

# **A NOVA CONFIGURAÇÃO TERRITORIAL URBANA E AS VANTAGENS ASSEGURADAS AOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS.**

Maria José Martinelli Silva Calixto

Universidade Federal da Grande Dourados – UFGD

Pesquisadora da FUNDECT e Membro do Grupo de pesquisa Terra

Rua Mohamed Hassan Hajj, 185 Dourados-MS-Brasil Cep 79823-380

mjmartinelli@yahoo.com.br

## **Resumo**

O presente trabalho<sup>1</sup> objetiva avaliar os desdobramentos da implantação de conjuntos habitacionais no processo de redefinição da porção norte da cidade de Dourados-MS-Brasil, com vantagens para os proprietários de lotes urbanos. Para tal, tomamos como indicador para a análise o comportamento das transações comerciais, a partir de 1975, estabelecendo um paralelo entre a demanda por loteamentos localizados nas proximidades dos conjuntos habitacionais e loteamentos localizados em outras áreas da cidade.

A partir da década de 1970, o processo de expansão territorial urbana ocorreu de forma acelerada, expressando um parcelamento ou desmembramento de glebas transformadas em lotes urbanos, em decorrência dos interesses dos proprietários fundiários, ou seja, o processo de uso do território urbano passou a se pautar pela lógica dos interesses privados.

As áreas loteadas a partir da segunda metade da década de 1970 tinham assegurado sua margem de lucro ou retorno, uma vez que a porção norte da cidade se “valorizava” com a implantação dos conjuntos habitacionais, conferindo aos terrenos preços mais elevados e garantindo aos proprietários das áreas adjacentes a realização de sobretaxas de renda da terra, via venda ou aluguel.

---

<sup>1</sup>Este trabalho integra o Projeto de pesquisa, financiado pela Fundação de Apoio ao Ensino Ciência e Tecnologia do Estado de Mato Grosso do Sul – FUNDECT, denominado: “TRANSFORMAÇÕES TERRITORIAIS NA FRONTEIRA INTERNACIONAL BRASIL-PARAGUAI: o caso do município de Dourados-MS”.

A nova configuração e os novos usos viabilizados possibilitaram a alteração do eixo de maior demanda e status social para os loteamentos localizados na porção norte da cidade, robustecendo uma teia de relações entre poder público, segmentos socioprofissionais de nível médio ou de maior poder aquisitivo, loteadores, proprietários de terras e obras públicas.

Assim, a implantação de conjuntos habitacionais funcionou como um marco no processo de construção da estratificação, apresentando os primeiros sinais de diferenciação socioespacial no interior da cidade.

Nesse contexto, o uso do território urbano passa a ser determinado por um duplo processo: por um lado, pelas reais necessidades de utilização e por outro, pela sua utilização como reserva de valor, acentuando as contradições.

Os desdobramentos da política adotada pelo poder público determinaram uma nova forma de ocupação do território urbano, redefinindo novas lógicas de localização, impondo uma dinâmica marcada pelo interesse dos proprietários de imóveis localizados na porção norte da cidade e promovendo condições diferenciadas de apropriação e uso desse território.

**Palavras Chave:** *Política pública; proprietários fundiários, apropriação; uso.*

# A NOVA CONFIGURAÇÃO TERRITORIAL URBANA E AS VANTAGENS ASSEGURADAS AOS PROPRIETÁRIOS FUNDIÁRIOS.

Maria José Martinelli Silva Calixto

Universidade Federal da Grande Dourados – UFGD

Pesquisadora da FUNDECT e Membro do Grupo de pesquisa Terra

Rua Mohamed Hassan Hajj, 185 Dourados-MS-Brasil Cep 79823-380

mjmartinelli@yahoo.com.br

## Introdução

Ao tratar o processo de redefinição socioespacial ou a nova configuração territorial urbana de determinado espaço, é preciso entender o papel desempenhado pela localização e sua representação, uma vez que esta apresenta um papel fundamental no processo de uso do espaço, podendo otimizá-lo ou não<sup>1</sup>.

A década de 1970 é o ponto de inflexão a partir do qual tecemos nossas considerações acerca da produção de novas localizações e consequente redefinição territorial do espaço urbano de Dourados-MS-Brasil.

