

O processo de expansão territorial urbana e seus desdobramentos socioespaciais na cidade de Dourados-MS-Brasil

Maria José Martinelli Silva Calixto
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Dourados- MS -Brasil
Fax: (67) 422 3337
E-mail: zezemart@terra.com.br

Introdução

Inicialmente, convém ressaltar que o processo expansão territorial urbana não pode ser discutido sem enveredarmos pela análise do papel desempenhado por um agente fundamental, o setor imobiliário, que por intermédio da adoção de estratégias e mecanismos, cria e dissemina valores, desejos, aspirações, significados, que conseqüentemente influenciam a demanda, sugerindo necessidades novas, possibilitando, num sentido mais amplo, a apropriação do público pelo privado.

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

1. A dinâmica de atuação do poder público e o processo de expansão territorial urbana

Vale ressaltar que não é possível resgatar o papel desempenhado pelos agentes imobiliários em Dourados-MS-Brasil sem nos reportarmos ao processo histórico, sobretudo se considerarmos que as oportunidades de realização de negócios descortinadas nesse centro urbano em crescimento, já na década de 1940, atraíam a atenção de empreendedores do ramo imobiliário, principalmente de Campo Grande, que passaram a investir na abertura de loteamentos urbanos na cidade.¹

A década de 1940 foi marcada pelo lançamento dos primeiros loteamentos urbanos em Dourados. Contudo, como consequência da política de aforamento² ainda adotada, esses loteamentos tiveram, na ocasião, mercado local bastante restrito. Visando contornar esse obstáculo, foi adotada a estratégia de venda de lotes em outros mercados, sobretudo os de Campo Grande-MS e do interior paulista.

Em face dessa nova realidade, ocorreu uma rápida elevação de preços dos lotes, propiciando o surgimento de um novo agente no processo de produção do espaço urbano: o proprietário absoluto de lotes urbanos, com autonomia de posse e domínio, uma vez que a propriedade é uma forma de apropriação reconhecida socialmente.³

Essa dinâmica acabou por incentivar os proprietários de chácaras localizadas próximas à cidade (adquiridas, em sua maioria, por intermédio do aforamento) a se tornarem também loteadores.

Assim, a partir do início dos anos 1950, os proprietários de chácaras, principalmente as localizadas próximo ao núcleo urbano, desmembraram suas propriedades em lotes, inserindo-se no ramo da transação imobiliária. A atuação desses agentes loteadores fez com que, na década de 1950, ocorresse a implantação de 49 loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal.

Os loteamentos implantados nessa década eram, em sua grande maioria, realizados por engenheiros ou firmas de outras localidades, principalmente Campo Grande, São Paulo e Cuiabá. O depoimento de um antigo funcionário da Prefeitura Municipal fornece-nos uma idéia desse processo. Ao se referir aos engenheiros e às firmas vindas de fora, ele destaca:

“... eles vinham até aqui e pegavam o título da propriedade da pessoa, levavam, faziam o projeto, traziam aqui e aprovavam. Então o proprietário de uma chacara ia fazer um loteamento, ia, entrava em contato com um engenheiro ou uma firma de fora e essa firma ou engenheiro era quem elaborava o projeto de loteamento.”⁴

Por outro lado, o grande volume de lotes pertencentes a proprietários que não residiam em Dourados instigou a prática da ocupação e o surgimento de posseiros na cidade. Com relação a essa problemática, Astúrio Dauzacker, ex-secretário de assuntos fundiários da Prefeitura Municipal, se expressa:

“... o sujeito loteava, fazia o projeto, tudo certinho e daqui ele ia para fora, aí vendia esses loteamentos em outras cidades. Essa pessoa era proprietário e morava lá, então esses lotes começaram a ficar tudo aqui e o proprietário fora de Dourados. Chegou um ponto que Dourados começou a aumentar muita gente, aí, passaram a invadir esses lotes, o dono sumido não estava aqui. O proprietário que comprou, nunca veio aqui, então é por isso que deu problema de posse em Dourados. E o cara achava que comprava e estava limpo, mas na verdade estava sendo invadido.”⁵

Na década de 1950, a prática especulativa e os vazios urbanos dela decorrentes geraram insatisfação na comunidade local, que começou a pressionar as autoridades para que fossem tomadas providências, evitando-se, ao menos temporariamente, a aprovação de novos loteamentos. A primeira iniciativa do poder público municipal nesse sentido data de 1951, com a criação da Comissão de Urbanização de Dourados, que visava verificar as plantas dos loteamentos e observar o cumprimento da continuidade do arruamento. No entanto, essa Comissão era composta por pessoas leigas, que não tinham critérios para analisar os projetos de loteamentos, pouco influenciando na promoção de melhorias. Isso sem considerar o fato de que, muitas vezes, o critério era político, privilegiando os aliados do prefeito, em detrimento da adequação do projeto apresentado.

