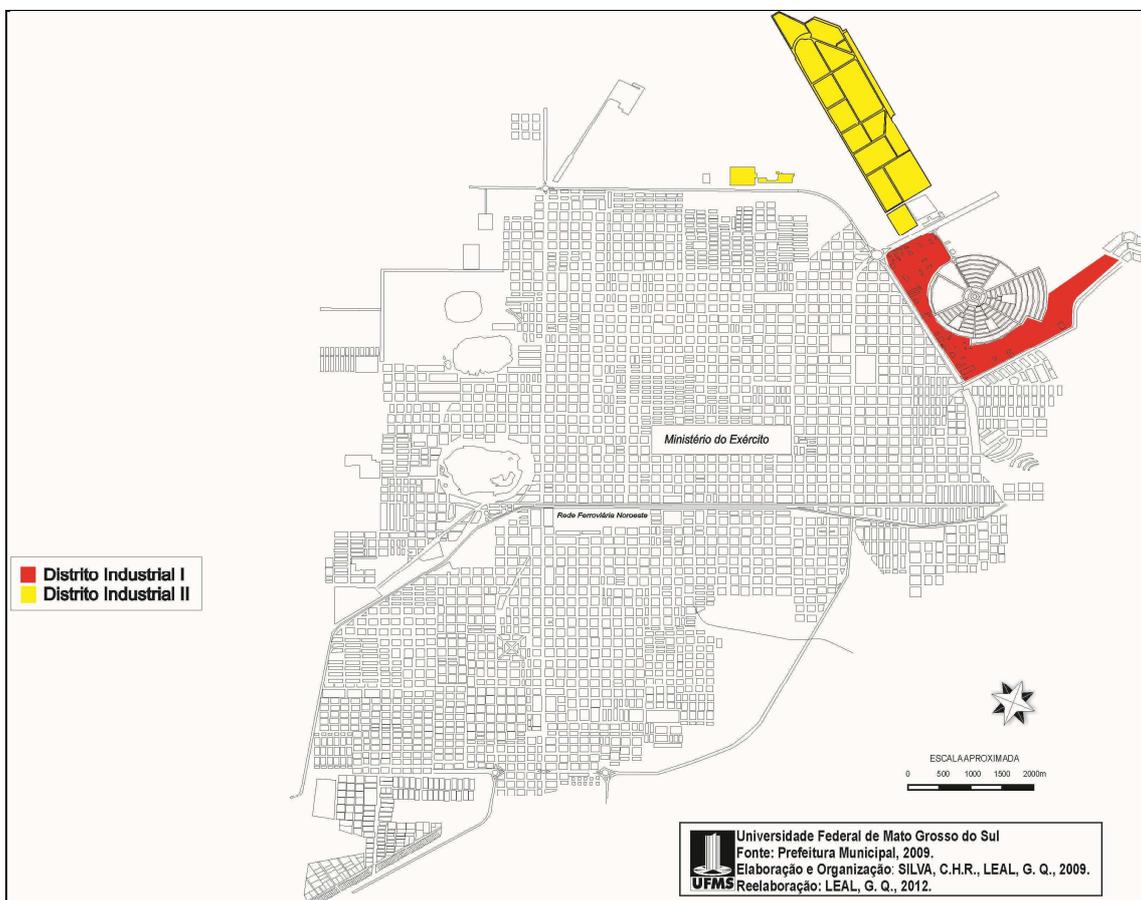


Figura 3: Espacialização dos distritos industriais I e II na malha urbana.
Fonte: Prefeitura Municipal, 2012.

Foi com a implantação do complexo produtivo celulose-papel em 2006, a cerca de 20 km da mancha urbana, que houve uma mudança significativa no cotidiano e reestruturou o tecido urbano três lagoense. O nível técnico-científico-informacional existente no complexo produtivo de celulose e papel

trouxe consigo um aparato moderno sustentado por capitais estrangeiros para atender a um mercado global que lhe caracterizam como uma típica “expressão geográfica da globalização²⁵” (SANTOS; SILVEIRA, 1996, p. 191), fazendo de Três Lagoas um nó da rede produtiva global.

A globalização é compartimentadora e fragmentadora: não são todos os espaços que recebem os empreendimentos globais, os espaços são escolhidos quando capazes de satisfazer os imperativos das firmas e empresas. Desta maneira, há uma escolha deliberada dos lugares: “[...] Com a globalização, todo e qualquer pedaço da superfície da terra se torna funcional às necessidades, usos e apetites de Estados e empresas nesta fase da história” (SANTOS, 2006, p.81).

Três lagoas foi um ponto do espaço selecionado para abrigar tais vetores globais: recebeu a indústria papelreira Fibria (antiga Votorantim Celulose e Papel).

A Votorantim Celulose e Papel se instalou em meados anos 2000, e em pouco tempo fundiu-se com a Aracruz, formando a Fibria, produzindo a celulose para ser transformada em papel pela Internacional Paper.

A indústria papelreira é tipologicamente considerada indústria pesada, pois sua instalação e extração de matéria prima requerem grandes alterações no espaço para suprir suas necessidades produtivas. Logo, a instalação da papelreira em Três Lagoas exigiu uma série de alterações territoriais: área para construção da fábrica, criação de infraestrutura e áreas para produção da

²⁵ “A história da economia mundial desde a Revolução Industrial tem sido de acelerado progresso técnico, de contínuo mas irregular crescimento econômico, e de crescente “globalização”, ou seja, de uma divisão mundial cada vez mais elaborada e complexa de trabalho; uma rede cada vez maior de fluxos intercâmbios que ligam todas as partes da economia mundial ao sistema global [...]” (HOBBSAWM, 1995, p. 92). Globalização é a difusão maciça e instantânea da informação, fazendo crer que tal instantaneidade informa as pessoas generalizadamente, pressupõe o encurtamento do tempo e das distâncias, há um estímulo ao consumo e o mercado dito global é apresentado como capaz de tornar homogêneo o planeta. Todavia, a informação não está ao acesso de todos; o consumo do espaço (diferente do espaço em que se vive) e o encurtamento das distâncias só pode ser concebido por aqueles que viajam; e o consumo é para os que possuem respaldo pecuniário, pois o mercado e o acesso seletivo a ele apenas aprofunda as diferenças locais e sociais. A era globalizada em que se pode consumir, conhecer e viver o planeta é seletiva, assim vive-se uma globalização imaginária, chamada de globalização perversa por Milton Santos (2006). E o espaço também é usado de forma seletiva, a globalização é pontual. Mais sobre o assunto: SANTOS, M. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. 13 edição. Rio de Janeiro: Record, 2006.

matéria prima. Bruscas alterações que reestruturaram o tecido urbano e criaram novos ritmos, valores e lógicas produtivo-econômicas resultam diretamente das políticas de industrialização do município sustentadas pelo poder público.

[...] fortes de sua influência junto do Estado, as firmas hegemônicas terminam por mudar as regras do jogo da economia e da sociedade à sua imagem. Dotadas de uma capacidade de inovação que outras não tem, fazem com que o território passe a ser submetido a tensões muito mais numerosas e profundas, pulsações que vindas de grandes firmas, se impõem sobre o território, levando a mudanças rápidas e brutais dos sistemas territoriais em que se inserem (SANTOS, 1994, p. 148).

O espaço local é alterado para atender as demandas da industrialização e “o capital financeiro realiza-se através do espaço isto é, produz o espaço enquanto exigência da acumulação continuada articuladas ao plano mundial” (CARLOS, 2008, p. 32).

As medidas de reordenamento do território²⁶ servem antes para aumentar os lucros das empresas, sobretudo, das mais poderosas, pois o espaço tanto é condição quanto produto da reprodução do capital, assim como da vida humana (CARLOS, 1994). Então, “[...] não se deve esquecer que o espaço inteiro da cidade se organiza, de maneira mais sutil, em função dos interesses das empresas industriais [...]” (CAPEL, 1974, p. 27). O espaço é utilizado pelos diversos agentes sociais configurando o(s) território(s), pois um está no outro e o espaço é a base para a produção do território (RAFFESTIN, 1993).

Certos territórios recebem capitais internacionais representantes de uma lógica mundial que se instalam na esfera local e estes compõem redes hierarquicamente reguladas por mecanismos de ordem global, inserindo verticalidades no local (SANTOS, 1994, 1996, 2006):

[...] As verticalidades agrupam áreas ou pontos, ao serviço de atores hegemônicos não raro distantes. São os vetores da integração

²⁶ Sobre os impactos da industrialização e conseqüente reordenamento do espaço: FIRKOWSKI, O. L. C. F.; SPOSITO, E. S. (Orgs.). **Indústria, ordenamento e território: a contribuição de André Fischer**. São Paulo: Expressão Popular, UNESP. Programa de Pós Graduação em Geografia, 2008.

hierárquica regulada, doravante necessária em todos os lugares da produção globalizada e controlada à distância [...] (SANTOS, 1994, p. 54).

Neste sentido, Três Lagoas é um espaço determinado a alojar vetores globais: o complexo produtivo celulose-papel atende interesses hegemônicos de atores globais que se encontram em outros pontos do planeta. O município de Três Lagoas guarda em seu bojo uma unidade produtiva cujas ordens, técnicas, fluxos, capitais e lucros estão voltados para o exterior, obedecendo a lógicas exógenas, corroborando-a como verticalidade:

As verticalidades podem ser definidas, num território, como um conjunto de pontos formando um espaço de fluxos [...] Esse espaço de fluxos seria, na realidade, um subsistema dentro da totalidade-espaço, já que para os efeitos dos respectivos atores o que conta é, sobretudo, esse conjunto de pontos adequados às tarefas produtivas hegemônicas [...] (SANTOS, 2006, p.105-6).

O território não é um dado neutro e quando recebe vetores da racionalidade dominante (empresas globalizadas/verticalizações) há o surgimento de novas formas de vida, gerando a esquizofrenia do lugar:

O território tanto quanto o lugar são esquizofrênicos, porque de um lado acolhem os vetores da globalização, que neles se instalam para impor sua nova ordem, e, de outro lado, neles se produz uma contra-ordem, porque há uma produção acelerada de pobres, excluídos e marginalizados [...] (SANTOS, 2006, p.114).

A instalação da indústria papelreira em Três Lagoas tornou o território esquizofrênico porquanto existem lógicas estranhas resultantes de vetores globais que imprimem ao espaço padrões diferenciados e/ou desconhecidos. O espaço é alterado para atender as exigências do capital transnacional, campo e cidade se remodelam e se redefinem para atender a novas funções e usos, que por vezes não são reconhecidos pela população local. Sistema produtivo, tipologia residencial, gostos e costumes, valores e ideologias são modificados.

O “que é de fora” embate com o “que é de dentro”, criando novos ritmos, novos tempos, novos valores, pois são regidos por um sistema global que produz transformações no local.

Assim sendo, o complexo produtivo celulose-papel é uma componente global que afetou profundamente a organização espacial três lagoense, gerando a reestruturação no campo e na cidade e redefinindo o território de Três Lagoas.

Ademais, a implantação do Distrito industrial III é praticamente defronte ao complexo celulose-papel, sendo composto pela UFN3 (Unidade de Fertilizantes Nitrogenados, da Petrobras) e mais 14 lotes que serão preenchidos por outras indústrias (PREFEITURA MUNICIPAL, 2012). Há também o gasoduto nas adjacências do DI III, e a presença espacial destes dois provocou a especulação das terras rurais ao redor, que estão com os preços de venda supervalorizados.

Ainda há que se mencionar a instalação de mais duas indústrias de grande porte: a siderúrgica SITREL e a papelreira Eldorado do Brasil, ambas afastadas da mancha urbana em quilômetros (Figura 4).

Não só nos arredores do DI III houve aumento do preço da terra devido à especulação imobiliária. Tanto a terra rural quanto a urbana são mercadorias bastante suscetíveis à mudanças bruscas no preço, mudanças essas estabelecidas pelo mercado e desencadeadas por elementos que agregam valor.

A instalação da papelreira Fibria no ano de 2006 e das outras indústrias nos anos subsequentes promoveu intensas transformações em Três Lagoas: campo e cidade foram reestruturados. Houve a expansão da malha urbana, refuncionalização do campo, mudança de valores e hábitos sociais desveladas no cotidiano.



Figura 4: Localização das indústrias e Distrito Industrial III em Três Lagoas.

Fonte: Google Earth, 2012

Elaboração: LEAL, G. Q., 2012.

Em 2006 houve um acréscimo populacional de mais de 10.000 pessoas para trabalharem como operários na construção da fábrica papeleira, o que gerou a necessidade de espaços para alojá-los. Assim a produção imobiliária se tornou torrente a partir de 2006, e ainda não se findou.

Na cidade, novos padrões residenciais surgiram, novas centralidades e sub centralidades, houve uma supervalorização dos produtos e serviços, a periferia se expandiu, assim como os vazios urbanos intensificaram a especulação. Problemas urbanos foram gerados e/ou se agudizaram, novos impactos ambientais, oferta de serviços especializados que antes inexistiam, aumento do número de estabelecimentos comerciais são algumas facetas desta reestruturação.

O centro principal foi alterado pela substituição de residências por lojas comerciais e sua centralidade poderá ser modificada com a conclusão do *shopping center* previsto para 2014. As lojas representantes de grifes procuram se instalar nos *shoppings centers*, e neste sentido, a tendência é que abandonem o centro principal, este ficando com as lojas populares. Esta lógica é facilmente identificada em cidades populosas, onde os shoppings se fazem mais presentes, como Dourados-MS, Campinas e Presidente Prudente-SP.

No campo a reestruturação é explícita: a agropecuária foi reduzida e os imensos eucaliptais, matéria prima para a produção de celulose, se proliferaram²⁷.

A reestruturação imobiliária na cidade, um dos focos deste trabalho, é um dos desdobramentos da reestruturação econômica que o município de Três lagoas perpassa. Reestruturação deve ser vinculada aos períodos de profunda e ampla mudança no conjunto de relações que orientam o processo de estruturação urbana e das cidades. A saber: estruturação urbana refere-se aos

²⁷ Ver **Revista Eletrônica da Associação dos Geógrafos Brasileiros**. Seção Três Lagoas/MS, Ano 8, n. 14, Nov. 2011. Todos os itens desta edição da revista AGB-TL tratam da questão dos monocultivos do eucalipto, resultantes dos debates e palestras ocorridos no "I Simpósio sobre a formação do complexo celulose-papel em Mato Grosso do Sul: limites e perspectivas", realizado na UFMS, Campus de Três Lagoas, entre 30/06 e 02/07 de 2011. Disponível em: http://www.cptl.ufms.br/geo/revista-geo/sumario/sumario_v14.htm. Ver também KUDLAVICZ, M. Dinâmica agrária e a territorialização do complexo celulose/papel na microrregião de Três Lagoas/MS. **Dissertação**, UFMS, 2011. Disponível em: <https://sistemas.ufms.br/sigpos/portal/trabalhos/buscarPorCurso/page:2/cursold:137>.

processos, enquanto que a estruturação da cidade está ligada às formas, e uma não se dá sem a outra (SPOSITO, 2004).

Três Lagoas perpassa por ambos processos, pois tanto os processos urbanos quanto as formas da cidade se refazem desde a industrialização iniciada em 2006.

Essa torrente industrialização, que ainda não se findou, remodelou o espaço urbano, redimensionou suas funções na rede urbana, e no plano cotidiano, reconfigurou dinâmicas, valores e hábitos sociais.

A indústria é um forte fator reestruturador do espaço, modelando-o às suas necessidades. Neste sentido, Lefebvre faz uma crítica à interferência da industrial no cotidiano urbano, ressaltando que as pessoas percebem ângulos, volumes, contornos, linhas retas ou curvas, mas não podem ver, nem conceber, espaços complexos, percursos múltiplos. Não podem saltar do **cotidiano** – fabricado segundo as coações da produção industrial e do consumo dos produtos industriais – para o **urbano**, que se libertaria destas coações e determinações. A cotidianidade submetida às exigências das empresas e tratada conforme a racionalidade empresarial.

Assim, segundo o autor, ainda não se vive a realidade urbana pois não há a sociedade urbana, esta é ainda virtual, o que é vivenciado pelos cidadãos urbanos (sem descartar aqueles do campo) é uma realidade submetida aos princípios industriais.

Em Três Lagoas não é diferente, a lógica industrial²⁸ redefiniu papéis e funções urbanas, costumes e valores sociais, implicando novos ritmos e tempos. Tais metamorfoses do cotidiano social, político e econômico três lagoense apontam para uma mudança em sua posição na hierarquia urbana: Três Lagoas passa a exercer funções de cidade média. Esta questão será tratada com maior profundidade no tópico seguinte.

2.3 Três Lagoas: uma cidade média

²⁸ Para aprofundar a questão: **Lógica do espaço industrial**, de Claude Manzagol (Trad. Sílvia Selingard Sampaio, São Paulo: Difel, 1985), onde o autor aborda as teorias clássicas da industrialização e como o vetor industrial interfere no espaço urbano.

A cidade concentra as atividades produtivas e de gestão além de comportar o maior contingente populacional. Da população brasileira, 86% vive em cidades de diversos tamanhos, e em Três Lagoas não é diferente, pois 95% de sua população é urbana (IBGE, 2012).

A população três lagoense somava 79.059 habitantes em 2000, e em 2010 este número saltou para 101.791 habitantes. Em 10 anos, um acréscimo populacional de cerca de 23 mil pessoas, o que, sem dúvida, expandiu a malha urbana e reconfigurou o espaço intraurbano.

Segundo o IBGE, Três Lagoas pode ser considerada cidade de porte médio a partir de 2010 em decorrência de seu contingente populacional ter ultrapassado 100 mil habitantes²⁹. Entretanto, é necessário compreender se Três Lagoas é apenas uma cidade de porte médio ou se é uma cidade média, devido sua funcionalidade numa rede urbana.

Cabe fazer o resgate histórico da formação de Três Lagoas enquanto município para se compreender o momento atual e a importância da sede municipal na rede urbana em que está inserida e verificar sua condição de cidade média.

Ainda são recentes os estudos sobre Três Lagoas em relação a sua situação de cidade média³⁰ e de porte médio, entretanto, faz-se fundamental discutir esta questão para compreender o cenário econômico e social do município. Ademais, abarcar tal cenário e identifica-la como cidade média é fundamental para elaborar o diagnóstico sobre a moradia em Três Lagoas, tema central deste trabalho.

É sabido, segundo o IBGE (2012), que as cidades de porte médio se enquadram na faixa populacional de 100 a 500 mil habitantes, e Três Lagoas pode ser assim considerada a partir do censo de 2010, cuja população atingiu o número de 101.791.

²⁹ O IBGE considera cidade de pequeno porte como aquelas cuja população é inferior à 100 mil habitantes, como cidade de porte médio as de população entre 100 e 500 mil habitantes, e como cidade de grande porte as cidades de população superior à 500 mil habitantes (IBGE, 2012).

³⁰ A professora e pesquisadora Edima Aranha Silva estuda a questão de Três Lagoas enquanto cidade média, vide sua produção científica na Plataforma Lattes.

Todavia, sua relevância na rede urbana foi ampliada a partir do ano de 2007 em decorrência das transformações produtivo-econômicas advindas da vertente industrial. Castello Branco (2007) considerou Três lagoas como cidade média antes mesmo de sua população ser considerada de cidade de porte médio.

Cidade média é aquela que possui funções relevantes dentro da rede urbana em que está inserida e atende sua região de entorno – e também em escala nacional – com bens e serviços. Neste sentido, ao se analisar a relevância de Três Lagoas pode-se afirmar que a mesma atende a uma rede urbana bastante ampla: regional, nacional e internacional (exportações).

Utilizando os critérios de avaliação do Projeto Cidades Médias: agentes econômicos e reestruturação urbana, um breve exame da dinâmica três lagoense a fim de corroborar sua situação de intermedialidade:

a) Três Lagoas em relação às escalas espaciais mais abrangentes:

Relevância regional: Três Lagoas atende às populações de cidades vizinhas e próximas com serviços de saúde, educação superior, especialidades automotivas, lojas do comércio local, etc.

Localização em relação aos eixos principais: Três Lagoas faz divisa com o estado de São Paulo, assim, a proximidade entre principais cidades do interior paulista e mesmo a capital é relativamente baixa, facilitando o escoamento de mercadorias, o deslocamento de máquinas e matérias primas.

Posição estratégica: a localização geográfica de Três Lagoas é estratégica ao capital por facilitar o escoamento de mercadorias e oferecer incentivos fiscais às indústrias. Além da oferta de mão de obra barata e em abundância, há a multimodalidade de transportes, gasoduto e fontes produtoras de energia (hidroelétrica e termelétrica).

Distância de outras aglomerações ou centros: até a capital sul matogrossense são 339 km, e até a capital paulista são 666 km, podendo passar por cidades como Araçatuba, Bauru, Campinas, cidades de relativa expressividade no interior paulista.

b) Relativos a cidades e ao seu espaço intra-urbano:

Dimensões demográficas: a população três lagoense é de 101.791 habitantes, assim equivale a classificação do IBGE de cidades médias. Porém, o tamanho demográfico de uma cidade não é suficiente para classificá-la como cidade média, e sim de porte médio.

Estrutura da população economicamente ativa: segundo o Censo de 2010, a PEA de Três Lagoas som 54.281, e foram apontadas as principais atividades da PEA: indústria de transformação com 9.100 empregos (6.000 homens e 3.100 mulheres); construção civil (4.400 homens e 170 mulheres); comércio e reparação de veículos 9.100 empregos gerados (5.200 homens e 3.900 mulheres).

Grande proporção de migrantes: grande volume populacional migrou para Três Lagoas após 2006. Cerca de 10 mil trabalhadores foram deslocados de outras regiões do país para a construção da fábrica papelreira. Desde então, a procura pelo município tomou proporções nacionais: Três Lagoas passou a ser a nova fonte de trabalho e prosperidade financeira³¹. Trabalhadores deixaram suas cidades natais e rumaram para Três Lagoas a fim de “arranjar” algum emprego. Muitos trouxeram a família, e toda esta população acrescida provocou alterações significativas na malha urbana.

Evolução territorial urbana recente: o território três lagoense teve grandes alterações decorrentes do vetor industrial implantado em meados da década de 2000. A dinâmica urbana foi alterada: valores e costumes sociais, as formas de produzir o espaço imobiliário, imprimindo no espaço urbano lógicas distantes e dinâmicas diferenciadas. Houve a expansão da malha urbana em decorrência do acréscimo populacional composto por trabalhadores migrantes. O território urbano de Três Lagoas passou por mutações que lhe atrelaram à concepção de desenvolvimento e progresso, porém estes competem à esfera econômica. Assim, é inquestionável que as mazelas e debilidades sociais existentes se agudizaram e outras foram criadas, como o início de favelização em alguns pontos da cidade. Sem dúvida, houve crescimento do número de

³¹ Programa Globo Repórter, exibido dia 08/08/2008 pela Rede Globo.

empregos, de quilômetros de malha urbana, do número e dos tipos de moradia, mas acompanhados do aumento do custo de vida e da degradação do sistema público de saúde.

Desempenho econômico recente: há um grande desenvolvimento econômico em Três Lagoas, mas este é pertinente às indústrias e empresas assessoras. A maior parte da população três lagoense participa deste desempenho de forma residual ou simplesmente não toma parte do mesmo. O PIB elevado não é sinônimo de desenvolvimento econômico social. Todavia, a participação de Três Lagoas no cenário nacional é positiva, pois a mesma ganhou destaque por seu desenvolvimento industrial³².

Pobreza urbana: há um volume de migrantes elevado, pois estes se direcionaram à Três Lagoas em busca de emprego. Uma parcela efetua trabalhos especializados, mas a grande maioria é trabalhador braçal. Há emprego, mas a remuneração salarial é baixa. Ademais existem os que não conseguiram se inserir no mercado de trabalho formal, assim existe um exército de reserva que contribui para a manutenção dos salários baixos. Se a população é maciçamente pobre, o status socioeconômico urbano tende a ser considerado como tal, o que fica evidente na paisagem urbana: grandes bairros cuja paisagem é topofóbica. A pobreza urbana existe e sem dúvida pode ser visualizada no cotidiano: bairros desestruturados, paisagisticamente embrutecidos, mãos e olhares cansados, por vezes desaminados.

A partir de tais critérios de análise pode-se corroborar que Três Lagoas é uma cidade média por suas funções na rede urbana a qual pertence, e esta é a de São Paulo, segundo o IBGE:

São Paulo, Grande Metrópole Nacional, tem projeção em todo o País, e sua rede abrange o Estado de São Paulo, parte do Triângulo Mineiro e do sul de Minas, estendendo-se para Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Rondônia e Acre. Concentra, nos municípios que a compõem, cerca de 28,0% da população brasileira e 40,5% do Produto Interno Bruto PIB de 2005. A alta concentração/primazia se reflete no PIB per capita, que é de R\$ 21,6 mil para São Paulo, e R\$

³² Três Lagoas possui o PIB industrial maior que o agropecuário, sendo o segundo do estado (791.800.000), ficando apenas atrás do PIB industrial da capital, Campo Grande (1.800.000.000). Fonte: FIEMS, 2012.

14,2 mil para os demais municípios do conjunto. (IBGE, 2012, nova dinâmica da rede urbana brasileira).

A rede urbana é formada por inúmeras redes que se sobrepõem e se imbricam: viária, educacional, religiosa, administrativa, etc. Nenhuma cidade é auto suficiente, pois não produz todos os produtos que precisa para sua indústria, comércio e alimentação. Por isso, todas as cidades estão inseridas em redes urbanas e compõem os nós destas redes.

[...] é impossível compreender a economia de uma cidade sem situá-la no contexto da rede urbana à qual ela pertence, e sem determinar as funções especializadas que ela exerce. É o número e a importância de tais funções que determinam o tamanho da cidade, o vigor de sua economia e suas perspectivas de desenvolvimento (SINGER, 2002, p. 147)

Algumas redes urbanas são mais complexas, cuja abrangência pode ser regional, nacional ou internacional. É na rede urbana que a criação, a apropriação e a circulação do sistema capitalista de produção se efetiva, pois são centros urbanos articulados funcionalmente entre si. Assim, pode-se compreender a relação cidade-região e identificar quais papéis e funções as diferentes cidades de uma rede urbana cumprem (CORRÊA, 1989). Além disso, as cidades podem se especializar em determinadas atividades ou serviços, asseverando sua atração em relação às cidades vizinhas:

Seja como for, uma vez “fixada”, pelo menos por um certo período, a especialização de cada cidade, que em boa medida vai determinar o seu ritmo de crescimento e, portanto seu tamanho, o conjunto das cidades desenvolve um extenso sistema de trocas que configura, sob o ponto de vista econômico, a rede urbana (SINGER, 2002, p. 143-4).

Quando uma cidade possui um polo industrial aquecido seu ritmo de crescimento se acelera, seu tamanho é expandido porquanto atrai migrantes em busca de empregos, e sua rede urbana torna-se mais complexa. Caso de Três Lagoas. Não só o vetor industrial pode reordenar a economia e reestruturar as dinâmicas urbanas, comércio especializado, lazer, entre outros, também redefinem a rede urbana de uma cidade quando instalados.

O município atrai pessoas de todo o seu entorno tanto sul mato grossense como paulista pela oferta de ensino superior. Acadêmicos se deslocam de ônibus, carro ou moto entre suas cidades e o *campi* em Três Lagoas.

Há forte atratividade das indústrias nos municípios de Castilho, Andradina e Ilha Solteira (todos do interior paulista e próximos de Três Lagoas) além da mão de obra local absorvida no setor industrial. Estes três municípios são servidos por linhas de ônibus interestadual com preços acessíveis e frequência elevada. Como exemplo, o ônibus percorre o caminho Três Lagoas-Andradina 14 vezes ao longo do dia, e no sentido contrário são 19 vezes, com o custo de R\$ 3,35 por passagem.

Esta facilidade no deslocamento intercidades permite que os consumidores destas e de outras localidades do interior paulista venham até Três Lagoas efetuar compras e utilizar serviços. A população das cidades interioranas sul mato grossenses também fazem uso do comércio e serviços três lagoenses, principalmente os médico-hospitalares (MILANI, 2012).

Quanto a estes serviços, Três Lagoas possui o que se pode chamar de centralidade da saúde: clínicas, hospitais, consultórios e farmácias estão aglomerados em algumas ruas, formando eixos especializados. É uma subcentralidade bastante próxima do centro principal que exerce grande influência na dinâmica intra e interurbana. Lefebvre (1999) menciona que a cidade contemporânea revela-se “poli(multi)cêntrica” com várias escalas de centralidade diferenciadas em vários aspectos.

Serviços de outros tipos, como automobilísticos e consultorias empresariais, também atraem usuários de outros municípios, o que reforça a relevância de Três Lagoas para sua região de entorno. Pode-se, então, considerar que Três Lagoas concentra e oferece bens e serviços à sua população e a que lhe é adjacente.

Três Lagoas possui 4 subcentros comerciais consolidados (Figura 5), caracterizando a multcentralidade, sendo que um deles comporta um conjunto de ruas próximas e os outros três ocupam a extensão da rua ou avenida. São eles: Avenida Clodoaldo Garcia (Santos Dumont), Rua João Dantas Filgueiras,

Avenida Capitão Olinto Mancini (Jardim Alvorada) e Centro Regional da Saúde (MILANI, 2012):

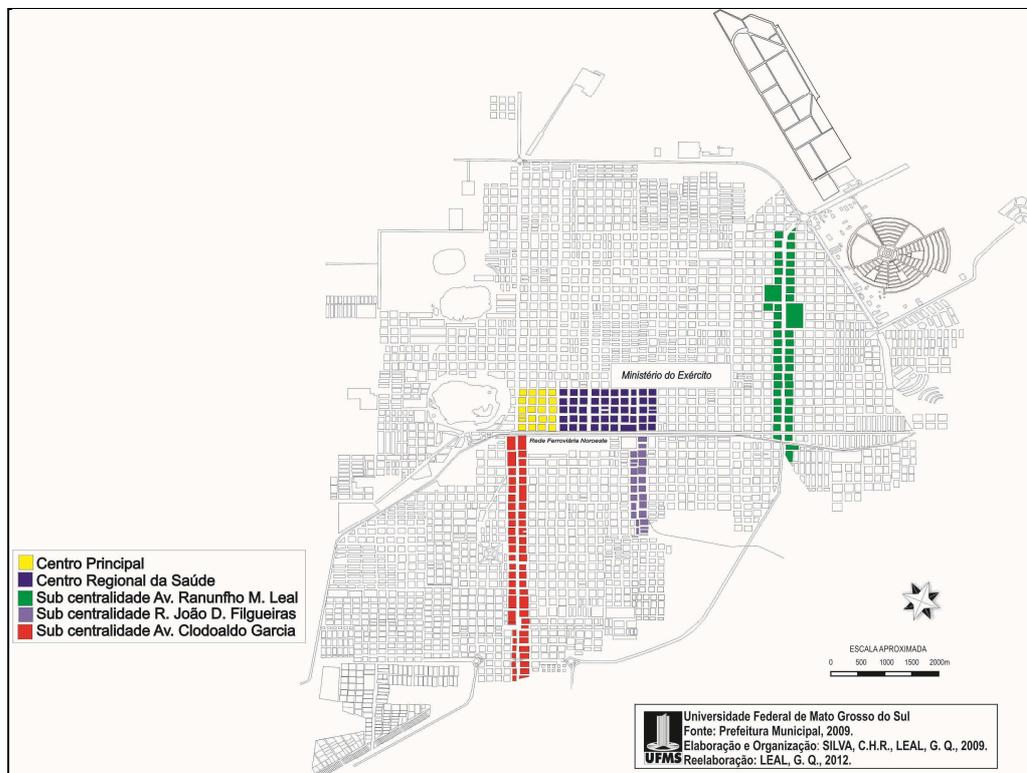


Figura 5: Subcentralidades em Três Lagoas.
Fonte: MILANI, 2012.

Outro componente que dinamiza o comércio local é a presença de filiais de empresas que se dispersam pelo território, como as redes de farmácias, supermercados, lojas de móveis, eletrodomésticos e vestuários, etc., (em anexo). Existem também as empresas de telefonia que possuem lojas para atendimento ao público, com venda de aparelhos e planos telefônicos e de internet, chips e assistência técnica.

As filiais de empresas alojadas nas cidades são pontos de uma rede que se projeta num território mais amplo. Assim sendo, as *redes urbanas* podem ser consideradas como um conjunto de cidades/centros articuladas entre si segundo suas funções produtivas, de circulação e consumo realizadas junto ao processo de urbanização. As cidades não são todas iguais, e o capital as seleciona segundo as vantagens locais que melhor lhe aprouverem,

especializando funcionalmente as cidades e as inserindo numa hierarquia urbana (CORRÊA, 1989, 2006).

Podem existir diversos tipos de redes numa cidade: viária, de informações, sociais, as próprias filiais, e a cidade, por sua vez, é também um nó que compõe uma rede, especificamente, a rede urbana. Assim tem-se redes dentro de redes, redes dentro do território, tem-se territórios dentro de redes e territórios dentro de territórios (HAESBAERT; GONÇALVES, 2006). O território é dotado desta complexidade que o torna uno e múltiplo ao mesmo tempo. Afinal a filial de uma empresa-rede é um território dentro de um território maior, a cidade.

Dois fatores definem a economia de uma cidade (SINGER, 2002): as atividades que atendem o consumo interno e as que se destinam ao exterior³³, e são estas últimas que definem a função econômica da cidade. A produção industrial três lagoense é consumida em escala nacional e internacional³⁴ (Figura 6).

A produção de papel e celulose é a grande cartada econômica do momento, pois a rentabilidade é muito alta e grande parte dos lucros é enviada ao exterior, já que o grupo é estrangeiro. Três Lagoas foi escolhida para receber as indústrias papeleiras por se tratar de uma localidade potencialmente favorável a reprodução do capital. Recursos naturais – principalmente hídricos –, mão de obra barata e abundante, incentivos fiscais, localização estratégica para escoamento da produção, multimodalidade de transportes e infraestruturas prontas ou passíveis de construção pelo Estado foram elementos levados em conta.