As palavras de Santos (1993,56), parecem-nos significativas para caracterizar o contexto, pois no período anterior à introdução da monocultura da soja, a baixa *“... composição técnica do espaço no meio urbano, possibilitou uma rápida (re)definição desse espaço às novas necessidades impostas pelo estabelecimento de novas relações de trabalho e de produção no campo.”*

Neste sentido, a baixa composição técnica do espaço urbano de Dourados possibilitou uma rápida readequação desse espaço às novas necessidades impostas pela expansão de um sistema agrícola ligado aos interesses agroindustriais, ou às novas necessidades impostas pelo consumo produtivo no campo. Até então, além do centro, não havia áreas funcionais claras e mesmo o comércio e os serviços ainda eram incipientes, sendo o próprio centro local de residência.

Contudo, a implantação do BNH 1º Plano (que definiu, inclusive, o traçado do arruamento numa área até então composta por chácaras) e posteriormente dos 2º e 3º Planos, funcionaram como um marco no processo de construção da estratificação, apresentando os primeiros sinais de diferenciação socioespacial.

O depoimento de um antigo morador e ex-proprietário de imobiliária resgata de forma clara o processo ao qual estamos nos referindo. Ele afirma que anteriormente à implantação dos conjuntos habitacionais e à consequente ocupação da porção norte da cidade, *“... não existia bairro só de pobres. Só depois de 70, quando os ricos foram comprando da Weimar (avenida Weimar GonçalvesTorres) para cima e os pobres foram ficando na parte de baixo da Marcelino (avenida Marcelino Pires), foi que apareceu essa diferenciação.”*<sup>2</sup>

No período referido pelo entrevistado, muitas chácaras da vizinhança (até então com uso rural) foram incorporadas à malha urbana, por intermédio da abertura de loteamentos.

A partir da implantação dos conjuntos habitacionais, teve início a ocupação efetiva da porção norte da cidade por segmentos socioprofissionais de maior poder aquisitivo, processo que permaneceu e se reforçou no decorrer das décadas seguintes, 1980 e 1990, como um elemento básico na redefinição da configuração urbana de Dourados.

A porção norte da cidade passou a ser ocupada preferencialmente tanto pela camada de maior poder aquisitivo como por segmentos socioprofissionais de nível médio, formando bairros como Portal de Dourados, Jardim Europa, Jardim Girassol, Vila Tonani I e II, dentre outros.

Dessa forma, diferentemente de outras cidades, o conjunto habitacional tornou-se uma obra de referência numa cidade em formação, havendo a “valorização” de suas adjacências por aquele segmento social que se encontrava em condições de optar por uma localização, reforçando um processo de valorização simbólica e social. Assim, o conjunto habitacional “valorizou” o espaço para fins residenciais dos segmentos sociais de renda mais elevada.

A partir do BNH 1º Plano, esses segmentos sociais iniciaram seu deslocamento em direção à porção norte da cidade, levando à ocupação de áreas já loteadas e

até então não ocupadas, como por exemplo, a Vila Progresso, a Vila Planalto, a Vila Santana, a Vila Corumbá (loteadas na década de 1950), robustecendo, conforme já apontado, uma teia de relações entre poder público, segmentos socioprofissionais de nível médio, segmentos sociais de maior poder aquisitivo, loteadores, proprietários de terras e obras públicas.

### **As vantagens asseguradas aos proprietários de terra a partir da nova lógica de localização**

Antes de centrarmos a discussão nas vantagens asseguradas aos proprietários de terra a partir das novas lógicas de localização impostas pelo aumento da demanda por áreas adjacentes aos conjuntos habitacionais - BNH 1º, 2º e 3º Planos, é conveniente que tenhamos algumas considerações acerca da questão do “valor” da terra urbana, uma vez que pelo simples fato de ser propriedade privada, a terra assegura a seu proprietário a auferição de uma renda, impondo condições ao próprio processo de uso do espaço.

Para Marx (1984) o valor é determinado pelo trabalho, contudo não descarta o fato da terra, apesar de não ser resultante do processo de trabalho, assumir a condição de mercadoria.

Em contrapartida, o espaço geográfico configura-se, através da cidade, como trabalho materializado, ganhando, no contexto urbano, um sentido diferente do que o assumido no campo; no espaço urbano, a terra transcende a condição de terra no sentido restrito ou como meio necessário à realização da produção agrícola, para se constituir em suporte para diferentes usos do solo.