O depoimento, dentre outros, de Astúrio Dauzacker reforça essa constatação. Ao discorrer acerca do papel da referida Comissão, o entrevistado relata: *“... eles dificultavam para inimigos políticos. O que eles faziam? Não abriam rua onde era o loteamento do inimigo do prefeito. Em Dourados aconteceram muitos absurdos.”⁶*

Uma outra tentativa para buscar disciplinar o parcelamento do solo urbano aconteceu através da lei n.º 266 (aprovada pela Câmara dos Vereadores), estabelecendo que seriam aprovados apenas os loteamentos que seguissem as determinações da

Seção de Engenharia da Prefeitura Municipal, ou seja, que tivessem demarcação de lotes, quarteirões, arruamento e memorial descritivo aprovado por profissionais registrados no CREA. O não-cumprimento dessas exigências implicaria na cassação dos registros de alvará. (Silva, 2000).

A aprovação da lei n.º 476, de 26/05/65, marcou uma outra iniciativa do poder público local em busca do disciplinamento do uso do solo urbano, estabelecendo os primeiros Código de Postura e Código de Obras do município. No entanto, tais iniciativas não decorreram apenas de pressões realizadas em nível local, sendo importante lembrar do que afirma Sposito:

“... no nível federal, cujas repercussões se fazem sentir muito rapidamente ao nível municipal, o golpe militar de 1964, que trouxe a reboque uma onda de ‘moralização’ para ampliar a capacidade de arrecadação, via impostos, pelo poder público, provocou a regularização nos anos subseqüentes, de loteamentos, lotes e até de áreas devolutas no interior do perímetro urbano...” (1990, p.85)

Apesar de o setor imobiliário já apresentar certa dinâmica, até o final dos anos 60, ainda se enfrentavam algumas limitações decorrentes da existência de uma demanda diminuta por imóveis, restringindo-se praticamente à venda de terrenos não edificados. Vale ressaltar que, sobretudo a partir da segunda metade do período referido, a economia regional começou a perder seu dinamismo, em razão do esgotamento do movimento colonizador, o que se refletiu no espaço urbano.

Quando comparado à década anterior, na década de 1960 ocorreu uma redução de 69,4% no número de loteamentos lançados na cidade, sendo implantados apenas quinze loteamentos, enquanto na década de 1950 foram implantados quarenta e nove.

Por outro lado, até meados da década de 1960, Dourados não contava com pavimentação asfáltica em nenhuma de suas vias, inclusive na via principal – a Avenida Marcelino Pires - e apenas em 1958,⁷ foi implantada a Companhia Telefônica de Dourados S/A,⁸ inaugurando o serviço telefônico local.

A energia elétrica (instalada no início da década de 1940, com a construção, na cidade, da Usina Termelétrica Filinto Müller), além de estar sujeita a freqüentes panes,⁹ tinha seu fornecimento restrito a apenas algumas horas diárias. Até o final da década de 1960, a cidade também não contava com serviço de saneamento ou fornecimento de água tratada.¹⁰

A situação tornara-se mais complexa com a ampliação do contingente populacional. Para se vislumbrar esse processo, de 1950 a 1960, ou seja, num período de 10 anos, a população urbana do município de Dourados quase quadruplicou, passando de 4.730 habitantes, em 1950, para 16.468 em 1960.¹¹

A concentração do crescimento populacional urbano também pode ser dimensionada quando analisamos a evolução da população urbana de Dourados com relação ao total do contingente urbano da microrregião. A população urbana do município que, em 1940, era de apenas 1.821, representando 19,11% do total da microrregião, passou para 31.599 no início dos anos 1970, o que representa 63,54%.¹²

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

Contudo, foi a partir do início dos anos 1970, que esse quadro tornou-se mais complexo, com a entrada no mercado imobiliário de um agente com grande capacidade de intervenção e investimento – o BNH - ampliando repentinamente o ritmo e a capacidade de produção habitacional na cidade.

Nesse mesmo período desencadeou-se na região a expansão de um sistema agrícola ligado aos interesses agroindustriais.¹³ A introdução da lavoura tecnificada, conforme já ressaltado, (re)definiu a inserção da região na divisão territorial do trabalho,¹⁴

transformando-a em um espaço especializado na produção capitalista de carne bovina e grãos, visando atender à demanda do mercado internacional, atraindo uma mão-de-obra mais qualificada, ligada ao delineamento do que Santos denominou de meio técnico-científico-informacional¹⁵ – engenheiros agrônomos, topógrafos, veterinários, contadores, médicos, professores universitários, etc. - cujo destino passou a ser a cidade de Dourados que, justamente nesse momento, vivia um grande dinamismo, em razão das intervenções federais, sendo os financiamentos habitacionais, as de maior impacto no período.

2. O processo de redefinição socioespacial urbana e seus desdobramentos

O dinamismo que se consubstanciou em face dessas intervenções, especificamente no setor habitacional, contribuiu para impulsionar o papel do setor imobiliário. A chegada de um novo agente – o BNH - implicou na produção de unidades residenciais (o que, até então, ocorria em pequena escala, pois dependia de investimentos particulares ou da poupança pessoal). A produção em maior escala, impulsionou e dinamizou as atividades do setor que se restringia a transações baseadas majoritariamente na compra e na venda de lotes não edificadas.