Assim recebeu um vetor global, uma verticalidade que dá ao município ares de desenvolvimento e progresso, mas que trouxe consigo problemas urbanos: expansão da periferia, especulação imobiliária, aumento dos preços dos produtos e serviços, escassez e produção acelerada da moradia.

³³ Segundo o autor, a separação entre as atividades de consumo interno e aquelas voltadas à exportação só podem ser separadas abstratamente ou em casos extremos, pois a cidade, geralmente, exporta o que lhe é excedente ao consumo interno, permitindo que cidade cresça e este crescimento, por sua vez, amplia a capacidade de exportação.

³⁴ Mais sobre exportações de três Lagoas vide MILANI, P. H. Dinâmica territorial da rede urbana na Mesorregião Leste de Mato Grosso do Sul. 2012. 142 p. **Dissertação** Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas.

O desenvolvimento tão propalado pela mídia e pelos órgãos governamentais é o desenvolvimento econômico. As quantidades são aumentadas, as exportações ganham destaque, o PIB é elevado, a cidade se insere numa rede global: facetas do desenvolvimento econômico, pois o social fica em segundo plano. Milton Santos (1979, p. 20) lembra que “[...] O desenvolvimento seria acompanhado pela transformação das estruturas sociais e globais. A isso acrescentou-se que seria necessário que o desenvolvimento fosse humano [...]”.

Obviamente, há empregos, mas também existem aqueles que não se inseriram no mercado de trabalho formal e subsistem com “bicos”. Há produção de mais residências e abertura de novos loteamentos, mas nem todos podem adquirir um lote ou uma residência devido os preços elevados.

A própria função da moradia sofreu o impacto da industrialização: os aluguéis elevaram-se, gerando o deslocamento de muitos para áreas menos valorizadas e/ou mais precarizadas. A medida de demonstração, o preço do aluguel e da aquisição de um lote foram exacerbadamente acentuados com a torrente industrialização a partir de 2006. Uma residência de até 3 dormitórios tinha o aluguel, em média, de R\$ 400,00, atualmente, o aluguel de uma residência de 2 dormitórios varia entre R\$ 700,00 a R\$ 1.500³⁵.

O momento econômico é favorável à especulação do solo urbano e à maximização dos capitais devido a supervalorização, atributos que reforçam encarecimento do custo de vida.

³⁵ Pesquisa em imobiliárias locais.

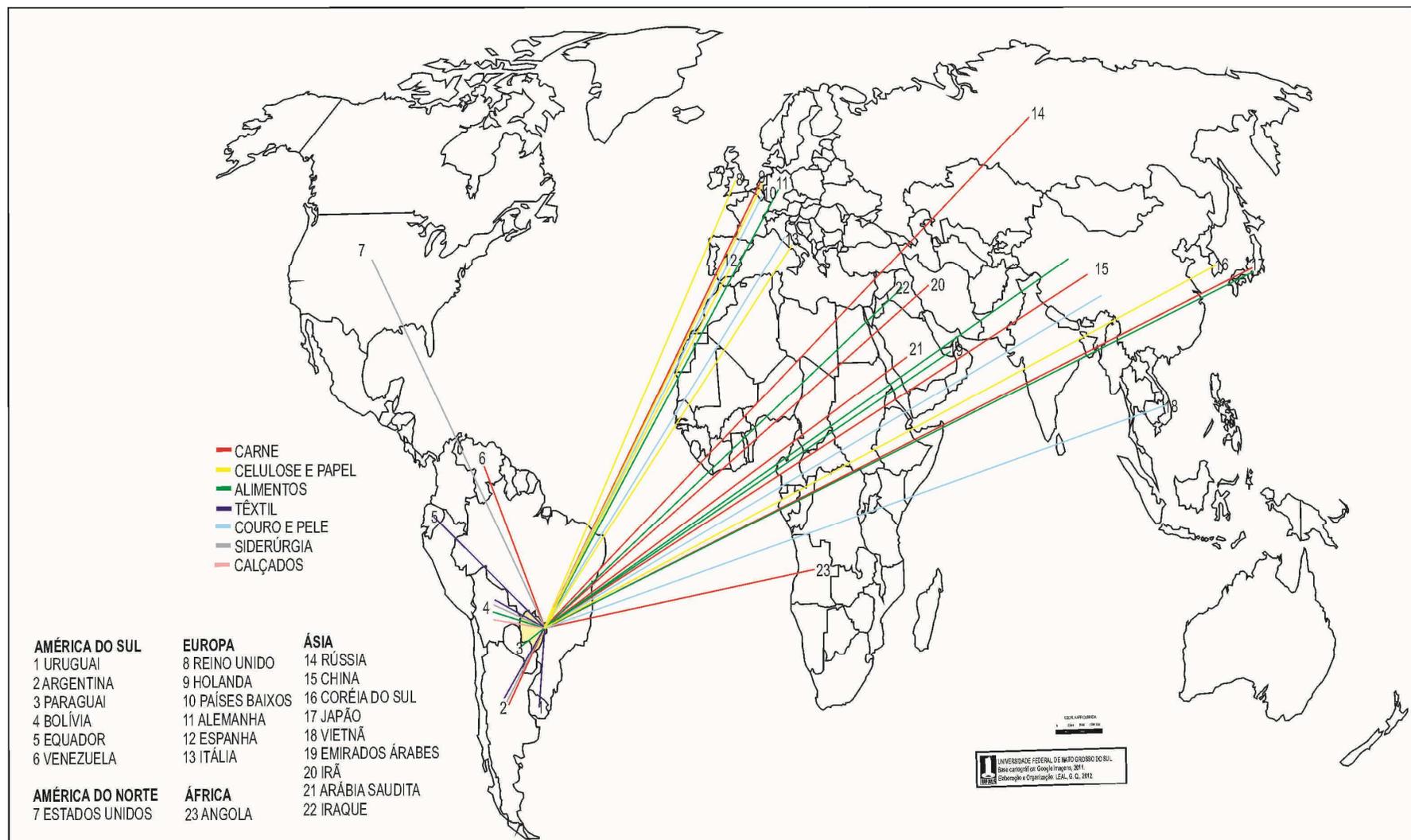


Figura 6: Fluxo das exportações de Três Lagoas.

Fonte: FIEMS, 2011

Elaboração: LEAL, G. Q., 2012.

Esta situação se engendrou como um reflexo da industrialização, pois se materializou em paralelo à instalação da papelreira, e ainda perdura. A cidade foi reestruturada, novas formas, lógicas e padrões passaram a existir, fluxos de pessoas, informações e mercadorias se intensificaram e Três Lagoas ganhou destaque nacional e internacional.

Esses elementos apontam para uma metamorfose social e econômica: novas formas produtivas, novas relações econômicas numa rede urbana ampliada.

O espaço urbano três lagoense foi alterado pelos ritmos e tempos da industrialização, o município teve suas funções redefinidas na rede urbana, o que torna possível afirmar que Três Lagoas é uma *cidade média* por sua centralidade econômica, funções na rede urbana e serviços e bens ofertados.

O exercício de funções de cidade media redefiniu padrões no cotidiano social, econômico, político e cultural, indicando que houve uma reestruturação no espaço três lagoense: cidade e urbano se alteram seguindo os ritmos do capital. Tal assertiva entra em foco no item seguinte.

2.4 Reestruturação urbana: conceituando

Reestruturação deve ser vinculada aos períodos de ampla e profunda mudança no conjunto de relações que orientam o processo de estruturação da cidade. A estruturação pode ser da cidade e urbana, sendo a primeira ligada às formas materiais da cidade e a segunda ligada aos processos que se desenovelam na cidade. Uma não se dá sem a outra (SPOSITO, 2004).

A reestruturação urbana, assim como a estruturação urbana, é pautada nas articulações e interações socioespaciais entre as partes da cidade.

É possível indicar as dinâmicas e relações que orientam a reestruturação nas cidades, tal como elas vem ocorrendo no mundo contemporâneo (SPOSITO, 2004, p. 312):

- Necessidades individuais e coletivas (sob a forma de conflitos e procura de normativas para orientar as práticas socioespaciais, no sentido de superar os problemas);

- Propriedade privada da terra;
- Divisão social e técnica do trabalho;
- Relações entre necessidades e desejos;
- Ações e influência de instituições e organizações de diferentes tipos;
- Movimentos sociais;
- Temporalidades diferentes nos espaços intraurbanos;
- Aprofundamento da contradição espaço público - espaço privado.

Os processos acima mencionados quando produzem mudanças intensas ou criam novas situações, provocam a reestruturação da cidade, que também se desdobra na reestruturação urbana³⁶.

A cidade está em constante refazimento: lógicas, tradições, costumes sociais, dinâmicas vão sendo alteradas dia após dia, e quando existem fatores de aceleração, como a industrialização, estes refazimentos tomam amplitude. Assim a cidade está sempre se alterando, mas quando tais alterações são bruscas tem-se a reestruturação, urbana e da cidade, pois as formas e as relações socioespaciais são modificadas.

Não se pode deixar de abordar a questão do campo, cujas relações são complexas com a cidade e provocam repercussões em ambos. A reestruturação na cidade reverbera no campo, e vice versa.

Cidade e campo “[...] são dimensões ao mesmo tempo distintas e complementares da existência social e, como característica comum, são formas espaciais [...]” (WHITACKER, 2010, p. 190)

A reestruturação não significa fim ou troca de um determinado modo de produção ou substituição de valores e práticas sociais, a reestruturação aloja a mudança, as vezes radical, mas não necessariamente o fim do modo antigo, antes uma coexistência com seus resquícios.

Pode-se ter como exemplo a mudança do eixo econômico três-lagoense: de agropastoril para industrial. Trata-se de uma reestruturação na cadeia econômico-produtiva, onde o primeiro não deixou de existir, mas passou

³⁶ Consultar SPOSITO, M. E. B. O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. Presidente Prudente: 2004, **Tese** (Livre Docência), capítulo 5: Reestruturação das cidades.

a ser residual, enquanto o segundo persiste como modelo hegemônico. E isso é válido para outros aspectos da cidade e do urbano.

A reestruturação, em seu sentido mais amplo, transmite a noção de uma “freada”, senão de uma ruptura nas tendências seculares, e de uma mudança em direção a uma ordem e uma configuração significativamente diferentes da vida social, econômica e política. Evoca, pois, uma combinação sequencial de desmoronamento e reconstrução, de desconstrução e tentativa de reconstituição, proveniente de algumas deficiências ou perturbações nos sistemas de pensamento e ações aceitos [...] (SOJA, 1993, p. 193).

Desde fins da Idade Média a cidade recuperou sua posição de destaque na gestão do território e o campo novamente subordinou-se a produzir as demandas impostas pelo meio urbano. Vale lembrar que tais demandas antes de serem urbanas, são sobretudo capitalistas.

O campo sofreu processos de mecanização, êxodo rural e serve como base para produção monocultora em grande escala, e no caso brasileiro, principalmente para exportação. Tais processos se intensificaram a partir de 1970 com a Revolução Verde³⁷: máquinas, insumos, tecnologia em sementes. Atributos do capital inclinado à elevação da produtividade e maximização do lucro.

As reestruturações ocorridas no campo provocaram inchaço populacional nas cidades, expansão da malha urbana, aumento do desemprego rural e urbano, já que o exército industrial de reserva se adensou, precarização do modo de vida dos grupos sociais mais empobrecidos. Ademais, a reestruturação no campo reverberou sobre a reestruturação na cidade, esta em contínuo.

No processo de reestruturação, tanto do campo quanto da cidade, o capital é o principal agente que impõe modificações. O capital negocia, destrói, reconstrói e cria, e “[...] Essa tensionante ambivalência esboça-se por toda

³⁷ O termo Revolução Verde foi criado em meados da década de 1950 com o intuito de aludir ao processo de modernização no campo, pautado na monocultura, no uso das novas tecnologias (quimificação e mecanização), no desenvolvimento de sementes modificadas, para aumentar a produção de alimentos. O êxodo rural é uma consequência deste processo, já que trabalho do camponês e/ou agricultor é substituído pelas máquinas e ainda pode ocorrer a perda da terra de trabalho por arrendamento ou compra, com finalidade de incorpora-las ao monocultivo. Algumas sugestões de leitura que discutem este termo: OLIVEIRA, A. U. **A agricultura camponesa no Brasil**. 4. ed. São Paulo: Contexto, 2001. STÉDILE, J. P. **A questão agrária na década de 90**. 4. ed. Porto Alegre: UFRGS, 2004. HELENE, M. E. M.; MARCONDES, B.; NUNES, E. **A fome na atualidade**. Scipione: São Paulo, 1994.

parte, organizando as formas materiais e as configurações da paisagem numa dança oximórica de criatividade destrutiva [...]” (SOJA, 1993, p. 192).

Criar, destruir, refazer a cidade faz parte do processo de produção do espaço urbano e as dimensões da *prática espacial*, as *representações do espaço* e os *espaços de representação* gestam as territorialidades e avivam o cotidiano (LEFEBVRE, 1986³⁸ apud SPOSITO, 2004; apud SOBARZO, 2007). Neste ínterim, a cidade está em permanente refazimento e seus sujeitos sociais encontram-se numa incessante tentativa de alcançar o pleno direito à cidade e à cidadania, ainda bastante abstratos (LEFEBVRE, 1991), numa cidade que tende cada vez mais a ser *cidade econômica* em vez de *cidade social* (SANTOS, 1993).

Destruir e reconstruir são um par dialético na lógica do capital, que utiliza o espaço segundo as necessidades do momento vivenciado. Portanto, a cidade é feita e desfeita quando há a necessidade de “progredir, evoluir, modernizar”.

São criadas condições materiais e novas relações sociais são estabelecidas para dar suporte à operação de grandes empresas, nacionais e estrangeiras. Estas, que agem na esfera da produção, circulação e consumo, quando atuam no processo de urbanização e reformulação das estruturas urbanas, diretamente ou por intermédio do poder público, permite falar de urbanização corporativa e a cidade corporativa:

[...] Na cidade corporativa, o essencial do esforço do equipamento é primordialmente feito para o serviço das empresas hegemônicas, o que porventura interessa as demais empresas e ao grosso modo da população é praticamente o residual na elaboração dos orçamentos públicos. Isso obedece a mais estreita racionalidade capitalista, em nome do aumento do produto nacional, da capacidade de exportação, etc. (SANTOS, 1993, p. 94-5).

É plausível considerar a urbanização três lagoense como corporativa porquanto é de interesse da administração pública (local, estadual e federal) que o município se torne um polo industrial. Ademais, a industrialização é tida como um vetor de propulsão econômica e é assim divulgada pelos veículos midiáticos. É evidente que a industrialização gera riqueza, PIB e empregos,

³⁸ LEFEBVRE, H. **La production de l'espace**, 1986.

entretanto o que se tem que levar em conta é que a riqueza é retida nas mãos de poucos, enquanto aqueles que estão empregados ganham um salário que apenas lhes provêm subsistência. Sem falar dos que não se inserem no mercado de trabalho formal, subsistindo com pequenos serviços.

Assim, as empresas ou o próprio Estado geram condições materiais e ideológicas para o funcionamento das mesmas, e Três Lagoas não foge a regra. Concessão/regime de comodato de terrenos da prefeitura, isenção fiscal, construção de infraestruturas necessárias às empresas foram ações efetuadas pela gestão local. O espaço urbano é alterado para atender as necessidades, usos e apetites de estados e empresas neste período histórico globalizado, onde todo e qualquer pedaço da superfície da terra se torna funcional (SANTOS, 2006).

2.5 Reestruturação urbana: a vertente imobiliária de Três Lagoas

Três Lagoas, por ora, é um espaço de elevada funcionalidade ao capital industrial, assim como o foi no início do século XX por ser um entreposto ferroviário.

Resgatando a história de Três Lagoas, em 1912 o Estado doou uma porção territorial em frente a estação da ferrovia para constituição de um núcleo de povoação, configurando o comércio local. Esta delimitação constitui o centro principal, e ao redor foram se formando bairros populares por meio do loteamento de glebas rurais transformadas em urbanas.

O principal e praticamente o único modelo de urbanização era a residência unifamiliar. Os bairros iam surgindo para atender uma população em crescimento paulatino, alguns destinados à consumidores de médio e alto *status*. Três lagoas continuou crescendo ao longo das décadas e sua economia continuou atrelada ao comércio e à agropecuária até fins da década de 1990 e o crescimento malha urbana foi contínuo.

| Pop./ano | 1920 | 1940 | 1950 | 1960 | 1970 | 1980 | 1990 | 2000 | 2010 |
|-------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|---------|
| Três Lagoas | 9.044 | 15.378 | 18.803 | 31.690 | 55.904 | 57.904 | 68.162 | 79.059 | 101.791 |

Tabela 3: Evolução da população de Três Lagoas.

Fonte: IBGE, 2012.

O recorte temporal a ser analisado é entre as décadas de 2000 e 2010, com maior ênfase entre os anos 2005-2010, sem descartar o contexto atual e as ações futuras. Assim, o processo evolutivo da produção residencial de Três Lagoas compreenderá este período, avaliando as transformações nos modelos residenciais que refletem em mudanças na malha urbana.

O primeiro padrão residencial implantado em Três Lagoas remonta ao seu início, quando ainda vilarejo, cujas construções seguiam o modelo inglês remanescente do século XIX. O bairro dos operários da ferrovia, Santa Luzia, e a porção espacial doada pelo Estado em 1912 que compôs uma tabuleiro com 35 quarteirões – e hoje é o centro principal – possuem tal arquitetura rebuscada.

Após a constituição do centro principal e com o fim das obras da ferrovia o bairro Santa Luzia permaneceu estagnado, e hodiernamente ainda mantêm suas formas originais (Figuras 7 e 8). Este recorte pode ser considerado uma *rugosidade*, carregado de formas, símbolos e valores de um momento econômico anterior, pois com a perda de expressividade do modelo ferroviário, o bairro estagnou-se e em certas localidades sua paisagem cria a sensação topofóbica (TUAN, 2005).

Chamemos *rugosidade* ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares. As rugosidades se apresentam como formas isoladas ou como arranjos. É dessa forma que elas são uma parte desse espaço-fator. Ainda que sem tradução imediata, as rugosidades nos trazem os restos de divisões do trabalho já passadas (todas as escalas da divisão do trabalho), os restos dos tipos de capital utilizados e suas combinações técnicas e sociais com o trabalho (SANTOS, 1996, p. 92).

Sendo assim, “[...] As rugosidades não podem ser apenas encaradas como heranças físico-territoriais, mas também como heranças socioterritoriais ou sociogeográficas [...]” (SANTOS, 1996, p. 25). O bairro Santa Luzia e porções do centro principal existem atualmente como formas territoriais legadas de um período técnico e econômico passado.



Figura 7: Casa de madeira no bairro Santa Luzia.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 8: Casa com símbolo da N.O.B. no bairro Santa Luzia.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Há, porém, uma diferença: o bairro Santa Luzia é uma rugosidade e o centro principal está cristalizado. Os objetos geográficos cristalizados são aqueles que integram o tombamento histórico e cultural, fazendo parte do patrimônio de uma sociedade, são as obras de arte da cidade:

Outros meios de ação cristalizados seriam a lei - que vem do passado e se impõe no presente, os costumes, a música, as obras de arte, isto é, toda uma enorme gama de relações entre os homens que permanecem e vigoram no presente, apesar de terem sido criadas num momento anterior (SANTOS, 1996, p. 47).

O centro principal possui muitas edificações com o padrão original, estas foram somente revitalizadas, guardando em suas formas a história e a cultura de uma temporalidade pretérita. Certo é que nem todas as edificações do centro trazem em seu bojo formas históricas revitalizadas (Figura 9): existem aquelas com arquitetura moderna e aquelas que permanecem com aspecto rançoso, configurando rugosidades. Esta situação se aplica a um casarão desprovido de cuidados, sito no centro principal, na rua cujo fluxo de pessoas é maior devido a concentração comercial (Figura 10).



Figura. 9: Substituição do uso residencial pelo comercial.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura.10: Casarão como rugosidade.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Em contrapartida, há construções com designer moderno e arrojado substituindo aquelas de épocas remotas. Os usos também se modificaram: residências de arquitetura rebuscada foram demolidas e em seus lugares foram implantados estabelecimentos comerciais. Terrenos vagos desde o princípio da cidade foram edificados a partir do ano de 2006, acompanhando a tendência do *boom* imobiliário e acréscimo populacional consequentes da industrialização.

Obviamente, existem ainda lotes vazios no centro de Três Lagoas, absurdamente supervalorizados e livres de qualquer instrumento urbanístico que promova edificação ou utilização compulsória, IPTU progressivo no tempo ou desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública.

Pode-se considerar que o centro de Três Lagoas sofreu uma reestruturação urbana (que reflete na cidade, acarretando também, a reestruturação da cidade): mudança de uso residencial para comercial, novos padrões substituem os de arquitetura antiga, intensificação na produção de estabelecimentos em vazios urbanos.

A reestruturação urbana no centro de Três Lagoas não se limita as edificações, a praça central, também da época ferroviária, fora transformada sob o título de revitalização, dando lugar ao novo e ao moderno. Em 2006 onde havia a antiga Praça da Bandeira (Figura 11), surge a Praça Ramez Tebet (Figura 12), um exemplo da lógica haussmanniana³⁹.

³⁹ Georges-Eugène Haussmann (1809-1891) foi prefeito do antigo departamento do Sena, que era a própria Paris do século XIX (medieval) e a destruiu em grande parte. Acabou com os

A Praça da Bandeira trazia consigo uma densa arborização – árvores adultas, quase centenárias –, uma fonte e um intenso consumo do espaço tanto em período diurno quanto noturno. Hoje se vê uma praça repleta de palmeiras e apenas a estátua do homenageado homônimo permanece com o sol a pino. Existem outros tipos de árvore, contudo, elas ainda possuem um porte pequeno pelo pouco tempo que foram plantadas, o que inviabiliza o consumo deste espaço em períodos com forte incidência solar.



Figura 11: Praça da Bandeira.
Fonte: SILVA, C. H. R., 2005.



Figura 12: Praça Senador Ramez Tebet.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

De uma praça verde e sombreada para uma praça cinza e ensolarada há um grande contraste, fruto de políticas modernizadoras, imbuídas não pela urbanização, mas guiadas pelo urbanismo. Este tem uma visão fragmentária do espaço urbano e está envolto pelo princípio do valor de troca, pois se direciona ao consumidor e não ao cidadão (LEFEBVRE, 1991). E quando o consumidor suprime o cidadão, este encontra-se mutilado (SANTOS, 1987).

[...] foi preciso denunciar o urbanismo ao mesmo tempo como máscara e como instrumento: máscara do Estado e da ação política, instrumento dos interesses dissimulados numa estratégia e numa sócio-lógica. O urbanismo não procura modelar o espaço como uma obra de arte. Nem, segundo razões técnicas, como pretende. O que o urbanismo elabora é um espaço político (LEFEBVRE, 1999, p. 161).

guetos e cortiços e abriu novas vias, alargadas e embelezadas, no intuito de transformar Paris na capital da modernidade. A Reforma Haussmann priorizou: Abertura das novas vias e o alargamento de outras estreitas; Objetivo sanitário; Criação de grandes prédios públicos; Criação dos jardins ingleses e arborização; A nova divisão regional de Paris em distritos. Em Três Lagoas, a substituição da Praça da Bandeira pela Praça Ramez Tebet tem como finalidade dar-lhe ares de modernidade, logo, identifica-se o princípio haussmanniano.

O que se percebe é que Três Lagoas sofreu um processo de reestruturação urbana em seu centro principal a partir do ano 2006: mudança simbólico-valorativa da praça central, alteração dos usos (o residencial é substituído pelo comercial), construção de imóveis comerciais em lotes vazios, intensificação do trânsito, principalmente em horários de pico.

A reestruturação em Três Lagoas se manifestou amplamente: no centro, no campo, no modelo produtivo e nos padrões residenciais, este último um dos alvos do trabalho será analisado com minúcia.

CAP. 3: A MORADIA EM TRÊS LAGOAS

Introdução

A cidade de Três Lagoas surgiu de um aglomerado de trabalhadores da ferrovia no início do século XX e em 1915 é denominada município. A vila de Três Lagoas passa a ser considerada cidade em 1920, quando tem seu primeiro bairro autorizado, o Santa Luzia – o bairro dos operários da ferrovia (CATTANIO, 1976).

O segundo bairro a ser formado em Três Lagoas é o da Lapa, em 1935, e o bairro seguinte, Nossa Senhora Aparecida, se institui 15 anos depois. Do início da cidade até o ano de 2012 mais de 100 loteamentos foram criados, alguns bastante pequenos. Em 2010, os bairros foram renomeados passando a somar 33 (Figura 13), pois as vilas e loteamentos pequenos foram incorporados ao bairro maior e/ou mais antigo (PREFEITURA MUNICIPAL, 2011).

A partir da paisagem urbana que os bairros apresentam, pode-se, de uma maneira geral, afirmar que Três Lagoas é uma cidade majoritariamente pobre no que tange à moradia. Casas precárias, infraestrutura básica escassa ou nula, ausência de equipamentos urbanos reforçando a segregação. Alguns bairros são melhor equipados e destinados a consumidores de médio e alto *status*, logo, o preço para morar nestes lugares é mais elevado.

A segregação econômica deriva, dentre outras razões, como é natural, dos preços dos aluguéis e dos terrenos. Somente as camadas um pouco mais bem aquinhoadas da cidade podem alugar um apartamento ou suportar as prestações de uma casa, criando automaticamente zonas de bairros favorecidos e zonas de bairros pobres [...] Assim, em definitivo, deparamos com duas cidades: a cidade rica e a cidade pobre, separadas uma da outra pelas classes médias. O planejamento habitacional, nas condições atuais, reforça as tendências segregacionistas (SANTOS, 2008, p. 210).

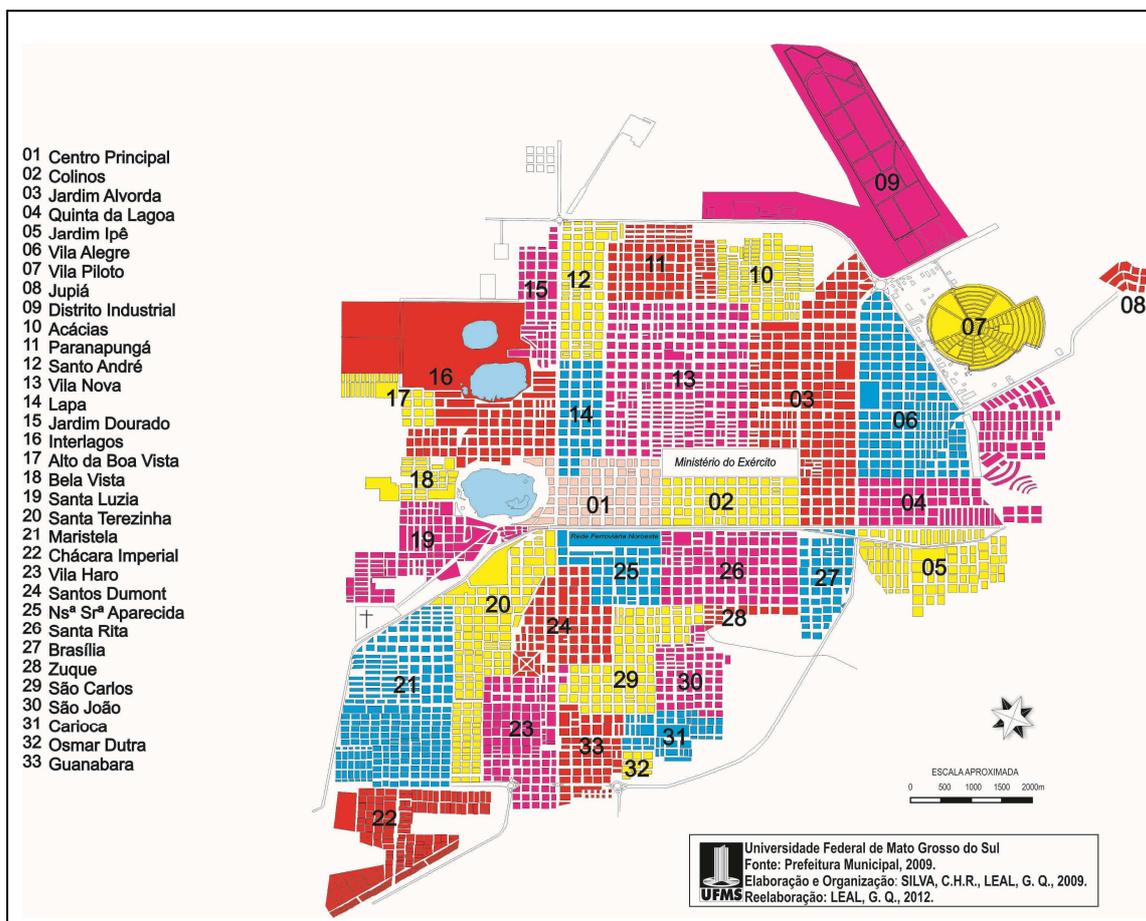


Figura 13: Atual configuração e nomenclatura dos bairros em Três Lagoas.

Fonte: Prefeitura Municipal, 2011.

Compreender esse processo de segregação é perceber que a cidade ao se formar, ideologicamente, separa seus moradores em similitude com sua classe social, seleção que se imprime espacialmente em cada bairro correlato ao contexto social de cada um de seus moradores. Em síntese, é como se a cidade tivesse fronteiras invisíveis e “[...] fosse demarcada por cercas, fronteiras imaginárias, que definem o lugar de cada coisa e cada um dos moradores” (ROLNIK, 1988, p. 41).

Dotar setores da cidade (principalmente centro e bairros nobres) de infraestruturas ao passo que as periferias ficam despidas delas e destinadas às classes mais empobrecidas é um princípio da lógica da valorização-desvalorização diferencial dos setores urbanos (SANTOS, 1993). Tal lógica é evidente em Três Lagoas, já que não há igualdade nas infraestruturas empreendidas nos diversos bairros da cidade.

Conjuntos habitacionais populares são um bom exemplo para se observar esta urbanização desigual: são alocados, em geral, nas extremidades

da malha urbana, o que pode gerar a segregação e vazios urbanos, são desprovidos de equipamentos urbanos e até infraestrutura básica. Caso do COHAB Imperial, que em 2009, ficou sem água encanada por um mês em decorrência de problemas com o bombeamento.

Os interesses dos diferentes agentes urbanos alteram a paisagem e o funcionamento da cidade, assim, a falta de água num COHAB pode perdurar por semanas, enquanto que no centro o problema deve ser sanado o quanto antes.

O mesmo vale para a produção do espaço urbano: os diferentes agentes produzirão a cidade segundo seus valores e condições materiais. Assim, a cidade é formada por tipos ou padrões paisagísticos: bairros residenciais de luxo e populares, condomínios fechados, (sub)centros comerciais, áreas industriais, etc. Desta maneira o espaço citadino é formado como um *puzzle* urbano (SANTOS, 2009) que articula bairros de alto e baixo status e sua organização territorial revela que há uma forte homogeneidade social interna contrapondo-se à forte disparidade entre elas, conforme aponta Castells (1983).

Em Três Lagoas o par homogeneidade-disparidade é facilmente identificado, pois a ruptura na paisagem urbana é gritante. Bairros de *status* socioeconômico e/ou temporalidades diferentes indicam a evolução sócio-temporal além de corroborar as diferenças paisagísticas no bojo urbano.

Com a industrialização a demanda por serviços públicos e moradias aumentou, porquanto a vinda de pessoas em busca de trabalho acentuou o déficit habitacional já existente e pressionou o poder público a investir na melhoria de infraestruturas, dos equipamentos urbanos e ampliar espaços para construção de moradias.

Assim, loteamentos foram abertos (por imobiliárias) para a expansão de bairros já existentes e criação de condomínios fechados e para a construção de COHABs (pelo poder público).

Os condomínios fechados asseveram o já citado par homogeneidade-disparidade, pois existe um muro que delimita o que é de dentro e o que é de fora. Se antes haviam muros invisíveis que reforçavam a segregação (ROLNIK, 1988), os muros materiais dos condomínios fechados caracterizam a fragmentação do território urbano, pois existe:

[...] a proximidade de ricos e pobres, mas em espaços hermeticamente fechados, o que estabelece relações assimétricas entre as duas partes da cidade. São Paulo que viu nascer, nos anos setenta, o imenso bairro privado de Alphaville, aparece em muitos aspectos como o caso emblemático da “metrópole corporativa e fragmentada” (Santos, 1990). A materialização cada dia mais visível de processos de separação, isolamento – exclusão e arquipelização –, mediante muros, cercas, barreiras, “aduanas privadas”, tem contribuído amplamente para a banalização do termo (PRÉVÔT-SHAPIRA, 2001, p. 39, tradução nossa).

Uma nova forma de morar se instalou em Três Lagoas com a industrialização iniciada em 2006: o espaço urbano tornou-se mais complexo e hierarquizado. De um lado tem-se a segregação forçada e de outro a auto segregação⁴⁰: os condomínios são a expressão máxima da segregação voluntária ao passo em que fragmentam a tessitura urbana (ARANHA-SILVA, 2010).

Carlos (1997) afirma que a cidade é heterogênea em decorrência das pessoas que a constituem, já que estas são diferentes em múltiplos aspectos, produzindo, assim, contrastes na cidade e no urbano como resultado destas diferenças.

3.1 A produção da moradia e a reprodução do capital

Quais são os agentes produtores da moradia no espaço urbano? Antes de responder esta questão faz-se necessário conhecê-los.

Para Corrêa (1993) os agentes sociais são os: proprietários dos meios de produção (principalmente os industriais), proprietários fundiários, promotores imobiliários, Estado e grupos sociais subalternizados. Capel (1974) tem uma perspectiva semelhante, sendo por ele considerados agentes sociais os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e as empresas da construção, e os organismos públicos, tidos como agentes e árbitros – pois interferem nos conflitos entre os outros agentes.