Ao discutir a questão do valor da terra, Martins (1983,160) observa que a apropriação da terra não pode ser legitimada por um processo igual ao da produção capitalista de mercadorias. Isso porque quando se trabalha na terra “... não é para produzir a terra, mas o fruto da terra. O fruto da terra pode ser produto do trabalho, mas a própria terra não.”

O espaço geográfico, ao mesmo tempo em que é condição, gera um produto que, por sua vez, será condição de um novo processo, o de reprodução. Considerando

que a terra, enquanto matéria-prima, não pode ser reproduzida, o espaço está em constante processo de reprodução. Nesse sentido, a terra, enquanto mercadoria (que tem um sentido mais abrangente do que a terra enquanto matéria-prima), tem um “valor” que se define a partir da localização e de cujas vantagens apropriam-se aqueles reconhecidos legalmente como proprietários.

O “valor” existente na propriedade privada da terra, mercadoria que não resulta do trabalho, é decorrente da pressuposição de um valor de troca estabelecido na relação com outras mercadorias, por meio de um preço<sup>3</sup> que, por sua vez, se define por uma junção de fatores.<sup>4</sup>

A terra, enquanto propriedade privada, possui um preço que não é dado pelas suas qualidades ou pelo trabalho nela materializado, isso porque essa mercadoria não é produzida da mesma forma que as demais. No entanto, o seu preço, permite a capitalização de renda - a parte da riqueza com a qual se remunera a propriedade territorial, ou seja, a parcela do excedente apropriada pelo proprietário da terra, garantido pelo direito de propriedade.

Por ser condição indispensável ao processo de produção de mercadorias e à reprodução da força de trabalho, o solo urbano contém um valor de uso. O uso é o produto das formas de apropriação, enquanto o preço é a expressão do seu valor. Portanto, é o uso ou o que se constrói sobre a terra urbana que define ou muda o seu conteúdo. Em outras palavras, o “valor” da terra urbana lhe é conferido a partir do seu uso ou de seu potencial de uso. Ela também se coloca como condição necessária à produção capitalista, não passível de reprodução e monopolizada pelo proprietário, assumindo, portanto, um preço, consubstanciando-se no seu valor de troca.

Singer (1980, 77) parte do pressuposto de que a propriedade privada do solo é condição essencial para a existência da renda da terra,

*“... a qual por isso e só por isso – proporciona renda e, em consequência é assemelhada ao capital.” “... A posse de meios de produção é condição necessária e suficiente para a exploração do trabalho, ao passo que a ocupação do solo é apenas uma contingência de que o seu estatuto de propriedade privada torna fonte de renda a quem a detém.”*

Esse argumento reforça a hipótese, defendida pelo autor, de que o capital imobiliário é 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, 77- 8. Grifo nosso)

Considerando este último aspecto levantado por Singer (1980), a discussão acerca do processo de redefinição da configuração territorial urbana passa obrigatoriamente pela discussão da propriedade privada ou da monopolização do acesso à terra, uma vez que não podemos desconsiderar o papel desempenhado pelos proprietários de grandes áreas na cidade, que controlam o acesso ao espaço urbano, apenas permitindo-o via cobrança de renda e a partir de mudanças no uso do espaço, ou mesmo em decorrência dos investimentos públicos, incorporam no preço de seu imóvel um lucro excedente ou renda fundiária sem que necessariamente nele tenha feito qualquer tipo de investimento. Partindo do pressuposto de que a propriedade privada da terra assegura ao proprietário o direito de dela dispor de acordo com seus interesses e/ou necessidades, apropriando-se de um lucro excedente na forma de renda, o processo de produção do espaço urbano é marcado por relações diferenciadas e contraditórias. Portanto, a reprodução das relações sociais determina e é determinante no processo de reprodução do espaço. Assim, o espaço geográfico apresenta-se permeado de relações específicas, tanto no que diz respeito ao processo de produção quanto ao processo de apropriação e uso.

Dessa forma, os diferentes segmentos sociais nem sempre compartilham da mesma concepção de cidade, pois não apenas almejam, como também vivenciam diferentes formas de necessidade, desejos, aspirações, dependendo da classe social à qual pertencem, o que resulta em formas diferenciadas de apropriação do espaço urbano que acabam por complexificar as contradições sociais, uma vez que as formas espaciais são reflexos das contradições entre produção social e apropriação privada, ou num sentido mais amplo, da contradição entre os interesses e as necessidades de reprodução do capital, de um lado, e da reprodução da sociedade, do outro.