As palavras de um dos pioneiros na administração de imóveis na cidade corroboram essa constatação. Para ele, anteriormente ao surgimento das unidades residenciais implantadas via BNH,

*“... ninguém mexia com aluguel ou venda de casa. Inclusive os primeiros imóveis que eu peguei para administrar eu ainda não tinha imobiliária”.
“... Quando eu juntei uma meia dúzia de imóveis aí que eu abri uma imobiliária. Eu fui seguramente o primeiro a trabalhar com administração de imóveis, ninguém sabia disso aqui.”¹⁶*

Porém, a implantação dos conjuntos habitacionais, via BNH, interveio nesse quadro, ou seja, a partir daquele momento tornaram-se significativas as transações comerciais (compra, venda, aluguel) envolvendo edificações, pois as unidades residenciais implantadas passaram a ser objeto de negociação.

A contradição apontada por Santos parece-nos bastante pertinente para caracterizar o contexto:

*“... O estabelecimento de um mercado da habitação ‘por atacado’, a partir da presença do Banco Nacional da Habitação e do sistema de crédito correspondente, gera novas expectativas, infundadas para a maioria da população, mas atuantes no nível geral. Como **isso se dá paralelamente à expansão das classes médias urbanas e à chegada de numerosos pobres à cidade, essa dupla pressão contribui para exacerbar o processo especulativo.** A terra urbana, dividida em loteamentos ou não, aparece como promessa de lucro no futuro, esperança justificada pela existência de demanda crescente.” (1993, p.97. Grifo nosso)*

A atuação do BNH via implantação de unidades residenciais, impulsionou também a dinamização de instituições envolvidas no ramo da comercialização imobiliária,¹⁷ como: corretoras, empresas construtoras, incorporadores, investidores, proprietários fundiários,¹⁸ dentre outras, caracterizando uma complexa rede de relações entre os diferentes agentes envolvidos no processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano.

Vale ressaltar que o dinamismo do mercado imobiliário não está ligado apenas à sua expansão, mas também à sua capacidade de organização, buscando assegurar seus interesses corporativos.¹⁹

Entre 1970 e 1980, ou seja, num período de apenas dez anos, a cidade de Dourados apresentou um crescimento absoluto de 53.250 habitantes, enquanto o campo vivenciou, no mesmo período, um decréscimo absoluto de 25.953 habitantes. Mesmo considerando a possibilidade de todo esse contingente ter sido atraído para a cidade de Dourados, ainda teríamos um excedente absoluto de 27.307 habitantes (isso sem considerar o crescimento vegetativo), o que evidencia que Dourados iniciou, no período em questão, um processo de recebimento de um contingente populacional vindo de outras cidades do próprio estado ou de outros estados do País.²⁰

Nesse contexto, houve uma aceleração da atividade loteadora. Enquanto, até o final da década de 1960, haviam sido lançados, na cidade, sessenta e oito loteamentos, na década de 1970, foram lançados quarenta e seis loteamentos e na década de 1980,

quarenta e três, perfazendo um total de oitenta e nove novos loteamentos em duas décadas. Os loteamentos lançados somente na década de 1970 representaram um acréscimo de 67,65% novos loteamentos à cidade.

A década de 1970 marcou ainda o início do processo de produção verticalizada em Dourados, que pode ser definido em três etapas que, por sua vez, foram marcadas pela atuação mais expressiva de três empresas incorporadoras. Em sua primeira etapa, essa forma de manifestação da dinâmica imobiliária foi desencadeada por agentes externos à cidade.²¹ Em 1976 ocorreu o lançamento do primeiro edifício comercial ²² – de escritórios -promovido por agentes locais: o Empreendimento Imobiliário Rigotti Ltda., que assumiu o papel de incorporador, e a PROJECON – Projeto, Estrutura, Construções, Indústria e Comércio Ltda., que assumiu os encargos da construção.

Após esses dois lançamentos, houve uma interrupção no processo, em razão, sobretudo, de mudanças na legislação local. Em 1979, foi aprovada a lei n.º 1040 ²³ que, ao regulamentar o zoneamento do uso do solo urbano e o sistema viário, conteve a tendência à verticalização. De acordo com essa lei, a autorização para a construção de edifícios ficou restrita à zona central, à zona de serviços I e à zona de média densidade I; além disso, a altura máxima admitida era de até seis pavimentos.

Em decorrência das restrições impostas pela legislação, no período de 1977 a 1984, não houve lançamento de edifícios na cidade. Contudo, a partir de 1985, uma segunda etapa desse processo foi retomada, com o lançamento do edifício Dourados I pela incorporadora Katu – Comércio e Incorporação de Imóveis Ltda., de Presidente Prudente-SP. No ano de 1986, a Katu lançou mais dois edifícios, ²⁴ passando a articular, juntamente com as construtoras e as imobiliárias locais, tentativas de mudanças na legislação urbanística com a justificativa de que a lei n.º 1040, além de ser um entrave ao processo de “crescimento”, “desenvolvimento”, ou mesmo ao “progresso” e “modernização” da cidade, não contribuía para a geração de novos postos de trabalho.