⁴⁰ Autossegregação como pseudo solução escapista (SOUZA, 2008).

Harvey (1980) identifica os seguintes grupos: os usuários de moradia, os corretores de imóveis, os proprietários, os incorporadores e construtores, as instituições financeiras e as instituições governamentais. Afirma também “[...] cada grupo tem um modo distinto de determinar o valor de uso e o valor de troca [...]” (HARVEY, 1980, p. 139).

Assim, a cidade é produzida e organizada pelos agentes produtores do espaço de modo a permitir a reprodução do capital. O espaço citadino é configurado segundo lógicas econômicas provenientes dos interesses daqueles sujeitos que atuam na produção da cidade. Tais sujeitos não atuam de forma idêntica: os mais poderosos econômica e/ou politicamente conseguem atuar mais abrasivamente na configuração do espaço. A produção imobiliária também segue as regras do jogo capitalista:

[...] como qualquer outro mercado, o imobiliário está sujeito e condicionado às condições mais gerais do ambiente econômico em que se desenvolve, seja na escala local, seja com mais intensidade na escala nacional e parametrizadas pelas determinações de volumes de crédito, taxas de juros, política tributária e movimentos da renda disponível (MELAZZO, 2012, p. 7).

No que tange à produção da moradia pode-se dizer que o Estado, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários e as empresas incorporadoras são os principais agentes. Estes refazem os recortes urbanos, transformam glebas rurais em urbanas, constroem e incitam ao consumo de novas formas de morar.

O Estado é um agente que atua de diferentes formas: grande empresário, consumidor de espaços e de localizações públicas, proprietário fundiário, promotor imobiliário e agente regulador do uso do solo urbano. Pode atuar de maneira direta ou indireta. Quando produz moradias está atuando de forma direta, caso dos COHABs, mas também pode auxiliar instituições financeiras, incorporadores e a indústria de construção, promover isenção de impostos. Além disso, pode criar restrições institucionais quanto ao mercado de moradia, como zoneamento de uso do solo, dotação de infraestrutura urbana e alocação de serviços que modificam o ambiente construído e o valorizam. A ausência destes serviços assevera a diferenciação (sócio)espacial e

paisagística, podendo agravar a segregação e a fragmentação do espaço urbano.

A intervenção do Estado (capitalista) na configuração do ambiente construído – tanto no campo como na cidade – garante a existência do espaço como mercadoria e permite que as relações capitalistas se reproduzam.

Decidir onde comprar terras, como loteá-las e comercializá-las faz do sistema de produção capitalista de moradias um circuito imobiliário urbano, pois um conjunto de capitais e funções define este circuito produtivo imobiliário (CAMPOS, 1989). O capital incorporador é o elemento que coordena a participação destes capitais no circuito imobiliário urbano:

[...] É ele [o capital incorporador] que efetua a transação de compra e venda do terreno, define seu uso futuro, encomenda os projetos e estudos arquitetônicos e de engenharia, contrata os capitais construtores, articula o financiamento da produção, define junto aos capitais de comercialização (corretores, publicidade, etc.) a estratégia de venda e viabiliza o financiamento da produção final através de capitais de empréstimos (CAMPOS, 1989, p. 49).

A incorporadora define tendências de como e onde morar, é capaz de elevar os preços dos imóveis em toda a cidade a partir de uma área que ela desenvolve, porquanto a pior terra tem seu preço condicionado pelo preço da melhor (SMOLKA, 1987).

O incorporador imobiliário é o agente econômico capaz de modificar e estruturar o espaço urbano e ao passo em que age sobre o espaço urbano cria as rendas fundiárias (SMOLKA, 1989, ABRAMO, 1989). O capital incorporador transforma os usos do solo urbano pelo processo de valorização, assim sendo, se trata de produção e uso(s) da cidade: “[...] a terra urbana será atribuída às atividades que estão em condições de oferecer a renda mais elevada” (CAMAGNI, 2005, p. 69).

O capital incorporador comanda o processo de transformação do espaço urbano, atuando de forma empresarial sistematizada em busca da demanda solvável, pois ele efetua: a compra dos terrenos ou áreas, a contratação de consultores/planejadores, contrata agentes da construção civil e os agentes que realizam a comercialização (SMOLKA, 1989). É uma lógica de valorização de capitais no espaço urbano, cuja transferência de rendas e

riquezas (reais ou potenciais) se dá entre os diferentes agentes/atores que operam no espaço citadino (FARRET, 1985).

Lojkine (1981) aborda que o processo de urbanização se realiza de forma capitalista, porquanto o processo de produção/reprodução do capital está centrado na teoria do valor e das classes sociais. E o Estado atua de forma decisiva na produção do espaço:

[...] O mercado da terra urbana atua de modo imperfeito na superação dos obstáculos ao novo desenvolvimento que surge dos padrões desiguais de crescimento, e o Estado é chamado a intervir a fim de liberar a terra para investimento mais lucrativo [...] (GOTTDIENER, 1993, p. 137).

A ação dos loteadores é então expandida, pautada na lógica da escassez e de sua produção enquanto raridade, constituindo a mercantilização das terras urbanas. Assim, a ação dos especuladores e incorporadores imobiliários cresce de modo implacável nas áreas urbanas, produzindo novos desejos e necessidades, por meio da produção de novos equipamentos urbanos e novos padrões de moradia.

Assim fica evidente, na paisagem, na diferenciação dos bairros, nos gestos, nos olhos, no silêncio, na expressão e nos traços do rosto das pessoas a contradição entre a produção coletiva do espaço e sua apropriação privada, fundada na contradição capital-trabalho. Uma (re)produção espacial que se dá em função dos interesses, necessidades e objetivos de uma parcela da sociedade que personifica o capital e não a sociedade como um todo (CARLOS, 1997, p. 82).

Santos (1987) apontou que o direito de morar foi confundido com o direito de ser proprietário de uma casa, consubstanciando os valores simbólicos e ideológicos da sociedade capitalista. Quando se vê a cidade pela ótica imobiliária é impossível concebê-la em sua totalidade.

As regras do jogo capitalista se fundamentam na propriedade privada do solo, pois esta e somente esta proporciona renda (SINGER, 1980). A terra rural e o solo urbano são mercadorias que possuem uma valorização diferenciada das outras mercadorias.

O solo e as benfeitorias realizadas não são mercadorias quaisquer, Harvey (1980, p. 135-6) aponta alguns fatores:

- Eles não se deslocam;
- Ninguém pode dispensá-los: não se pode existir sem ocupar espaço em fazer uso dos objetos nele localizados;
- Mudam de mãos (compra de imóveis) com pouca frequência, relativamente;
- O solo é permanente e a probabilidade de vida das benfeitorias é considerável;
- A troca no mercado (venda/compra) ocorre em um momento do tempo, o uso se estende por um período de tempo (o uso tem duração maior que a frequência de troca);
- Apresentam usos diferentes e numerosos que não são mutuamente exclusivos para o usuário (uma casa pode ser abrigo, um meio para lucrar, um varejo familiar, etc.).

Todos estes usos constituem o valor de uso da residência para seus ocupantes, que varia de pessoa para pessoa, de grupo para grupo, e somente quando suas características são consideradas com as características da moradia que o valor de uso assume real significado. Os valores de uso formam o que se pode chamar de “sistema de sustentação da vida” do indivíduo (HARVEY, 1980, p. 137).

Mas não só o valor de uso deve se considerado, pois no sistema capitalista a ideia central é a troca, assim, a casa, a terra as benfeitorias são comercializadas no intuito de extrair o valor de troca. Assim, a terra não pode ser considerada um capital, mas ela corresponde a um equivalente de capital, e seu processo de valorização não é decorrente de forma direta do trabalho, mas sim das formas de como se dão a sua apropriação e uso: a essência da especulação imobiliária é a apropriação da renda fundiária (OLIVEIRA, 1982).

Marx explicou que qualquer terra possui e produz uma renda que lhe é intrínseca, a esta ele denominou *renda absoluta*. Há a *renda diferencial* produzida pela diferença de preços gerais e preços individuais. A renda diferencial se subdivide em dois tipos: diferencial I e diferencial II, a primeira sendo atribuída às condições naturais que a terra oferece e a segunda às

condições produzidas. Por fim, a *renda de monopólio*, esta gerada por características exclusivas capazes de gerar um preço monopolizável.

A renda fundiária agrícola estudada por Marx se realiza através da propriedade privada, e o solo urbano também se valoriza a partir desta relação social. Lojkine (1979, p. 81) afirma que duas condições são essenciais para que haja renda fundiária urbana:

- a) A composição orgânica do capital⁴¹ deve ser inferior à composição orgânica do capital social médio, ou: o valor dos produtos deste setor deve ser superior a seu preço de produção, o que provoca a formação de um superlucro;
- b) O que fixa o sobrelucro no setor é a existência de um obstáculo (o monopólio da propriedade privada), que é uma força exterior ao capital que impede a livre circulação de capitais, logo a equiparação dos valores do preço de produção.

Portanto, a renda fundiária urbana existiria nas seguintes formas, ainda segundo o autor:

- Na construção civil de imóveis;
- Na relação aluguel-venda;
- Na locação de fábricas e áreas não industriais para proprietários fundiários urbanos;
- Na locação de equipamentos coletivos urbanos para proprietários fundiários urbanos.

A partir destas formas seria possível extrair a renda fundiária urbana, e esta se assemelha ao capital na medida em que também gera lucro. O capital

⁴¹ A composição do capital tem de ser compreendida em duplo sentido. Da perspectiva do valor, ela é determinada pela proporção em que se reparte em capital constante ou valor dos meios de produção e capital variável ou valor da força de trabalho, soma global dos salários. Da perspectiva da matéria, como ela funciona no processo de produção, cada capital se reparte em meios de produção e força de trabalho viva; essa composição é determinada pela proporção entre, por um lado, a massa dos meios de produção utilizados e, por outro lado, o montante de trabalho exigido para seu emprego. Chamo a primeira de composição-valor e a segunda de composição técnica do capital. Entre ambas há estreita correlação. Para expressá-la, chamo a composição-valor do capital, à medida que é determinada por sua composição técnica e espelha suas modificações, de: composição orgânica do capital. Onde se fala simplesmente de composição do capital, deve-se entender sempre sua composição orgânica (MARX, K. **O capital**. V. 2, Cap. XXIII, A Lei Geral da Acumulação Capitalista, p. 245.

gera lucro na medida em que orienta e domina o processo social de produção, e neste sentido a produção da moradia também gera lucro ao proprietário da terra e agentes envolvidos.

Entram em cena os capitais imobiliários, que pela definição de Corrêa podem ser considerados como sinônimos dos promotores imobiliários, pois estes realizam as ações segundo os diversos capitais existentes no circuito produtivo imobiliário. Os promotores imobiliários formam um conjunto de agentes responsáveis pela (CORRÊA, 1993, p.19-20):

- Incorporação, que é a operação chave da promoção imobiliária;
- Financiamento, tanto da produção do imóvel, como de sua venda;
- Estudos técnicos, realizados para verificar a viabilidade técnica e econômica de realização da obra;
- Construção do imóvel;
- Comercialização das unidades.

Os capitais imobiliários estão envolvidos na produção da moradia e na criação de tendências do morar e atuam para a consolidação ou desconstituição de polos empresariais e de centralidades (FIX, 2007), pois são capazes de valorizar ou desvalorizar áreas urbanas:

O “capital” imobiliário é, portanto, um falso capital. Ele é sem dúvida, um valor que se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva e sim a monopolização do acesso a uma condição indispensável àquela atividade (SINGER, 1980, p. 77-8).

O período de produção de um imóvel-habitação é longo, e assim tem-se que o desenvolvimento da produção capitalista no setor também será lento, fazendo com que seja necessária uma concentração anterior de capital ou a existência de um capital de giro que garanta o retorno à forma dinheiro do capital produtivo antes do fim do período de produção. Ou seja, é uma

condição que antecede a produção, podendo ser o pré-financiamento da construção, crédito imobiliário, etc. (TOPALOV, 1979).

Todavia, vale ressaltar que em Três Lagoas a produção de residências se dá em pouquíssimo tempo: em média 2 meses é o tempo gasto para se erguer uma casa e o tempo em que esta casa trará retorno econômico ao seu proprietário também se dá com muita rapidez⁴². Por vezes o imóvel ainda está em construção, mas já foi alugado ou vendido.

3.2 Tipologia residencial em Três Lagoas

A produção da moradia em Três Lagoas apresenta variações ao longo das décadas. Até meados da década de 2000 Três Lagoas não apresentava como tipologia residencial os condomínios fechados, que se propagaram desde então. Houve aumento significativo da verticalização residencial, a pujante valorização do solo urbano e o crescimento do número de condomínios – verticais e horizontais – fechados, fenômenos que acentuaram a reprodução do capital imobiliário.

A expansão da periferia três lagoense se fez muito evidente apesar dos vazios urbanos de décadas anteriores. Um destes vazios possui traços do espaço rural, pois serve de pasto para bois e cavalos (Figuras 14 e 15). Este vazio se localiza nas imediações do bairro Alto da Boa Vista e possui áreas propensas a inundações. Entretanto muitos empreendimentos imobiliários se instalaram neste setor da cidade, o que o tornará muito valorizado e num momento posterior, esta área será loteada.

⁴² Importante esclarecer aqui que o tempo que se emprega para produzir determinada mercadoria se chama “período de produção”, o tempo que se emprega para realizar o valor personificado na mercadoria por meio do processo de troca se chama “tempo de circulação”, ao tempo que leva o valor de determinado capital para realizar-se através da produção e da troca denomina-se “tempo de rotação” (HARVEY, 1990, p. 72).



Figura. 14: Vazio urbano no bairro Alto da Boa Vista.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura. 15: Uso rural no bairro Alto da Boa Vista.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Além deste vazio urbano, existem outros dispersos pela cidade, estes por estarem acoplados à malha urbana constituída já foram valorizados, entretanto ainda não foram loteados, mantendo espaços em desuso. Ademais estes são propícios à ocorrência de atos delinquentes como uso de entorpecentes e estupros, pois são quadras inteiras baldias.

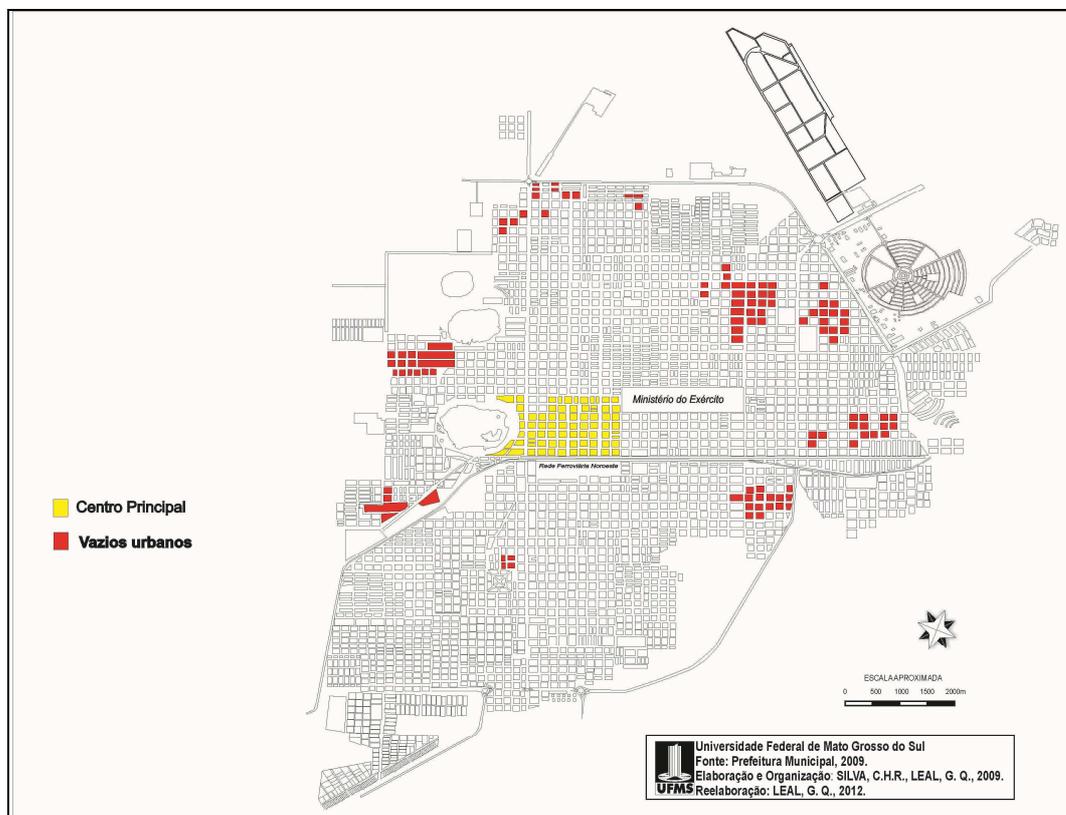


Figura 16: Vazios urbanos em Três Lagoas.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Assim faz-se importante avaliar os padrões residenciais preponderantes em Três Lagoas para se elaborar um quadro geral da moradia.

3.2.1 COHABs: Conjuntos Habitacionais Populares

Morar é preciso e todos os indivíduos sociais buscam “[...] solver os problemas de como e onde morar [...]” (CORRÊA, 1993, p. 62), e os COHABs funcionam como uma solução prática e eficaz para absorver o excedente da demanda populacional menos abastada.

A habitação é um bem cujo acesso é seletivo, e uma enorme parcela da população está incapacitada de pagar o aluguel ou mesmo comprar um imóvel, desta forma, o COHAB se apresenta como uma alternativa economicamente palpável.

Os COHABs – Conjuntos Habitacionais Populares – se difundem no território nacional a partir da década de 1930, e o Estado passa a intervir na produção, comercialização e financiamento do setor imobiliário. A postura adotada pelo governo Vargas (1930-54) escamoteava o cunho populista ao alegar a melhoria das condições de habitação dos operários e migrantes que adensavam as cidades. Todavia, o que se buscava eram a formação e o fortalecimento de uma sociedade urbano-industrial capitalista (BONDUKI, 1998). Daí em diante os conjuntos habitacionais se disseminaram pelo território nacional, ainda com a finalidade de absorver a demanda habitacional dos segmentos sociais mais precarizados.

Aos menos abastados, o poder público oferece a aquisição da residência com valores irrisórios e a longo prazo, entretanto, o baixo preço da aquisição reflete as precárias condições de habitabilidade.

Os COHABs são alocados nas extremidades da malha urbana e encontram-se distanciados dos equipamentos e serviços da malha urbana, por vezes estão distanciados da malha urbana já constituída, formando espaços vazios. Tais espaços são deixados sem construção de adrede: os COHABs seguem a lógica de produção de vazios urbanos, estes com o passar de alguns meses/anos são loteados por alguma imobiliária privada com preços majorados.

Kowarick (1979) faz uma análise da produção descontínua do espaço urbano em São Paulo e tal situação também se faz presente em Três Lagoas, principalmente no que se refere aos COHABs:

[...] o novo loteamento nunca era feito em continuidade imediata ao anterior, já provido de serviços públicos. Ao contrário, entre o novo loteamento e o último já equipado, deixava-se uma área de terra vazia, sem lotear [...] Quando estendida, a linha de ônibus passa pela área não loteada, trazendo-lhe imediata valorização. O mesmo ocorreria (e ocorre) com os demais serviços públicos: para servir o ponto extremo loteado, passariam por áreas vazias, beneficiárias imediatas de melhoramento público. Desta forma, transferia-se para o valor da terra, de modo direto e geralmente antecipado, a benfeitoria pública [...] (KOWARICK, 1979, p. 33).

Pode-se ter como pressuposto, que os COHABs funcionam como *extensores*⁴³ da malha urbana que posteriormente é preenchida por usos residenciais e comerciais. Tem-se um quadro evidente: o poder público municipal compactua e permite a reprodução de tais vazios urbanos como uma dinâmica de expansão do tecido urbano, constituindo uma morfologia dispersa, o que Milton Santos chama de cidade espraiada:

[...] As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vive-versa; porque há vazios as cidades são grandes. O modelo rodoviário urbano é fator de crescimento disperso e do espraiamento da cidade. Havendo especulação, há criação mercantil da escassez e o problema do acesso à terra e à habitação. Mas o déficit de residências também leva à especulação e os dois juntos conduzem a periferização da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano [...] Assim, um primeiro momento do processo especulativo vem com a extensão da cidade e a implantação diferencial dos serviços coletivos. O capitalismo monopolista agrava o diferencial quanto à dotação de recursos, uma vez que parcelas cada vez maiores da receita pública se dirigem à *cidade econômica* em detrimento da *cidade social* [...] (SANTOS, 1993, p. 96).

Há uma inevitável – e desejável – valorização destas glebas vazias, já que estas estão entre a malha cidadina formada e o COHAB a ser criado, pois a administração pública implanta a infraestrutura básica, muito dispendiosa, que é apropriada por agentes privados ao lotear e comercializar tal recorte territorial.

⁴³ A expressão “extensores” foi usada pelo arquiteto Manoel da Silva Lemos, citado em SANTOS, M. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

Os agentes imobiliários lucram duas vezes: ao adquirir hectares rurais a preços baixos e ao vender lotes urbanos por preços elevados, e após a valorização da gleba com a implantação de infraestruturas realizada pelo poder público. É o processo de homogeneização das terras frente ao dinheiro, viabilizando sua mercantilização no meio urbano, é o movimento de transformação do espaço em mercadoria (BOTELHO, 2007).

As despesas com a rede de energia elétrica, água, esgoto (quando há) acabam por ser um ônus social que atende aos produtores capitalistas do espaço, sem que estes contribuam com tais infraestruturas. Tem-se assim uma produção do espaço urbano fundada na contradição entre a produção social do espaço e sua apropriação privada (CARLOS, 2004).

Rolnik (2010, p. 11) aborda a temática dos vazios urbanos e elenca motivos que enfatizam a importância de dirimi-la no seio citadino: a) cumprir a função social da propriedade; b) utilizar todo o potencial investido na infraestrutura urbana já existente; c) evitar desarticulações viárias; d) evitar que estes locais se transformem em lixões, becos e ou terrenos baldios inseguros; e) evitar o uso especulativo da terra; f) promover a utilização adequada dos espaços da cidade, de acordo com suas demandas (habitacional, comercial, serviços, equipamentos, etc.).

Os vazios urbanos produzem a subutilização da infraestrutura existente e dificultam a locomoção urbana (ROLNIK, 2010). Uma situação comum em Três Lagoas é a implantação de um COHAB em porções limítrofes da malha urbana e com vazios urbanos entre eles e as áreas consolidadas. Surge, então, uma pergunta:

A produção habitacional de interesse social pública precisa ser na periferia? Não! É possível produzir habitação de interesse social em zonas consolidadas e centrais da cidade. Para isto, é preciso aliar política urbana, habitacional e fundiária com programas voltados à regularização fundiária e à ocupação de áreas centrais e vazios urbanos (ROLNIK, 2010, p. 13).

Difícilmente um COHAB será construído no centro da cidade, entretanto também não é necessário instalar a moradia de interesse social nas extremidades da malha urbana, pois existem vazios urbanos. Em Três Lagoas tal situação é evidente: vazios urbanos que perduram por décadas e COHABs

situados nas franjas periurbanas, expandindo a periferia (ARANHA-SILVA, 2010, ARANHA-SILVA, FRANQUELINO 2010).

Ao se implantar um equipamento urbano – ou um COHAB – de maneira não contígua à malha cidadina já existente, se está produzindo uma cidade cujo território encontra-se descontínuo. Entretanto, como as infraestruturas básicas (vias, redes de energia elétrica e água, etc.) e a circulação conectam os recortes à mancha urbana principal, tem-se a continuidade espacial (SPOSITO, 2004).

A descontinuidade do território urbano é corroborada pelos vazios urbanos surgidos da criação de novos equipamentos urbanos instalados de modo afastado da malha urbana constituída. Estes vazios, com o passar de alguns meses ou anos, se configuram em loteamentos, cujos lotes são vendidos a preços majorados, pois já possuem infraestrutura que fora implantada pela gestão municipal num momento anterior. Produzir o espaço urbano em descontínuo é uma das estratégias dos agentes modeladores do espaço, pautada na criação de interstícios no bojo citadino que incita a especulação imobiliária (LEAL, 2011).

Quando essas duas dinâmicas – descontinuidade territorial e continuidade espacial – ocorrem simultaneamente e se articulam, pode se reconhecer, no plano da forma urbana, a constituição de rupturas no tecido urbano e, no plano das dinâmicas e processos, a realização da integração espacial (SPOSITO, 2004, p. 204, grifos da autora).

O espaço urbano três lagoense é produzido segundo princípios de uma urbanização em *metástase*, gerando um território urbano descontínuo e esgarçado devido aos vazios urbanos e aos produtos imobiliários implantados em porções periurbanas, o que segmenta o tecido citadino. O espaço urbano:

[...] não se constitui apenas como produto das relações sociais, mas também como condicionador dessas relações, enquanto produz sua própria negação, através da dispersão. A descontinuidade [...] é também cada vez mais possível no plano técnico. Esse é um elemento novo que contribui para a segmentação e para a segregação espacial das cidades (WHITACKER, 2007, p. 145).

A realidade social dos conjuntos habitacionais corrobora o que Castells (2000) e Corrêa (1993, 2003) afirmou quanto à existência de homogeneidade interna e forte disparidade externa: centenas de pequenas casas enfileiradas,

apinhadas, produzindo uma paisagem idêntica, homogênea, monótona (Figuras 17 e 18). Tais características podem evocar o sentimento de topofobia, em especial àqueles que não vivenciam e consomem tal espaço (TUAN, 2005). São as “isotopias: lugares do mesmo, mesmos lugares” e as “heterotopias: o outro lugar e o lugar do outro” (LEFEBVRE, 1999, p. 117).



Figura 17: Fileiras de casas do COHAB Violetas.

Fonte: SILVA, C. H. R.; CALIXTO, D. L.; NASCIMENTO, D. N., LEAL, G. Q., 2009.



Figura 18: Área construída.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Castells (1983) aborda esta questão quando trata dos *grandes conjuntos*, na década de 1960, cujas características principais são a *dispersão* e a *coletividade*, num período em que a França passava por uma crise de moradia:

A *forma* que estas moradias tomaram foi consequência do mecanismo que estava na base do movimento: era necessário andar depressa, com preços acessíveis, e portanto em terrenos liberados e baratos, situados na periferia das aglomerações; era preciso construir maciçamente, se possível em série, faixas inteiras de moradias coletivas. E foram os *grandes conjuntos* que vieram modificar a paisagem francesa e alimentar todas as ideologias reacionárias sobre a desumanização da cidade, apoiando-se na insatisfação, perfeitamente legítima dos moradores mal acomodados, e que atribuíam à forma os problemas decorrentes da insuficiência de serviços e do exílio espacial, diretamente determinados pela necessidade de um baixo custo líquido (CASTELLS, 1983, p. 202).

Os conjuntos habitacionais são uma das tentativas de sanar o problema de *onde* e *como* morar (CORRÊA, 1993, p. 61-2), contudo o que se apreende acerca deste produto imobiliário é uma alternativa superficial, e mesmo residual, de alojar populações carentes no bojo da urbe.

Uma alternativa de efeito “placebo”, já que estas populações vivenciam um isolamento técnico decorrente do desprovimento de equipamentos urbanos essenciais como posto de saúde, creche ou escola. Para se consumir tais equipamentos longas distâncias devem ser vencidas, na maioria dos casos a pé, de bicicleta ou de ônibus coletivo. Pode-se considerar que os COHABs são exemplo da:

[...] fragilização da cidadania, entendida como perda ou ausência de direitos e como precarização de serviços coletivos que garantiam uma gama mínima de proteção pública para grupos carentes de recursos – dinheiro, poder, influência [...] (KOWARICK, 2009, P. 76).

Os conjuntos habitacionais são aclamados na mídia como sinônimo de justiça social e progresso, todavia, corroboram a existência de classes sociais empobrecidas, diferenciação territorial e pobreza. A negação dos conflitos intraurbanos nega o processo de produção social do espaço, uma cidade que se desenvolve desprovida de embates socioeconômicos é utópica (PAULA, 2008).

Os COHABs são resultado de políticas segregacionistas, sendo a segregação resultado direto de uma sociedade estratificada, da disposição desigual das diferentes classes sociais fragmentadoras do território, sendo sua espacialização no urbano (CORRÊA, 1993, p. 60). Pierre George (1983, p. 127) faz uma descrição que se encaixa perfeitamente à realidade infraestrutural dos COHABs: “[...] um amontoado de moradias rudimentares em que de quatro a dez pessoas vivem num mesmo cômodo”.

Segregar – e também auto segregar-se – é o trunfo que a classe dominante e o Estado possuem para a gestão hierárquica e seletiva do território urbano, ou seja, a urbanização que em seus primórdios remetia a civilização, atualmente suscita fragmentação, divisão, segregação, descivilização (PEDRAZZINI, 2006).

Daí o que se vê é uma cidade fragmentada com regiões articuladas e desconectadas. Os COHABs possuem essa dupla característica: seu conteúdo social é articulado ao restante da cidade, porém o conjunto habitacional em si é desvinculado dessa cidade, funciona como um apêndice que aloja e abriga trabalhadores de baixo *status*.

Há ainda a questão ideológica propalada pela mídia televisiva, que vincula às realidades dos indivíduos de cidades médias e pequenas aos problemas de cidades grandes e metrópoles: favela-tráfico-violência. Assim, há uma tendência em associar pobreza à violência, fazendo do indivíduo pobre um sujeito potencialmente perigoso. Se este pobre for negro o predicativo “potencialmente perigoso” é exacerbado. As classes ditas “[...] subalternas são e carregam os estigmas da suspeita, da culpa, da incriminação permanente” (CHAUÍ, 1989, p. 57).

[...] o que tudo isso evidencia é a hipocrisia de uma classe média que, desarmada pela própria ignorância, não raro conservadora e racista, subestima ou olímpicamente desqualifica a necessidade de compreender tudo aquilo que condiciona o fato de que, ao “des-humanizar” os criminosos pobres, ela mesma se embrutece (SOUZA, 2008, p. 163).

Os COHABs e bairros pobres geram a sensação do medo, da violência latente e de todo tipo de vícios, todavia, não só nos bairros pobres as manifestações violentas ocorrem.

Um estudo realizado em 2010 sobre a violência em Três Lagoas apontou que violações contra o patrimônio e o corpo ocorrem em toda a extensão da urbe, porém existem dessemelhanças quanto ao tipo e a localidade.

Nos bairros mais centralizados e elitizados a principal queixa dos moradores refere-se a roubos e furtos, enquanto que nos bairros socialmente segregados é enfatizado o problema do tráfico e consumo de entorpecentes e brigas resultantes do alcoolismo.

Outra concepção distorcida sobre a violência em Três Lagoas é a de que o criminoso é o trabalhador migrante oriundo de outras regiões do país que compõe a mão de obra industrial. Assertiva leviana, já que a maioria dos atos delinquentes fora realizada por três lagoenses residentes (LEAL et al, 2010).

Na ininterrupta produção e reprodução territorial urbana, segregar possibilita assegurar as seguintes prerrogativas: a expansão da malha urbana, a expulsão dos pobres das áreas valorizadas ou valorizáveis, a solvência efêmera do déficit habitacional, promoção de áreas para a especulação imobiliária – vazios urbanos. Esses elementos elencados compõem o construto

do imenso *puzzle* urbano criado pelos arranjos territoriais de interesses eminentemente hegemônicos (SANTOS, 2008).

Pode-se asseverar que dentre as estratégias de gestão territorial urbana, a segregação possui função dual na urbe. Os COHABs são exemplos explícitos de segregação social e substrato da fragmentação do território e o Estado lança mão de políticas urbanas que visem amenizar as problemáticas sociais e em contrapartida atender os interesses do capital privado (SANTOS, 2008).

Para Lefebvre (1991, 1999) habitar é muito mais do que ter somente uma moradia, é ter condições básicas para se reproduzir com dignidade e neste sentido os COHABs vão a contramão quando se refere à tais condições. A começar sua localização é longínqua dos equipamentos urbanos e sociais essenciais, como posto de saúde e escola, e a infraestrutura implantada, na maioria das vezes, é incompleta ou falha (ausência de asfalto/esgoto, falta de água com certa periodicidade).

Há que se atentar também ao fato de que a área construída da residência é mínima, o que incita aos moradores de Três Lagoas a chamar os COHABs de “pombais”. Foram trinta e um COHABs construídos em Três Lagoas de 1967 a 2010 distribuídos nas extremidades da planta urbana e com o passar dos anos e aumento da periferia deixaram de estar nas porções limítrofes.

O bairro Vila Piloto foi construído em etapas, mas sua delimitação já havia sido definida ainda nos primeiros anos, por isso ainda se encontra no extremo da porção nordeste três lagoense.

Em 4 anos (2006-2010) foram construídos catorze COHABs somando 949 unidades habitacionais, decorrência da segunda fase de industrialização iniciada em 2006 (Figura 19).

