

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
CAMPUS DE TRÊS LAGOAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO
MESTRADO EM GEOGRAFIA**

**MERCADO IMOBILIÁRIO E DINÂMICA DE VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS
URBANOS EM TRÊS LAGOAS – MS – BRASIL NO PERÍODO DE 2006 A 2013.**

KLEBER RODRIGO PENTEADO

**TRÊS LAGOAS – MS
2014**

KLEBER RODRIGO PENTEADO

**MERCADO IMOBILIÁRIO E DINÂMICA DE VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS
URBANOS EM TRÊS LAGOAS – MS – BRASIL NO PERÍODO DE 2006 A 2013.**

**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
Professor Dr. Wallace de Oliveira.**

**TRÊS LAGOAS
2014**

KLEBER RODRIGO PENTEADO

**MERCADO IMOBILIÁRIO E DINÂMICA DE VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS
URBANOS EM TRÊS LAGOAS – MS – BRASIL NO PERÍODO DE 2006 A 2013.**

Dissertação apresentada à banca examinadora em 15 de agosto de 2014

Prof. Dr. Wallace de Oliveira
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Orientador

Prof^a Dr^a Édima Aranha Silva
Universidade Federal de Mato Grosso do Sul
Membro da banca

Prof. Dr. Celso Correia de Souza
Universidade Anhanguera-Uniderp
Membro da Banca

Três Lagoas, 15 de Agosto de 2014.

Dedico este trabalho à minha família.

À minha esposa, Munisa, amor e alento nas horas difíceis. Aos meus pais, Juarez e Lurdes, amor incondicional e exemplar em toda minha vida.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente gostaria de agradecer ao professor Wallace de Oliveira, grande incentivador que em todos os momentos foi extremamente paciente com os caminhos e descaminhos que tivemos no decorrer do processo de pesquisa. Cumplicidade e orientações precisas seja em sua sala pessoal, na sala de aula, em sua casa, no banquinho do pátio (lugar de orientações invejadas por muitos) ou na mesa do bar, mais que um orientador, um amigo que levo para a vida toda.

Ao Hermiliano F. Decco, grande parceiro de todas as horas, dando tranquilidade com seus “fica tranquilo que isto é fácil”, ou então, “caaaalllma, você tá stressado”. Ajudou bastante na construção do trabalho, sobretudo na coleta de informações e na discussão dos resultados. Suas visitas (quase diárias) para acompanhar o pãozinho integral, ou melhor, o processo de pesquisa lá em casa foram sempre muito boas.

Ao grande amigo Edwaldo H. Bazzana Barbosa, famoso “Indiã”. Sem sua ajuda não teria sido possível a elaboração de todos os produtos cartográficos que apresentamos, muito obrigado de coração. Ter um amigo que vem de Aquidauana até Três Lagoas para dar suporte técnico e apoio na produção cartográfica não é pra qualquer um, eu sei, tenho muito orgulho disto.

À Universidade Federal de Mato Grosso do Sul por oportunizar este curso de Mestrado na cidade de Três Lagoas.

Aos corretores imobiliários que atenderam muito solícitamente nosso pedido de entrevistas, abriram seus arquivos e deram suas contribuições para a construção deste trabalho. Um muito obrigado especial à Cláudia Bertoche e ao seu filho Paulo Bertoche, ao Nivaldo Campos, ao Almir Cameschi, à Adriana Garcia, ao Antônio Alves (Toninho), ao Murilo César Santos e ao Danilo Cabral. Sem as contribuições de vocês este trabalho não teria sido possível.

Ao Alfredo e ao Álvaro da SANESUL, por terem agilizado em tempo as plantas cadastrais de água e esgoto para que pudéssemos consultar.

Ao Otony A. Ornellas por todo apoio que nos deu na Cessão das plantas cadastrais da cidade e de materiais para estudo.

À Sueli C. de Barros da Câmara de Vereadores de Três Lagoas por nos atender prontamente no suporte às pesquisas referentes às leis municipais.

A todos os professores das disciplinas cursadas que, sem dúvida, foram de grande importância tanto para minha formação profissional, quanto para o processo de reflexão e produção deste trabalho.