Dessa mobilização resultou a elevação da altura máxima para doze pavimentos, por meio da lei n.º 1.376, de 13 de junho de 1986. Depois de conseguir a mudança na legislação, os agentes imobiliários passaram a gestionar para a ampliação da área permitida para a construção de edifícios, o que resultou na lei n.º 1.628, de 1990, através da qual a zona de serviços II passou a fazer parte da área permitida para a construção de edifícios. No ano de 1991, por intermédio da lei complementar de 8 de maio (que dispôs sobre o zoneamento e o sistema viário do município), essa área é novamente ampliada, abrangendo também a zona de média densidade II.

As mudanças decorrentes dessas articulações resultaram no lançamento de nove novos edifícios no período de 1986 a 1992. Além das mudanças na legislação, o lançamento do Plano Cruzado (em 01.03.1986) foi o grande estimulador desse processo. Os ganhos possibilitados pela correção monetária, envolvendo aplicações financeiras em situação de elevada inflação, caíram por terra, fazendo com que os investidores passassem a buscar outras formas de remuneração do seu capital e de seus investimentos, destacando-se os investimentos no ramo imobiliário, considerando a ausência de correção monetária e taxas de juros controladas (6% ao ano) impostas pelo Plano.

Como decorrência dessa situação, dos nove edifícios lançados na cidade de 1986 a 1992, 66,66% foram lançados em 1986, no auge do Plano Cruzado.

Esses determinantes marcaram, a partir de 1986, a terceira etapa no processo de verticalização na cidade, etapa esta reforçada com a chegada da Encol S/A (Engenharia, Comércio e Indústria)²⁵ em 1992.

Respaldada pela condição de maior empresa do ramo da construção civil do País, utilizando-se largamente de *marketing* e propaganda e de várias formas de comercialização de seus apartamentos (troca por gado, soja, etc.), a Encol não encontrou dificuldades para entrar no mercado de Dourados. Ao atuar como incorporadora,

administradora e construtora, procurava uma demanda menos atingida pelas repercussões do Plano Collor II e mesmo do Plano Real.

Apesar de sua aparente solidez, a Encol finalizou apenas um dos sete edifícios lançados – o Maison D'Or, lançado em 1993 - lesando com a decretação de sua notória concordata, cerca de 300 mutuários na cidade. Após decretada a falência, as obras dos edifícios inacabados foram assumidas por empresas de capital local ²⁶ e mesmo pelos próprios condôminos, sendo que um dos edifícios encontra-se com as obras paralisadas por decisão destes.

Conforme percebemos, o processo de verticalização em Dourados tem uma história tortuosa, que culminou com a (des)atuação da Encol. Contudo, apesar dos transtornos, no período de 1973 (quando foi lançado o primeiro edifício) a 2000, 23 edifícios com mais de quatro pavimentos (19 residenciais, 3 comerciais/de serviços e 1 industrial) foram lançados na cidade.

Contudo, de forma contraditória, a verticalização em Dourados, a exemplo de outras cidades brasileiras, não vem ao encontro da satisfação da necessidade de morar ou mesmo da necessidade de racionalizar o espaço urbano.

A contradição é notada em uma de suas facetas quando tomamos como referencial o padrão socioeconômico dos moradores ou dos investidores em apartamentos de edifícios com mais de quatro pavimentos em Dourados.²⁷ Ao considerarmos os investidores, observamos o seguinte: 45% destes são agropecuaristas; 40% comerciantes e 15% dessa clientela é composta por outros profissionais. Ao considerarmos os moradores em apartamentos, a situação apresenta-se da seguinte forma: 45% da clientela é composta por comerciantes, 30% agropecuaristas, 15% profissionais liberais e 10% por funcionários públicos. Os dados denotam que tanto os investidores quanto os moradores em apartamentos não pertencem a categorias profissionais que apresentam dificuldades de arcar com os encargos de moradia.

Em contrapartida, outro aspecto da contradição pode ser apontado quando consideramos que, de acordo com levantamento realizado pela Prefeitura Municipal,²⁸ em 1996 mais de 46% do total da área loteada da cidade encontrava-se vazia, ou seja, cerca de 24 mil lotes.

Dessa forma, o processo de produção verticalizada vem ao encontro dos interesses ou necessidades de reprodução do capital, (re)direcionando o processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano de acordo com a lógica de produção socioespacial imobiliária.

Vale ressaltar que, atualmente, percebe-se uma retomada na construção de edifícios residenciais com até quatro pavimentos, sobretudo na porção noroeste da cidade. Entre outros fatores, esse tipo de produção verticalizada pode ser atribuído aos primeiros frutos do projeto da Cidade Universitária,²⁹ que implicou na vinda de novos cursos superiores para a cidade, inclusive o curso de Medicina, indicando tendencialmente o atendimento aos estudantes universitários vindos de outras cidades.