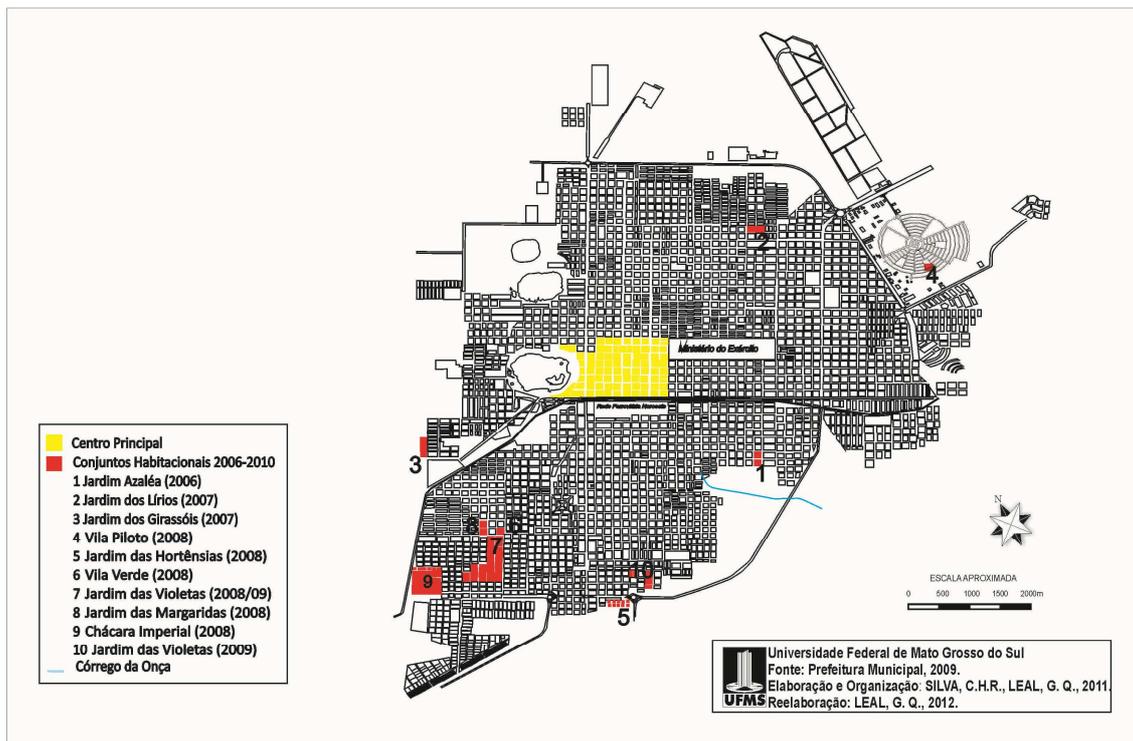


Figura 19: Espacialização dos COHABs construídos entre 2006 e 2010.
Fonte: Prefeitura Municipal, 2012.

Numa pesquisa realizada anteriormente pode-se identificar as seguintes prerrogativas no que tange à percepção dos moradores dos COHABs em relação aos mesmos (SILVA, LEAL, 2011):

- A maioria da população destes COHABs vivia em residências cedidas ou alugadas, o que cria o sentimento de conformismo mediante a “benção” da casa própria, pois este era um sonho de quase todos os entrevistados;
- A maior parte desta população é de etnia negra, solteira ou amasiada, e uma estrutura familiar com, em média, 4 filhos.
- Quase que com unanimidade os pais e as mães trabalham como assalariados ou autônomos.

Atualmente estão sendo construídos no bairro Jardim Maristela, prédios de dois andares, com capacidade para 1224 apartamentos que serão entregues à população carente, são os novos COHABs (Figuras 20 e 21):

adensamento do solo urbano. Configuram-se semelhantes a forma dos condomínios fechados: determinadas áreas são da propriedade de todos os residentes, como a quadra de esportes e a praça.



Figura. 20: Blocos de apartamentos em construção do Loteamento Novo Oeste.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura. 20: Blocos concluídos do Loteamento Novo Oeste.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Cada bloco tem capacidade para 8 famílias, e cada apartamento conta com uma sala-cozinha, um banheiro e dois quartos (Figura 22). A mesma estrutura das residências unifamiliares dos outros COHABs. É o Estado atuando na produção da moradia de interesse social, ao passo em que garante primazias às classes econômica e politicamente mais abastadas:

[...] A intervenção estatal ativa não pode resolver a crise estrutural do capitalismo, porque lhe foi solicitado *ao mesmo tempo* manter a queda da taxa de lucro através de medidas keynesianas e a qualidade de vida comunitária através da reprodução da força de trabalho [...] (GOTTDIENER, 1993, p. 140).

Os conjuntos habitacionais populares com residências unifamiliares ou em apartamentos configuram o que Lefebvre (1991,1999) chama de *habitat*, e este seria a forma em que o ser humano se reproduz neste espaço, isto é, as formas de reproduzir-se neste lugar enquanto pessoa. Este *habitat* condiciona o modo de agir, pensar e habitar das pessoas. O *habitat* possui uma forma determinada pelo sistema capitalista vigente, e foi instaurado verticalmente: um espaço global homogêneo e quantitativo. Fazendo com que o “vivido” se encerre em caixas, gaiolas, ou “máquinas de habitar”, cubículos.

Habitat é bastante diferente de habitar na concepção do autor. O habitar coloca em pauta as realizações do vivido. Nos espaços de moradia

estas realizações manifestam os desejos e as necessidades dos moradores e são caracterizadas pelas mudanças decorridas no ato de habitar. O habitar significa transcender o formal, o regulado, criar espaços de acordo com o que se deseja.

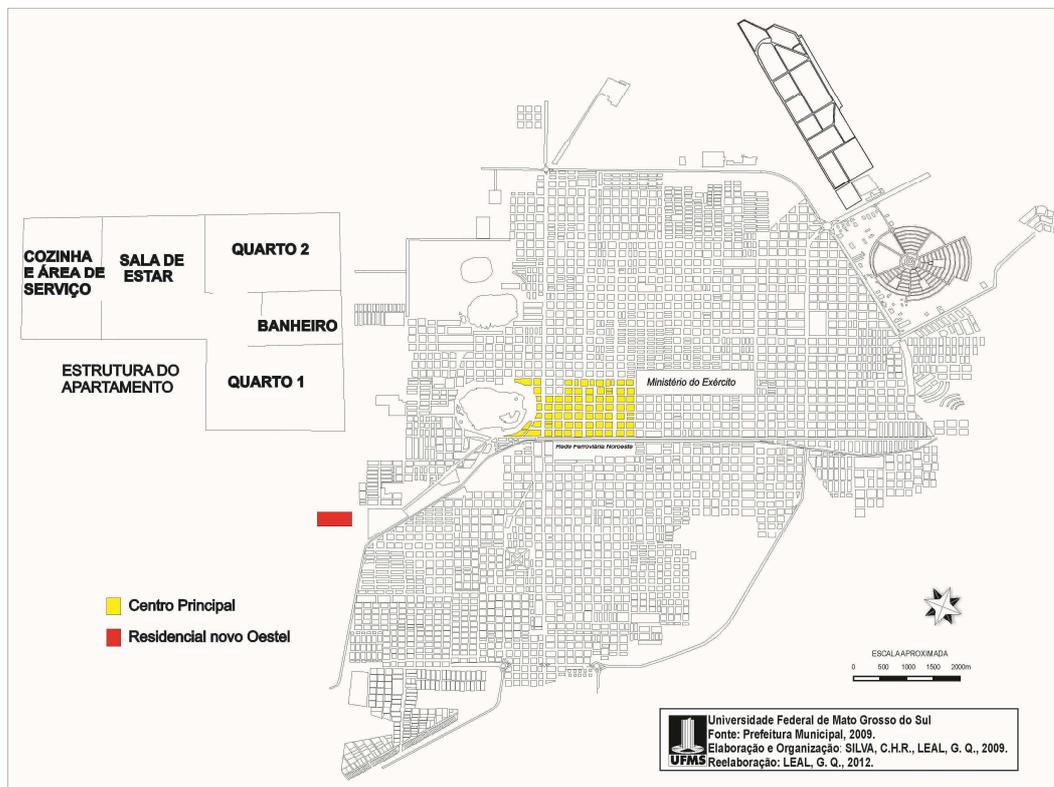


Figura 22: Localização na planta urbana dos apartamentos e estrutura interna.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Assim nos COHABs a padronização das formas e a homogeneização da paisagem corroboram a noção de habitat, entretanto, o morador acaba por criar vínculos com seu *lôcus* de vivência e tem-se o habitar. Fica evidente nas cores das paredes, nos cômodos acrescidos, nos muros e portões que com o passar do tempo os moradores vão instalando em suas residências. É a tentativa de transformar o concebido em vivido (Figuras 23 e 24):



Figura 23: Alterações nas casas de COHAB no Jardim Violeta.

Fonte: SILVA, C. H. R.; CALIXTO, D. L.; NASCIMENTO, D. N, LEAL, G. Q., 2009.



Figura 24: Acréscimo de cômodos (COHAB no Jardim Maristela.

Fonte: LEAL, G. Q., 2011.

Mas apesar disto, os COHABs ainda são uma forma residual de produzir a moradia e o habitar dos cidadãos, sobretudo porque corroboram a “ideologia do habitat” que é a “promoção da casa proletária própria no subúrbio” (FERNANDES, 2007, p. 203).

O subúrbio desde a República Velha não significou uma iniciativa de inclusão das massas numa sociedade moderna e burguesa, mas tornou-se expressão da ação segregadora, pois “[...] anuncia e reafirma, literalmente, apenas a intenção de utilizar tal espaço para retirar da cena urbana as classes populares da cidade” (FERNANDES, 2007, p. 204-5). Assim sendo, os COHABs podem ser comparados aos subúrbios, além fazerem parte da periferia social e geográfica da cidade, alojando em suas dimensões mazelas sociais que tornam a vida urbana árida e por vezes anti cidadã.

Le Corbusier (1989) considera o subúrbio como um erro urbanístico, uma aglomeração de barracos que dissipa os recursos fiscais públicos e se torna um peso para a coletividade, já que sua população assaz depauperada não contribui para adensar tais recursos.

O subúrbio advém da evolução que a cidade perpassa desde seus primórdios, sendo o resultado do que inicialmente fora as adjacências do burgo: “descendentes degenerados dos arrabaldes” (LE CORBUSIER, 1989, p. 10). É uma forma de morar dotada de problemas urbanos complexos: amontoados de casinhas, galpões, incoerência viária, má circulação de ar, puçá insolação, espaços de insalubridade.

Obviamente, o COHAB não se encaixa nesta descrição, pois sua principal característica é a homogeneidade e padronização espacial. Entretanto, é válido compará-los no que tange à sua localização na malha urbana: nas extremidades, funcionando como adjacências, bolsões de pobreza.

Morar afastado do centro principal não se configura como um grande obstáculo à cotidianidade do cidadão urbano, mas morar afastado dos bens e serviços que garantem a reprodução digna desta cotidianidade se configuram como uma problemática a vida urbana. Indo ao encontro do que Lefebvre afirma como negação do direito à vida urbana.

3.2.2 Pontos de favelização

A falta de ter uma moradia é o principal fator pela procura de soluções de como e onde morar, e neste sentido formas improvisadas de moradia são construídas no espaço urbano.

As moradias irregulares, subnormais, dentre outras nomenclaturas são comuns em cidade grandes, o que não impede sua existência em cidades de porte menor.

A favelização é um processo social que remonta ao século XIX, em que a favela surgiu como alternativa à população pobre, desempregada, e em geral, ex-escrava que não foi incorporada ao mercado de trabalho após a abolição da escravatura⁴⁴.

Existem três versões para o surgimento da favela no Rio de Janeiro, assunto estudado por Campos (2005):

1ª versão (década de 1870) – como consequência da destruição de cortiços pelo Estado e da alforria de multidões que fossem combater na guerra do Paraguai (1865-1870). Os que voltavam (muitos mutilados) e não tinham para onde ir e foram se alojando nos morros e em áreas desocupadas. Assim, as favelas preexistiam à Abolição.

⁴⁴ Lei Áurea, assinada pela Princesa Isabel dando plena liberdade aos escravos do Brasil. Foi assinada pelo Estado devido a intensa pressão exercida pelos britânicos, que viam a escravidão como elemento negativo para aumento dos mercados consumidores, e pelos cafeicultores do oeste Paulista, que visavam o crescimento do mercado interno.

2ª versão (1897) - crescimento da malha urbana decorrente da Estrada de Ferro D. Pedro II e ocupação acelerada de freguesias suburbanas expulsou os pobres para os morros e áreas desocupadas.

3ª versão (1894) - sob a ideologia higienista⁴⁵, o estado buscava o descongestionamento da área central afastando os moradores através da destruição de moradias (cortiços que abrigavam até 4 mil pessoas, como o Cabeça de Porco).

Sem dúvida, antes da Abolição já existiam aglomerações humanas em locais próximos do centro, constituindo as favelas, ou o início delas, e os favelados foram tidos como elementos socialmente indesejáveis após a instalação da República – e ainda o são.

A discriminação e a criminalização dos indivíduos que ocupavam cortiços e posteriormente as favelas existem desde os primórdios deste tipo de urbanização (completamente desurbanizada, diga-se de passagem).

A urbanização que orienta a produção da moradia em espaços “ilegais” ou “inapropriados”, como em morros, propriedade de terceiros, terrenos vagos e/ou baldios, áreas de risco ambiental é a **autoconstrução**. Nestes espaços, as populações constroem suas próprias casas com qualquer tipo de material que lhes esteja ao alcance: lona, madeira, cacos de tijolos, etc. (KOWARIC, 2009).

Assim, são criados espaços topofóbicos, pois a paisagem suscita o medo, ou pelo menos a aversão, por sua feiura e agrura (TUAN, 1974, 2005).

Os estigmas vividos pelas pessoas faveladas são anteriores à existência da própria favela e perduram atualmente, constituindo-se como ideologias geográficas (MORAES, 1988) difundidas pela mídia e pelo cidadão comum. Tais ideologias são corporificadas através dos discursos sociais que associam o favelado (leia-se, o pobre em geral) ao delinquente ou potencialmente delinquente:

⁴⁵ A ideologia higienista surge na primeira metade do século XIX e tinha por finalidade normatizar as condutas sociais através das práticas médico/sanitaristas. O discurso higienista foi introduzido em diversos meios da sociedade: família, escola, prostíbulos, etc., tentando promover hábitos que modelassem e regrassem os padrões e as condutas sociais.

Assim, para o planejamento urbano, as favelas e áreas de invasão, assim como os cortiços e os quintais, são habitações subnormais. Geralmente, o que o planejamento urbano chama de subnormal, a polícia chama de marginal e o povo em geral de má vizinhança, que desvaloriza o bairro [...] Do ponto de vista do capital, a favela ou cortiço, contradição do sistema que a reproduz e rejeita é território inimigo, que deve ser eliminado. É inimigo do capital imobiliário porque desvaloriza a região; da polícia, porque em seus espaços irregulares e densos é difícil penetrar; dos médicos, porque ali, espaço sem saneamento, proliferam os parasitas que se reproduzem nos esgotos a céu aberto (ROLNIK, 1988, p. 67-9).

A favela é mal vista pela sociedade, como espaço que aloja os traficantes e os delinquentes, mas é certo, que nem todos os habitantes da favela estão envolvidos com o tráfico de entorpecentes tampouco com os crimes.

Ao se analisar a favela sob a ótica geográfica, buscando explicações vinculadas à produção do espaço, chega-se a conclusão que ela é resultado direto da segregação socioespacial:

[...] A favela é um fragmento particularmente representativo das dinâmicas de segregação do urbanismo. Como um agregado à cidade, ela é ao mesmo tempo, vítima dos que a separam do resto do território para estudá-la como um espaço exótico e estranho, e dos que procuram pacificar a metrópole, atacando os chefes de gangue dos bairros mais vulneráveis. A favela é a eterna vítima territorial e talvez o produto direto da violência da urbanização e da globalização⁴⁶ [...] (PEDRAZZINI, 2006, p. 93-94).

A favelização do espaço urbano não é um aspecto tangente apenas às metrópoles ou grandes cidades: as cidades de porte médio em geral apresentam favelas ou tendem a desenvolvê-las. Este é o caso de Três Lagoas: ainda não existem favelas, mas elas poderão se formar em alguns anos, pois já existem dois pontos de favelização na cidade.

São barracos construídos nas extremidades da malha urbana, caso da Vila Piloto (figuras 25 e 26), e outros barracos estão situados no bairro Jardim Maristela (figura 27 e 28), inseridos na malha urbana.

⁴⁶ A favela também está sob influência dos avanços culturais da globalização decorrentes da miscigenação de culturas locais e tradicionais populares com as culturas da informação e comunicação globais (PEDRAZZINI, 2006).

Em ambos os casos não há legitimidade na posse do terreno, pois houve a ocupação (dita invasão) de terrenos da prefeitura (caso da Vila Piloto) e baldios (caso do Jardim Maristela).



Figura 25: Barracos na Vila Piloto.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 26: Detalhe do barraco.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 27: Barracos no Jardim Maristela.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 28: Detalhe do barraco.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

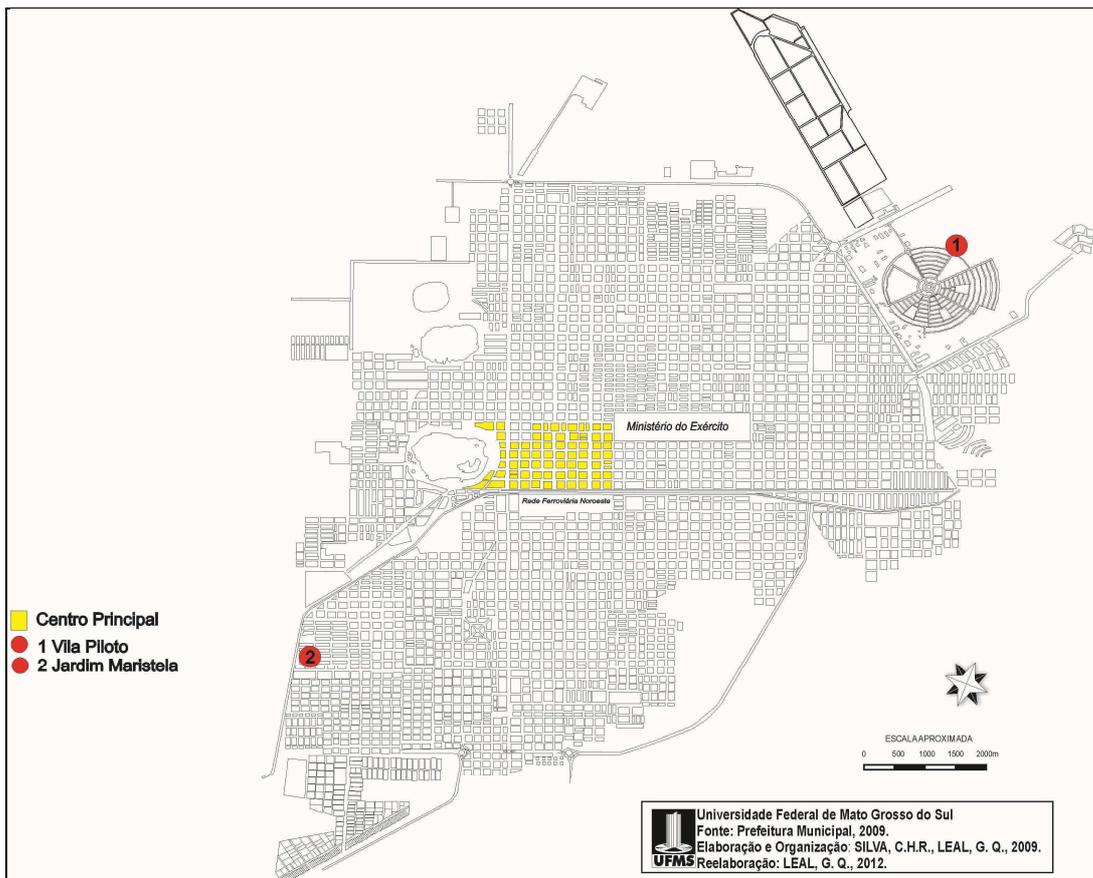


Figura 29: Pontos de favelização em Três Lagoas.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Através de conversa informal, a moradora do barraco sito no Jardim Maristela informou que veio da região nordeste para Três Lagoas há 6 anos e que morava ali a cerca de 2 anos. O que lhe impulsionou a tal situação foi a falta de condições pecuniárias para pagar o aluguel e que buscava junto a Prefeitura uma casa de COHAB, mas ainda não havia sido solucionado seu problema. A mesma também falou de suas preocupações, pois os fortes ventos e chuvas que ocasionalmente se dão ameaçam a estrutura da “casa”.

Em suma, a produção da favela é um reflexo da produção capitalista do espaço, onde o cidadão não tem acesso – devido a falta do dinheiro – para adquirir ou alugar uma casa (uma mercadoria como outra qualquer). Assim, o que se vê é uma urbanização corporativa em que o pobre urbano se vê forçado a “dar seu jeito” para ter um teto sobre a cabeça.

Essa é a realidade de metrópoles e grandes cidades, mas não só delas, pois a falta de acesso a moradia ganha espaço em cidades médias com frequência, imprimindo na cidade as contradições do circuito imobiliário

capitalista. Pode ocorrer favelização em cidades de pequeno porte, mas ela está a se proliferar em cidades de porte mediano.

Em Três Lagoas, o processo de favelização já é uma realidade e alguns fatores contribuem incisivamente em tal conjuntura: especulação imobiliária, elevação dos preços, tanto do aluguel quanto para a aquisição do imóvel, burocracias para acesso ao financiamento da casa própria.

Tem-se, então, o início de favelização em Três Lagoas e fazendo um prospecto da realidade social, é bastante provável que os barracos se propagem pela cidade, já que esta é usada por seu valor de troca.

Lefebvre crê que quando os cidadãos deixarem de fazer dos espaços da cidade mera mercadoria e passarem a usá-los e vivê-los se chegaria à *sociedade urbana*, o que ainda existe como virtualidade. Assim, os moradores da cidade não estariam somente alojados nela, mas a vivenciaríamos (LEFEBVRE, 1991).

3.2.3 Condomínios fechados verticais e horizontais

Condomínios fechados são em essência loteamentos fechados, com certas diferenciações. No loteamento fechado as ruas, jardins e qualquer equipamento que exista são propriedade dos condôminos, enquanto que no loteamento comum todos estes elementos são de domínio público, qualquer indivíduo os pode utilizar. O que caracteriza o condomínio fechado é a *co-propriedade* das áreas comuns aos condôminos, em outra situação é o Poder Público o proprietário das extensões ao redor dos imóveis/lotes.

Condomínios fechados são considerados por Ramires e Soares (2002) como signos da sociedade de consumo, assim como os *shopping centers*. São “pedaços” da cidade cujo acesso é restrito, inviabilizando conhecer a urbe como um todo, o que reforça a fragmentação, pois não há o reconhecimento de outros grupos sociais e recortes territoriais.

A escolha desse modelo de moradia seria a segurança oferecida o que remete às cidades antigas: os moradores dos condomínios usufruem dos espaços coletivos como eram usadas as ruas e as áreas públicas outrora nas cidades cercadas.

Tal modelo de moradia encontra-se dissociado na realidade urbana, pois cria uma realidade diferente de um espaço absolutamente privilegiado, ao qual um grupo social distinto define códigos e convenções de uso, estabelecendo assim uma cultura de morar particular. Ao passo em que inviabiliza a livre entrada daqueles que não moram nos condomínios, pois este sujeito é reconhecido como o “outro”:

[...] a desconfiança e o medo têm se constituído em elementos estruturantes do modo de vida, fazendo com que as pessoas organizem seu cotidiano tendo em conta sua vulnerabilidade diante da violência: insegurança, cautela e prevenção tornaram-se fenômenos massivos, originando processos sociais que conduzem a uma situação de autodefesa e se traduzem no retraimento ou reclusão em ambientes protegidos. A contrapartida desta dinâmica só pode levar ao evitamento do outro, percebido como diverso e adverso e, a partir de um certo momento e em certas ocasiões, o outro passa a ser visto como ameaçador, perigoso e violento [...] (KOWARICK, 2009, p. 94).

Os condomínios, assim como os *shoppings centers*, são recortes de um território previsto e que prevê, que configuram imagens de equilíbrio, mascarando os embates de poder, *lócus* que cria a fantasia de espaço civilizado, asséptico, seguro, e inegavelmente, são a materialização e materializadores do consumo. São simulacros eufemísticos do planejamento elitizado e estratégico da cidade. Nesse sentido, com o aval do poder público, as empresas e agentes imobiliários para satisfazerem seu apetite econômico “fazem a cidade” como mercadoria, evidenciando o caráter corporativista que a produção da moradia tem (MOURA, 2006).

Ao se optar pelo morar isolado/separado, há a autosegregação e em paralelo se produz segregação àqueles que estão fora de seus muros. Desarticulam a fluidez urbana: seus muros encerram ruas, seus espaços públicos são pseudopúblicos e inexistente o livre acesso ao seu interior aos não moradores.

A moradia na cidade é produzida segundo as lógicas do mercado imobiliário: não sendo recortes citadinos destinados à moradia de interesse social, “pedaços” de terra urbana são vendidos e comprados segundo o preço de mercado e o valor subjetivo que lhe é possível de auferir. Os condomínios fechados seguem essa racionalidade: os lotes são vendidos a preços majorados aos citadinos que dispuserem de condições para adquiri-los. Mais

que comprar um lote para a construção da residência, compra-se a imagem e o *status* de um morar diferenciado, compra-se a natureza que já está dada, compra/-se a ideia de segurança e bem estar.

O morador do condomínio fechado se autoenclausura nos limites dos muros do condomínio e ao se “separar” da cidade a nega e a fragmenta, reforça a diferenciação socioespacial, além de colaborar para uma urbanização fractal. São espaços privados publicizados (SANTOS, 1987).

[...] Os novos espaços “públicos” – realmente pseudopúblicos – são, muitas vezes, caricaturas da vida social, negando ou ocultando as diferenças e os conflitos, tornando a sociabilidade mais “*clean*” e, em último caso, negando-a (SOBARZO, 2007, p. 170).

Os condomínios fechados são criados segundo lógicas econômico-corporativas que priorizam o valor de troca e não o valor de uso, e nestes recortes a cidade é produzida a partir de princípios do capital, logo, o direito à cidade que Lefebvre (1991) elucidou existe apenas como virtualidade.

Lefebvre (1991) aborda a questão da segregação em seus diferentes aspectos (ora simultâneos, ora sucessivos): *espontâneo* (proveniente das rendas e das ideologias), *voluntário* (estabelecendo espaços separados) e *programado* (sob o pretexto da arrumação e do plano).

Neste sentido, a cidade é construída a partir da negação da cidade ao cidadão. Ela é negada àquele cidadão que não a vivencia de forma plena, até mesmo a desconhece ou não a reconhece. Quando não há o reconhecimento do outro e não se reconhece a cidade tem-se a fragmentação urbana.

[...] a fragmentação socioespacial das cidades ou a emergência da anticidade, já que a segregação se acentua e, conseqüentemente, a possibilidade de convivência entre as diferenças se atenua (SPOSITO, 2004, p. 305).

Lugares do mesmo e mesmos lugares: altos muros, guarita, cerca elétrica, casas de alto padrão para um conjunto de pessoas que optam pelo morar separado – leia-se autosssegado.

Os muros, a guarita, a cerca elétrica, a câmera de vigilância 24 horas são ferramentas que permitem controlar e mesmo impedir a entrada do outro. Sob o discurso da violência, os moradores dos condomínios fechados – que podem ser denominados de enclaves fortificados (CALDEIRA, 2000) – se

submetem a toda esta parafernália de policiamento pessoal. Entretanto, a violência que atemoriza estas populações não passa de insegurança na grande maioria das situações. A violência das grandes cidades e metrópoles veiculada pela mídia televisiva é interiorizada pelos cidadãos de cidades pequenas e médias, reproduzindo o ciclo da (in)segurança (PEDRAZZINI, 2006).

A obsessão pela segurança e o vigiar panóptico⁴⁷ não são pertinentes apenas aos condomínios fechados, os *shopping centers* também são dotados de tais equipamentos de monitoramento. A cidade prevista e que prevê – ou partes dela – cria a sensação de bem estar e a expectativa de um ambiente livre de sobressaltos. Essa produção artificial do espaço constrói um cidadão despolitizado do significado de cidadania e de seu papel político enquanto agente de produção do espaço.

Ademais, o *shopping center* constitui uma centralidade, logo, é elemento reestruturador do tecido urbano (CALDEIRA, 2000; SPOSITO, 2004). É um recorte territorial dito público, um espaço de consumo, um simulacro que transmite a imagem de civilidade, equilíbrio, assepsia e segurança.

Pedaços da cidade (*shopping centers*, condomínios residenciais e comerciais, resorts) configuram imagens de equilíbrio, mascarando os embates de poder, criando a fantasia de espaços civilizados, seguros, assépticos, materializando o consumo de simulacros.

A cidade simulada omite a realidade da produção imperfeita do espaço e do exercício da cidadania. Remove a segregação num mundo postizo de sociabilidade cordial, sob a fachada esplendida fica escamoteado “o lado *ugly* e *dark* da violência, da pobreza e do trabalho precarizado” (ARANTES, 2003, p.34).

Compartimentação das áreas públicas em enclaves com acesso seletivo. Condomínios fechados e *shopping centers* podem ser tidos como ilhas de excelências (BHERING, 2002). Esses fragmentos esgarçam o tecido social, fragilizam a unidade territorial e constituem fronteiras que obstruem a porosidade urbana. São zonas restritas para muitos segmentos sociais (acesso público restrito), enclaves ditos seguros, privatizados, arquitetura da proteção e do medo. Criam sua própria norma, inibem a passagem e a convivência democrática restringindo o direito à cidadania. É uma volta à cidadela, lugar

⁴⁷ Sobre o tema: Michel Foucault, **Microfísica do poder**, Rio de Janeiro: Edições Graal, 1979.

fortificado onde só se reconhece o mesmo, e tem-se como objetivo produzir e consumir um simulacro de cidade asséptica e livre de sobressaltos:

[...] Concebidos para que tudo funcione equilibradamente, alguns projetos urbanos tornam a cidade apenas um simulacro no qual se vende a ideia de que todos podem ser felizes, integrados, adaptados, cumprindo seus papéis determinados, sem imprevistos [...] (MOURA, 2006, p. 39).

É a segregação forçada dividindo espaço com a autosegregação, e ao mesmo tempo gerando a diferenciação espacial e reforçando a fragmentação do território urbano:

A segregação residencial implica necessariamente em separação espacial das diferentes classes sociais fragmentadas. A separação por sua vez, origina padrões espaciais, ou seja, as áreas sociais que emergem da segregação estão dispostas espacialmente segundo uma certa lógica, e não se modo aleatório [...] (CORRÊA, 1993, p. 66).

Um paradoxo no seio urbano: a autosegregação e a segregação forçada, correspondendo, respectivamente, aos condomínios fechados de luxo e os conjuntos habitacionais populares. Condomínios fechados com infraestrutura completa (pavimentação das vias, iluminação, abastecimento de água) à espera de moradores e os bairros populares com muitos moradores à espera de infraestrutura. Assim, as diferentes paisagens urbanas correspondem às diferentes classes sociais (SANTOS, 2008). O espaço urbano é (re)produzido segundo os princípios do capital.

Os condomínios e loteamentos fechados são espaços onde o capital se manifesta de forma triunfante e seu consumo é seletivo. Eles possuem em seu interior área de lazer (piscinas, quadras de esportes, playground, campos de golfe), áreas verdes ou naturais (jardins, bosques, marinas, lagos) e os espaços para festas e convívio social. Certamente, convívio entre os residentes do condomínio.

A localização desses loteamentos na cidade e as formas como, progressivamente, vem, a eles, agregando-se novos valores de consumo e novas práticas socioespaciais que se refletem em alterações no cotidiano urbano, levam-nos a constatar a tendência à

constituição de “cidades” dentro e, ao mesmo tempo, fora da cidade já existente (SPOSITO, 2003, sem página).

Pode-se considerar os condomínios como cidades dentro da cidade, e muitas vezes quando situados em descontinuo com a malha urbana pode-se considera-los desmembrados da cidade consolidada. Um exemplo desta situação em Três Lagoas é o condomínio Village do Lago.

Três Lagoas possui condomínios fechados de alto *status* horizontais e verticais, são eles: Village do Lago, Recanto das Palmeiras, Alto dos Ipês, Portal das Águas, Golf Club (em aprovação) e Terras de Jupiá são horizontais; e Don El Chall, Parque Cambuí, Solar dos Lagos são verticais (Figura 35). Todos contam com os equipamentos típicos de segurança e lazer – reforçando o marketing do “vale a pena pagar um pouco mais por estes benefícios”: guarita, vigilantes, câmeras, piscinas, quadras de esportes, salão de festas, playground, academia.



Figura 30: Cond. horizontal Village do Lago.
Fonte: LEAL, G. Q., 2011.



Figura 31: Cond. horizontal Alto dos Ipês.
Fonte: LEAL, G. Q., 2010.



Figura 32: Condomínio Vertical Parque.
Cambuí.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 33: Detalhe dos blocos em construção.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Outro atrativo para incentivar a aquisição dos apartamentos em condomínios é propaganda da relativa proximidade, pois a distancia é medida em tempo (o tempo do automóvel) e está só há alguns minutos (Figura 34):



Figura 34: Marketing frisando a distância medida pelo tempo.

Fonte: LEAL, G. Q., 2011.