Aos professores Ailton Luchiari, José Manuel Mateo Rodriguez e Vitor Bacani pelos conhecimentos transmitidos com grande sabedoria e perspicácia.

Ao amigo e professor Arnaldo Y. Sakamoto por todo apoio e companheirismo mesmo antes do meu ingresso no programa de pós-graduação. Grande homem, de coração grande. Aprendi muito com ele sobre metodologia, pantanal, natureza e “pesquisa né, pô!” (SAKAMOTO, 20--)

À professora Luiza L. Salvi por toda atenção, dedicação e carinho em todas as vezes que a procurei.

À professora Édima Aranha por ter aceitado o convite para participar das bancas, pela dedicação e carinho que transparece em suas aulas e pelas contribuições importantes que realizou para este trabalho.

Ao professor Sedeval Nardoque por ter participado da banca de qualificação e realizado importantes observações que contribuíram muito para a elaboração deste trabalho.

Ao professor Celso Correia de Souza por ter participado da banca de defesa e apontado sugestões e contribuído para o aprimoramento do trabalho.

À Karoline K. Obal pelo apoio com a busca de algumas referências.

Ao Michel, à Tássia e à Josilene por sempre darem suporte necessário e eficiente às atividades do mestrado.

Ao meu amiguinho Joel Becker, sem você meu querido eu teria ficado doente com a tabulação e conferência dos dados das tabelas. Não mediu esforços para me ajudar, mesmo eu tendo tirado o menino da mesa do Kanekão ou do churrasco de domingo, teve sempre ao meu lado, ajudando e dando total suporte. Grande parceiro de todas as horas.

À Dayane Molin, por ter me ajudado com a revisão de inglês. Vamos deixar só pra tomar água de coco na praia, não vamos precisar vender! Valeu!

A todos os colegas de turma que contribuíram para meu processo formativo e crescimento intelectual a partir das acaloradas discussões que aconteceram seja em sala de aula, seja nas atividades em campo, afinal, se não fossem vocês não saberíamos qual é o referencial teórico metodológico seguido pelo povo que estuda o 'tocoré', o 'jacatoco' e os 'champs cariocas'.

A todos os companheiros de luta e trabalho no IFMS. Sem dúvida, tenho bons amigos e grandes parceiros que fazem com que os fardos cotidianos fiquem mais leves e as batalhas mais fáceis de serem vividas.

Ao meu tio José Valdir, o 'tio Josí', por sempre se lembrar de mim com carinho. Seu carinho me dá força todo dia para seguir lutando.

Ao Fabinho Ribeiro pelo blues que me deu de presente e fez questão de registrar na epígrafe deste trabalho com muito carinho.

Aos amigos da EPILPA, em especial Bartolomeu Vonderbilt pelas sempre preciosas conversas, liras e poesias que me permitem "viajar", geografar e descansar.

A todos que de alguma forma contribuíram para a realização deste trabalho e que eu possa eventualmente ter esquecido.

À minha companheira, Munisa Golin Penteado, que esteve ao meu lado em todos os momentos, me apoiando, me cobrando, me ajudando, me motivando, cuidando de mim quando eu já não conseguia mais cuidar e rezando comigo. Sei que deixamos de ter muitas horas juntos por conta do tempo dedicado à pesquisa, mas sei também que nosso amor é o que nos mantém fortes para suportar todas as dificuldades. Sem você teria sido muito mais difícil.

Aos meus pais, Juarez e Lurdes Penteado, por terem me dado a vida, por me apoiarem em tudo que faço e, principalmente, por me ajudarem a me manter de pé quando as dificuldades e o cansaço ameaçaram bater mais forte. Suas orações e seu amor incondicional são fundamentais em minha vida.

Por fim, e por acreditar, quero agradecer a Deus porque sempre me ilumina e me guia em todos meus projetos, dos mais simples aos mais complexos.