Segundo Carlos (1994, 136), *“... o que está em jogo é o processo de apropriação do espaço para determinado uso, representado na propriedade privada da terra, como expressão da segregação econômica, social e jurídica.”*

Nesse contexto, o uso ou consumo do espaço urbano passa a ser determinado por um duplo processo: por um lado, pelas reais necessidades de utilização e por outro, pela sua utilização como reserva de valor, acentuando as diferenças socioespaciais presentes *“... não só no uso do solo, no acesso aos bens de consumo coletivo mas também na roupa, nos olhos, nos gestos, etc.”* (Carlos 1994,183).

Considerando que o uso do espaço é mediado por relações fundamentadas na propriedade privada da terra, o processo de redefinição da configuração territorial urbana não pode ser discutido desconsiderando essa relação contraditória.

A contradição entre produção coletiva e apropriação privada reflete-se no processo de uso do solo, na medida em que todo pedaço de terra só pode ser utilizado mediante compra ou aluguel, como repasse ao proprietário de parcelas da renda capitalizada no imóvel. Daí a contradição colocada entre produção e uso do espaço.

A propriedade privada incorpora a vantagem de que a habitação e o solo são essenciais para a reprodução do indivíduo. Contudo, são também importantes na formação do valor da força de trabalho, sendo esse um dos fatores responsáveis pela intervenção do poder público através, por exemplo, da implantação de conjuntos habitacionais.

O espaço urbano é marcado por um movimento contínuo de redefinição, sendo que ao mesmo tempo em que é produto, coloca-se enquanto possibilidade de realização desse movimento. Em outras palavras, o movimento/dinâmica produzido pela sociedade produz o espaço.

Para Carlos (1994, 135) na articulação entre local de moradia e preço da terra, que por sua vez é determinado pelo jogo de mercado *“... está a essência da explicação de distribuição espacial dos habitantes na cidade.”*

As divergências ou afinidades de interesses presentes no plano social consubstanciam-se em diversos modos de atuação sobre o espaço urbano e



sobretudo em compromissos que são assumidos em razão do poder de influência nas decisões políticas, sendo este um dos elementos que pressupõe um funcionamento desigual do mercado de terras.

O tipo de postura política assumida pelo poder público desencadeia uma configuração territorial urbana socioespacialmente segmentada.

Em Dourados, a partir da década de 1970, o processo de expansão territorial urbana ocorreu de forma acelerada, contudo, não contínua, expressando um parcelamento ou desmembramento de glebas transformadas em lotes urbanos, em decorrência dos interesses dos proprietários. Tais práticas caracterizaram uma configuração urbana “desordenada”, advinda da “valorização”<sup>5</sup> da terra urbana em face dos interesses imobiliários, ou seja, o processo de apropriação do espaço urbano pautou-se/pauta-se pela lógica dos interesses privados. Essa correlação ou articulação de interesses concretiza-se no espaço. Portanto, neste sentido, o grau de articulação entre o poder público e os interesses privados tem como cerne a garantia da propriedade privada.

É no aspecto da redefinição da configuração territorial urbana em face do interesse dos proprietários privados que pretendemos nos deter. Para tanto analisamos os reflexos da implantação dos conjuntos habitacionais - BNHs 1º, 2º e 3º Planos, nas áreas adjacentes a eles, na porção norte da cidade.

### **O processo de redefinição territorial da porção norte de Dourados e seus desdobramentos**

Para procedermos a uma avaliação do impacto da implantação dos referidos conjuntos, especialmente no processo de redefinição da porção norte da cidade, com vantagens para os proprietários de lotes, tomamos como indicador para a análise o comportamento das transações comerciais, estabelecendo um paralelo entre a demanda por loteamentos localizados nas proximidades dos conjuntos habitacionais, na porção norte,<sup>6</sup> e loteamentos<sup>7</sup> localizados em outras áreas da cidade .

O comportamento das transações comerciais, a partir de 1975, é um indicador do interesse pela área, em razão das melhorias implantadas com os conjuntos habitacionais.