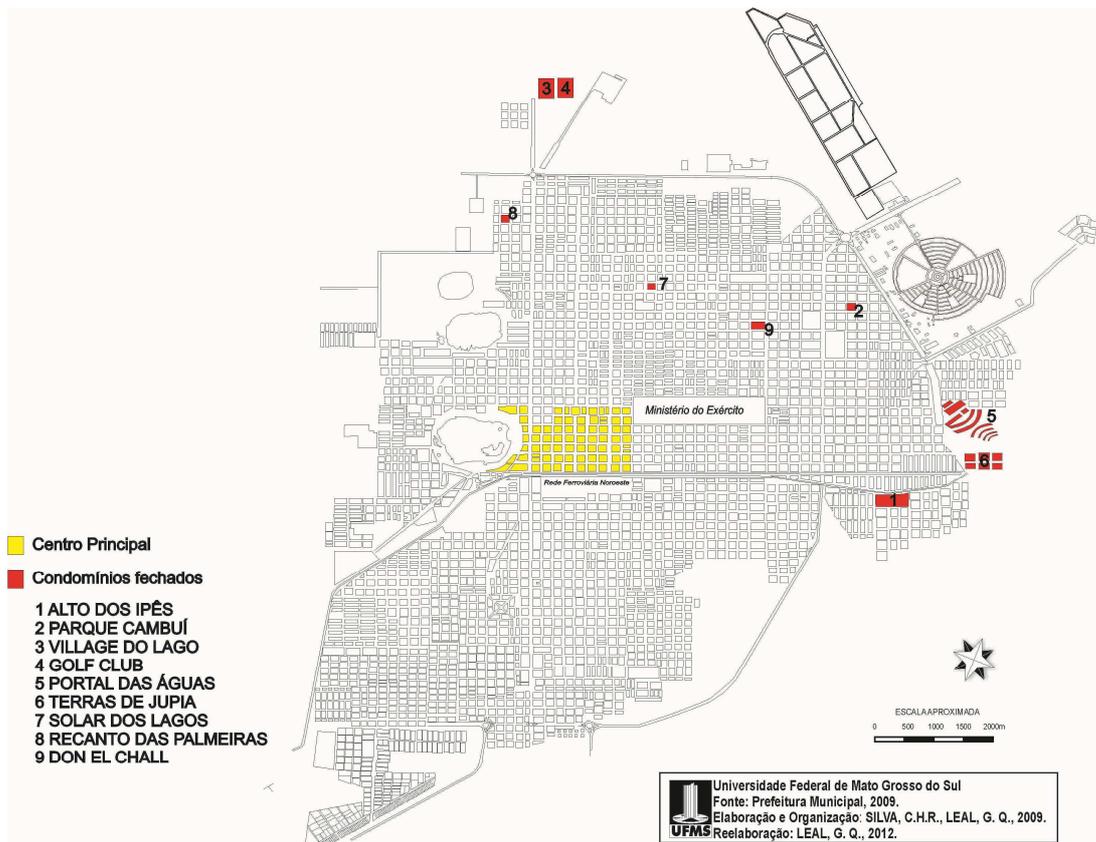


Figura 35: Localização dos condomínios fechados em Trés Lagoas.
Fonte: LEAL, G. Q., 2011.

Há também a ideologia explícita nos *slogans* dos produtos imobiliários (Figuras 36 e 37) em geral, e que contribui para a comercialização dos mesmos, pois há uma aclamação acerca da “concretização do sonho”, de “uma vida melhor”, de “um lugar para ser feliz”, entre outros:



Figura 36: Slogan do residencial Zuleica Pohl, no bairro Nossa Senhora Aparecida.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 37: Slogan do Condomínio Don El Chall, sito no Jardim Alvorada.
Fonte: LEAL, G. Q., 2010.

O preço do metro quadrado nestes condomínios é bastante elevado quando comparado com loteamentos abertos. A exacerbação do valor e do

preço dos imóveis é um desdobramento das lógicas de mercado, e em particular, da lógica da oferta e procura, corroboradas pela forte especulação que condiciona e permite fixar valores superfaturados.

Outro fator que permite a elevação dos preços destes imóveis é a área de lazer que os condomínios oferecem, elas atuam como elemento diferencial e até como elemento de monopólio no que tange à renda da terra. A natureza, criada ou preexistente, também atua como elemento na elevação do preço dos lotes nos condomínios fechados. O capital natural é explorado ao passo que a natureza se torna um bem comercializável, manipulável, reproduzível (BECKER, 2007). A brisa, o pôr do sol, as árvores, o lago artificial, as APPs exigidas por lei passam a ser cobrados como componentes do lote. A natureza é artificializada, cenarizada pela sociedade que produz o mundo à sua imagem e semelhança: contraditório e desigual (CARLOS, 2009).

O mercado de moradias é sensível a pressões econômicas e políticas e é por elas organizado por meio dos indivíduos que defendem ou elevam o valor de seus direitos de propriedade (HARVEY, 1980).

[...] A regra básica do jogo é intensificar o uso da terra, sempre que possível substituindo usos pouco rentáveis, como a habitação social, por empreendimentos lucrativos, como os complexos luxuosos de todo tipo (FIX, 2007, p. 28).

Os condomínios fechados também são uma forma de habitat (LEFEBVRE, 1991), mas o habitar lhe é intrínseco, pois o nível do vivido é priorizado. Habitar significa participar da vida social, da comunidade, aldeia ou cidade. Os moradores do condomínio, apesar de negarem a cidade, usufruem o direito a cidade de forma mais completa que moradores de bairros populares ou COHABs.

Na concepção de Lefebvre (1991, p.116): “O direito à cidade não pode ser concebido como um simples direito de visita ou de retorno às cidades [...] Só pode ser formulado como direito à vida urbana, transformada, renovada”. Destarte, o problema da moradia apresenta-se como resultado da apropriação diferenciada do espaço, pois uma parcela da população não possui condições de inserção no mundo da mercadoria. As condições de moradia revelam que:

[...] a extrema desigualdade bem como a fragmentação dos lugares submetidos à apropriação privada. Neste plano também se revelam os atos que produzem a cidade dentro dos estritos limites da produção econômica, enquanto condição da produção/reprodução do capital [...] (CARLOS, 2004, p. 140).

Os condomínios fragmentam a cidade ao passo em que os espaços consumidos por estes cidadãos também são consumidos de forma fractal: os clubes, a escola, o spa. As ruas são lugar de passagem e não de convívio, os lugares de convívio são os diferentes clubes em que se reúnem segmentos sociais idênticos.

Pode-se dizer que estes cidadãos que vivenciam uma cidade fractal, consumindo certos “pedaços” dela. Pode-se traçar um paralelo ao que Castells (1999) aborda sobre a diferença entre o espaço de fluxos e o espaço de lugares: lógicas que produzem o espaço de forma contrária. Os condomínios fechados e o restante da cidade também são produzidos segundo lógicas contrárias e que se contradizem, assim há um aprofundamento da fragmentação territorial e da segregação socioespacial. Os muros dos condomínios separam as pessoas não só materialmente, mas também simbólica, cultural e socialmente.

[...] A tendência predominante é para um horizonte de espaços de fluxos aistórico em rede, visando impor sua lógica nos lugares segmentados e espalhados, cada vez menos relacionados uns com os outros, cada vez menos capazes de compartilhar códigos culturais [...] (CASTELLS, 1999, p. 517-8)

3.2.4 Residenciais e multiresidências

Outra forma de moradia que se propagou pelo território três lagoense foi o chamado residencial. Este apresenta três ou mais apartamentos ou casas idênticas vizinhas umas das outras e cercadas por um muro que as separa do restante da cidade (Figuras 38 e 39). Assemelha-se aos condomínios fechados no quesito autosegregação, pois também contam com os equipamentos de vigilância, principalmente cerca elétrica e portão eletrônico, que só pode ser aberto por quem mora no residencial.



Figura 38: Residencial Parque das Mangueiras. **Fonte:** LEAL, G. Q., 2012.



Figura 39: Residencial Lagoa Azul. **Fonte:** LEAL, G. Q., 2010.

Os residenciais não possuem equipamentos de lazer e convívio social, são configurados por um conjunto de residências no interior de um terreno de dimensões razoáveis com ou sem muros entre as casas, todavia há um muro que os separa do restante da cidade. Nos COHABs e loteamentos comuns a construção de muros separando as residências é bastante usual. Nos condomínios fechados muros separando as residências são pouco usuais, já que se pressupõe que os muros devem ser entre eles e o restante da população.

São mais de setenta residenciais distribuídos pela malha urbana de Três Lagoas. Em bairros de alto, médio e baixo status a presença dos residenciais é notória, um padrão habitacional também desconhecido antes de 2007.

Os residenciais são formas de moradia cujo princípio também é a autossegregação, e como consequência, segrega o que está fora de seus muros, porém não provoca a fragmentação territorial como o condomínio fechado. Este último tem dimensões que ultrapassam um quarteirão, o que produz a quebra da fluidez e porosidade urbana. Os residenciais são de dimensões inferiores a um quarteirão, assim o processo de fragmentação fica mais brando quando comparado com os condomínios.

Os residenciais podem ser também verticais (Figuras 40 e 41), densificando ainda mais o solo e extraíndo o valor da terra de forma multiplicada:



Figura 40: Residencial vertical.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 41: Residencial vertical em construção.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Outra tendência de moradia é a densificação do solo urbano: em um terreno são construídas duas, três, quatro minúsculas residências individuais, idênticas e separadas por muros (Figuras 42 e 43). Estas (multi)residências, na maioria das vezes, são destinadas ao aluguel, assim o dono do terreno extrai a renda da terra de forma multiplicada.



Figura 42: Multiresidências.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 43: Multiresidências.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Os proprietários destes lotes atuam como incorporadores cujo raio de abrangência é reduzido: aproveitam o momento oportuno à especulação e participam do sistema capitalista de produção de moradias, construindo em seus terrenos pequenas residências destinadas a aluguel.

Pode-se, metaforicamente, chamá-las de mini COHABS para classes média e média baixa, pois são casas de dimensões tão reduzidas quanto às de COHAB, apenas a forma e o revestimento é que lhes dá uma aparência rebuscada. E os valores dos aluguéis, como já mencionado, variam de R\$ 700,00 a R\$ 1.500,00.

Existem também as kitnets e apartamentos aptos ao aluguel (Figuras 44 e 45). No primeiro caso, é a mesma lógica das multiresidências: um terreno com 8, 10, 15 microcasas, formadas por apenas um quarto, uma sala-cozinha e um banheiro, podendo não ter divisórias entre os mesmos. A área de serviço nem sempre está acoplada numa kitnet, pois pode ficar do lado externo e ser de uso comum, o que remonta aos cortiços. Nestes, banheiros e tanques para a lavagem da roupa ficavam num espaço de uso comunal aos moradores.



Figura 44: Kitnets em construção
Fonte: LEAL, G. Q., 2013.



Figura 45: Apartamentos para alugar.
Fonte: LEAL, G. Q., 2013.

Há assim, um superadensamento do uso do solo urbano, pois há uma saturação do mesmo para que haja uma multiplicação do valor da terra (CAMPOS,1989).

Quanto aos apartamentos, no geral, são ocupados pelas variações de classes médias, cujo aluguel oscila na faixa de R\$ 900,00-2.000,00. Estes possuem cômodos separados e garagem, e há mais espaço porquanto seu tamanho espacial é maior. Podem ser verticais ou horizontais.

Os residenciais, as multiresidências, os kitnets e apartamentos são formas de maximizar a renda da terra e promover a participação incisiva de pequenos agentes produtores da moradia no circuito imobiliário urbano. Estes sujeitos não interferem de forma abrupta no espaço urbano, como as grandes incorporadoras, mas contribuem para sua transformação (FIX, 2007).

Sem dúvida, apartamentos e kitnets são formas de moradia já conhecidas em Três Lagoas, muito procurados por estudantes dos campi universitários. Já as multiresidências e os residenciais são formas novas, pois

sua produção está vinculada com o momento econômico que Três Lagoas perpassa devido à industrialização.

Trata-se do momento certo para extrair o lucro do solo urbano: porque então receber o aluguel de uma única casa, se é possível construir 3 ou 4 pequenas casas e ter os rendimentos triplicados ou quadruplicados? Esse é o pensamento do proprietário de um terreno que antes estava baldio, é um agente imobiliário urbano de pequena escala que participa da produção do espaço urbano.

Nada mais do que a maximização dos lucros através da superexploração da renda da terra urbana. Produz-se uma urbanização às avessas, pois o objetivo é reproduzir o capital – grande ou pequeno: “[...] o processo de urbanização está submetido às leis de acumulação capitalista, daí a estrita relação entre estas e o processo de urbanização” (CARLOS, 1994, p. 29).

3.2.5 Loteamentos abertos

Desde o primeiro loteamento de Três Lagoas, que posteriormente se configurou como o bairro Santa Luzia, foram mais de 130 loteamentos abertos até o ano de 2011. Loteamentos pequenos e grandes foram implantados com o passar dos anos e em 2010 foram renomeados formando apenas 33 bairros.

Ainda existem espaços no bojo urbano que não foram loteados e se configuram como vazios urbanos, caso das imediações do bairro Alto da Boa Vista, do Estádio Municipal, e outros. Há também porções cujas quadras já foram definidas, mas ainda não houve ocupação destas, configurando vazios urbanos propensos à especulação (vide figura 16 na página 87).

Os loteamentos abertos (Figuras 46 e 47) propiciam uma maior liberdade quanto à forma e o tamanho de suas residências, pois nos COHABs há uma padronização que homogeneíza a paisagem e nos condomínios há exigências quanto à área mínima construída.

O que diferencia o *status* dos loteamentos é a quantidade de infraestrutura investida e a proximidade com os equipamentos urbanos. Vale lembrar que a distância atualmente é medida em minutos para se chegar ao

centro, principalmente nos loteamentos de médio e alto padrão e nos condomínios fechados.

Quanto ao preço dos lotes há uma variação grande, apesar de no geral, os preços estarem elevados. Um lote com dimensões médias custa em torno de 40 a 60 mil reais em um bairro de baixo status e segregado socioespacialmente. Em um bairro de classe média, o mesmo lote varia de 70 a 100 mil reais. Em bairros de alto status e em condomínios fechados é superior a 100 mil reais – nos condomínios o preço mínimo de um lote é R\$ 120.000,00. O mesmo lote aqui utilizado como exemplo custaria no ano de 2004 cerca de 15, 50 e 90 mil em bairros de baixo, médio e alto status, respectivamente.



Figura 46: Loteamento aberto Nova Três Lagoas 2. **Fonte:** LEAL, G. Q., 2012.



Figura 47: Loteamento aberto Eldorado. **Fonte:** LEAL, G. Q., 2011.

A lógica de comercialização é bastante clara e se aplica a todos os tipos de moradia, com exceção dos COHABs: os lotes dispostos nas ruas principais ou com melhor localização em relação a equipamentos urbanos e avenidas/subcentros são mais caros que os demais.

Os lotes cuja localização não é próxima às ruas mais centralizadas e/ou equipamentos e serviços, em geral, são vendidos primeiro por serem mais baratos que os que se encontram próximos às essas ruas. Os lotes que se encontram nestas ruas tendem a ser ocupados pelo comércio de abastecimento diário, como padaria, lojas de roupas, farmácia, o que vai formando centros comerciais secundários ou subcentros comerciais. São a materialização do processo de descentralização que gera núcleos secundários

como forma espacial (CORRÊA, 1993), pois atendem suas imediações, no interior do bairro em que estão localizados.

3.2.6 Alojamentos e residências: reflexo industrial

Com o advento da indústria papelreira houve uma série de alterações no espaço urbano, como mencionado outrora: aumento populacional devido a mão de obra migrante, acentuação do déficit habitacional, elevação do custo de vida, torrente produção e especulação imobiliária.

A instalação do complexo celulose-papel provocou a reestruturação no meio urbano assim como nas áreas rurais. As grandes empresas que se instalaram também atuaram na produção imobiliária no espaço citadino três lagoense com a construção de alojamentos coletivos e conjuntos residenciais para seus funcionários.

As residências receberam engenheiros, químicos, administradores, etc. com suas famílias, enquanto que nos alojamentos estão aqueles com funções técnicas, como mecânicos, soldadores, todos de outras localidades.

Estes sofreram o processo de des(re)territorialização (HAESBAERT, 2004), já que deixaram seu *locus* de origem em busca do emprego. A desterritorialização pode ser material ou simbólica, mas é sempre espacial. A desterritorialização material se trata do ato de sair de um determinado lugar, deixando as relações com aquele espaço e se (re)territorializar num outro lugar, criar novos vínculos espaciais.

Um inspetor de solda que deixa o sua cidade no norte ou nordeste brasileiro sente um grande impacto ao se alojar em Três Lagoas. Este indivíduo sofre a desterritorialização material e simbólica, pois a cultura local é bastante diferente e o vínculo territorial é desfeito.

A territorialização está ligada aos espaços que evocam segurança e identidade ao indivíduo (HAESBAERT, 2004). Por isso, àqueles que vivenciam sempre os mesmos lugares, os mesmos tipos de ambiente sofre a desterritorialização material, espacial, mas não a simbólico-cultural. Assim seu sentimento de desenraizamento é mais suave.

Os sujeitos acostumados com casas confortáveis não sofreram um choque implacável, já que a indústria papeleira construiu conjuntos residenciais cujo padrão é médio-alto.

Estes estão inseridos na malha urbana constituída, pois a indústria comprou alguns quarteirões que formavam vazios urbanos e compôs os conjuntos residenciais para seus funcionários (Figuras 48, 49, 50, 51).



Figura 48: Residenciais da Fibria no Bairro Nossa Senhora Aparecida.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 49: Residenciais da Fibria no bairro Nossa Senhora Aparecida.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 50: Residenciais da International no bairro Jardim dos Ipês.
Fonte: LEAL, G. Q., 2013.



Figura 49: Residenciais da International Paper no bairro Jardim dos Ipês.
Fonte: LEAL, G. Q., 2013.

A produção da moradia realizada pelas indústrias não abrange apenas as residências unifamiliares, mas também os alojamentos para comportar centenas de trabalhadores (Figuras 50 e 51).



Figura 52: Alojamento sito na BR 158 sentido Selvíria.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.



Figura 53: Alojamento sito na BR 158 sentido Brasilândia.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Ambos os alojamentos estão localizados em rodovias, assim os funcionários estão há alguns quilômetros do centro principal (Figura 54).

Nestes espaços a sensação de desterritorialização é sentida de forma mais intensa, pois a forma “casa” é substituída pelo quarto para dormir, pelos espaços de uso comum como varandas, banheiros, etc. (HAESBAERT, 2004).

O trabalhador migrante, que passa temporadas longe de sua casa quando empregado, pode estar menos suscetível ao impacto de morar num alojamento. Todavia, a desterritorialização é irrefutável: outros espaços – por vezes desconhecidos –, a necessidade de construir novas relações de sociabilidade, o anseio de rever os familiares compõem o cotidiano do trabalhador migrante.

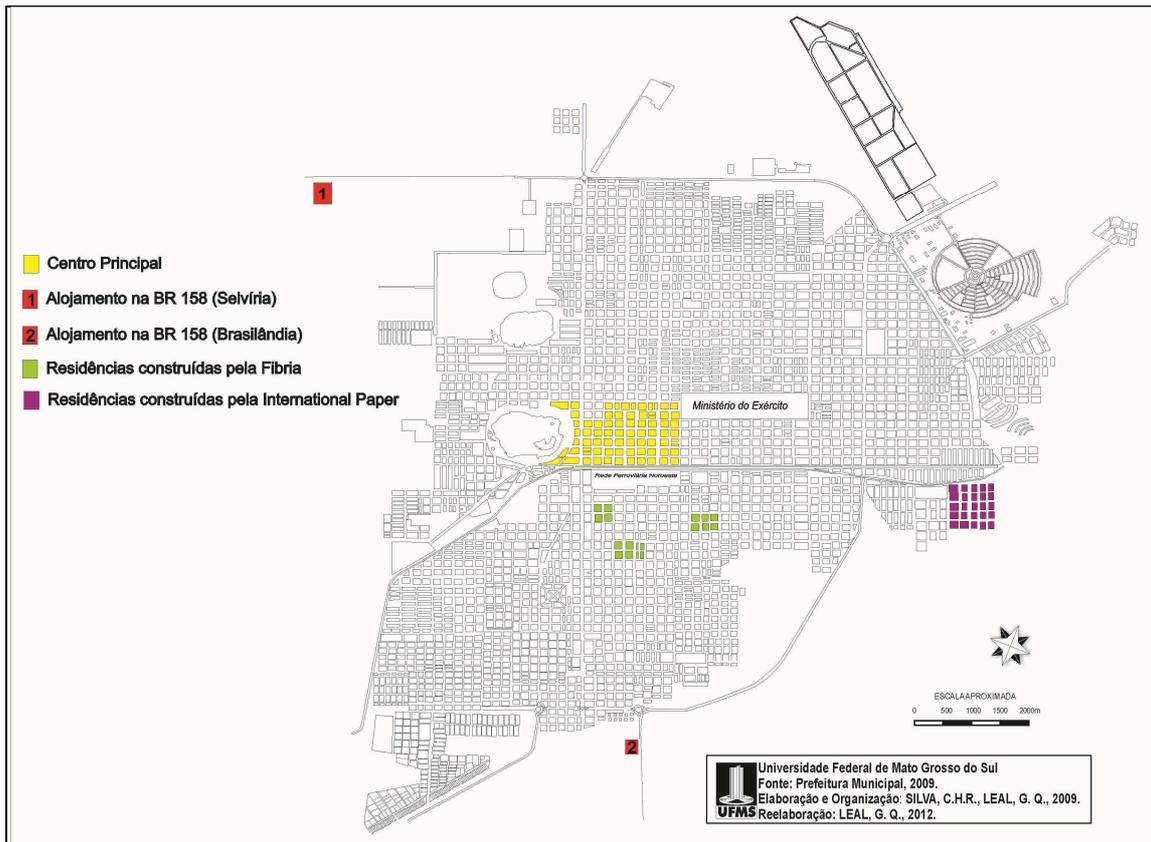


Figura 54: Localização dos alojamentos e residências da Fibria.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

A vida cotidiana se manifesta nos espaços de vivência, e a moradia é um lugar de grande significância, na medida em que suscita a segurança, o descanso e a reprodução da vida. Vive-se diversos espaços que compõem redes – o emprego na transnacional, o colégio dos filhos, o *shopping center* – mas é na esfera do *lugar* que se constroem as relações sociais:

O espaço de fluxos não permeia toda a esfera da experiência humana na sociedade em rede. Sem dúvida, a grande maioria das pessoas nas sociedades tradicionais, bem como nas desenvolvidas vive em lugares e, portanto percebe seu espaço com base no lugar. Um lugar é um local cuja forma, função e significado são independentes dentro das fronteiras da contiguidade física [...] (CASTELLS, 1999, p. 512).

A sociedade atual é formada por redes e se desenvolve em rede, e as cidades são os nós destas redes que regidas por lógicas, ritmos e temporalidades econômicas, que tendem a ser flexíveis, incertos e velozes. Assim, na cidade é possível identificar as transformações efetuadas pelas

dinâmicas e tempos da economia, ao passo em que a cidade também possui seus tempos e temporalidades (VELTZ, 2001).

A produção da moradia três lagoense seguindo vetores econômicos ao lado dos vínculos afetivo-culturais criados com o lugar, com a moradia, com a cidade que recebe os migrantes.

3.2.7 Programa Minha Casa, Minha Vida

O programa habitacional *Minha Casa, Minha Vida*, lançado em 2009 visa atender as classes “C” e “D”, pois estas têm condições pecuniárias reduzidas para adquirir a mercadoria moradia, regular e formalmente. E principalmente, porque estes grupos sociais foram descobertos como novos consumidores a longo prazo.

O objetivo é atender principalmente a população com renda até R\$ 1.600,00, mas aqueles cuja renda é igual ou inferior a R\$ 5.000,00 também podem ser contemplados pelo programa. É disponibilizado o financiamento de 80% a 100% pela Caixa Federal com prazos de até 30 anos (MINHA CASA, MINHA VIDA, 2012).

A difusão da moradia àqueles cujo acesso a ela é prejudicado se insere na “ideologia da casa própria”, pois deixar de pagar o aluguel, morar de favor ou em áreas insalubres e perigosas para morar na casa própria é uma “benção” no imaginário social.

Assim, há a sensação de integração social e um apaziguamento em relação às contradições estruturais do sistema. A ideologia da casa própria esteve presente no período ditatorial como uma medida compensatória pela perda de direitos políticos e arrocho salarial e ainda está em voga.

Entretanto não se trata somente de ideologia, a casa é uma base para as famílias que perecem de forma mais aguda com a crise e a instabilidade na esfera do trabalho.

Na sociedade capitalista, a habitação é uma mercadoria e neste contexto, a questão do *déficit* habitacional está vinculada a seguinte relação: só se tem acesso à moradia pela relação monetária.

Todavia vale destacar que o programa não sana o *déficit* habitacional nacional e também não promove uma reforma urbana, já que continuam existindo moradias vagas e em desuso ao passo em que há a expansão da periferia e incentivo à especulação fundiária e imobiliária.

O programa visa a habitação com cunho social, entretanto sua produção segue os ditames do capital, mais especificamente do capital imobiliário. A produção da moradia pelo programa faz da casa mercadoria rentável a seus proponentes e as estruturas municipais de gestão não são fortalecidas (ARANTES, FIX, 2009).

Há expansão do crédito via financeirização da habitação, mobilização de fundos e ampliação dos recursos do Estado, elementos que tornam o setor imobiliário apto a reproduzir de forma ampliada a riqueza, pautada na produção do espaço urbano.

Há que se destacar o alarde em torno da questão da geração de empregos que o programa promove: a construção civil brasileira é essencialmente manual, assim há um maciço volume de trabalhadores nesta área. Ademais, a cadeia produtiva da construção civil (tijolos, cimento, etc.) é aquecida e eleva o número de empregos (mesmo que temporários), o que é visto como positivo pela sociedade em geral.

Trata-se de uma política habitacional apoiada numa política de geração de empregos, que favorece o capital e assevera a segregação socioespacial. Ainda revigora os bancos e o capital imobiliário com todos os seus agentes, pequenos e grandes, pois estes recebem para efetuarem a construção das residências.

A produção por construtoras, para a faixa de renda mais baixa, entre zero e 3 salários mínimos por família (até 1.394 reais), é por oferta privada ao poder público, com valores entre 41 e 52 mil reais por unidade, dependendo do tipo de município e da modalidade de provisão (casas ou apartamentos). Uma produção “por oferta” significa que a construtora define o terreno e o projeto, aprova junto aos órgãos competentes e vende integralmente o que produzir para a Caixa Econômica Federal, sem gastos de incorporação imobiliária e comercialização, sem risco de inadimplência dos compradores ou vacância das unidades (ARANTES, FIX, 2009, sem página).

O objetivo é construir 2 milhões de habitações em nível nacional, entretanto esta quantidade não significa que se está construindo cidades mais

justas e democráticas, pois morar de forma cidadã e consumir a cidade por seu valor de uso não estão vinculados ao só ao fato de ter um teto sobre a cabeça.

Em Três Lagoas não é diferente, pois a presença do PMCMV é notória, tanto que a prefeitura municipal promove a construção da habitação social pelo programa, caso dos 1224 apartamentos (figura 51). É a incorporadora Brookfield Incorporações⁴⁸ a responsável pela obra.



Figura 55: Placa localizada onde estão sendo construídos os apartamentos em Três Lagoas.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

Estes apartamentos compõem o conjunto Novo Oeste, e como já abordado, são blocos de 2 andares com capacidade para 8 famílias cada, ao total, serão construídos 142 blocos de apartamentos.

Os recursos para financiar esta empreitada são do Governo Federal, do Programa Minha Casa Minha Vida, gerenciados pelo Ministério das

⁴⁸ A principal acionista da Brookfield Incorporações é a Brookfield Asset Management, uma gestora global de investimentos alternativos, com cerca de US\$ 150 bilhões de ativos nos setores imobiliário, de energia renovável, de infraestrutura e private equity. No Brasil, sua subsidiária integral é a Brookfield Brasil. Com mais de 100 anos de história investindo no país, conta hoje com uma das maiores plataformas de investimentos nos setores imobiliário, de energia renovável, agropecuário, florestal e financeiro (extraído do site www.br.brookfiel.com).

Cidades, via operações da Caixa Econômica Federal, tendo como critério beneficiários cuja renda familiar seja de no máximo três salários mínimos (aproximadamente R\$ 1,6 mil).

3.2.8 Plano Diretor de Três Lagoas: uma análise

O Plano Diretor (PD) deve ser elaborado por todos os municípios com população superior a 20.000 habitantes ou que integrem as regiões metropolitanas e aglomerações urbanas, áreas de especial interesse turístico e as inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de caráter regional ou nacional.

A Constituição Federal de 1988 (nos Artigos 182 e 183) foi regulamentada pelo Estatuto das cidades (Lei N. 10.257, de 10 de julho de 2001) e exige o PD para os municípios que se enquadrem nas situações supradescritas.

O município de Três Lagoas instituiu seu PD pela Lei N.º 2.083, de 28 de setembro de 2006, que passou por revisão pela Lei N.º 2.672, de 18 de dezembro de 2012.

O PD de Três Lagoas buscou setorizar as áreas urbanas delimitando-lhes normas quanto aos usos urbanísticos. Assim, há áreas designadas à preservação do patrimônio histórico e cultural da cidade, áreas com fins industriais, áreas de interesse à produção da moradia de baixo status, entre outros aspectos.

Objetiva-se, no PD, uma série de melhorias para a sociedade três lagoense, tanto ambientais como sociais, além de pronunciar obras infraestruturais e ações para preservação e manutenção do patrimônio histórico local. Objetiva-se ainda promover programas esportivos, de lazer e culturais nos bairros, envolvendo a comunidade, principalmente as parcelas mais jovens nos mesmos. Quanto à questão ambiental, o PD visa a implantação do Parque Linear do Córrego do Onça e obras para drenagem urbana.

Estas melhorias infraestruturais e planos para desenvolvimento do patrimônio cultural e histórico estão contidos nas 28 diretrizes do Plano diretor.

Apesar das diretrizes terem objetivos que trarão melhores condições de vida à população, a constituição de um Plano Diretor não é sinônimo de desenvolvimento igualitário ao espaço intraurbano, tampouco à sua população residente.

Tais diretrizes apontam melhorias urbanas (socioambientais e culturais) a serem efetivadas, porém, as mesmas podem não sair do papel. Tal situação é bastante convencional porquanto uma série de diretrizes constituída em 2006 passou por alterações na reforma de 2012, sem que até esta data fossem materializadas na tessitura urbana três lagoense.

O que se pode concluir é que as perspectivas que alicerçam o PD, por vezes, não passam de prospectivas, sem uma data para acontecer e mesmo sem o empenho político e administrativo para que ocorra.

Quanto à moradia há que se mencionar que o PD três lagoense ampliou os espaços urbanizáveis à expansão da moradia. Tal situação permitirá maior reprodução do capital imobiliário, já que os grandes beneficiários são os proprietários fundiários, as empresas incorporadoras e as imobiliárias.

Há ainda a questão do IPTU progressivo no tempo, que condiciona os imóveis subutilizados ou não utilizados à alíquotas crescentes durante o período de cinco anos. Caso o proprietário não lhes dê uma utilização adequada, o município pode promover a desapropriação, como aponta o Plano Diretor de Três Lagoas nos:

Art. 95 - Nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Região Urbana do Município Sede de Três Lagoas, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

Art. 96 - Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Em Três Lagoas vários terrenos na malha urbana, e mesmo na área central, estão baldios há décadas e imunes às soluções mais drásticas que o PD aponta em caso de subutilização ou não utilização.

Porque tal situação ocorre? Proteção aos proprietários dos terrenos vagos por parte dos gestores municipais que não fazem valer os princípios do Plano Diretor? Os gestores serem os donos destes terrenos?

O que se pode perceber é que terrenos subutilizados ou inutilizados permanecem ao longo de décadas, especulando a espera da valorização, e aos que já possuem um preço majorado, espera-se um comprador disposto a pagar o preço pedido.

Assim, mediante a ineficácia do PD há uma realidade urbana que destoa do previsto pela lei. O Plano Diretor acaba por funcionar como um instrumento de legitimação da reprodução do capital, assegurando privilégios e não direitos, o que, sem dúvida, esfacela o urbano e macula a cidade.

Tem-se então uma cidade com leis para torna-la mais sustentável, socialmente mais justa, priorizando o cidadão urbano, todavia, é uma lei não se exerce, negando à cidade e o direito de usufruto da mesma ao cidadão.

Ao invés de concluir, questionar

Três Lagoas é um nó da rede produtiva global, logo está munida do aparato técnico-científico-informacional (SANTOS, 2006), e pode ser considerada como um território-zona/território-rede de condensação (HAESBAERT, 2004) porquanto viabiliza a ampla reprodução do capital industrial nas escalas local, nacional e internacional.

A industrialização aqueceu a economia local e Três Lagoas é divulgada na mídia como o lugar de oportunidades de emprego e de ganhar dinheiro (pela mídia televisiva, blogs e sites na internet, por jornais impressos como Correio do Estado, o Estado, Folha de São Paulo, e outros.).

Aumento do número de empreendimentos comerciais, novas franquias se instalam, a população cresce, o custo de vida é encarecido, a especulação imobiliária é acirrada, a produção de moradia se intensifica. A vida urbana três lagoense se dinamizou e se complexificou. Novas relações campo-cidade foram construídas, novas formas de moradia foram criadas, novas interpretações dos cidadãos sobre a cidade e o urbano surgiram.

A industrialização impulsionou o surgimento de tipologias residenciais antes desconhecidas em Três Lagoas, alterando a paisagem urbana, reestruturando a cidade e redefinindo as relações centro-periferia.

Três Lagoas se torna o lugar de oportunidades também aos agentes que participam do circuito produtivo imobiliário: incorporadores, construtores, agentes financeiros – e os diversos capitais envolvidos. Empresas se associam a imobiliárias locais e produzem condomínios fechados. A gestão municipal produz conjuntos habitacionais populares. Os agentes de pequeno porte produzem apartamentos, kitnets e casas para alugar.

A cidade é fracionada, constituída por diversas formas socioespaciais, recentes e antigas, que coexistem, se desfazem e refazem, se transformam, e cada sujeito social, por ser morador da cidade, consome-a e se reproduz segundo suas condições socioeconômicas e seus valores culturais e políticos. Porém, estar na área citadina muitas vezes não é sinônimo de consumir o espaço urbano, isso fica nítido quando se trata dos conjuntos habitacionais.

Os moradores destes bairros econômica e paisagisticamente embrutecidos estabelecem relações com outros bairros, outros grupos sociais, e reproduzem-se cotidianamente, todavia, estes espaços urbanos são de fato consumidos, vivenciados? Partindo-se da premissa que estes moradores – e não só estes – não gozam em plenitude dos espaços e das vivências da cidade, pode-se levantar a indagação de Milton Santos (2002): uma cidade sem cidadãos?