*"Aqui o chimarrão tem sabor de saudade, nem que es quente mais!
Aqui no Rio Paraná deságua toda a vontade, de querer voltar pro meu lugar
E o som dos trilhos corta o vento e trás as boas lembranças,
vovajão destino 'Princesa'.*

*Na terra dos Pinhais, Tibagi e Chimarrão
Rola um Blues na tristeza, do meu sertão
Mas não troco meu canto, aqui tenho irmãos
No trabalho não canso e a voz rasgada é uma oração
A minha casa é o Blues, minha casa é o Blues, a minha casa é o Blues
'torando' o ar condicionado!"*

(Fabinho Ribeiro)

RESUMO

Compreender a dinâmica de crescimento dos preços dos terrenos urbanos da cidade implica em conhecer as estratégias e as ações dos principais agentes produtores do espaço urbano. Esses agentes atuam de forma complexa, ora sozinhos, ora combinados, produzindo e transformando o espaço da cidade que passa a ser, mais ou menos valorizado, de acordo com a quantidade de trabalho social empenhado na construção das diferentes localizações ao longo do tempo. A partir disso, este trabalho buscou analisar o processo de valorização dos terrenos urbanos no município de Três Lagoas – MS – Brasil no período de 2006 a 2013 considerando: a diferença de preços dos terrenos no período da amostragem; os principais agentes responsáveis pelo processo de valorização imobiliária; as principais amenidades responsáveis pela valorização dos terrenos urbanos; e, o crescimento do preço dos terrenos a partir de sua correção pelo índice oficial da inflação no Brasil (Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA). A obtenção dos preços médios de mercado dos terrenos em cada período analisado foi realizada a partir de entrevistas com corretores imobiliários escolhidos por meio de uma amostra não probabilística por conveniência e de classificados de jornais impressos e eletrônicos. Os dados obtidos para cada período foram corrigidos pelo IPCA e organizados em tabelas e gráficos que subsidiaram a análise e permitiram compreender se houve crescimento do preço dos imóveis nos anos da amostragem e se o preço médio de cada ano foi maior, igual ou inferior ao preço do ano anterior. Se o preço médio de mercado de um determinado ano foi superior que o do ano anterior corrigido, entendeu-se que houve valorização dos terrenos nos bairros analisados. A partir dessas informações, da elaboração e análise de produtos cartográficos, buscaram-se compreender quais foram os processos espaciais predominantes, quem foram os principais agentes desencadeadores do processo de valorização dos terrenos e quais estratégias foram adotadas para que esse processo ocorresse de forma diferenciada em cada bairro amostrado. Os diferentes percentuais de valorização percebidos em cada bairro são resultado da atuação dos agentes produtores do espaço urbano na implantação de amenidades capazes de valorizar algumas áreas em detrimento de outras.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano. Processos espaciais. Valorização da terra urbana.

ABSTRACT

Understanding the dynamics of growth of urban land prices of the city implies knowing the strategies and actions of the main producer agents of urban space. These agents act in complex ways, sometimes alone, sometimes combined, producing and transforming the space of the city which becomes more or less valued, according to the amount of social labor engaged in the construction of different locations along time. From this, this work aims to analyze the process of valuation of urban land in Três Lagoas - MS - Brazil in the period 2006-2013 considering: the difference in land prices during the sampling; the main agents responsible for the real estate valuation process; the main amenities responsible for the valuation of urban land; and the growth of land prices from its correction by the official inflation index in Brazil (Broad National Consumer Price Index - IPCA). Obtaining the average market prices of land in each study period was conducted from interviews with real estate agents chosen by a non-probability sample for convenience and from classified print and electronic newspapers. The data for each period were corrected by IPCA and organized into tables and graphs that supported the analysis and allowed us to understand if there was growth of real estate prices in the years of sampling and if the average price for each year was greater, equal or less than the price of the previous year. If the average market price of a particular year was higher than the corrected previous year, it was understood that there was valuation of land in the neighborhood analyzed. From these data, the elaboration and analysis of cartographic products, it was sought to understand what were the predominant spatial processes, who were the major triggering agents valuation of land and what strategies were adopted for this process to occur differently in each sampled neighborhood. The different percentages of perceived valuation in each neighborhood are the result of the action of producing agents of urban space in the deployment of amenities capable of valuing some areas over others.