A comercialização de imóveis tornou-se expressiva sobretudo no período 1977-1982, o que nos leva a afirmar que a implantação dos conjuntos habitacionais exerceu, de fato, forte influência nesse processo, na medida em que constatamos um aumento da demanda por imóveis em todos os loteamentos adjacentes considerados para análise, apesar de, a partir de 1976, ser iniciada uma política de incentivos por parte do governo federal aos investimentos no mercado financeiro.<sup>8</sup>

Percebemos ainda as oscilações das transações comerciais nos loteamentos Portal de Dourados e Jardim Bará, chamando a atenção o fato de que o Portal de Dourados (apesar de manter com certa constância um volume de transações relativamente altas) atingir o “pico” das vendas em 1984, e o Jardim Bará, em 1983.

Um aspecto merece ser destacado: os anos de 1983 a 1984 foram marcados por taxas de juros crescentes no mercado financeiro, evidenciando que, embora o período fosse favorável ao investimento financeiro, os loteamentos continuaram exercendo “atração” comercial. Considerando que o aumento da inflação atingiu o poder de compra dos assalariados, o aumento das transações comerciais revela uma tendência a atingir faixas de mercado de poder aquisitivo mais elevado.

Os anos de 1986 e 1987 foram especialmente significativos no que se refere ao volume de transações comerciais. Esse período foi caracterizado pelas repercussões do Plano Cruzado, marcado pela redução da inflação (que chegou a atingir índices negativos no mês de março de 1986), sobretudo quando consideramos o período 1982-1985.

A ausência da correção monetária e o controle das taxas de juros não estimularam os investimentos financeiros, fazendo com que o período se caracterizasse pelo interesse em transferir os investimentos para o setor imobiliário. O caráter não recessivo do Plano expressava maior capacidade potencial de compra, estimulando sobremaneira o comprador investidor.

Apesar de haver um aumento geral das transações comerciais - o Jardim São Pedro, por exemplo, atingiu seu ponto mais significativo de venda desde 1975 e o Jardim Londrina, desde 1976, quando foi loteado, observamos que nos loteamentos da porção norte da cidade o processo conheceu maior expressão, especialmente na Vila Tonani, na Vila Progresso e no Jardim Alto das Paineiras. Este último, atingiu seu volume máximo de transações comerciais em 1986, o que pode ser atribuído ao fato de ser o mais recente dos loteamentos considerados para análise, apresentando, portanto, no momento, o maior volume de lotes vazios. Por outro lado, a Vila Helena, também loteada na década de 1980, não registrou o mesmo volume de vendas que o Jardim Alto das Paineiras, o que reforça a falta de interesse por outras áreas da cidade, sobretudo por parte do comprador investidor.

O ano de 1989 apresentou uma situação atípica, considerada boa para o setor imobiliário, pois se revelou uma desilusão com os planos econômicos, sobretudo após o confisco praticado pelo Plano Collor I, fazendo com que o investimento em imóveis despontasse como uma opção segura, apesar da falta de liquidez vigente no momento e da significativa diminuição dos financiamentos imobiliários.

Esse período foi marcado pelo aumento das transações imobiliárias nos loteamentos da porção norte da cidade (sobretudo na Vila Progresso e no Jardim Alto das Paineiras), os quais apresentaram índices superiores aos demais loteamentos, sendo os mais expressivos após 1986.

A primeira metade da década de 1990 foi marcada pela crise econômica, apontando uma tendência à restrição da atuação sobretudo de pequenos capitais imobiliários, em razão da retração da demanda e das fontes de financiamento.

Vale destacar, ainda, que no Jardim São Pedro que em 1973, da mesma forma que a Vila Amaral em 1974, apresentou-se um volume relativamente elevado de transações comerciais e se registraram índices regressivos a partir desse ano, observando-se um pequeno aumento em 1986.

Em contrapartida, nos loteamentos localizados na porção norte da cidade ou nas áreas adjacentes aos BNHs 1º, 2º e 3º Planos, ocorreu processo inverso: em

relação à Vila Progresso (loteada na década de 1950), houve um incremento nas transações comerciais a partir da segunda metade da década de 1970, mais especialmente no período de 1975 a 1982. É possível observar a mesma dinâmica na Vila Tonani desde o momento em que foi loteada (1977) até 1982.

Com raras exceções, os loteamentos da porção norte da cidade apresentam volumes mais elevados de transações comerciais, sobretudo após a implantação dos conjuntos habitacionais.