Santos (1987) chama essas construções de habitações subnormais (p. 46) e afirma que sua produção viabiliza a cidade corporativa e na cidade corporativa é a lei do lucro a peça chave. A taxação de lotes vazios parte dessa premissa. Os COHABs são uma ferramenta de expansão da malha urbana, pois funcionam como extensores permitindo que a cidade aumente em tamanho e incitando à especulação.

Os condomínios fechados também podem ser considerados extensores quando são implantados em descontinuo à mancha urbana consolidada. Neste sentido COHABs e condomínios fechados apontam para uma realidade árida quanto ao direito à cidade, e o que traz maior preocupação é o fato da contínua reestruturação urbana, que molda a cidade segundo princípios do capital, expulsando os mais pobres às porções mais afastadas, construindo um modelo de cidade dispersa, descontínua e fragmentada. São diferentes formas socioespaciais que coexistem e que mantêm relações entre si, formando o quebra-cabeça urbano.

Há a predominância do valor de troca sobre o valor de uso no que tange à moradia: a casa reproduz o capital através do aluguel ou da venda. Por isso a construção de residências se tornou tendência em Três Lagoas, pois seus preços majorados permitem uma alta lucratividade. Quanto mais casas se possui para alugar, maior a renda mensal. Daí a proliferação de multiresidências e residenciais. Sem falar nos kitnets que intensificam o uso do solo, porquanto se trata de minúsculos espaços habitacionais construídos num terreno de dimensões relativamente pequenas.

Investir na construção de imóveis atualmente é bastante lucrativo, e os programas de financiamento ou empréstimos tiveram papel fundamental para a propagação de tal prática.

A urbanização em Três Lagoas tem se manifestado como um modelo segregacionista, desigualmente conservador e que desumaniza a cidade. Tal afirmação ganhou mais nitidez de 2006 em diante, como decorrência da industrialização. Uma urbanização mais humana e integrada é possível?

O que se apresenta são estratégias de gestão do espaço urbano segregadoras e práticas socioespaciais conformadas, gestando uma cidade regida por forças centrífugas e centrípetas (SANTOS, 2006) que expressam e acirram espacialmente a heterogeneidade socioeconômica.

A industrialização refaz as estruturas da cidade, reestruturando-a e quando se trata de multinacionais tem-se lógicas globais, exógenas ao local, coexistindo com os tempos e práticas socioespaciais do lugar. Esta é a realidade de Três Lagoas: reestruturação urbano e da cidade, pois as formas e os processos urbanos foram redefinidos segundo as lógicas e ditames do capital industrial.

Tal assertiva sustenta outra situação vivenciada em Três Lagoas: a questão da cidade média. A segunda etapa de instalação de indústrias iniciada em 2006 remodelou o cotidiano urbano e redefiniu seu papel na rede urbana.

Três Lagoas atende sua hinterlândia com oferta de bens e serviços e também possui relações comerciais e produtivas a nível regional, nacional e internacional, portanto, sem dúvida exerce o papel e as funções de uma cidade média.

A industrialização torrente em Três Lagoas, trouxe fluxos populacionais e de capitais que propiciaram a inserção de lógicas espaciais diferentes no que tange à moradias: padrões habitacionais foram implantados para atender classes baixas, médias e altas. O que reforçou a segregação e produziu a fragmentação territorial urbana, caso dos condomínios fechados.

Três Lagoas é uma cidade em crescimento contínuo e o objetivo do poder público é fazer do município um polo industrial de visibilidade nacional.

Está em pleno desenvolvimento industrial, com expansão do tecido urbano de forma abrupta, gerando uma urbanização em descontinuidade territorial.

O setor imobiliário é regido pelas lógicas e dinâmicas econômicas, até quando a casa é objeto de interesse social: o espaço urbano é produzido capitalisticamente. Desta forma, questões como uma cidade democrática munida pela justiça social, ainda existente como virtualidade, poderá ser materializada?

Políticas públicas voltadas para o urbano, e principalmente, para o homem que vive este urbano – assim como aquele do campo que sofre os reflexos da cidade – serão suficientes para tornar o virtual em real?

O Plano Diretor de Três Lagoas possui medidas para tornar a urbanização mais solidária, no entanto porque o mesmo não se aplica de forma consistente?

Ou como trata Lefebvre, uma sociedade urbana que vivencia a cidade-obra por seu valor de uso e não por seu valor de troca deixará de ser virtual é será real um dia?

O que se vê de forma ampliada é o valor de uso reinando no espaço urbano: a cidade como uma grande mercadoria, fracionada, comercializada, conhecida como um todo pelos agentes imobiliárias e desconhecida em suas partes pelos cidadãos.

A cidade encontra-se submetida aos ditames do capital – dos capitais, porquanto são vários –, mas no que se refere a moradia, a cidade está subjugada ao capital imobiliário, que a faz e desfaz segundo a ação mais lucrativa.

Este trabalho é apenas uma página num grande livro chamado Cidade, que está sendo escrito desde que a escrita foi inventada, mais precisamente no livro Cidade de Três Lagoas.

Inquirir sobre a urbanização que está sendo empregada foi um dos objetivos deste ensaio, e continuar questionando que tipo de urbanização se faz necessária para se construir uma cidade mais humana é o objetivo de todo

sujeito que tem o espaço urbano como objeto de estudo. Esta questão jamais pode deixar de existir, mesmo que respostas surjam.

REFERÊNCIAS

- ABRAMO, P. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano III, n. especial, dez. 1989. Rio de Janeiro: UFRJ, 1989. p. 47-70.
- ANTUNES, R. **Os sentidos do trabalho**. São Paulo: Editora Boitempo, 1999.
- ARANHA-SILVA, E. Produção de moradias e expansão da periferia: nova dinâmica territorial urbana em Três Lagoas/MS. In: **ANPHU** - X Encontro de História de Mato Grosso do Sul, Simpósio Internacional de História e XIII Semana de História, Três Lagoas/MS, 2010.
- _____. FRANQUELINO, A. R. O parque industrial e a nova dinâmica territorial urbana em Três Lagoas-MS. In: **XII SIMPURB** - Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 2011, Belo Horizonte -MG. XII Simpurb - Ciência e utopia: por uma Geografia do possível. Belo Horizonte: Editora da UFMS, 2011.
- ARANTES, O. B. F. Berlim reconquistada. Falsa mistura e outras miragens. **Espaço e debates** (Revista de Estudos Regionais e Urbanos/NERU) São Paulo, v. 23, n. 28-50, p. 11-27, jan-dez, 2003.
- ARANTES, P. F.; FIX, M. 'Minha Casa, Minha Vida', o pacote habitacional de Lula. 30 de julho de 2009. Disponível em http://www.correiodadania.com.br/index.php?option=com_content&view=article&id=3580:pcthabitacional310709&catid=66:pacote-habitacional&Itemid=171
Acesso em: 25/07/2012.
- ARISTÓTELES. **A política**. Trad. Roberto Leal Ferreira. 2 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998 (Clássicos).
- BECKER, B. K. A Amazônia e a política ambiental brasileira. In: SANTOS, M. (et. al). **Território, territórios**: ensaios sobre o ordenamento territorial. 3 ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2007, p. 22-40.
- BENEVOLO, L. **A história da cidade**. 3 ed. São Paulo: Perspectiva, 1997.
- BHERING, I. G. A. Condomínios fechados: os espaços da segregação e as novas configurações do urbano. 207 p. **Dissertação**. Universidade Federal de Minas Gerais: Belo Horizonte, 2002.
- BONDUKI, N. **Origens da habitação social no Brasil**. São Paulo: Liberdade, 1998.
- BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- BOURDIEU, P. **O poder simbólico**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1992.

BRAND, A. O impacto da perda da terra sobre a tradição. **Tese** (Doutorado). Pontifícia Universidade Católica do rio Grande do Sul. Faculdade de História. Curso de Pós-Graduação em História, Porto Alegre, 1997.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**: promulgada em 5 de outubro de 1988. Organização do texto por Juarez de Oliveira. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1990. 168 p.

_____. Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e

183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: <<http://www.planalto.gov.br/ccivil/leis/>

LEIS_2001/L10257.htm>

BRAUDEL, F. **A dinâmica do capitalismo**. Trad. Álvaro Cabral. Rio de Janeiro: Rocco, 1987.

_____. **Civilização material, economia e capitalismo**: séculos XV-XVIII. As estruturas do cotidiano: o possível e o impossível. v. 1, São Paulo: Martins Fontes, 1997.

CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2000.

CAMAGNI, R. **Economía urbana**. Barcelona: Antoni Bosch, 2005.

CAMPOS, A. **Do quilombo à favela**: a produção do “espaço criminalizado” no Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2005.

CAMPOS, P. A. A dinâmica imobiliária: elementos para o entendimento da espacialidade urbana. **Cadernos PUR/UFRJ**. Dez. n. 3 (especial). Rio de Janeiro: 1989, p. 47-70.

CAPEL, H. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografía**, Barcelona, v. VII, n. 1-2, 1974, p. 19-56.

CARLOS, A. F. A. **A (Re)Produção do espaço urbano**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

_____. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1997.

_____. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Contexto, 2004.

_____. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: FFLCH, 2007. Disponibilizado em: <http://www.fflch.usp.br/dg/gesp>

_____. A reprodução da cidade como “negócio”. In: CARLOS, A. F. A., CARRERAS, C. **Urbanização e mundialização**: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2008. Novas Abordagens. GEOUSP; v. 4, p. 29-37.

_____. Da “geografia abstrata” à “geografia concreta”. In: MENDONÇA F. A.; LOWEN-SAHR, C. L.; SILVA, M. (Orgs.). **Espaço e tempo**: complexidade e desafios do pensar e do fazer geográfico. Curitiba: Associação de Defesa do Meio Ambiente e Desenvolvimento de Antonina (ADEMADAN), 2009, Anpege, p. 73-90.

CASTELLO BRANCO, M. L. G. Algumas considerações sobre a identificação de cidades médias. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 89-112.

CASTELLS, M. **A sociedade em rede**. São Paulo: Paz e Terra, 1999.

_____. **A questão urbana**. Paz e Terra: Rio de Janeiro, 1983.

CATTANIO, M. B. **A dinâmica urbana e a estrutura espacial de Três Lagoas**. Bauru: Faculdade de Filosofia Ciências e Letras “Sagrado Coração de Jesus”, 1976. Dissertação (Mestrado em Ciências Humanas).

CHAUÍ, M. **Conformismo e resistência**. São Paulo: Brasiliense, 1989.

CORRÊA, R. L. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 1989.

_____. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1993.

_____. Territorialidade e corporação: um exemplo. In: SANTOS, M.; SOUZA, M. A. A.; SILVEIRA, M. L. **Território**: globalização e fragmentação. 4 ed. São Paulo: Hucitec/ANPUR, 1998, p. 251-2.

_____. **Trajetórias geográficas**. 3 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2003.

_____. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. In: **Cidades**: Revista Científica/Grupo de Estudos Urbanos. Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, 2004, v. 4, n. 6, p. 61-72.

_____. **Estudos sobre a rede urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

_____. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

COSTA, L. C. S. Fluxos migratórios e a dinâmica sócioespacial em Três Lagoas-MS. **Dissertação**. Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Aquidauana, 2007.

ELIAS, N. **O processo civilizador**. Trad. Ruy Jungman. Revisão e apresentação Renato Janine Ribeiro. 2 ed. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1994.

ENGELS, F. **A origem da família, da propriedade privada e do Estado**. Trad. Ciro Moreira. 2 ed. São Paulo: Escala, 2003.

FARRET, R. L. Paradigmas da estruturação do espaço residencial intra-urbano. In: **O espaço da cidade**: contribuição à análise urbana. São Paulo: Projeto, 1985.

FERNANDES, N. N. Onde a cidade perde seu nome. In: SANTOS, M. (et. al). **Território, territórios**: ensaios sobre o ordenamento territorial. 3 ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2007, p. 197-208.

FIEMS. Disponível em: www.fiems.org.br. Acesso em 25.07.2012.

FIRKOWSKI, O. L. C. F.; SPOSITO, E. S. (Orgs.). **Indústria, ordenamento e território**: a contribuição de André Fischer. São Paulo: Expressão Popular, UNESP. Programa de Pós Graduação em Geografia, 2008.

FIX, M. **São Paulo cidade global**: fundamentos financeiros de uma miragem. São Paulo: Boitempo, 2007.

FOUCAULT, Michel. **Microfísica do poder**. Org. e trad. de Roberto Machado. 23 ed. Rio de Janeiro: Edições Graal, 1979.

FRANÇA. I. S. A cidade média e suas centralidades: o exemplo de Montes Claros no norte de Minas Gerais. **Dissertação de Mestrado**. Uberlândia, 2007.

GEORGE, P. **Geografia urbana**. Trad. Grupo de Estudos Franceses de Interpretação e Tradução. São Paulo: Difel, 1983.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1993.

HAESBAERT, R.; GONÇALVES, C. W. P. **A nova des-ordem mundial**. São Paulo: UNESP, 2006.

_____. **O mito da desterritorialização**: do “fim dos territórios” à multi-territorialidade. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2004.

_____. Dilema de conceitos: Espaço-território e contenção territorial. In: SAQUET, M. A & SPOSITO, E. S. **Território e territorialidades**: teorias, processos e conflitos. São Paulo: Expressão Popular. UNESP. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2009, p. 95-120.

HARVEY, D. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Editora Hucitec, 1980.

_____. **A produção capitalista do espaço**. 2 ed. São Paulo: Annablume, 2006. (Coleção Geografia e Adjacências).

HENRIQUE, W. Diferenças e repetições na produção do espaço urbano de cidades pequenas e médias. In: LOPES, D. M. F.; HENRIQUE, W (Orgs.).

Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso. Salvador: SEI, 2010, p. 45-58.

HOBBSAWM, E. J. **Era dos extremos:** o breve século XX: 1914-1991. São Paulo: Companhia das Letras, 1995.

IBGE. **Cidades@.** Disponível em: www.ibge.gov.br. Acesso em 20.07.2012.

KOWARICK, L. **Viver em risco:** sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil. São Paulo: Editora 34, 2009.

KUDLAVICZ, M. Dinâmica agrária e a territorialização do complexo celulose/papel na microrregião de Três Lagoas/MS. **Dissertação**, UFMS, 2011. Disponível em:

<https://sistemas.ufms.br/sigpos/portal/trabalhos/buscarPorCurso/page:2/cursold:137>

LEAL, G. Q. (et al). Dinâmica territorial urbana e ideologias: desmistificando a violência na cidade de Três Lagoas/MS. In: **Anais...** XV Encontro Nacional de Geógrafos: Crise, práxis e autonomia: espaços de resistência e de esperanças. Porto Alegre/RS, 25 a 31 de julho de 2010.

_____. A descontinuidade territorial na espacialidade intraurbana de Três Lagoas: um estudo de caso dos COHABs. In: **Anais...** XVIII Encontro Internacional Humboldt. Dourados: UFGD, 2011.

LE CORBUSIER, H. **A carta de Atenas.** São Paulo: Hucitec, Edusp, 1989.

LE GOFF, J. **Por amor às cidades:** conversações com Jean Lebrun; Trad. Reginaldo C. C. de Moraes. São Paulo: Fundação Editora da UNESP, 1998.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** Trad. Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Moraes, 1991.

_____. **A revolução urbana.** Trad. Sérgio Martins. Belo Horizonte: UFMG, 1999.

LOJKINE, J. Existe uma renda fundiária urbana? In: FORTI, R. **Marxismo e urbanismo capitalista.** São Paulo: Editora Ciências Humanas, 1979, p. 53-80.

_____. **O estado capitalista e a questão urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 1981.

MARTINS, J. S. **Não há terra para plantar neste verão.** Petrópolis (RJ), Vozes, 1986.

MARX, K. **O capital.** Livro I. Trad. Círculo do Livro Ltda. São Paulo: Editora Nova Cultural, 1996.

_____. **O capital**. Livro II. Trad. Círculo do Livro Ltda. São Paulo: Editora Nova Cultural, 1996.

_____. **O capital**. Livro III. Trad. Círculo do Livro Ltda. São Paulo: Editora Nova Cultural, 1996.

MELAZZO, E. S. Escalas e agentes, processos e projetos: uma análise comparativa da dinâmica imobiliária recente no Brasil. In: **Anais...** XVI Encontro Nacional de Geógrafos. Belo Horizonte/MG, 17 a 23 de julho de 2012.

MENDONÇA, N. D. A (des)construção das (des)ordens: poder e violência em Três Lagoas, 1915-1945. **Tese** de Doutorado. São Paulo: FFLCH-USP, 1991.

MILANI, P. H. Dinâmica territorial da rede urbana na Mesorregião Leste de Mato Grosso do Sul. 2012. 142 p. **Dissertação** Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas.

MINHA CASA, MINHA VIDA (Cartilha on-line). Disponível em:

<http://downloads.caixa.gov.br/arquivos/habita/mcmv/CARTILHACOMPLETA.PDF> Acesso em: 25/07/2012.

MORAES, A. C. R. **Ideologias geográficas**: espaço, cultura e política no Brasil. São Paulo: Hucitec, 1988.

MOURA, R. Um ensaio sobre o controle da cidade e do cidadão contemporâneo. P. 37-66. In: **Cidades**: Revista Científica. Grupo de Estudos Urbanos, vol. 3, n. 5, 2006, Presidente Prudente: Grupo de Estudos Urbanos, jan-jun.

MUMFORD, L. **A cidade na história**: suas origens, transformações e perspectivas. 2. ed. Distrito Federal, Brasília: Martins Fontes, 1982.

MUSCARÀ, L. A heurística de Jean Gottmann: um dispositivo psicossomático. In: SAQUET, M. A; SPOSITO, E. S. **Território e territorialidades**: teorias, processos e conflitos. São Paulo: Expressão Popular. UNESP. Programa de Pós-Graduação em Geografia, 2009, p 37-56.

OLIVEIRA, A. U. A lógica da especulação imobiliária. In: MOREIRA, R. (Org.). **Geografia**: teoria e crítica. O saber posto em questão. Petrópolis: Vozes, 1982.

PAULA, F. M. A. Cidade espaço dividido – segregação, território e ideologia. In: **Temas geográficos**, CAVALCANTI, Lana de Souza (et al) (org.) Goiânia: UFG/IESA, 2008.

PEDRAZZINI, Y. **A violência das cidades**. Trad. Giselle Unti. Rio de Janeiro: Vozes, 2006.

PORTO-GONÇALVES, C. W. Geografia da riqueza, fome e meio ambiente: pequena contribuição crítica ao modelo agrário/agrícola de uso dos recursos naturais. **Revista Interthesis**, v. 01, n. 01. Florianópolis: UFSC, 2004.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS, 2011 e 2012. Departamento Municipal de Habitação. Secretaria do Desenvolvimento Econômico. Setor de Obras.

PRÉVÔT-SHAPIRA, M.F.; CATTANEO PINEDA, R. Buenos Aires: la fragmentación en los intersticios de una sociedad polarizada. **Eure**, v. XXXIV, n. 103, diciembre-sin mes, 2008, p. 73-92. Pontificia Universidad Católica de Chile, Chile. Disponível em:

<http://redalyc.uaemex.mx/src/inicio/ArtPdfRed.jsp?iCve=19611481004>

RAFFESTIN, C. **Por uma geografia do poder**. São Paulo: Ática, 1993.

_____. A produção das estruturas territoriais e sua representação. In: SAQUET, M. A.; SPOSITO, E. S.. **Território e territorialidades**: teorias, processos e conflitos. São Paulo: Expressão Popular. UNESP. Programa de Pós-Graduação em Geografia. 2009, p. 17-36.

RAMIRES, J. C.; SOARES, B. R. Os condomínios horizontais fechados em cidades médias brasileiras. In: BARAJAS, L. F. C. (coord.). **Latinoamerica**: Países abiertos, ciudades cerradas. Guadalajara: UNESCO, 2002, p. 373-396.

ROLNIK, R. **O que é cidade**. São Paulo: Editora Brasiliense, 1988.

_____. (Org.). **Como produzir moradia bem localizada com recursos do programa minha casa minha vida?**: implementando os instrumentos do Estatuto da Cidade. Textos de Raphael Bischof, Danielle Klintowitz e Joyce Reis. Brasília: Ministério das Cidades, 2010.

SANTOS, M. **Pobreza urbana**. São Paulo/Recife: Hucitec/UFPE/CNPV, 1979.

SANTOS, Milton. **Espaço e sociedade**. Petrópolis: Vozes, 1982.

_____. **O espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987.

_____. **Metamorfoses do espaço habitado**. Paulo: Hucitec, 1988.

_____. **Espaço e método**. 3 ed. São Paulo: Nobel, 1992.

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

_____. **Técnica, espaço, tempo**: globalização e meio técnico-científico-informacional. São Paulo: HUCITEC, 1994.

_____. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **O país distorcido:** o Brasil, a globalização e a cidadania. São Paulo: Publifolha, 2002.

_____. **Por uma outra globalização:** do pensamento único à consciência universal. 13 ed Rio de Janeiro: Record, 2006.

_____. O dinheiro e o território. In: SANTOS, M (et. al). **Território, territórios:** ensaios sobre o ordenamento territorial. 3 ed. Rio de Janeiro: Lamparina, 2007, p. 13-21.

_____. SILVEIRA, M. L. **Brasil:** território e sociedade no início do século XXI. 10 ed. Rio de Janeiro: Record, 2006.

_____. **Manual de geografia urbana.** 3 ed. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **Pensando o espaço do homem.** São Paulo: Edusp, 2009.

SAQUET, Marcos Aurélio. **Abordagens e concepções sobre território.** São Paulo: Expressão Popular, 2007.

_____. Por uma abordagem territorial. In: SAQUET, M. A.; SPOSITO, E. S. **Território e territorialidades:** teorias, processos e conflitos. São Paulo: Expressão Popular. UNESP. Programa de Pós-Graduação em Geografia. 2009, p. 73-94.

SINGER, P. **Economia política da urbanização.** São Paulo: Brasiliense/CEBRAP, 1977.

_____. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia.** São Paulo, AGB, n. 57, 1980.

_____. **Economia política da cidade.** 2 ed. São Paulo: Contexto, 2002.

SILVA, C. H. R.; LEAL, G. Q. Ideologia, segregação e fragmentação territorial: o caso dos conjuntos habitacionais populares em Três Lagoas–MS. In: **Revista Discente Expressões Geográficas** , v. 1, p. 54-74, 2011.

SMOLKA, M. O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos PUR/UFRJ.** Jan/Abr. Rio de Janeiro, 1987, p. 41-78.

SOARES, B. R.. **Repensando as cidades médias brasileiras no contexto da globalização.** Presidente Prudente (SP): Pós-Graduação em Geografia FCTUNESP, n. 6, 1999, p. 55-63.

_____.; BORGES, G. V.; BESSA, K. C. F. O. Dinâmica sócio-econômica das cidades locais situadas em áreas de cerrado mineiro. **Caminhos da Geografia.** V. 5, n. 3, 2001. Disponível em: <http://www.ig.ufu.br/>

SOBARZO, O. Apontamentos para uma proposta teórico-metodológica para a análise dos espaços públicos em cidades médias. In: SPOSITO, M. E. B.

(Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão popular, 2007, p. 157-71.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Trad. Vera Ribeiro (da 2 ed. Inglesa). Revisão técnica Bertha Becker, Lia Machado. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SOUZA, M. L. **Fobópole**: o medo generalizado e a militarização da questão urbana. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SÓPITO, S. E. **A vida nas cidades**. 3 ed. São Paulo: contexto, 2001.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988.

_____. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Urbanização e cidades**: perspectivas geográficas. Presidente Prudente, SP: GASPERR/FCT/UNESP, 2001.

_____. A cidade dentro da cidade. Uma *edge city* em São José do Rio Preto. **Scripta Nova**. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales. Barcelona: Universidad de Barcelona, 1 de agosto de 2003, v. VII, n. 146(045). [http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146\(045\).htm](http://www.ub.es/geocrit/sn/sn-146(045).htm)

_____. O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo. 2004. 508 p. **Tese** (Livre Docência) Faculdade de Ciências e Tecnologia – Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.

_____. (et al). O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007. v. 1, p. 35-68.

_____. **Para pensar as pequenas e médias cidades brasileiras**. Belém: FASE/ICSA/UFPA, 2009.

SWYNGEDOUW, E. A cidade como um híbrido: natureza, sociedade, e “urbanização-cyborg”. In: ACSELRAD, H. (Org.). A duração das cidades: sustentabilidade e risco nas políticas urbanas. Rio de Janeiro: DP&A, 2001, p. 83-104.

TOPALOV, C. Características particulares do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil. In: FORTI, R. **Marxismo e urbanismo capitalista**. São Paulo: Humanas, 1979, p. 81-91.

TRÊS LAGOAS. Lei N°2.083, de 28 de setembro de 2006. Que dispõe sobre o Plano Diretor do município de Três Lagoas

Lei N° 2.672, de 18 de dezembro de 2012. Que altera dispositivos da lei n° 2.083, de 28 de setembro de 2006 (Plano Diretor do município de Três Lagoas) e dá outras providências.

TUAN, Y. **Topofilia**: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente. São Paulo, Difel, 1974.

_____. **Paisagens do medo**. Trad. Livia de Oliveira. São Paulo: Ed. UNESP, 2005.

VELTZ, P. Tempos da economia, tempos da cidade: as dinâmicas. In: ACSERALD, H. **A duração das cidades**. Rio de Janeiro: D,P.& A, 2001, p. 139-154.

VIEIRA, E. N. Espaço urbano como espaço de violência. In: **Política urbana**: a produção e o consumo da cidade. 2ª ed. Porto Alegre: Mercado Livre, 1986. Série Tempo de Pensar.

VILLAÇA, F. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 1986.

WHITACKER, A. M. Uma discussão sobre a morfologia urbana e a articulação de níveis diferentes de urbanização. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 139-56.

_____. Campo e cidade. Cidades médias e pequenas. Algumas proposições para a pesquisa e o debate. In: LOPES, D. M. F.; HENRIQUE, W. (Orgs.). **cidades médias e pequenas**: teorias, conceitos e estudos de caso. Salvador: SEI, 2010, p. 187-194.

www.google.com.br/www.googlemaps.com.br

ANEXOS

| | | |
|--------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Bairro Alto Alegre | Jardim Estoril | Lot. Nova Três Lagoas II |
| Bairro Alto da Boa Vista | Jardim Eunice | N. Sra Aparecida |
| Bairro Bom Jesus da Lapa | Jardim Europa | N. Sra das Graças |
| Bairro Colinos | Jardim Flamboyant | Nova Ipanema |
| Bairro Interlagos | Jardim Glória | Novo Horizonte |
| Bairro Lagoa Maior | Jardim Guaporé | Parq. Res. Quinta da Lagoa |
| Bairro Lapa | Jardim Independência | Parque das Mangueiras |
| Bairro Santa Inês | Jardim Ipacaray | Parque Paulista |
| Bairro Santa Luzia | Jardim Maristela | Parque Res. Osmar Dutra |
| Bairro Santos Dumont | Jardim Mirassol | Parque São Carlos |
| Bairro Santos Dumont II | Jardim Moçambique | Recanto das Palmeiras |
| Bairro São Francisco | Jardim Monte Líbano | Vila Aeroporto |
| Bairro São Jorge | Jardim Morumbi | Vila Alegre |
| Chácara Imperial | Jardim Morumbi II | Vila Benvindo |
| Conj. Res. Espanha | Jardim N. Sra de Fátima | Vila Cardoso |
| Jardim Alvorada | Jardim Nova Americana | Vila Carioca |
| Jardim Angélica | Jardim Nova Europa | Vila Clementina |
| Jardim Areal | Jardim Novo Aeroporto | Vila das Acácias |
| Jardim Atenas | Jardim Novo Alvorada | Vila dos Ferroviários |
| Jardim Bela Vista | Jardim Paineiras | Vila Frinéia |
| Jardim Belém | Jardim Paranapungá | Vila Guanabara |
| Jardim Brasília | Jardim Planalto | Vila Guanarabara II |
| Jardim Caçula | Jardim Primavera | Vila Haro |
| Jardim Campina | Jardim Primavera | Vila Haro Júnior |
| Jardim Campo Novo | Jardim Rodrigues | Vila Maria |
| Jardim Cangalha | Jardim Roriz | Vila Maria Paula |
| Jardim Capilé | Jardim Santa Aurélia | Vila Nova |
| Jardim Carandá | Jardim Santa Júlia | Vila Oiti |
| Jardim Corumbá | Jardim Santa Lourdes | Vila Piloto |
| Jardim das Acácias | Jardim Santa Morumbi | Vila Popular |
| Jardim das Américas | Jardim Santa Rita | Vila Recanto |
| Jardim das Flores | Jardim Santo André | Vila Santa Ana |
| Jardim das Oliveiras | Jardim Santos Dumont | Vila Santa Rita |
| Jardim das Paineiras | Jardim Samambaia | Vila Santana |
| Jardim dos Ipês I | Jardim Taquaracy | Vila São João |
| Jardim dos Ipês II | Jardim Vendrel | Vila São José |
| Jardim dos Ipês III | Jardim Vila Verde | Vila São Paulo |
| Jardim Dourados | Lot. São Judas Tadeu | Vila Terezinha |
| Jardim Eldorado | Loteamento Progresso | Vila Viana |
| Jardim Esmeralda | Loteamento Set Sul | Vila Virgínia |
| Jardim Esperança | Lot. Nova Três Lagoas | Vila Zuque |

Tabela 4: Loteamentos e bairros de Três Lagoas 1912-2011.

Fonte: Prefeitura Municipal, 2012.

| | | |
|---------------|-------------------|---------------------|
| Green Valle | José Falco | São Caetano |
| Parati | Presidente Médice | Riviera |
| Estrela | Santos Dumont | Lara |
| Primavera | Santos Dumont II | São Fernando |
| Senhorinha | LopesI | São Fernando II |
| Napoles | Lopes II | Setsul I |
| Roma | Lopes III | Setsul II |
| Ipanema | Rafaela | Setsul III |
| Vale Verde | Rafaela II | Setsul IV |
| Santo Antônio | Zuleica Pohl | Ana Carolina |
| Village Green | Artemis | Alvorada I |
| Giovana | Maria Hilda | Júlia |
| Giovana II | MS | Guanandi |
| Giovana III | Três Lagoas | Mangueiras II |
| Talismã | Leonice | Quinta da Lagoa I |
| Gabrielle | Jatobá I | Quinta da Lagoa III |
| Godoy | Maringa II | Gasbas Group |
| Costa Leste | Itália I | San Raphael |
| Gusmão | Itália II | São Lucas |
| Silvania | Itália III | Rio Preto |
| Vila Real | Itália IV | Alfa |
| Damma | Patrícia | Ramez Tebet |
| Itamaraty | Espanha-Europa | Maringá |
| Novo Oeste | Lagoa Azul | Village Pássaros |
| Lagoa Maior | San German | |

Tabela 5: Residenciais em Três Lagoas.

Fonte: Prefeitura Municipal/Trabalho de Campo, 2012.

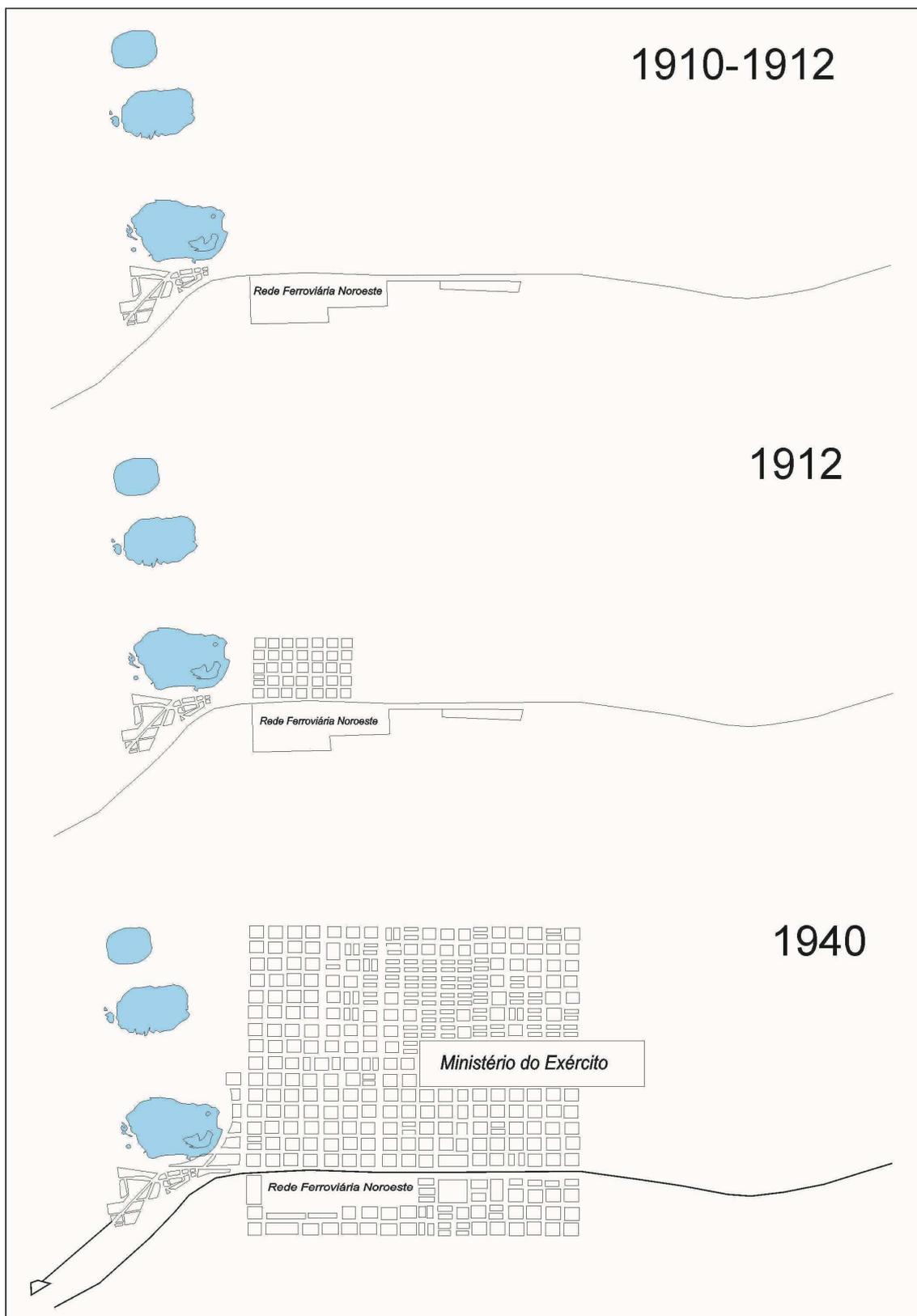


Figura 56: Evolução territorial de Três Lagoas.