Key-words: Production of urban space. Spatial processes. Valuation of urban land.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Modelo de tabela utilizado para sistematização dos preços médios, correção dos preços ano a ano e correção para o período (2006 a 2013)	31
Figura 2 – Exemplo de Data inicial e Data final da correção pelo IPCA utilizando a Calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil	31
Figura 3 – Modelo de tabela utilizada para sistematização dos percentuais de crescimento do preço ano a ano	32
Figura 4 – Modelo de tabela utilizada para sistematização das diferenças de preço médio do metro quadrado dos terrenos sem correção e corrigido	32
Figura 5 – Modelo de tabela utilizada para organização dos valores percentuais do crescimento do preço de mercado e da valorização dos terrenos	33
Figura 6 – Mapa de localização do município e da área urbana de Três Lagoas – MS.....	36
Figura 7 – Localização do Loteamento ‘Bosque das Araras’ e pontos de referência.....	44
Figura 8 – Localização do Loteamento “Jardim dos Ipês 4” e pontos de referência	49
Figura 9 – Localização do “Residencial Montanini” e pontos de referência	51
Figura 10 – Localização do Jardim Nova Europa e pontos de referência.....	53
Figura 11 – Localização do Terrace Business Center e pontos de referência	55
Figura 12 – Carta-Imagem com identificação dos pontos de interesse do bairro Jardim Alvorada	60

Figura 13 – Carta-Imagem com identificação do ponto de interesse do bairro São João	63
Figura 14 – Carta-Imagem com identificação do ponto de interesse do Parque São Carlos	66
Figura 15 – Carta-Imagem com identificação dos pontos de interesse do bairro Paranapungá	69
Figura 16 – Data de criação dos loteamentos que compunham os bairros de Três Lagoas-MS	74
Figura 17 – Preço médio de mercado do metro quadrado dos terrenos selecionados da amostra - 2006 a 2013, conforme Tabela 1	76
Figura 18 – Preço médio de mercado do metro quadrado dos terrenos selecionados da amostra - 2006 a 2013, conforme Tabela 1	78
Figura 19 – Preço médio de mercado do metro quadrado dos terrenos selecionados da amostra - 2006 a 2013, conforme Tabela 1	79

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Preços médios de mercado do m ² (metro quadrado) em Reais (R\$) dos terrenos ano a ano, correções de cada ano e correção para o período de 2006 a 2013	72
---	----

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Valores do PIB de Três Lagoas – 2000, 2005 e 2010	37
Gráfico 2 – Crescimento populacional de Três Lagoas de 1996 a 2013	40
Gráfico 3 – Percentuais de valorização do metro quadrado dos terrenos urbanos de Três Lagoas por período	81
Gráfico 4 – Percentuais de crescimento do preço médio de mercado dos terrenos urbanos de 2006 a 2013 e percentuais de valorização dos terrenos urbanos de 2006 a 2013	91

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	16
1 PRODUÇÃO E VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO	19
1.1 Agentes produtores do espaço urbano	19
1.2 Processos espaciais, produção e valorização do espaço	23
1.3 A atuação dos diferentes agentes produtores do espaço e a valorização diferenciada da terra urbana	25
2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	29
3 CRESCIMENTO POPULACIONAL, ECONÔMICO E AUMENTO DA PRESSÃO SOBRE A INFRAESTRUTURA DA CIDADE DE TRÊS LAGOAS – MS	35
4 PRODUÇÃO DO ESPAÇO E VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS URBANOS EM TRÊS LAGOAS – MS	42
4.1 Distorcendo as representações e promovendo a valorização do espaço... 42	
4.2 Processos espaciais, atuação dos agentes e valorização dos terrenos urbanos	56
4.3 Retrato do processo de crescimento do preço e da valorização dos terrenos urbanos em Três Lagoas – MS	70
4.3.1 Dinâmica dos preços dos terrenos urbanos em Três Lagoas	70
4.3.2 Valorização dos terrenos no espaço urbano de Três Lagoas	80
CONSIDERAÇÕES FINAIS	94
REFERÊNCIAS.....	96

INTRODUÇÃO

Andar pela cidade e, no percurso, se deparar com uma larga e extensa avenida não é um fato surpreendente ou anômalo, entretanto, se ao observar a paisagem desta avenida, localizada dentro do espaço urbano, te provoca a sensação de ter saído repentinamente da urbe e entrado em uma paisagem rural que remete às áreas de beira de estrada onde predominam os pastos e o acesso é feito a partir de vias de terra, é algo instigante. Foi justamente esta percepção provocadora, tida ao caminhar pela Avenida Jary Mercante, no Bairro Jardim Alvorada no final do ano de 2010 na Cidade de Três Lagoas – MS que motivou o desenvolvimento desta pesquisa.