Ao analisar o funcionamento do mercado imobiliário na cidade do Rio de Janeiro, Smolka, destaca seu papel de

“... instrumento eficaz, através do qual as acessibilidades (definidas de modo tão geral quanto necessário) são ‘discricionariamente’ distribuídas conformando-se uma certa separação espacial (hierarquicamente organizada ou não) no que diz respeito às comunidades ou vizinhanças com significativo grau de homogeneidade interna.” (1992, p.3)

Em Dourados, o setor imobiliário, devidamente respaldado pelas ações do poder público,³⁰ está estruturado de modo que influa no processo de escolha de determinada localidade, interferindo na produção das localizações, produzindo assim o “perto” e o “longe”. Isso porque, ainda que resultem (o perto e o longe) do processo de produção social, alguns agentes possuem mecanismos mais “eficazes” para fazer valer seus interesses, beneficiando-se das vantagens asseguradas pelas melhores localizações, assegurando a apropriação do público pelo privado e imprimindo nesse processo uma

dupla determinação: para alguns ele significa novas possibilidades de investimentos, apropriação ou consumo e para outros, o distanciamento socioespacial, tornando visível que o espaço urbano comporta os mais diversos conteúdos socioeconômicos e espaciais ou, num sentido mais amplo, que as determinações do todo ocorrem de forma diferente para cada lugar ou indivíduo, revelando assim suas múltiplas contradições espaciais.

Nesse contexto, o poder público assumiu e assume papel de suma importância, na medida em que intermedia e intermediou o processo, criando condições (concretas e simbólicas) para a atuação da iniciativa privada, (re)definindo um novo modo de morar, reforçando e reproduzindo uma realidade imposta pelo funcionamento das dinâmicas de reprodução socioespacial imobiliária e desencadeando um processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano marcado por uma realidade contraditória entre o uso e a troca, entre o público e o privado. Para Gottdiener, “... *as atividades dos governos locais, inclusive projetos de planejamento e regulação do código de edificações, se tornam todas altamente políticas em favor dos interesses imobiliários.*” (1993, p.246)

O uso, a função, os papéis, enfim, a configuração assumida pela área são expressões concretas dos interesses especulativos que concorrem para sua (re)definição e, conseqüente (re)estruturação.

Ainda para Gottdiener (1993), apenas quando entendemos o papel do mercado imobiliário enquanto mediador do processo de acumulação do capital compreendemos a correlação entre o valor de uso da localização (enquanto produto social) e o preço pelo uso do espaço (apropriado particularmente).

Ao utilizar estratégias visando criar condições que influenciam no interesse por determinada localização, o setor imobiliário desempenha importante papel no processo de expansão/(re)estruturação do espaço urbano em seu conjunto, interferindo e alterando o padrão de uso do solo urbano e possibilitando novas tendências ou necessidades ocupacionais, muitas vezes simbólicas.

Heller (1978) destaca que, para Marx, a restrição ou redução do conceito de necessidade ao aspecto econômico expressa a alienação capitalista das necessidades em uma sociedade na qual a produção não está ligada à satisfação de necessidades, mas à valorização do capital. Partindo desse pressuposto, os desejos estão ligados intrinsecamente à divisão do trabalho. O aumento da riqueza material, ao mesmo tempo em que supre determinadas necessidades cria/recria outras.

A implantação dos conjuntos habitacionais na porção norte da cidade interferiu no processo de produção de novas necessidades e valores que, por sua vez, passaram a interferir no processo de escolha de um local para moradia, alterando os eixos de ocupação no interior da cidade e (re)introduzindo a diferenciação não apenas espacial, mas sobretudo social. Neste sentido, os agentes imobiliários criam o mercado de que necessitam para se reproduzir, via inversão/criação/recriação de necessidades ou valores na demanda. Contudo, contraditoriamente, a satisfação de determinadas condições ocorre subordinada à relação capital-trabalho.

No tocante à referida relação, Carlos afirma:

*“Como a relação capital-trabalho é uma relação de poder, já que o ‘capital representa o poder de governar o trabalho e seus produtos’, o espaço se reproduzirá em função das necessidades ditadas pela sociedade de modo geral, que, por sua vez, será **determinada pelo poder de barganha das classes que a compõem.**”* E continua: *“O processo de reprodução espacial envolve, nesse sentido, uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, produzindo de forma socializada para consumidores privados. A cidade aparece como um produto apropriado diferencialmente por cada indivíduo.”* (1994, p.134. Grifo nosso)

Em sua lógica de funcionamento, o setor imobiliário contribui de maneira efetiva para o acirramento dessa contradição, uma vez que assegura as relações necessárias para o processo de acumulação, cuja contrapartida é a acumulação da miséria, expressa nas diferenças entre o modo de morar, de acesso à infra-estrutura, aos equipamentos e aos serviços, ao transporte, ao lazer, aniquilando, o conteúdo do trabalho e deixando

claro que o espaço urbano é marcado por uma íntima relação entre preço da terra, renda da população e padrão de ocupação ou da área ocupada.