Alguns fatores possibilitam-nos tecer a seguinte observação: com pequenas variações, a porção norte da cidade apresenta áreas de bons negócios, gerando possibilidade de auferição de renda e havendo um direcionamento para segmentos socioprofissionais de rendas mais elevadas. O processo de ampliação de áreas bem servidas por infra-estrutura, equipamentos e serviços urbanos, possibilita tais práticas, colocando-se como uma maneira de garantir a reprodução do capital não remunerado no mercado financeiro.

A nova configuração territorial urbana e os novos usos viabilizados pela implantação dos conjuntos habitacionais, possibilitaram o acesso por parte de segmentos socioprofissionais de poder aquisitivo mais elevado, alterando o eixo de maior demanda e status social para os loteamentos localizados na porção norte da cidade.

A tendência à diferenciação socioespacial faz-se presente a partir do momento em que tomamos como referência a demanda a que se destinou, por exemplo, os loteamentos Vila Tonani, Portal de Dourados, Vila Helena e Jardim São Pedro. Essa dinâmica pôde ser avaliada em pelo menos dois momentos:

1 - Quando consideramos a profissão dos adquirintes iniciais<sup>9</sup> dos referidos loteamentos, temos o seguinte: enquanto 82,23% dos adquirintes iniciais do Portal de Dourados e 80,04% da Vila Tonani, constituíam-se de profissionais liberais, além de empresários, comerciantes, agropecuaristas ou mesmo industriais, na Vila Helena e Jardim São Pedro tínhamos 10,40% e 8,09% respectivamente, na mesma condição profissional.

2 - Por outro lado, ao considerarmos a renda mensal dos moradores que residiam nos loteamentos até o final da década de 1990,<sup>10</sup> temos 80,50% dos moradores da Vila Tonani e 90,00% dos moradores do Portal de Dourados, com renda familiar mensal acima de 20 salários mínimos.<sup>11</sup> Em contrapartida e considerando a mesma faixa de renda, esse índice cai para 5,20% e 2,50% na Vila Helena e no Jardim São Pedro, respectivamente.

Podemos ainda avaliar essa dinâmica com base no seguinte aspecto: 69,50% dos moradores entrevistados da Vila Tonani e 90,00% do Portal de Dourados, alegaram ter optado por morar nesses loteamentos em razão do padrão apresentado (área promissora em termos de “valorização”, acessibilidade, infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos, etc.).

Um outro ponto merece ser ressaltado: quando consideramos a freqüência com que a justificativa “área com perspectiva de valorização” aparece na fala dos moradores, evidencia-se sua condição de meio de investimento e sobretudo de área privilegiada na localização no interior da cidade.

Para Ribeiro (1979, 19-20):

*“... As condições externas ao imóvel têm importância no consumo habitacional, na medida em que a atividade de reprodução necessita de uma série de valores de uso que se encontram no espaço urbano. Isso significa que o proprietário quando vende a sua propriedade vende o direito de uso sobre um espaço e um ticket de acesso a esses valores de uso externos. O preço desse ticket será tanto maior quanto maior for a diferenciação quantitativa e qualitativa da distribuição no espaço urbano dos valores de uso externos ao imóvel.”*

Considerando os interesses envolvidos, os grupos ou indivíduos que possuíam propriedades próximas aos conjuntos habitacionais auferiram vantagens, pois capitalizaram no preço da terra os investimentos públicos, levando a cidade a se configurar segundo os seus interesses e facultando práticas especulativas.

É o próprio ex-prefeito municipal, José Elias Moreira, quem afirma que: *“A implantação dos conjuntos habitacionais foi vantajosa, porque trouxe o asfalto, a rede de energia, definiu o traçado das ruas e para os proprietários de áreas*

*próximas significou uma grande valorização. O valor, o preço da terra, subiu demais com a chegada dos outros três conjuntos”* <sup>12</sup>

O conteúdo da resposta do ex-prefeito revela o grau de diferenciação socioespacial que se delineou, sendo indicativo da nova configuração territorial decorrente do processo de destruição criadora de formas e usos, o que, por sua vez, implica na mudança da tendência ocupacional no interior da cidade, consubstanciando-se em formas de ocupação cada vez mais diferenciadas socioespacialmente, porém com grandes vantagens para os proprietários de imóveis ou loteadores, que passam a auferir renda mais elevada.