Inicialmente, o objetivo deste trabalho era apenas mapear os vazios urbanos existentes na cidade de Três Lagoas – MS, entretanto, esta proposta ganhou novos delineamentos e desdobramentos a partir do processo de construção da problemática de pesquisa. Notou-se que os vazios urbanos existentes na cidade estavam relacionados ao processo de produção do espaço urbano do município e também à atuação de diversos agentes envolvidos na produção deste espaço, porque as mudanças e permanências, bem como a preservação e a degradação dos ambientes e das paisagens existentes no espaço urbano não são fruto do acaso, elas correspondem ao resultado de ações realizadas ao longo dos anos por diferentes agentes sociais concretos que atuam sobre o espaço com diferentes práticas, criando diferentes usos e formas sobre este espaço a partir da dinamicidade inerente às relações capitalistas de produção (CORRÊA, 2003).

Desta forma, foi possível perceber que a produção dos vazios urbanos estava diretamente relacionada ao processo de crescimento da cidade e ao processo de valorização dos terrenos urbanos no município.

Esta acepção contribuiu para o desenvolvimento do presente trabalho em torno do objetivo de analisar o processo de valorização dos terrenos urbanos no município de Três Lagoas – MS e seus desdobramentos no período de 2006 a 2013.

Com a intenção de subsidiar o desenvolvimento do objetivo geral do trabalho, foram estipulados alguns objetivos específicos, conforme segue: Analisar a diferença de preços dos terrenos urbanos no distrito sede do município de Três Lagoas – MS no período de 2006 a 2013; Identificar os principais agentes responsáveis pelo processo de valorização imobiliária no espaço urbano do município; Discutir as

principais amenidades responsáveis pela valorização diferenciada dos terrenos urbanos; Analisar o crescimento do preço dos terrenos a partir de sua correção pelo índice oficial da inflação no país (Índice de Preços ao Consumidor Amplo - IPCA), desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE); Produzir material gráfico (tabelas, gráficos e mapas) que permitam retratar a análise dos processos identificados.

O referencial teórico metodológico utilizado para o desenvolvimento do trabalho está baseado, principalmente, nas obras de Corrêa (1997, 2003), Silva, J. M. (1995), Smolka (1981), Magrini (2013), Nardoque e Gerardi (2009), Hermann e Haddad (2005), Villaça (2001), Santos (1993), Gomes (2002), Rolnik (2004), Carlos (2011), Lacoste (1989), Castro (2008), Nogueira (2009) e Silva, A. de B. (2003) que discutem acerca da produção do espaço urbano, da atuação dos diversos agentes produtores deste espaço, da valorização imobiliária, das diferentes formas de representação destes espaços, entre outros temas que compunham a discussão presente neste trabalho.

Os procedimentos metodológicos utilizados para obtenção de dados foram baseados em uma amostra não probabilística por conveniência que, segundo Oliveira (2001), consiste na consulta aos indivíduos mais acessíveis para a obtenção das informações necessárias. Sendo assim, foram realizados levantamentos bibliográficos acerca do crescimento e desenvolvimento urbano de Três Lagoas em artigos e trabalhos acadêmicos, em mídias de circulação local, regional e nacional, no sítio oficial da Prefeitura Municipal, em entrevistas com cinco corretores imobiliários com os quais foram coletados dados acerca do preço de mercado do metro quadrado dos terrenos urbanos de Três Lagoas disponíveis para consulta nos recibos de compra e venda destes corretores, bem como informações sobre o crescimento e desenvolvimento da cidade de Três Lagoas. Juntamente com as informações levantadas nestas fontes, foram coletados dados acerca dos preços de mercado dos terrenos e suas características do entorno em páginas de classificados de jornais impressos e on-line, além de informações fornecidas por correio eletrônico por outros dois corretores imobiliários e dos dados obtidos a partir do sítio do IBGE no banco de dados 'Cidades'.