3.Considerações finais

Essa dinâmica, comandada pela lógica de atuação dos agentes imobiliários, marca a (re)definição o uso do solo, transformando a configuração da cidade e o dia-a-dia dos indivíduos. Neste processo de (re)definição de uso do solo e conseqüentemente do seu valor de troca, ocorre um remanejamento/afastamento da população que não pode arcar com os novos preços estabelecidos ou que não pode pagar pela renda da terra.

Contudo, é importante reforçar que a produção desse processo não é resultante apenas de um jogo dos agentes imobiliários, mas sobretudo dos fatores políticos, em que o papel exercido pelo poder público é decisivo.

Nessa dinâmica, o morar, para muitos, apresenta-se como forma de prestígio social, estando ligado a imagens, signos e representações. Nesse processo as aspirações criam ou suscitam outras novas aspirações, pois a satisfação ocorre de maneira diferente, de acordo com a maior ou menor inserção socioespacial, assegurando, porém, a apropriação de um lucro excedente por parte do setor imobiliário e do proprietário de terras, sob a forma de renda.

Os agentes imobiliários servem-se do espaço como meio voltado à reprodução, mediante a imposição de comportamentos, de valores, de inclusão e de exclusão.

Notas

¹ Silva (2000) destaca os empreendimentos realizados por Pedro A. Pacheco e Anísio de Barros (empresários de Campo Grande), pela CIBRASIL – Colonizadora Imobiliária Brasil; pela Companhia Imobiliária Mundial e IMOBASIL, todas de Campo Grande, além da SULMAT – Sociedade Colonizadora do Sul do Mato Grosso, de Andradina – SP.

² O Decreto 648, de 1914, do governo estadual, criou o Distrito de Paz de Dourados, subordinado ao município de Ponta Porã, o qual se tornou responsável pela distribuição das terras do distrito por intermédio da concessão ou do aforamento.

³ Para Figueiredo, “A apropriação é uma categoria que recobre tanto os momentos da produção quanto do consumo...” “... A propriedade será o reconhecimento social da apropriação de certos bens (dentre os quais pode estar o espaço) a sua legitimação...” (apud Camacho, 1994, p.61-2)

⁴ Trecho da entrevista realizada por Mário Cezar Tompes da Silva com Renato Salvatter em 23.01.1998.

⁵ Trecho da entrevista realizada por Mário Cezar Tompes da Silva com Astúrio Dauzacker em 06.02.1998.

⁶ Trecho da entrevista realizada por Mário Cezar Tompes da Silva com Astúrio Dauzacker em 06.02.1998.

⁷ Também nesse ano instalou-se, na cidade, a primeira agência bancária - Banco do Brasil.

⁸ Empresa privada beneficiária da concessão da Prefeitura Municipal. Em 1966, a TELEOESTE (também empresa privada, com sede em Campo Grande) assumiu o serviço de telefonia. Contudo, em razão da precariedade do serviço oferecido, não era possível fazer ligações interurbanas. Posteriormente, em 1975, a TELEMAT – Telecomunicações do Mato Grosso - assumiu o sistema de telefonia. Em 1978 foram implantados os serviços telefônicos DDD e DDI.

⁹ Esse problema persistiu até o final da década de 1960, conforme pudemos acompanhar em matérias divulgadas, na época, pela imprensa escrita.

¹⁰ A provisão de água acontecia por meio da perfuração de poços particulares.

¹¹ No decorrer dos anos 60, houve o desmembramento de alguns municípios de Dourados, redundando na redução da população total de 84.955, na década de 1960, para 79.186 na década de 1970.

¹² Em 1980 esse percentual representa 69, 62,0%, 80,17%, em 1991, atingindo 80,46% em 1996.

¹³ Na porção sul de Mato Grosso do Sul, a expansão desse sistema “... foi resultado da convergência simultânea de três processos desencadeados a partir do final dos anos 60: o esgotamento da fronteira agrícola no Rio Grande do Sul; a expansão vigorosa do mercado internacional da soja; e as políticas do Estado Desenvolvimentista de incentivo a expansão da agricultura capitalizada para exportação, com forte incidência na região em tela”. (Silva, 2000, p.116)

¹⁴ Santos (1997) destaca que quanto mais acentuada a divisão do trabalho, maiores as possibilidades de instalação de sistemas hegemônicos, alargando a dimensão dos contextos.

¹⁵ Santos chama de meio-técnico-científico-informacional “... o momento histórico no qual a construção ou reconstrução do espaço se dará com um crescente conteúdo de ciência, de técnicas e de informação.” E continua: “... é marcado pela presença da ciência e da técnica nos processos de remodelação do território essenciais produções hegemônicas, que necessitam desse novo meio geográfico para sua realização. A informação, em todas as suas formas, é o motor fundamental do processo social e o território é, também, equipado para facilitar a sua circulação” (1993, p.35-6) O meio-técnico-científico-informacional, possibilita a constituição de um espaço mais fluido, interferindo no aprofundamento do processo de agroindustrialização, que se diversifica e verticaliza-se.