Para Beltrão Sposito (1991, 247):

*“A prática de mercantilizar atributos reais ou imaginários que o imóvel contém reproduz-se segundo a lógica de apresentar ao mercado continuamente novos atributos, que na condição de inovações podem vender novos terrenos/localizações/lugares.”*

Em decorrência desse processo, algumas áreas perderam o *status* de áreas residenciais de padrão mais elevado e deixaram de ser *locus* de interesse da parcela da população que pode optar por uma boa localização, como por exemplo, a área central.

## **Considerações Finais**

As áreas loteadas a partir da segunda metade da década de 1970, sobretudo na porção norte da cidade, tinham assegurada sua margem de lucro ou retorno, uma vez que essa porção da cidade se “valorizava” com a implantação dos conjuntos habitacionais, conferindo aos terrenos preços mais elevados e assegurando aos proprietários das áreas adjacentes a realização de sobretaxas de renda da terra, via venda ou aluguel. A fala de um loteador reforça essa afirmativa. Quando questionado acerca da facilidade de venda dos lotes da Vila Tonani ele respondeu:

*“Fui obrigado a lotear para evitar que se interrompesse a expansão da área urbana de Dourados. Naquela época, iniciava uma ocupação ao redor, com a*

*implantação dos conjuntos do BNH. A área já estava valorizando muito. Era um atrativo, pois era uma das últimas áreas não loteadas nesta porção da cidade. Vendi numa rapidez extraordinária e por um preço excelente. Vendi tanto, que não fiquei com um lote sequer. Sempre investi em terra. O que vendi aqui, comprei uma área rural no município vizinho, em Itaporã. Sempre parto do pressuposto de uma frase que ouvi em uma peça de teatro: terra é sempre terra, por mais caro que se compre, comprou barato, por mais caro que se venda, vendeu barato”<sup>13</sup>*

A localização privilegiada do loteamento, advinda do conjunto de benfeitorias implementadas com a implantação dos conjuntos habitacionais (inclusive a pavimentação asfáltica<sup>14</sup> das ruas de acesso e internas a partir de 1975), assegurou o preço elevado dos lotes, definindo assim, o perfil dos moradores que passaram a ocupar a área. O mesmo loteador faz a seguinte consideração ao ser questionado sobre a “clientela” a que se destinou o loteamento:

*“Foi na época de um boom econômico. Dourados estava crescendo muito, a soja se despontava como atividade econômica. As pessoas que estavam ganhando dinheiro na terra começavam a investir na cidade. Eram pessoas que detinham certo poder econômico.”*

Neste sentido, os desdobramentos socioespaciais da política adotada pelo poder público determinaram uma nova forma de ocupação do espaço urbano, redefinindo a configuração territorial urbana e as localizações, impondo uma nova dinâmica, marcada pelo interesse dos proprietários de imóveis localizados na porção norte da cidade e provendo condições diferenciadas de uso do território urbano.

## **Notas**

1 - Por localização, entendemos a situação/condição na divisão socioeconômica e socioespacial da cidade, cujo acesso é vendido/negociado por intermédio do imóvel.

2 - Trecho da entrevista realizada por Mário Cezar Tompes da Silva, com Alberto Campos Perdomo.

3 - Para Pereira (1988,.8): “... O preço, medida e representação monetária do valor, parece representar a si mesmo. A existência do representante (preço) permite pressupor a existência do representado (valor)”.

4 - O preço da terra possui relação com a taxa de juros no mercado financeiro.

5 - Expressão do aumento de preço da terra urbana e não necessariamente da incorporação de trabalho humano.

6 - A fim de melhor caracterizar as repercussões da implantação dos conjuntos habitacionais nesse processo, procuramos contemplar áreas loteadas em diferentes momentos. Assim, os loteamentos escolhidos para análise foram: Vila Progresso (1951), Jardim Bará (1972), Portal de Dourados (1977), Vila Tonani (1977) e Jardim Alto da Paineiras (1981).

7 - Jardim São Pedro (1952), Vila Amaral (1962), Jardim Londrina (1976), Vila Helena (1983).