A sistematização dos dados para discussão se deu por meio de tabelas, gráficos e mapas que subsidiaram as análises acerca do que foi proposto nos objetivos e resultou em quatro capítulos.

O Primeiro Capítulo traz a discussão teórica acerca da produção e da valorização do espaço urbano apontando os principais agentes produtores do espaço, os processos espaciais e as principais ações desenvolvidas por estes agentes no desencadeamento do processo de valorização da terra urbana. O capítulo seguinte explicita os procedimentos metodológicos adotados para obtenção e tabulação dos dados, bem como para a elaboração dos produtos gráficos (gráficos, tabelas e mapas). O Capítulo 3 aborda o crescimento populacional, econômico e as pressões que este crescimento exerce sobre a infraestrutura da cidade dentro do período da amostra. O quarto e último capítulo traz a discussão das informações levantadas sobre o crescimento do preço e o processo de valorização dos terrenos urbanos de Três Lagoas, bem como os principais desdobramentos destes processos na produção do espaço urbano da cidade.

Por saber que o processo de pesquisa não é um fim, mas sempre um novo começo, espera-se que este trabalho contribua para que surjam novos questionamentos acerca deste campo tão vasto de estudo que se constitui o espaço urbano.

1 PRODUÇÃO E VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO

1.1 Agentes produtores do espaço urbano

Compreender a dinâmica de crescimento das cidades, bem como suas consequências para os cidadãos implica em conhecer quem é que produz o espaço urbano da cidade. Visando compreender esta dimensão, recorreremos ao que Corrêa (2003, p.8) nos evoca ao dizer que “o espaço urbano é um reflexo tanto de ações que se realizam no presente como também daquelas que se realizaram no passado e que deixaram suas marcas impressas nas formas espaciais do presente”, desta forma, compreende-se que a configuração do espaço urbano das cidades é consequência dos interesses e das ações dos agentes produtores do espaço urbano ao longo do tempo, produzindo e consumindo espaço. Agentes entendidos aqui como sendo: os proprietários dos meios de produção; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado; e, os grupos sociais excluídos.

“A ação desses agentes é complexa e deriva da dinâmica de acumulação do capital e das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção e dos conflitos que dela emergem” (CORRÊA, 2003, p.11). Cada um desses agentes atua sobre o espaço da cidade de maneiras distintas, individualmente ou combinados, produzindo e transformando a cidade, disputando e transformando o espaço, reivindicando e promovendo melhorias capazes de agregar ou desagregar valor à terra urbana.

“Os proprietários dos meios de produção são importantes agentes da configuração da cidade, pois suas atividades, em geral, demandam grande quantidade de terra e infraestrutura, impactando no processo de organização espacial” (PENTEADO, 2005), por isso, buscam parcerias com outros agentes (Estado, proprietários fundiários ou promotores imobiliários) para adquirir (usar) terras que sirvam de suporte físico para suas atividades, de preferência com amenidades locais. Sobre esses agentes, Santos (1993) lembra que a urbanização

(...) empreendida sob o comando dos interesses das grandes firmas, constitui um receptáculo das consequências de uma expansão capitalista devorante dos recursos públicos, uma vez que estes são orientados para os investimentos econômicos, em detrimento dos gastos sociais (SANTOS, 1993, p.95).

Os proprietários fundiários, por sua vez, “possuem o controle do estoque de terras a serem loteadas, permitindo, por exemplo, a reserva de áreas para pousio social¹, visando à valorização” (MAGRINI, 2013), ou seja, seu interesse maior é em extrair a máxima renda possível da terra. “Os promotores imobiliários são agentes complexos que atuam no desenvolvimento de todas ou algumas etapas da produção de habitações” (PENTEADO, 2005). A complexidade destes agentes pode ser compreendida a partir da quantidade de atividades que eles podem desenvolver no espaço urbano e da atuação de outros agentes (Estado, proprietários fundiários e bancos) como promotores imobiliários. Corrêa (2003) e Smolka (1981) apontam que os promotores imobiliários exercem atividades como incorporação, financiamento, estudos técnicos, construções e comercialização de imóveis. Cada uma, de forma isolada ou, concentrando mais de uma destas atividades, de forma mais complexa.