Fonte: CATTANIO, 1976, p. 31-33.

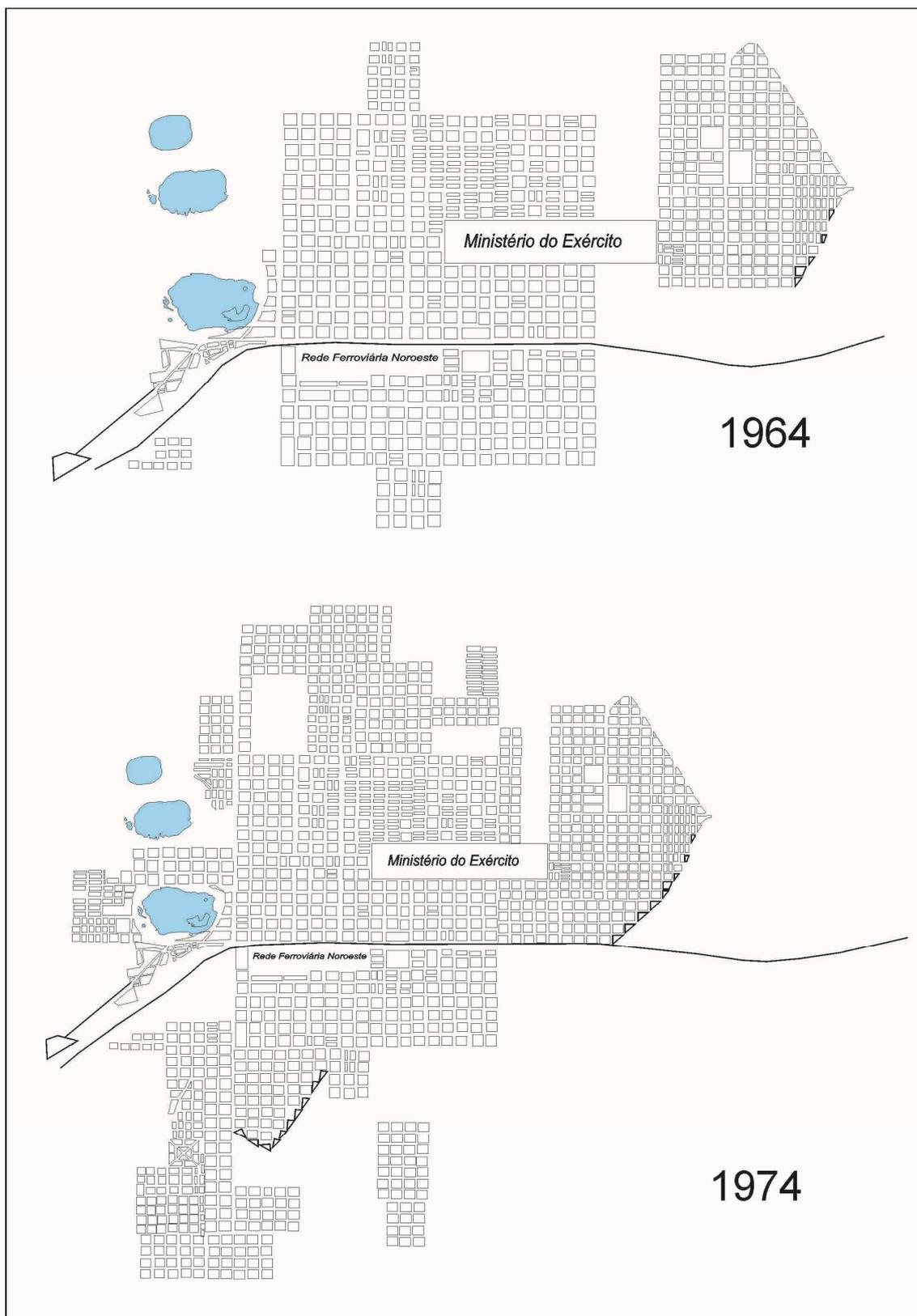


Figura 57: Evolução territorial de Três Lagoas.
Fonte: CATTANIO, 1976, p. 35-36.

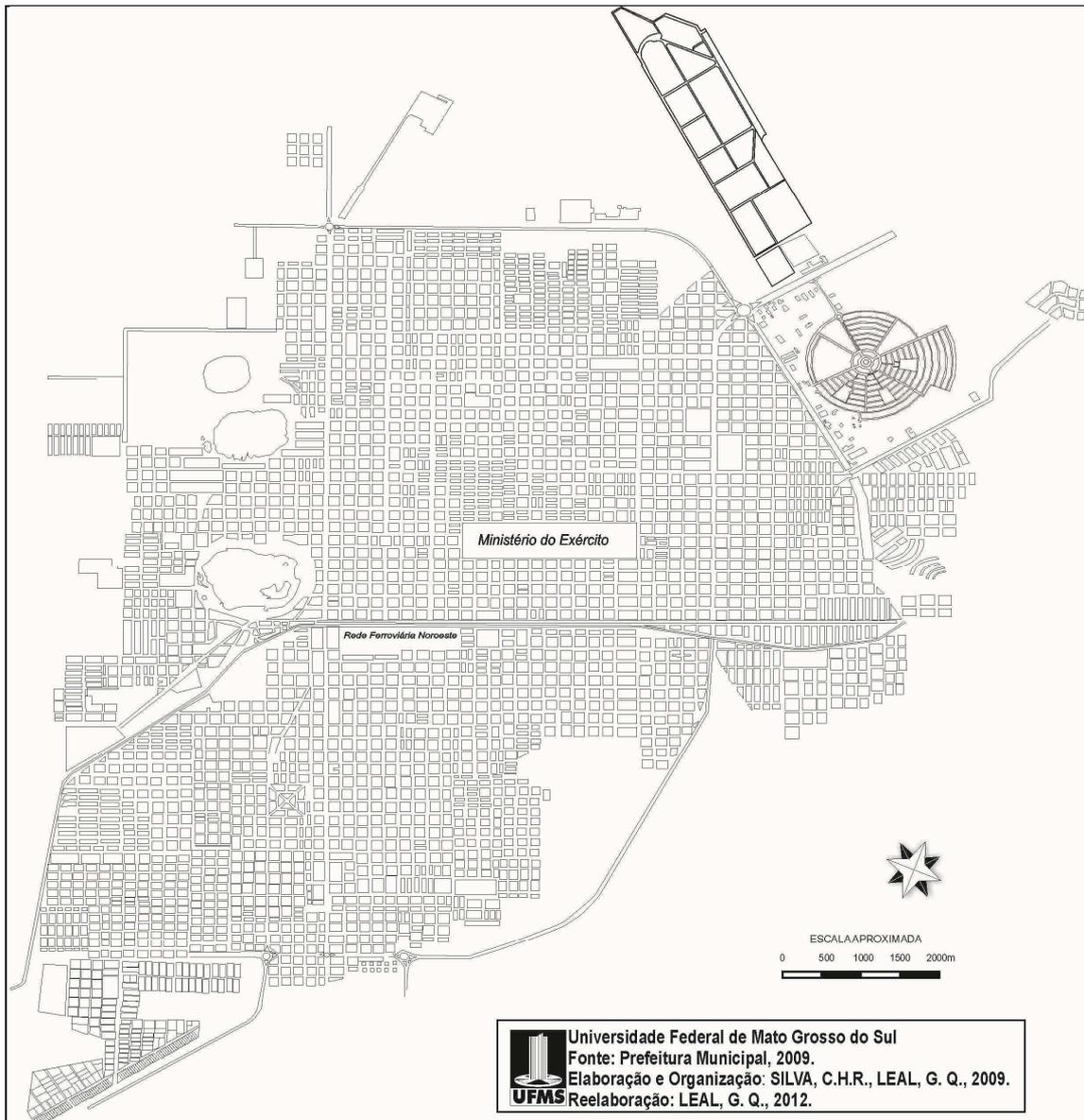


Figura 58: Planta urbana atual.
Fonte: LEAL, G. Q., 2012.

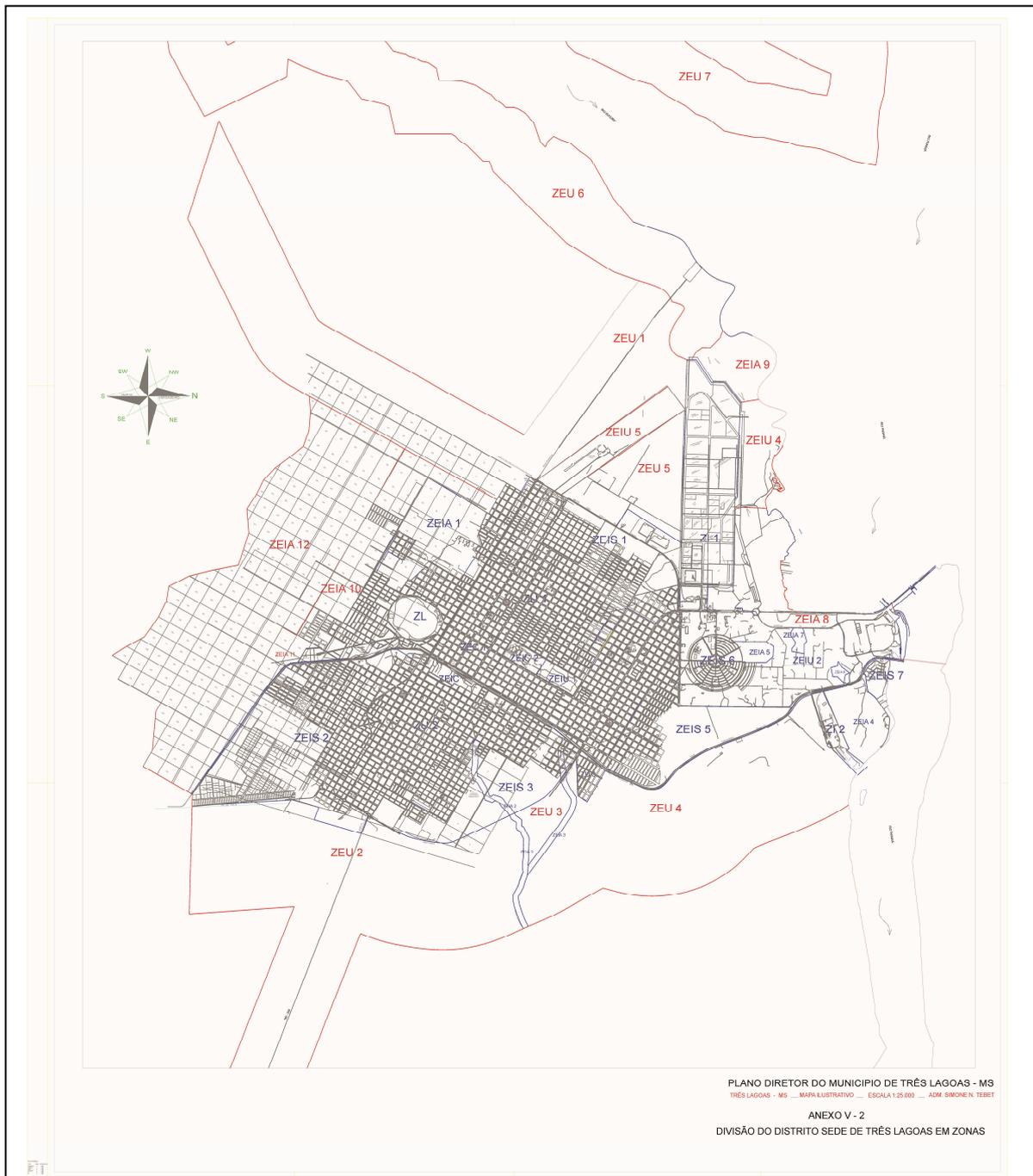


Figura 59: Zoneamento de Três Lagoas.
Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas, 2013.

| | | |
|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Água de Cheiro | Fiat | O boticário |
| Alugue Brasil | Fisk | Passarelli |
| Alusolda | Ford | Pernambucanas |
| Big Mart | Fort Farm | Pink Biju |
| Bigolin | Graneleiro | Proença Supermercados |
| Blindex | Effa Motors | Pirelli |
| Bosh Service | Hering | Pura Mania |
| Brinks | Honda | Rede Drugstore |
| Bumerang | Instituto Cultural Britânico | Renault |
| Cacau Show | John Deere | Romera |
| Carmen Steffans | Komatsu | Seller |
| Casas Bahia | Kumon | Sertão |
| Cassol | Laqua de Fiore | Suzuki |
| CCAA | Localiza | Tempero Maneiro |
| Chevrolet | Magazine Luiza | TGL Pesados |
| City Lar | Mais Você | TNG |
| Coca-Cola | Massey Ferguson | TNT |
| Cristal | Michelin | Todeschini |
| Dafra | Mira | Towley |
| Degraus Andaimos e Máquinas | Mitsubishi | Transguaçuano |
| Dellano | Não+Pelo | Valtra |
| Drogarias São Bento | New Holand | Vencetex |
| Estivanelli | Nissan | Vipal |
| Farmais | Nova Estrela | White Martins |

Tabela 6: Empresas-rede presentes em Três Lagoas.

Fonte: LEAL, G. Q., 2012 (Trabalho de campo).

Imobiliárias de Três Lagoas

Matsumoto Imobiliária

Cameshi Imobiliária

O.M. Imobiliária

Rodrigues Imóveis

Ativa Imóveis

Sol Imobiliária

Nova América imóveis

Daterra Imóveis

Correta Imóveis

Imobiliária Gusmão

IBGE mostra a nova dinâmica da rede urbana brasileira

O estudo **Regiões de Influência das Cidades** mostra as redes formadas pelos principais centros urbanos do País, baseadas na presença de órgãos do executivo, do judiciário, de grandes empresas e na oferta de ensino superior, serviços de saúde e domínios de internet. Tais redes, às vezes, se sobrepõem à divisão territorial oficial, estabelecendo forte influência até mesmo entre cidades situadas em diferentes unidades da federação.

Para definir os centros da rede urbana brasileira, buscaram-se informações de subordinação administrativa no setor público federal, no caso da gestão federal, e de localização das sedes e filiais de empresas, para estabelecer a gestão empresarial. A oferta de equipamentos e serviços – informações de ligações aéreas, de deslocamentos para internações hospitalares, das áreas de cobertura das emissoras de televisão, da oferta de ensino superior, da diversidade de atividades comerciais e de serviços, da oferta de serviços bancários, e da presença de domínios de Internet – complementa a identificação dos centros de gestão do território.

Nos 4.625 municípios (entre os 5.564 existentes) que não foram identificados como centros de gestão, a Rede de Agências do IBGE respondeu a um questionário específico, em fins de 2007, que investigou: as principais ligações de transportes regulares, em particular as que se dirigem aos centros de gestão; os principais destinos dos moradores locais, para obter produtos e serviços (compras, educação superior, aeroportos, serviços de saúde, aquisição de insumos e destino dos produtos agropecuários).

Hierarquia das metrópoles e centros tecem as redes de influência

As áreas de influência dos centros foram delineadas a partir da intensidade das ligações entre as cidades, com base em dados secundários e os obtidos no questionário específico. Foram identificadas 12 redes de primeiro nível. As cidades foram classificadas em cinco níveis, por sua vez subdivididos em dois ou três subníveis:

1. Metrôpoles – Os 12 principais centros urbanos do País, com grande porte, fortes relacionamentos entre si e, em geral, extensa área de influência direta. Têm três subníveis:

a. Grande metrópole nacional – São Paulo, o maior conjunto urbano do País, com 19,5 milhões de habitantes, em 2007, e no primeiro nível da gestão territorial; **b. Metrópole nacional** – Rio de Janeiro e Brasília, com população de 11,8 milhões e 3,2 milhões em 2007, respectivamente, também estão no primeiro nível da gestão territorial. Juntamente com São Paulo, constituem foco para centros localizados em todo o País; **c. Metrópole** – Manaus, Belém, Fortaleza, Recife, Salvador, Belo Horizonte, Curitiba, Goiânia e Porto Alegre, com população variando de 1,6 (Manaus) a 5,1 milhões (Belo Horizonte), constituem o segundo nível da gestão territorial. Note-se que Manaus e Goiânia, embora estejam no terceiro nível da gestão territorial, têm porte e projeção nacional que lhes garantem a inclusão neste conjunto.

2. Capital regional – são 70 centros que, como as metrópoles, também se relacionam com o estrato superior da rede urbana. Com capacidade de gestão no nível imediatamente inferior ao das metrópoles, têm área de influência de âmbito regional, sendo referidas como destino, para um conjunto de atividades,

por grande número de municípios. Este nível também tem três subdivisões: **Capital regional A** (11 cidades, com medianas de 955 mil habitantes e 487 relacionamentos); **Capital regional B** (20 cidades, com medianas de 435 mil habitantes e 406 relacionamentos); **Capital regional C** (39 cidades com medianas de 250 mil habitantes e 162 relacionamentos).

3. Centro sub-regional – 169 centros com atividades de gestão menos complexas, predominantemente entre os níveis 4 e 5 da gestão territorial; têm área de atuação mais reduzida, e seus relacionamentos com centros externos à sua própria rede dão-se, em geral, apenas com as três metrópoles nacionais. Com presença mais adensada nas áreas de maior ocupação do Nordeste e do Centro-Sul, e presença mais esparsa nas Regiões Norte e Centro-Oeste, estão subdivididos em grupos: **a. Centro sub-regional A** – constituído por 85 cidades, com medianas de 95 mil habitantes e 112 relacionamentos; e **b. Centro sub-regional B** – constituído por 79 cidades, com medianas de 71 mil habitantes e 71 relacionamentos.

4. Centro de zona – 556 cidades de menor porte e com atuação restrita à sua área imediata; exercem funções de gestão elementares. Subdivide-se em: **a. Centro de zona A** – 192 cidades, com medianas de 45 mil habitantes e 49 relacionamentos. Predominam os níveis 5 e 6 da gestão territorial (94 e 72 cidades, respectivamente), com nove cidades no quarto nível e 16 não classificadas como centros de gestão; e **b. Centro de zona B** – 364 cidades, com medianas de 23 mil habitantes e 16 relacionamentos. A maior parte, 235, não havia sido classificada como centro de gestão territorial, e outras 107 estavam no último nível.

5. Centro local – as demais 4 473 cidades cuja centralidade e atuação não extrapolam os limites do seu município, servindo apenas aos seus habitantes, têm população predominantemente inferior a 10 mil habitantes (mediana de 8 133 habitantes). Em relação aos elementos da análise, os 802 centros acima do nível 5 abrangem 548 centros de gestão do território e 254 cidades com centralidade identificada a partir dos questionários, que foram incluídas no conjunto final. Destas 254 cidades, a maior parte está classificada como centro de zona, mas três centros – Bragança (PA), Itapipoca (CE) e Afogados da Ingazeira (PE) – exercem o papel de centro sub-regional em sua região.

Brasil tem 12 redes urbanas comandadas por metrópoles

No topo da hierarquia urbana, 12 metrópoles comandam redes urbanas. As redes são diferenciadas em termos de tamanho, organização e complexidade e apresentam interpenetrações, pela ocorrência de vinculação a mais de um centro, resultando em dupla ou tripla inserção na rede. Um bom exemplo é Florianópolis, que integra as áreas de Curitiba e de Porto Alegre, e o de Natal, nas redes comandadas por Recife e Fortaleza. Por essa razão, a soma dos valores apresentados para cada uma das redes supera o total nacional.

São Paulo, Grande Metrópole Nacional, tem projeção em todo o País, e sua rede abrange o Estado de São Paulo, parte do Triângulo Mineiro e do sul de Minas, estendendo-se para Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Rondônia e Acre. Concentra, nos municípios que a compõem, cerca de 28,0% da população brasileira e 40,5% do Produto Interno Bruto PIB de 2005. A alta

concentração/primazia se reflete no PIB per capita, que é de R\$ 21,6 mil para São Paulo, e R\$ 14,2 mil para os demais municípios do conjunto.

| Dimensão das redes de primeiro nível | | | | | | |
|--------------------------------------|------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|------------------|-------------------------|
| Redes de primeiro nível | Dimensão | | | | | |
| | Número de capitais regionais | Número de centros sub-regionais | Número de centros de zona | Número de municípios | População (2007) | Área (km ²) |
| São Paulo | 20 | 33 | 124 | 1028 | 51020582 | 2279108,45 |
| Rio de Janeiro | 5 | 15 | 25 | 264 | 20750595 | 137811,66 |
| Brasília | 4 | 10 | 44 | 298 | 9680621 | 1760733,86 |
| Manaus | 1 | 2 | 4 | 72 | 3480028 | 1617427,98 |
| Belém | 3 | 11 | 10 | 161 | 7686082 | 1389659,23 |
| Fortaleza | 7 | 21 | 86 | 786 | 20573035 | 792410,65 |
| Recife | 8 | 18 | 54 | 666 | 18875595 | 306881,59 |
| Salvador | 6 | 16 | 41 | 486 | 16335288 | 589229,74 |
| Belo Horizonte | 8 | 15 | 77 | 698 | 16745821 | 483729,84 |
| Curitiba | 9 | 28 | 67 | 666 | 16178968 | 295024,25 |
| Porto Alegre | 10 | 24 | 89 | 733 | 15302496 | 349316,91 |
| Goiânia | 2 | 6 | 45 | 363 | 6408542 | 835783,14 |

Fonte: IBGE, Contagem da População 2007; Área territorial oficial. Rio de Janeiro: IBGE, [2007]. Disponível em http://www.ibge.gov.br/hom/geociencias/cartografia/default_territ_area.shtml. Acesso em mar. 2008.

Três Lagoas está classificada como Centro de Zona A e pertence à Rede de São Paulo.

Fonte: “IBGE mostra a nova dinâmica da rede urbana brasileira”, disponível em: www.ibge.gov.br. Acesso em 17/11/2012.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

FRAGMENTOS EXTRAIDOS DO PLANO DIRETOR DE TRÊS LAGOAS/MS

**SEÇÃO VIII
DA HABITAÇÃO**

Art. 44 - A Política Municipal de Habitação tem como objetivos:

I - estimular o acesso à terra urbanizada e à moradia, ampliando a oferta e melhorando as condições de habitabilidade, preferencialmente da população de baixa renda;

II - estimular a produção de habitações destinadas à população de baixa renda, pela iniciativa privada;

III - garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental,

IV - garantir a ocupação harmoniosa do espaço urbano pela habitação.

Art. 45 - Para a consecução da Política Municipal de Habitação deverão ser adotadas as seguintes diretrizes:

I - assegurar o apoio e o suporte técnico às iniciativas individuais ou coletivas da população para produzir ou melhorar sua moradia;

II - incentivar e apoiar a formação de agentes promotores e financeiros não estatais, a exemplo das cooperativas e associações comunitárias autogestionárias, na execução de programas habitacionais;

III - promover o acesso à terra, por meio do emprego de instrumentos jurídicos que assegurem a utilização adequada das áreas vazias e subutilizadas;

IV - desenvolver programas e projetos de acesso à moradia que contemplem e incrementem a construção, a locação e o comércio de imóveis, especialmente as unidades habitacionais voltadas para a população de baixa renda;

V - promover a regularização fundiária e imobiliária;

VI - impedir ocupações irregulares no território municipal;

VII - inibir o adensamento e a ampliação dos núcleos habitacionais de baixa renda, urbanizados ou não, para evitar a queda da qualidade de vida de seus habitantes;

VIII - implementar programas de reabilitação física e ambiental nas áreas de risco;

IX - garantir alternativas habitacionais para a população removida de áreas de risco ou decorrentes de programas de recuperação ambiental e intervenções urbanísticas;



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

X - recuperar ambientalmente as áreas legalmente protegidas ocupadas por moradia, não passíveis de urbanização e de regularização fundiária,

XI - inibir a ocupação por habitação em áreas de interesse ou preservação ambiental.

Art. 46 - Com base nos objetivos e diretrizes enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal deverá elaborar o Plano Municipal da Habitação - PMH, contendo no mínimo:

I - diagnóstico das condições de moradia no Município;

II - identificação das demandas por regiões, zonas, áreas e bairros, e a natureza das mesmas;

III - objetivos, diretrizes e ações estratégicas para implementação da Política Municipal de Habitação, definida nesta Lei,

IV - articulação com outros planos e programas.

SEÇÃO IV DO ZONEAMENTO DAS REGIÕES DO MUNICÍPIO

Art. 55 - As Regiões do Município são divididas em Zonas, porções de território com regras específicas para o uso e ocupação do solo, que se classificam como:

I - Zonas Urbanas: áreas destinadas ao uso e ocupação de caráter eminentemente urbano, dentro do perímetro urbano, com parâmetros específicos de uso, ocupação do solo e tributação.

II - Zonas de Expansão Urbana – ZEU: áreas destinadas ao uso e ocupação de caráter eminentemente urbano, fora do perímetro urbano, com parâmetros específicos de uso, ocupação do solo e tributação.

III - Zonas Especiais – ZE: áreas do território que exigem tratamento especial na definição de parâmetros reguladores de usos e ocupação do solo, podendo se sobrepor às Regiões, às Zonas Urbanas e às Zonas de Expansão Urbana.

a) As Zonas Especiais do Centro – ZEC são áreas formadas por sítios, ruínas e conjuntos ou edificações de relevante expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, situados na área central da cidade, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do Município, bem como ações específicas para a manutenção da qualidade do meio ambiente urbano.

b) As Zonas Especiais de Interesse Cultural - ZEIC são áreas formadas por sítios, ruínas, conjuntos e edificações de relevante



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

expressão arquitetônica, histórica, cultural e paisagística, cuja manutenção seja necessária à preservação do patrimônio cultural do Município.

c) As Zonas Especiais de Interesse Ambiental - ZEIA são áreas públicas ou privadas destinadas à proteção e recuperação da paisagem e do meio ambiente.

d) As Zonas Especiais de Interesse Social - ZEIS são áreas destinadas prioritariamente à regularização fundiária, aos investimentos em urbanização e à produção de habitações destinadas à população de baixa renda.

e) As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico - ZEIU são áreas públicas ou privadas destinadas à urbanização, com parcelamento, uso e ocupação diferenciados e definidos através da Guia de Diretrizes Urbanísticas ou aquelas áreas destinadas à aplicação de instrumentos da política urbana.

IV - Corredores Especiais de Uso: porções do território ao longo de vias, com parâmetros específicos de uso e ocupação do solo.

SEÇÃO V DO ZONEAMENTO DOS DISTRITOS DE ARAPUÁ E GARCIAS

Art. 56 - Os distritos de Arapuá e Garcias serão divididos em Zonas nos Planos de Desenvolvimento Distrital.

SEÇÃO VI DO ZONEAMENTO DAS REGIÕES DO DISTRITO SEDE DE TRÊS LAGOAS

Art. 57 - As Regiões do Distrito sede são divididas em:

A - REGIÃO URBANA DO DISTRITO SEDE

I - Zonas Especial Central – ZEC

II - Zona Urbana - ZU

a) ZU 1 - Norte

b) ZU 2 - Sul

c) ZU 3 – Jardim dos Ipês

III - Zona das Lagoas - ZL



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

IV - Zona Industrial - ZI

- a) ZI 1
- b) ZI 2

V - Zona Especial de Interesse Cultural - ZEIC

- a) ZEIC 1 – Ferrovia
- b) ZEIC 2 – Exército

VI - Zona Especial de Interesse Ambiental – ZEIA;

- a) ZEIA 1 – Três Lagoas
- b) ZEIA 2 – Onça
- c) ZEIA 3 – Jardim Brasília
- d) ZEIA 4 – Jupιά
- e) ZEIA 5 – Parque Municipal Natural do Jupιά
- f) ZEIA 6 – Cinturão Verde 1
- g) ZEIA 7 – Cinturão Verde 2

VII - Zona Especial de Interesse Social – ZEIS

- a) ZEIS 1 – Norte
- b) ZEIS 2 – Sul
- c) ZEIS 3 – Jardim Brasília A
- d) ZEIS 4 – Jardim Brasília B
- e) ZEIS 5 – Parque das Mangueiras
- f) ZEIS 6 – Vila Piloto
- g) ZEIS 7 - Jupιά

VIII - Zona Especial de Interesse Urbanístico – ZEIU

- a) ZEIU 1 - Exército
- b) ZEIU 2 - Cinturão Verde
- c) ZEIU 3 - Baixada da Feira

IX - Corredores Especiais de Uso – CEU

B. REGIÃO DE EXPANSÃO URBANA NORTE

I - Zona Especial de Interesse Ambiental - ZEIA

- a) ZEIA 8 - Cesp
- b) ZEIA 9 - Recanto das Capivaras
- c) ZEIA 10 - Complexo das Lagoas 1
- d) ZEIA 11 - Complexo das Lagoas 2
- e) ZEIA 12 - Complexo das Lagoas 3

II - Zona de Expansão Urbana – ZEU

- a) ZEU 1 – Balneário



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

b) ZEU 5 – Industrial

III - Zona Especial de Interesse Urbanístico – ZEIU

a) ZEIU 4 – Cascalheira

b) ZEIU 5 – Aeroporto

C - REGIÃO DE EXPANSÃO URBANA SUL

I - Zona de Expansão Urbana – ZEU

a) ZEU 2

b) ZEU 3

c) ZEU 4

D - REGIÃO DE EXPANSÃO URBANA SUCURIÚ

I - Zona de Expansão Urbana - ZEU

a) ZEU 6 – Sucuriú Direita

b) ZEU 7 – Sucuriú Esquerda

E – REGIÃO DE EXPANSÃO URBANA DO VERDE

I – Zona de Expansão Urbana do Verde – ZEU

a) ZEU 8 - Verde

Art. 58 - Os limites das Zonas são aqueles descritos no Anexo V e VI.

**SEÇÃO VII
OS BAIRROS**

Art. 59 - Bairros são porções das Regiões Urbanas com unidade interna nas suas características urbanísticas, paisagísticas, funcionais e sociais.

Art. 60 - A divisão em bairros será objeto de lei municipal e todo planejamento e as ações administrativas adotarão as suas denominações.

**SEÇÃO VIII
DO PERÍMETRO URBANO DO DISTRITO SEDE DE TRÊS LAGOAS**

Art. 61 - Para efeitos legais e estatísticos, será considerado como perímetro urbano os limites da Região Urbana do Distrito sede de Três Lagoas, descrito no Anexo VII.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

CAPÍTULO VI DO PARCELAMENTO

Art. 62- Os novos loteamentos a serem implantados no município de Três Lagoas, a partir da aprovação desta Lei, deverão obedecer às exigências urbanísticas constantes no Anexo VIII.

Art. 63 - Os loteamentos, conforme suas características, são classificados em:

- I - L1 – Loteamento padrão urbano;
- II - L2 – Loteamento social;
- III - L3 - Loteamento ambiental A;
- IV - L4 – Loteamento ambiental B;
- V - L5 – Loteamento de Expansão Urbana;
- VI - L6 – Loteamento de Expansão Urbana do Sucuriú;
- VII - L7 – Loteamento fechado;
- VIII - L8 – Loteamento Fechado Social;
- IX - L9 - Loteamento padrão distrital,
- X – L10 - Loteamento industrial.

Art. 64 - É vedado o parcelamento e o loteamento:

- a) nas ZEIAs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 e 10;
- b) nas ZEIUs 2 e 5.

Art. 65 - Os loteamentos das classes L3, L4, L5, L7 e L10 terão, obrigatoriamente, acesso pavimentado à Região Urbana do Distrito Sede de Três Lagoas.

Parágrafo Único - No loteamento da classe L6 o acesso pavimentado à Região Urbana do Distrito Sede de Três Lagoas poderá ser exigido quando da emissão da Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU.

Art. 66 - Para a aprovação de projetos de parcelamento o empreendedor, com base nas diretrizes fornecidas, deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I - projeto de acordo com as normas técnicas da administração municipal;
- II - anuência prévia dos órgãos competentes, quando a área estiver situada sob rede de alta tensão, às margens de rodovias estaduais ou federais e ferrovias,
- III - projetos técnicos completos detalhados e aprovados pelos órgãos competentes para a execução de obras de infra-estrutura exigidas, quando for o caso.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

Art. 67 - São requisitos mínimos a serem atendidos em parcelamentos:

I - área e testada mínima, de acordo com os índices urbanísticos da zona em que se situem, atendendo ao disposto no Anexo VIII;

II - a reserva de uma faixa *non aedificandi*, de no mínimo, 50m (cinquenta metros), ao longo das margens das águas correntes e dormentes, exceto nas margens dos rios Sucuriú e Paraná, a montante da UHE “Engenheiro Souza Dias” com a reserva de uma faixa de, no mínimo 30m (trinta metros);

III - a reserva de faixa *non aedificandi*, destinada a equipamentos urbanos e infra-estrutura, assim como, faixas de servidão para o escoamento das águas pluviais, a critério da Administração Municipal;

IV - não se localizar em lote ou gleba:

- a) alagadiço ou sujeito a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar-lhe o escoamento das águas, evitando prejuízo ao meio ambiente e a terceiros;
- b) aterrado com materiais nocivos à saúde, sem que seja previamente saneado;
- c) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas desta Lei;
- d) em condições geológicas e hidrológicas inadequadas ou com risco para as edificações;
- e) de preservação ecológica ou naqueles onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção, e que resulte em preservação permanente,
- f) que contenha bens tombados, ou áreas de entorno dos referidos bens, que, neste caso, deverá ser analisado previamente pelo órgão municipal competente, para que se façam as exigências cabíveis.