8 - Apesar de não termos a pretensão de aprofundar essa discussão, haja vista constituir-se em um campo de análise que foge aos propósitos imediatos do presente estudo, vale destacar que o preço do solo urbano varia de acordo com as variações/oscilações das taxas de juros no mercado financeiro. Quando ocorre uma queda nas taxas de juros, os capitais investidos no setor financeiro, “migram” em busca de outras esferas de valorização, por exemplo, o setor imobiliário. Neste sentido, as taxas de juros elevadas afetam negativamente o preço da terra. Segundo Oliveira (1986, 84), o preço da terra é: “... regulado, de um lado, pelo montante de renda da terra e, de outro, pela taxa média de juro no mercado de capitais.” E continua: “Desta maneira, o preço da terra varia com as oscilações da taxa de juro no mercado de capitais. Quando esta taxa sobe, o preço da terra baixa, quando ao contrário a taxa baixa, o preço da terra eleva-se. O que temos, portanto, é um comportamento do preço da terra proporcional à taxa de juro.” Isso se deve ao fato da terra, no Brasil, ser vista como “reserva de valor”, sendo apropriada com fins especulativos.

9 - A profissão dos adquirintes iniciais foi percebida em levantamento realizado junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Dourados.

10 - Visando melhor dimensionar a dinâmica da diferenciação socioespacial, no interior da cidade a partir da implantação dos conjuntos habitacionais, optamos pela inclusão de quatro loteamentos, uma vez que estes apresentam características que foram avaliadas como importantes para a análise. Neste sentido, realizamos, um levantamento (com 20% dos moradores do Portal de Dourados, Vila Tonani, Vila Helena e Jardim São Pedro), através de um questionário sucinto, no qual foram incluídas apenas três perguntas: motivo pelo qual veio morar no loteamento, vantagens que o bairro apresenta e renda familiar mensal. Destacamos que a técnica empregada foi a mesma utilizada na aplicação dos questionários junto aos moradores dos conjuntos habitacionais – Dígitos Aleatórios.

11 - O salário mínimo vigente no momento do levantamento, junho de 2000 era R\$ 151,00.

12 - Trecho da entrevista realizada com o ex-prefeito municipal José Elias Moreira.

13 - Trecho da entrevista realizada com Antônio Tonani.

14 - Conforme divulgado em 01.08.1974 pelo jornal diário O Progresso, o Banco Nacional da Habitação aprovou empréstimo de Cr\$ 8.200.000,00 para a implantação de obras de pavimentação asfáltica nos conjuntos habitacionais BNH 1º e 2º Planos.

## Referências Bibliográficas

Beltrão Sposito, Maria E. 1991. *O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade*. Faculdade de Filosofia, Letras de Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo.

Calixto, Maria José Martinelli. 2000. *O papel exercido pelo poder público local na (re)definição do processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano em Dourados-MS*. Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente.



- \_\_\_\_\_. 2004. *Produção, apropriação e consumo do espaço urbano. Uma leitura geográfica da cidade de Dourados-MS*. Campo Grande: Ed. da UFMS.
- Carlos, Ana F. A. 1994. *A (re)produção do espaço urbano*. São Paulo: Edusp.
- Gottdiener, Mark. 1993. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo : Edusp.
- Lefbvre, Henri. 1999. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A.
- Martins, José de Souza. 1983. *Os camponeses e a política no Brasil*. Petrópolis: Vozes.
- Marx, Karl. 1984. *El capital*. México: Siglo Veintiuno, vols. I a III.
- Oliveira, Ariovaldo U. Preço da terra. 1986. In *Orientação*, São Paulo, Instituto de Geografia.
- Singer, Paul. 1980. O uso do solo urbano na economia capitalista. In *Boletim Paulista de Geografia* (57), 77-92. São Paulo.
- Pereira, Paulo César X. 1988. *Espaço, técnica e construção*. São Paulo: Nobel,.
- Ribeiro, L. C. de Queiróz. 1979. Notas sobre a renda da terra urbana. In *Chão - Revista de Arquitetura*, v.5, 18-23. Rio de Janeiro.
- Santos, Milton. 1997. *A natureza do espaço. Técnica e tempo. Razão e emoção*. São Paulo : Hucitec.
- \_\_\_\_\_. 1993. *A urbanização brasileira*. São Paulo : Hucitec.
- Singer, Paul. 1980. O uso do solo urbano na economia capitalista. In *Boletim Paulista de Geografia* (57), 77-92. São Paulo.