Dentre todos os agentes, o Estado é um dos mais importantes no processo de produção do espaço urbano porque

(...) é responsável por realizar a regulamentação dos usos do solo e dos padrões construtivos por meio do zoneamento urbano; por dotar os diferentes espaços da cidade com infraestruturas e serviços, ou seja, realiza a valorização ou desvalorização de áreas a partir de sua ação diferencial no espaço; determina os investimentos e financiamentos públicos no setor imobiliário; aplica tributações; realiza parcerias público-privadas; entre outras ações. (MAGRINI, 2013, p.98).

Os grupos sociais excluídos, segundo Corrêa (2003), são formados por pessoas que não possuem condições de acessar o mercado formal de terras e habitações. Esses grupos produzem espaço quando realizam ocupações irregulares em terrenos públicos e privados, normalmente, de pouco interesse para os demais agentes produtores do espaço devido aos seus atributos físicos negativos (encostas, áreas alagadiças, etc.). Apropriam-se da terra e constroem suas habitações, formando as favelas.

De um modo geral, o espaço urbano da cidade é produzido pela mescla de ações dos diversos agentes que atuam sobre ela. Sabe-se da importância da análise da complexidade de atuação destes agentes, entretanto, a proposta deste trabalho foi investigar o crescimento do preço dos terrenos urbanos na cidade de Três Lagoas – MS, suas causas e algumas de suas consequências na produção do espaço da cidade, devido a isto, a abordagem foi centrada na atuação e

¹ Retenção de áreas, por parte dos proprietários fundiários, à espera de investimentos e benfeitorias realizadas por outros agentes no entorno que possam gerar valorização das áreas retidas.

investigação junto aos promotores imobiliários, sobretudo os corretores imobiliários, pois, é por eles que passa a maior parte da consolidação dos negócios envolvendo a mercadoria terra urbana.

Notadamente, os promotores imobiliários não são os únicos agentes produtores do espaço urbano, entretanto, o comércio dos mais variados tipos de imóveis e empreendimentos urbanos (áreas nobres ou populares, industriais, comerciais ou residenciais), na maioria das vezes, passa por estes agentes que podem informar o comportamento do preço dos mais variados tipos de imóveis ao longo dos anos. Sabe-se que

[...] a cidade é produzida pela convergência de ações de agentes concretos que interatuam por meio de práticas e interesses diversos. Desse modo, consideramos que os empreendedores imobiliários não são os únicos responsáveis pela produção dos espaços urbanos, embora venham apresentando uma crescente capacidade de impor suas lógicas na configuração das cidades, visto que suas ações não se restringem exclusivamente aos empreendimentos que realizam, mas a todos os espaços urbanos, que passam a ser classificados e hierarquizados – material e simbolicamente – a partir dos conteúdos vendidos por esses agentes. (MAGRINI, 2013, p.98)

Sendo assim, a análise das informações disponibilizadas pelos corretores imobiliários pode ajudar na compreensão da dinâmica do crescimento do preço dos imóveis urbanos e, conseqüentemente, na análise da dinâmica de valorização do espaço urbano.

O crescimento do preço dos imóveis no decorrer dos anos está intimamente ligado à atribuição de valor à mercadoria terra urbana. Segundo Silva, J. M. (1995), esta mercadoria assume valor de uso e valor de troca, sendo, o valor de uso atribuído à medida que ela é necessária para a reprodução de todas as espécies de mercadorias e para a existência dos homens, e, o valor de troca, relacionado ao preço a ser pago pelos indivíduos destituídos do direito de propriedade. Desta forma, “a condição peculiar do espaço urbano, aqui entendido como solo urbano, de não ser reproduzido, mas de se constituir propriedade privada, assume um valor e, portanto, adquire preço” (NARDOQUE; GERARDI, 2009, p.328).

A composição do preço dos terrenos se dá a partir de uma série de atributos específicos de cada terreno que, segundo Smolka (1981) e Silva, J. M. (1995), não estão ligados apenas às qualidades intrínsecas do terreno, mas também ao conjunto de fatores externos a ele, que envolvem o processo de transformação da

organização espacial da cidade e são desencadeados pelos diversos agentes produtores do espaço urbano.