¹⁶ Trecho da entrevista realizada por Mário Cezar Tompes da Silva com Cláudio Iguma (proprietário de imobiliária) em 20.08.1998.

¹⁷ Para se ter uma idéia desse processo, destacamos que, enquanto até o final da década de 1960 havia apenas uma empresa ligada ao setor registrada junto à Junta Comercial do Estado do Mato Grosso do Sul – JUCEMS - na década de 1970, houve doze (12) registros. Por sua vez, somente na década de 1980, foram registradas setenta (70) novas empresas envolvidas com o ramo imobiliário na cidade de Dourados, enquanto na década de 1990, foram realizados oitenta e um (81) registros.

¹⁸ Aqui entendido como proprietário de grandes áreas na cidade.

¹⁹ Silva destaca que: “(...) Em 1987, diversos agentes com presença expressiva no mercado imobiliário da cidade reuniram-se e fundaram a Associação Douradense de Empresas Imobiliárias – ADEI, que a partir de então, passou a ser utilizada como um importante instrumento de promoção dos interesses do setor.” (2000, p.151)

²⁰ Enquanto o meio rural continuou decrescendo em termos populacionais no período seguinte (1980-1991), com um decréscimo de 8.516 habitantes, a população urbana cresceu em 38.007 habitantes. No período que se segue (1991-1996), observamos uma pequena tendência à modificação desse quadro: enquanto a população urbana cresceu em 16.839 habitantes, a

população rural, diferentemente dos períodos anteriores, também apresentou um crescimento de 360 habitantes.

²¹A construção do Edifício Eldorado, em 1973, marcou o início do processo de verticalização na cidade. “*Esse empreendimento pioneiro foi o resultado de investimentos de uma empresa de Campo Grande – a companhia Matogrossense de Habitação Ltda. Tratava-se de um edifício residencial com cinquenta e seis apartamentos distribuídos em sete andares*”. (Silva, 2000 ,p.151). O edifício Eldorado apresentou inúmeros problemas (falhas no projeto, problemas hidráulicos, elétricos e nos elevadores, problemas de financiamento, etc.), até ser concluído (depois de oito anos) pela empresa Residência e Companhia de Crédito Imobiliário de São Paulo, após ser arrematado em leilão.

²²Referimo-nos ao lançamento do edifício Adelina Rigotti, com 11 andares e 54 apartamentos.

²³Essa lei resultou do trabalho da equipe do arquiteto e urbanista Jaime Lerner, ou seja, das propostas do Plano de Complementação Urbana (1978).

²⁴A Katu lançou cinco edifícios na cidade, contudo, apenas o Dourado I foi concluído por ela. Apesar de seus apartamentos já se encontrarem vendidos, a empresa deixou a cidade, no ano de 1988, ocasião em que o término das obras iniciadas foi assumido pela BRASTECH – Engenharia Construtora Ltda de Londrina-PR.

²⁵Inicialmente a atuação da empresa na cidade se deu através da Colméia Imóveis, representante autorizada na venda dos apartamentos da Encol.

²⁶Referimo-nos a Contato Empreendimentos Imobiliários, Construtora Prolaje e Construtora Riwal Ltda.

²⁷Essa análise se baseia em levantamento de dados realizados por Cescon (2000) que, em seu estudo, enfoca a questão da verticalização em Dourados.

²⁸Esse levantamento aponta que “... o perímetro urbano conta com 161 loteamentos cadastrados, totalizando 52 mil imóveis. Destes, 28 mil estão ocupados, perfazendo 53,84% do total loteado. No entanto, 24 mil lotes ainda estão vazios, o que corresponde a 46, 16% do total.” (Prefeitura Municipal, 1996, p.7)

²⁹Trata-se de um projeto ousado, porém considerado por muitos, exequível, envolvendo a Universidade Federal de Mato Grosso do Sul – UFMS/Campus de Dourados e a Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul - UEMS. Segundo Biasotto: “O projeto, para ser realizado em dez anos, com custo estimado em R\$ 28.977.000,00 prevê a construção de 62.996 metros quadrados que, somados aos 17.723 existentes, totalizarão 80.719 metros quadrados. Espaço suficiente para abrigar trinta e cinco cursos, totalizando 6.750 alunos, cerca de 420 professores e oitocentos técnicos administrativos.” E continua: “... além do projeto arquitetônico e de zoneamento, foi apresentado o resultado de uma pesquisa realizada na região de Dourados, abrangendo 13 municípios e cujos resultados deverão nortear os dirigentes da UEMS e da UFMS para a abertura de novos cursos.” (1998, p. 148-9)

³⁰A própria mudança na legislação urbanística aponta nesse sentido.

Bibliografia consultada

ANDRADE, Manoel C. de. **Poder político e produção do espaço.** Recife : Massangana, 1984.

ASCHER, François; GIARDI, Jean. **O espaço e a política urbana.** São Paulo : Estampa, 1976.