V - frente obrigatoriamente para vias de circulação destinadas a veículos e pedestres;

VI - a inscrição de um círculo com diâmetro menor que o da testada mínima exigida para a zona de uso ou corredor viário, tangenciando a linha de testada, bem como, não serão permitidos, mesmo para arremates e sobras de terras, lotes em áreas e testadas inferiores à prevista nesta Lei,

VII - testada em curva ou linha quebrada, formando concavidade, com dimensão menor que a mínima estabelecida nesta Lei, até o mínimo de 5m (cinco metros), devendo o lote, porém, apresentar largura média e área com dimensões correspondentes às mínimas exigidas, respectivamente, para testada e área da zona ou corredor viário.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Parágrafo Único - As inscrições imobiliárias dos lotes gerados serão implantadas e disponibilizadas somente após a devida apresentação das certidões de matrícula, oriundas do Registro de Imóveis.

Art. 68 - Quando a área a ser desmembrada ou desdobrada for superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados) deverão ser atendidos os seguintes requisitos:

- I - apresentar Guia de Diretrizes Urbanísticas – GDU, de acordo com as normas municipais vigentes,
- II - fazer doação da área prevista no Anexo VIII, que passará ao domínio público municipal no ato do registro.

§ 1º - Ficam isentos de doação de área, todo desmembramento ou desdobro que tenha, comprovadamente, efetuado a doação de área destinada a equipamentos comunitários da gleba original.

§ 2º - Nos casos de loteamentos, poderão ser descontados da área total a ser doada, os 16% (dezesesseis por cento) de área pública, comprovadamente doada por ocasião do desmembramento ou desdobro.

§ 3º - A critério da Administração Municipal e explícita na GDU, a área destinada ao domínio público municipal poderá ser aceita em outro local que não a do desmembramento ou desdobro, quando:

- a) nos parcelamentos contíguos houver área de domínio público nos percentuais previstos por esta Lei, incluindo o empreendimento a ser implantado;
- b) entre as áreas a serem permutadas houver equivalência financeira, calculada na emissão da GDU,
- c) nos loteamentos da Classe 7 – Loteamento Fechado, constante do Anexo VIII.

Art. 69 - Com base nos objetivos e diretrizes, enunciados nesta Lei, o Poder Executivo Municipal elaborará a regulamentação do Parcelamento e Loteamento, contendo as exigências técnicas, urbanísticas e administrativas complementares a esta Lei.

CAPÍTULO XI DO PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS E DO IPTU PROGRESSIVO NO TEMPO E DEMAIS INSTRUMENTOS

Art. 94 - São passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, nos termos do artigo 182 da Constituição Federal e dos artigos



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

5º e 6º do Estatuto da Cidade, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Região Urbana do Município Sede de Três Lagoas.

Art. 95 - Nos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, localizados na Região Urbana do Município Sede de Três Lagoas, o Município aplicará alíquotas progressivas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano - IPTU, majoradas anualmente, pelo prazo de 05 (cinco) anos consecutivos até que o proprietário cumpra com a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar, conforme o caso.

§ 1º - Lei específica, baseada no § 1º, artigo 7º, do Estatuto da Cidade, estabelecerá a gradação anual das alíquotas progressivas e a aplicação deste instituto.

§ 2º - Caso a obrigação de parcelar, edificar e utilizar não esteja atendida no prazo de 05 (cinco) anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima, até que se cumpra a referida obrigação, garantida a aplicação da medida prevista no artigo 96 desta Lei.

§ 3º - É vedada a concessão de isenções ou de anistias relativas à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 96 - Decorridos os 05 (cinco) anos de cobrança do IPTU Progressivo no Tempo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação e utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º - Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º - O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza.

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º - Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.



**PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS
ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL**

§ 4º - O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel, no prazo máximo de 05 (cinco) anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º - O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nestes casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º - Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do § 5º, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas no artigo 94 desta Lei.

Art. 97 - O Poder Executivo Municipal, através de lei específica, disciplinará a aplicação dos institutos e demais instrumentos previstos na Lei Federal nº 10.257/01, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades).

Art. 98 - O Poder Executivo Municipal enviará, anualmente, a relação dos imóveis suscetíveis de aplicação dos institutos do parcelamento, edificação ou ocupação compulsórios, do IPTU progressivo no tempo e da desapropriação com pagamento em títulos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Definição de bairro para Projeto de Lei

O bairro segundo dicionários e outras definições

Segundo a maioria dos dicionários, a definição de bairro recai sempre como 'divisão territorial de uma cidade', com algumas referências ao latim '*barrium*' ou do árabe '*barrī*' (separado), que por sua vez se aproxima do 'arraial' (pequeno povoado rural), utilizado nas cidades de Minas Gerais, como se pode observar a seguir:

BAIRRO – Cada uma das partes em que se divide uma cidade. // Em geral, uma porção de território de qualquer povoação. // Do lat. "*barrium*", ou do ár. "*barrī*" (de fora, exterior).

AULETE, Caldas. *Dicionário Contemporâneo da Língua Portuguesa*.

BAIRRO – Cada uma das zonas principais em que se divide uma cidade, ou uma porção de território nas proximidades de um núcleo urbano.

CORONA & LEMOS, [...]. *Dicionário da Arquitetura Brasileira*. São Paulo: Edart, 1972.

BAIRRO – do lat. barra, barriu, o que é separado, delimitado, trancado.

1. Cada uma das partes principais em que se localiza a população de uma cidade.
2. Porção de território de uma povoação, mais ou menos separada.
3. Arrabalde, subúrbio.

GRANDE Enciclopédia Larousse Cultural. São Paulo: Nova Cultural,

1.2. Do ponto de vista morfológico-dimensional

O bairro revela, antes de tudo, uma forma física, um pedaço urbano que cresce segundo tais eixos ou tais direções, e um determinado tamanho, seu traçado segue uma lógica espaço-social. Ou seja, o bairro é uma **unidade morfológica espacial** e **morfológica social** ao mesmo tempo.

Para a morfologia social, o bairro é uma unidade morfológica e estrutural; é caracterizado por uma certa paisagem urbana, por um certo conteúdo social e por uma função; portanto, uma mudança num desses elementos é suficiente para alterar o limite do bairro^[7].



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

COMENTÁRIOS

Este parágrafo mostra que para ser considerado como um bairro o mesmo deverá ter certa

Paisagem urbana O bairro necessita ter uma identidade ou formas que o caracterize como, por exemplo:

O traçado das vias, forma das quadras (Vila Piloto, Santa Luzia, Jupiá, Paranapungá, etc.).

Padrão de moradias e fachadas (Colino, N. Sr^a Aparecida).

Comércio descentralizado (Jardim Alvorada, Santos Dumont, Vila Nova, etc.).

Conteúdo Social: características de sua função histórica como, por exemplo: **O Bairro Santa Luzia** de onde originou a cidade de Três Lagoas, **O Bairro Vila piloto** que foi construído para abrigar os operários na construção da barragem de Jupiá e posteriormente foi reconstruído como Conjunto habitacional devido déficit habitacional. **O Bairro Interlagos** – Localizada entre as Lagoas (entre lagos), **Centro** onde se localiza agências bancárias, grande número de órgãos públicos, principais lojas comerciais, etc., e vários outros como por exemplo **Nossa Sr^a Aparecida, St^a Terezinha, Lapa**, etc.

Função – Para ser considerado bairro esta porção do núcleo urbano deverá ter um função urbana definida como por exemplo:

Vila Piloto, um conjunto habitacional recriado devido carência de habitação, antes função de abrigar uma parcela da comunidade que não tinha casa própria (uma parcela significativa era de funcionários públicos) hoje abriga uma parcela significativa de trabalhadores das indústrias).

Vila Nova – Um bairro criado para expansão do núcleo urbano depois dos limites da área central, e hoje é o bairro mais populoso da cidade e com inúmeros equipamentos sociais, (posto de saúde, escola pública e privada, albergado, creche) estabelecimentos comerciais, (supermercados Proença, Passarelli, São Francisco, outros) lazer (cinema, clubes Comercial e TLC, Paróquia) que atende a toda comunidade.

Jardim Alvorada - Criado na época da construção da barragem, hoje conta com os principais estabelecimentos comerciais do ramo automotivo, equipamentos sociais, (praça, Banco, Escolas, Posto de Saúde, Estádio, Parque de exposição, etc) área de estabelecimentos industriais (Ranulpho Marques Leal).

Bairro Ribeirinha de Jupiá – Abriga a colônia dos pescadores, importante área turística, moradia dos pescadores, importante área de lazer.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Bairro Santos Dumont – criado onde era a área do antigo aeroporto, hoje uma importante área comercial com diversos estabelecimentos que atende principalmente a porção sul do núcleo urbano (“depois” da linha), equipamento sociais (D Aquino, Ginásio de esportes, etc)

Centro onde se localiza agências bancárias, grande número de órgãos públicos, principais lojas comerciais, etc.

Do ponto de vista político-administrativo

O bairro corresponde à dimensão de território ideal para a reivindicação coletiva. Esta especificidade do bairro torna-o uma unidade politicamente importante. *“Inegavelmente, o bairro constitui hoje a unidade urbana, a representação mais legítima da espacialidade de sua população”*

“na definição clássica, bairro é a denominação de cada uma das partes com que se costuma dividir uma cidade, para facilitar a orientação das pessoas e o controle administrativo dos serviços públicos, como correios, telefonia e limpeza. Os bairros, no entanto, não surgem ao acaso. Lutas e conflitos marcam a formação dessas áreas e até influenciam na escolha dos nomes.

Para a secretária de Planejamento do Município, o bairro é a expressão da identidade cultural da cidade. Toda pessoa procura morar no lugar que se parece com seu modo de vida, essa é a importância do bairro”.

Poderiam-se classificar em duas grandes dimensões: físicas e sociais, e os bairros existem, sobretudo, quando ambas as dimensões coincidem.

Perímetro da Nova denominação dos Bairros do Município de Três Lagoas

Bairro Vila Nova

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Rua Alfredo Justino com a Avenida Antonio Trajano deflete a direita seguindo por esta Avenida até cruzamento com a Avenida Baldomero Leituga deflete a direita seguindo pela Avenida Baldomero Leituga até o cruzamento com a Avenida Jary Mercante deste ponto deflete a direita seguindo pela Avenida Jary Mercante até cruzamento com a Rua João Gonçalves de Oliveira deflete a esquerda seguindo por esta rua até cruzamento com a Rua Duque de Caxias, deflete a esquerda seguindo pela Rua Duque de Caxias até cruzamento com a Rua Alfredo Justino, deste ponto deflete a esquerda seguindo pela Rua Alfredo Justino até o ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Colinos



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Avenida Rosário Congro com a Rua Duque de Caxias deflete a direita seguindo por esta Rua até cruzamento com a Avenida Capitão Olinto Mancini deflete a direita seguindo pela Avenida Olinto Mancini até o cruzamento com a Avenida Jary Mercante deste ponto deflete a direita seguindo pela Avenida Jary Mercante até cruzamento com a Avenida Rosário Congro deflete a esquerda seguindo por esta Avenida até o ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro da Lapa

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento das Avenidas Cap. Olinto Mancini com a Avenida Filinto Muller deflete a direita seguindo por esta Avenida até cruzamento com a Rua José Hamilcar Congro Bastos deflete a direita seguindo por esta Rua até o cruzamento com a Avenida Antonio Trajano e deste ponto deflete a direita seguindo pela Avenida Antônio Trajano Mercante até cruzamento com a Rua Alfredo Justino deflete a esquerda seguindo por esta rua até cruzamento com a Rua Oscar Guimarães deflete a esquerda seguindo pela Rua Oscar Guimarães até cruzamento com a Avenida Capitão Olinto Mancini deflete a esquerda seguindo por esta Avenida até o ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Acácias

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Avenida Baldomero Leituga com a Rua Manoel Rodrigues Artez deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com Anel Viário BR - 158 deflete a direita seguindo por esta Rodovia até interseção com a Avenida Jary Mercante e deste ponto deflete a direita seguindo pela Avenida Jary Mercante até cruzamento com a Avenida Baldomero Leituga deflete a esquerda seguindo por esta Avenida até o ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Paranapungá

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento das Avenidas Baldomero Leituga com a Avenida Antonio Trajano deflete a direita seguindo por esta Avenida até interseção com a Rua "02" do Loteamento Jardim Morumbi II deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Elmano Soares e deste ponto deflete a esquerda seguindo pela Rua Elmano Soares até interseção com o Anel Viário BR - 158 deflete a direita seguindo por esta Rodovia até interseção com a Rua Manoel Rodrigues Artez deflete a direita seguindo pela Rua Manoel Rodrigues Artez até cruzamento com a Avenida Baldomero Leituga deflete a direita seguindo por esta Avenida até o ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Santo André

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Avenida Filinto Muller com a Rua Manoel Ferreira da Rocha deflete a direita seguindo limite do



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Loteamento Jardim Santa Aurélia Quadras 155, 184, 183, 182, 180 até a Rua Wilson Carvalho Viana deflete a direita seguindo limite do Loteamento Jardim Dourados Quadra 05, 03, 01 até interseção da Rua Casemiro de Abreu com a Avenida Baldomero Leituga deflete a direita seguindo pela Avenida Baldomero Leituga até cruzamento com a Avenida Antonio Trajano deflete a direita seguindo por esta Avenida até cruzamento com a Rua José Amilca Congro Bastos deflete a direita seguindo por esta Rua até cruzamento com a Avenida Filinto Muller deflete a esquerda seguindo pela Avenida Filinto Muller até o ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Interlagos

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Avenida Filinto Muller com a Rua Alfredo Justino deflete a direita seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua João Mendes deflete a esquerda seguindo pela Rua João Mendes até interseção com a Avenida Aldair Rosa de Oliviera deflete a direita seguindo por esta Avenida até o limite do Loteamento Bela Vista Quadra R deflete a direita seguindo limite deste Loteamento Quadra R, N e J até limite com Loteamento Lagoa Maior Quadra 512 deflete a direita seguindo limite do Loteamento Lagoa Maior Quadra 512, 514, 516 até limite deste Loteamento Quadra 506 deflete a esquerda seguindo limite deste Loteamento Quadra 506 e 504 até interseção com a Rua Urias Ribeiro, defletindo a direita seguindo pela Rua Urias Ribeiro até limite do Loteamento Alto da Boa Vista Quadra A defletindo pela direita contornando o limite deste Loteamento Quadras A, H e I até interseção com a Rua Projetada C deflete a esquerda seguindo por esta Rua até limite do Loteamento Alto da Boa Vista Quadra Institucional defletindo a esquerda seguindo pelo limite deste Loteamento Quadras Institucional, Quadra E e Quadra D até interseção com a Rua Urias Ribeiro defletindo a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Antonio Estevão Leal defletindo a direita seguindo pela Rua Antonio Estevão Leal até interseção com a Rua Casemiro de Abreu deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Wilson Carvalho Viana, seguindo deste ponto contornando o Limite do Loteamento Jardim Santa Aurélia Quadra 180,182,184,155 até interseção com a Rua Manoel Ferreira da Rocha seguindo por esta Rua até cruzamento com a Avenida Filinto Muller deflete a direita seguindo por esta Avenida até cruzamento com a Rua Alfredo Justino ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Alto da Boa Vista

Inicia-se a descrição deste perímetro na interseção da Rua Urias Ribeiro deflete a direita e segue o limite do Loteamento Alto da Boa Vista Quadras D, E e Quadra Institucional até interseção com a Rua Projetada C deflete a direita seguindo por esta Rua até o limite deste Loteamento Quadra I, deflete a direita seguindo limite do Loteamento Alto da Boa Vista Quadras I, H e A até

interseção da Rua Urias Ribeiro defletindo a direita até início do Loteamento Jardim Nova Europa (Conjunto Residencial Espanha) deflete a esquerda seguindo limite deste Loteamento Quadras 08,10,12,14,16,18,20 até interseção com a Rua Grécia até interseção com a Rua Dinamarca deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Urias Ribeiro deflete a direita seguindo pela Rua Urias Ribeiro até o ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Bela Vista

Inicia-se a descrição deste perímetro na interseção da Avenida Aldair Rosa de Oliveira com a Rua Crista Ursaia deflete a direita seguindo por esta Rua até o cruzamento com a Ruas Abrahão Mattar deflete a direita seguindo pela Rua Abrahão Mattar até interseção com a Rua Urias Ribeiro deflete a direita seguindo por esta Rua até o limite do Loteamento Lagoa Maior Quadra 504 deflete a direita seguindo o limite deste Loteamento Quadra 504, 506 e 516, deflete a direita seguindo limite do Loteamento Lagoa Maior Quadra 516,514 e 512 até interseção da Rua João Marchesi defletindo a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Avenida Aldair Rosa de Oliveira deflete a direita seguindo pela Avenida Aldair Rosa de Oliveira até interseção com a Rua Cristina Ursaia ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Santa Luzia

Inicia-se a descrição deste perímetro na passagem de Nível da Estrada de Ferro com a Rua Quixeramobim deflete a esquerda seguindo por esta Rua até limite do Loteamento Jardim Carandá Quadra 23 deflete a direita seguindo limite deste Loteamento até Quadra 21 interseção com a Rua Geraldo Camilo Macedo deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Trajano dos Santos (MS – 320) deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Urias Ribeiro, deflete a esquerda seguindo pela Rua Urias Ribeiro até interseção da Rua Abrahão Mattar defletindo a direita seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Cristina Ursaia deflete a esquerda seguindo por esta Rua até interseção com a Avenida Aldair Rosa de Oliveira deflete a direita seguindo por esta Avenida e posteriormente pela Rua Aparício da Silva Camargo até interseção com a Viela 1, deflete a direita seguindo por esta Viela até interseção com a Estrada de Ferro seguindo pela Estrada de Ferro até passagem de Nível com a Rua Quixeramobim ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Maristela

Inicia-se a descrição deste perímetro na passagem de Nível da Estrada de Ferro com a Rua Maria Guilhermina Esteves seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Professora e Radialista Delcina Rosa deflete a direita seguindo por esta Rua que recebe posteriormente a denominação de Rua Joaquim Garcia Leal até interseção com a Rua Rogaciand Garcia Moreira deflete a direita seguindo por esta Rua e posteriormente limite com o



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Loteamento Jardim Vila Verde Quadras 306,316,326,340,356,354 e 370 até interseção com a Estrada de Ferro deflete a direita seguindo pela Estrada de Ferro até Passagem de Nível com a Rua Maria Guilhermina Esteves ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Santa Terezinha

Inicia-se a descrição deste perímetro na passagem de Nível da Estrada de Ferro com a Rua Quixeramobim deflete a direita seguindo pela Estrada de Ferro até Passagem de Nível com a Avenida Clodoaldo Garcia deflete a direita seguindo por esta Avenida até cruzamento com a Rua 13 de Junho deflete a esquerda seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Manoel de Oliveira Gomes deflete a esquerda seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Plínio Alarcon segue por esta Rua até interseção com a Avenida Raphael de Haro segue por esta Avenida até interseção com a Rua Irmãos Spinelli, deflete a esquerda seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Antonio Penelli, segue por esta Rua até interseção com a Rua Rogaciand Garcia Moreira defletindo a esquerda até interseção com a Rua Joaquim Garcia Leal defletindo a direita seguindo por esta Rua que posteriormente recebe a denominação de Rua Professora e Radialista Delcina Rosa até interseção com a Rua Maria Guilhermina Esteves deflete a direita seguindo pela Rua Maria Guilhermina Esteves até Passagem de Nível da Estrada de Ferro com a Rua Quixeramobim ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Nossa Senhora Aparecida

Inicia-se a descrição deste perímetro na passagem de Nível da Estrada de Ferro com a Avenida Clodoaldo Garcia deflete a direita seguindo pela Avenida Rosário Congro até Passagem de Nível da Estrada de Ferro com a Rua João Dantas Filgueiras seguindo pela Rua João Dantas Filgueiras até cruzamento com a Rua Maira Guilhermina Esteves deflete a esquerda seguindo por Rua até cruzamento com a Rua Benedito Alcindo da Fonseca seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua 13 de Junho deflete a esquerda seguindo pela Rua 13 de Junho até cruzamento com a Avenida Clodoaldo Garcia segue por esta Avenida até Passagem de Nível com a Estrada de Ferro ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Santos Dumont

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Rua Manoel de Oliveira Gomes com a Rua 13 de Junho deflete a direita seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Benedito Alcindo da Fonseca seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Maria Guilhermina Esteves deflete a direita seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua José Ribeiro de Sá Carvalho seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua das Marias deflete a



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

esquerda seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Manoel de Oliveira Gomes seguindo deste ponto até interseção com a Rua Irmãos Spinelli, deflete a esquerda seguindo pela Rua Irmãos Spinelli até cruzamento com a Avenida Raphael de Haro deflete a direita seguindo por esta Avenida até interseção com a Rua Plínio Alarcon seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Manoel de Oliveira Gomes segue por esta Rua até cruzamento com a Rua 13 de Junho ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Vila Haro

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Rua das Marias com a Rua Abílio Ferreira segue por esta Rua até cruzamento com a Rua Manoel Antonio Geremias deflete a esquerda até interseção com a Avenida Clodoaldo Garcia seguindo por esta Avenida até limite do Loteamento Vila dos Ferroviários Quadra 39 deflete a direita seguindo pelo limite deste Loteamento Quadras 39,38,32, e 30 até interseção com a BR - 262 deflete a direita seguindo por esta Rodovia até Rotatória da Avenida Sobral e limite com Loteamento Vila dos Ferroviários Quadra 21 deflete a esquerda seguindo limite deste Loteamento Quadras 21,22 e 23 até interseção com a Rua Antonio Penelli seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Irmãos Spinelli, deflete a direita seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Manoel de Oliveira Gomes segue por esta Rua até interseção com a Rua das Marias, deflete a direita seguindo pela Rua das Marias até cruzamento com a Rua Abílio Ferreira ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Chácara Imperial

Inicia-se a descrição deste perímetro na interseção da BR-262 com a Rua G deflete a direita seguindo pela Rua B até interseção com a Rua H deflete a direita seguindo pela Rua H até interseção com a Rua D seguindo por esta Rua até interseção com a Rua K deflete a esquerda seguindo pela Rua K contornando o limite do Loteamento Chácara Imperial até interseção com a Estrada de Ferro, deflete a direita margeando a Estrada de Ferro até limite da área institucional desse loteamento, deflete a direita contornando a área institucional até interseção com a Rua M deflete a direita contornando o limite do loteamento Chácara Imperial por esta Rua até interseção com a Rua C defletindo a direita seguindo por esta Rua até contornar a área do recinto de Leilão Três Lagoas/ Pávilon contornando o limite dessa propriedade até acesso com a Rodovia BR-262 defletindo a direita até interseção com a Rua G ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Guanabara



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Inicia-se a descrição deste perímetro na interseção da Rua Abílio Ferreira com a Rua Said Abid deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Yamaguti Kankiti seguindo pela Rua Yamaguti Kankiti até interseção com a Rodovia BR-262 deflete a esquerda seguindo por esta Rodovia até interseção com a Rua I do Loteamento Vila Maria deflete a esquerda contornando o limite do loteamento Vila Maria quadra 34 e 48 até interseção com Avenida Clodoaldo Garcia seguindo por esta avenida até interseção com Rua Manoel Antonio Jeremias deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Abílio Ferreira seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Said Abid ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro São Carlos

Inicia-se a descrição deste perímetro na interseção da Rua José Ribeiro de Sá Carvalho com a Rua Maria Guilhermina Esteves deflete a direita seguindo por esta Rua até o cruzamento com a Rua Octávio Sigefredo Roriz deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Quinzinho de Campos deflete a esquerda seguindo pela Rua Quinzinho de Campos até interseção com a Rua das Begônias seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Darvino Alves Mariano deflete a esquerda seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Yamaguti Kankiti seguindo pela Rua Yamaguti Kankiti até a interseção com a Rua Said Abid deflete a esquerda seguindo pela Rua Said Abid até interseção com a Rua Abílio Ferreira seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Das Marias deflete a direita até Cruzamento com a Rua José Ribeiro de Sá Carvalho seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Maria Guilhermina Esteves ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro São João

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Rua D com a Rua Yamaguti Kankit seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Darvino Alves Mariano deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua das Begônias seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Quinzinho de Campos deflete a direita seguindo pela Rua Quinzinho de Campos até interseção com a Rua Octávio Sigefredo Roriz deflete a direita seguindo por esta Rua contornando o limite do Loteamento Santos Dumont II Quadra 256 e posteriormente contornado o Loteamento Jardim das Flores Quadras 02,05,06,08,09,12 e posteriormente contornando o limite do Loteamento Jardim Planalto Quadras 07,08,21,27 e 34 até interseção com a Rua das Seriemas deflete a esquerda seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Sebastião Fenelon, seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua D deflete a esquerda seguindo pela Rua D ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Vila Carioca



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Rua Yamaguti Kankit com a Rua D deflete a direita seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Sebastião Fenelon deflete a direita seguindo por esta Rua até interseção com a Rua E deflete a direita seguindo por esta Rua E até interseção com a Rua dos Pingüins seguindo por esta Rua defletindo a direita e contornando o Loteamento Vila Popular Quadras L, K, J e I até interseção com a Rua Antonio Jeremias deflete a esquerda seguindo pela Rua Manoel Antonio Jeremias até interseção com a Rua Yamaguti Kankit seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Darvino Alves Mariano ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Osmar Ferreira Dutra

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Rua Yamaguti Kankit com a Rua Manoel Antonio Jeremias deflete a direita seguindo por esta Rua contornando limite do Loteamento Parque Residencial Osmar Ferreira Dutra Quadra E, e I deflete a direita continuando contorno deste Loteamento Quadra M e N deste ponto deflete a esquerda contornando o limite do Loteamento Parque Residencial Osmar Ferreira Dutra Quadras N, H, D e C até interseção com a Rua Yamaguti Kankit seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Manoel Antonio Jeremias ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Vila Zuque

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Rua Octávio Sigefredo Roriz com a Rua Maria Guilhermina Esteves deflete a direita seguindo por esta Rua contornando limite do Loteamento Nossa Senhora Aparecida Quadras 96,111,135,120,119 e posteriormente contornando o limite do Loteamento Jardim Nova Ipanema Quadra 06,12 e 18 até futuro prolongamento da Avenida Jary Mercante seguindo a projeção do prolongamento da Avenida Jary Mercante até margem do Córrego da Onça deflete a esquerda seguindo margem direita do Córrego da Onça até estação de tratamento de esgoto e posteriormente Rua M segue por esta Rua contornando limite do Loteamento Jardim Planalto Quadra 08,07 e posteriormente contornando o Loteamento Jardim das Flores Quadras 12,09,08,06,05,02 até interseção com a Rua Octávio Sigefredo Roriz seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Maria Guilhermina Esteves ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Santa Rita

Inicia-se a descrição deste perímetro na passagem de Nível da Estrada de Ferro com a Rua João Dantas Filgueiras deflete a direita seguindo pela Avenida Rosário Congro até interseção com o prolongamento da Avenida Jary Mercante segue o prolongamento da Avenida Jary Mercante contornando o



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

limite dos Loteamentos Jardim Nossa Senhora das Graças Quadras C, F, I e posteriormente contornando limite do Loteamento Jardim Nova Ipanema Quadras 13,14,15,16, área verde e quadra 18 até interseção com a Rua Maria Guilhermina Esteves deflete a esquerda seguindo por esta Rua até o cruzamento com a Rua João Dantas Filgueiras seguindo por esta Rua até passagem de Nível da Estrada de Ferro ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Jardim Brasília

Inicia-se a descrição deste perímetro na interseção do prolongamento da Avenida Jary Mercante com a Rua Carvalho deflete a direita contornando limite do Loteamento Jardim Angélica Quadras A, F, G, M e N até interseção com o Anel Viário BR – 262 segue por este Anel Viário até margem direita do Córrego da Onça deflete a esquerda margeando este Córrego até futuro prolongamento da Avenida Jary Mercante seguindo este prolongamento até interseção com a Rua Carvalho ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro jardim Ypê

Inicia-se a descrição deste perímetro na passagem de Nível da Avenida Ranulpho Marques Leal com a Estrada de Ferro deflete a direita seguindo pela Estrada de Ferro contornando limite do Loteamento Jardim dos Ypês Quadras 04,06,08,10,12 e posteriormente seguindo pela Estrada de Ferro até possível prolongamento da Rua Uruguai do Loteamento Jardim das Américas deflete a direita seguindo por este prolongamento contornando o limite do Loteamento Jardim dos Ypês posteriormente deflete a esquerda continuando contornando o limite deste Loteamento Quadras 102,90,44,12,40 até interseção com a Avenida Ranulpho Marques Leal seguindo por esta Rua até passagem de Nível da Estrada de Ferro ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Quinta da Lagoa

Inicia-se a descrição deste perímetro na passagem de Nível da Estrada de Ferro com a Rua Avenida Ranulpho Marques Leal seguindo por esta Avenida até cruzamento com a Avenida Capitão Olinto Mancini deflete a direita seguindo pela Avenida Capitão Olinto Mancini até limite do Loteamento Parque das Mangueiras Quadras 448 deflete a direita contornando limite o Loteamento Parque das Mangueiras Quadra 448,450,452 até limite do Loteamento Jardim América continuando contornando o Loteamento Jardim das Américas Quadras 21,24 e áreas verdes até interseção com a Estrada de Ferro deflete a esquerda seguindo pela Estrada de Ferro até Passagem de Nível com a Avenida Ranulpho Marques Leal ponto inicial da descrição deste perímetro.



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Bairro Vila Alegre

Inicia-se a descrição deste perímetro no cruzamento da Avenida Capitão Olinto Mancini com a Avenida Ranulpho Marques Leal seguindo pela Avenida Ranulpho Marques Leal até interseção com a Avenida Ponta Porã deflete a direita seguindo por esta Avenida até interseção com a Rua Egídio Thomé, posteriormente seguindo prolongamento projetado da Avenida Ponta Porã até interseção com a Avenida Capitão Olinto Mancini deflete a esquerda seguindo pela Avenida Capitão Olinto Mancini até cruzamento com a Avenida Ranulpho Marques Leal ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Jardim Alvorada

Inicia-se a descrição deste perímetro na interseção da Avenida Rosário Congro com a Avenida Jary Mercante seguindo pela Avenida Jary Mercante até cruzamento com a Rua João Gonçalves de Oliveira deflete a esquerda seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua José Amim seguindo por esta Rua até cruzamento com a Avenida Baldomero Leituga deflete a direita seguindo por esta Avenida cruzamento com a Avenida Jary Mercante, segue por esta avenida até interseção com o Anel viário BR-158 deflete a direita seguindo pelo Anel Viário BR-158 até interseção com Avenida Ranulpho Marques Leal segue por esta Avenida até interseção com a Rua Carvalho deflete a esquerda seguindo pela Rua Carvalho e posteriormente margeando limite do Loteamento Jardim Angélica Quadras N, M, G, F e A até interseção da Avenida Rosário Congro com Avenida Jary Mercante ponto inicial da descrição deste perímetro.

Bairro Vila Piloto

Inicia-se a descrição deste perímetro na interseção da Rua Felipe Jaime com Rua Taufic Mahamad Farran deflete a direita seguindo por esta Rua contornando o limite do Conjunto habitacional Vila quadra 45, 43 e 41 até acesso vicinal a Avenida Ponta Porã segue pela Avenida Ponta Porã até interseção com a Rua 02, deflete a direita seguindo por esta Rua interseção com a Rua Taufic Mahamad Farran seguindo por esta Rua até interseção com a Rua Felipe Jaime ponto inicial da descrição deste perímetro.

Jupιά

Inicia-se a descrição deste perímetro na passagem de Nível da Estrada de Ferro com a Rua Egídio Thomé deflete a esquerda seguindo estrada vicinal até o limite da quadra A na Rua "A", deflete a direita seguindo por esta Rua contornando a quadra "A" e posteriormente contornando quadra B seguindo em linha reta até atingir a Estrada de ferro deflete a direita seguindo pela Estrada de Ferro até barranco do Rio Paraná, deflete a direita margeando este Rio até acesso com a Rua das Caranhas, deflete a direita seguindo pela Rua das



PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS ESTADO DE MATO GROSSO DO SUL

Caranhas até interseção com a Rua Alfa defletindo a esquerda até passagem de nível da Estrada de Ferro com a Rua Egídio Thomé ponto inicial da descrição deste perímetro.

Centro

Inicia-se a descrição deste perímetro na interseção da Rua Duque de Caxias com Avenida Rosário Congro seguindo pela Avenida Rosário Congro até interseção com a Avenida Filinto Muller e passagem de nível com Estrada de Ferro, segue a Estrada de Ferro margeando limite do Loteamento Jardim Roriz Quadra 1 até interseção com Viela 1 deflete a Direita seguindo por esta Viela até interseção com a Rua Aparício da Silva Camargo deflete a esquerda seguindo pela Rua Aparício da Silva até interseção com Avenida Aldair Rosa de Oliveira deflete a direita seguindo por esta Avenida até interseção com a Rua João Mendes, seguindo por esta Rua até cruzamento com a Rua Alfredo Justino deflete a direita segue por esta Rua até Cruzamento com a Avenida Filinto Muller , segue por esta Avenida até cruzamento com a Avenida Capitão Olinto Mancini deflete a direita seguindo pela Avenida Capitão Olinto Mancini até cruzamento com a Rua Oscar Guimarães segue por esta Rua até Cruzamento com a Rua Alfredo Justino deflete a Direita seguindo pela Rua Alfredo Justino até interseção com a Rua Duque de Caxias ponto inicial da descrição deste perímetro.