BELTRÃO SPOSITO, Maria Encarnação. Espaços urbanos: territorialidades e representações. In: SPOSITO, Eliseu S. (org.). **Dinâmica econômica, poder e novas territorialidades.** Presidente Prudente: UNESP/GAsPERR, 1999. p. 3-29.

_____. Reflexões sobre a natureza da segregação espacial nas cidades contemporâneas. **Revista de Geografia**, Dourados, AGB, n. 4, p.71-85, 1996.

_____. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade.** São Paulo, 1991. Tese (Doutorado em Geografia) - FFLCH/USP

BIASOTTO, Wilson V. A universidade que queremos para Dourados. Revista **ARANDU**, Dourados, n.5, p. 145-150, 1998.

CALIXTO, Maria José Martinelli. **O papel exercido pelo poder público local na (re)definição do processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano em Dourados-MS**. Presidente Prudente, 2000. Tese (Doutorado em Geografia)-FCT/UNESP.

CAMACHO, Adilson R. **A praça apropriada, ou uma geografia da ocupação no âmbito do público tardio...** Presidente Prudente, 1994. Dissertação (Mestrado em Geografia)-FCT/UNESP.

CAPEL, Horácio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. **Revista de Geografia**, Barcelona, v.8, n.1-2, p.19-58, 1974.

CARLOS, Ana F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 1994.

_____. "Novas" contradições do espaço. In: DAMIANI, A. L. et al (org.). **O espaço no fim de século: a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999. p.62-74

CESCON, Odilar A. **Verticalização e (re)estruturação do espaço urbano em Dourados-MS: o papel da Encol**. Dourados, 2000. Monografia (Especialização em Geografia) – Campus de Dourados/UFMS.

DAVIDOVICH, Fany. Urbanização brasileira: tendências, problemas e desafios. **Espaço e Debates**, São Paulo, n. 13, p. 12-29, 1984.

GOTTDIENER, Mark. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo : Edusp, 1993.

GRAZIANO DA SILVA, José. O cenário esperado: a industrialização e a urbanização da agricultura brasileira. Comunicação apresentada no **Seminário "Brasil Século XXI"**. UNICAMP, abr. 1989.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. **Espaço e Debates**, São Paulo, n. 6, p. 6-35, 1982.

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

_____. **Censos Demográficos de Mato Grosso do Sul**. 1980, 1991 e 1996.

KOSMINSKY, Ethel V.; ANDRADE, Margarida M. de. O Estado e as classes sociais. In: MARTINS, José de S. (org.). **Henri Lefebvre e o retorno à dialética**. São Paulo : Hucitec, 1996. p. 51-70.

LEDRUT, Raymond. Política urbana e poder local. **Espaço e Debates**, São Paulo, v. 1, n. 3, p. 5-20, 1981.

LEFBVRE, Henri. **A cidade do capital**. Tradução Maria Helena R. Ramos e Marilene Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 1999.

_____. **De l'État**. Paris: Union Générale d'éditions, 1976.

_____. **Espacio Y politica**. Barcelona: Península, 1976.

_____. **La production de l' espace**. Paris: Anthropos, 1986.

_____. **O direito à cidade**. São Paulo : Moraes, 1991.

OLIVEIRA, Ariovaldo U.A lógica da especulação imobiliária. In: **Geografia: Teoria e Método**, Petrópolis: Vozes, 1982. p. 131-146.

PREFEITURA MUNICIPAL DE DOURADOS. **Século XXI. Dourados do jeito que nós queremos. Plano diretor ao alcance de todos**. Dourados, 1996.

RIBEIRO, L. C. de Queiróz. Espaço urbano, mercado de terras e produção da habitação. In: SILVA, L. A M. da (org.) . **Solo Urbano**. Rio de Janeiro : Zahar, 1981. p. 29-47.

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

_____. **A urbanização brasileira**. São Paulo : Hucitec, 1993.

_____. **Técnica, Espaço, Tempo.** Globalização e meio técnico-científico informacional. São Paulo : Hucitec, 1996.

SILVA, Mário César Tompes da. **Os novos rumos da política habitacional e o processo de urbanização de Dourados-MS.** São Paulo, 2000. Tese (Doutorado em Geografia)- FFLCH/USP.

SMOLKA, Martim O. Revisitando as relações entre a política habitacional (SFH) e o mercado imobiliário. **Espaço e Debates**, São Paulo, n. 36, 1992.

SOJA, Edward W. **Geografias pós-modernas. A reafirmação do espaço na teoria social crítica.** Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1993.

SPOSITO, Eliseu S. **Produção e apropriação da renda fundiária urbana em Presidente Prudente.** São Paulo, 1990. Tese (Doutorado em Geografia)- FFLCH/USP.

TOPALOV, Christian. **Les promoteurs immobiliers.** Paris : Moreton, 1974.

VILLAÇA, Flávio. A intervenção pública sobre o uso do solo urbano. In: **Solo urbano.** São Paulo : Fundação Faria Lima, 1978.

_____. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel/FAPESP, 1998.