Ao conjunto de fatores extrínsecos e intrínsecos que ajudam a compreender a dinâmica de crescimento do preço e, conseqüentemente, da valorização dos terrenos urbanos denominam-se 'amenidades'. Estas podem ser caracterizadas como sendo:

[...] um conjunto de características específicas de uma localidade com contribuição positiva ou negativa para a satisfação dos indivíduos. [*Vale lembrar que*] as amenidades não estão restritas a características naturais, como áreas verdes, praias, clima etc. Também estão incluídos na definição os bens (ou males) gerados pelo próprio homem, tais como trânsito, poluição, oferta de entretenimento, segurança etc. (HERMANN; HADDAD, 2005, p.238, [*grifo nosso*]).

Desta forma, deve-se considerar na análise do processo de valorização dos imóveis urbanos, que as amenidades do entorno como asfalto, praças, comércio, postos de saúde, escolas, campanhas publicitárias promovidas pelos diversos agentes, assim como, os índices de criminalidade e a existência de patrulhamento policial, entre outros, são elementos chave para que haja o aumento ou a redução do número de interessados dispostos a pagar para usufruir destas amenidades do entorno dos terrenos, pelo seu valor de uso (visando moradia, estabelecimento de comércios, indústrias, etc.), ou, como diria Smolka (1981), para pagar por estas amenidades visando uma expectativa de valorização futura, a partir do que existe no entorno e das possibilidades do que poderá existir neste entorno que venham a gerar valorização dos terrenos, permitindo a exploração do valor de troca da terra a partir da construção das amenidades pelo trabalho dos diversos agentes produtores do espaço ao longo do tempo.

A alocação de infraestrutura diferenciada em diferentes espaços da cidade ao longo do tempo está diretamente relacionada à diferenciação de acesso à cidade. De acordo com Villaça (2001), esta acessibilidade, diz respeito ao tempo de trabalho socialmente necessário para construir a localização da qual a cidade (ou parte dela) integra, implicando também este fator em ser uma amenidade a ser paga por aqueles que necessitam consumir espaço, como mostrado no trecho:

A acessibilidade é o valor de uso mais importante para a terra urbana, embora toda e qualquer terra o tenha em maior ou menor grau. Os diferentes pontos do espaço urbano têm diferentes acessibilidades a todo o conjunto da cidade. A acessibilidade de um terreno ao conjunto urbano revela a quantidade de trabalho socialmente necessário dispendido em sua produção (VILLAÇA, 2001, p.74).

Além de possuir valor de uso, a acessibilidade, construída historicamente, é incorporada como elemento importante para agregar valor à mercadoria; terra urbana, constituindo assim, parte da renda a ser paga pelo valor de troca desta terra

“[...] que é determinada pelo uso socialmente estabelecido na organização da produção e circulação, paga ao proprietário [e também aos outros agentes produtores do espaço que detém o monopólio sobre a terra], consequência do valor de troca, muitas vezes antecedida à determinação do uso por ações de especulação e escassez de localizações”. (HARVEY, 1980, apud. NARDOQUE; GERARDI, 2009, p.330, *[grifo nosso]*)

Consoante à construção social da localização e da acessibilidade, Gomes (2002) aponta que a alocação diferenciada de infraestrutura dentro das cidades e a consequente valorização diferenciada dos espaços da cidade a partir da “construção de ilhas utópicas” pode incorrer em um processo que ele denomina “recuo da cidadania”, quando alguns grupos criam “arremedos de cidade” onde são implantadas condições de infraestrutura muito semelhantes às de uma cidade, entretanto, eliminam-se as contradições presentes nela a partir da homogeneização social e da restrição do acesso, fazendo com que alguns grupos não tenham acesso a algumas partes da cidade – daí o termo “recuo da cidadania” – promovendo assim, ao mesmo tempo, a segregação socioespacial e a criação de amenidades capazes de gerar valorização de algumas terras urbanas em detrimento de outras, devido ao processo de criação de localizações diferenciadas que estão relacionadas aos processos espaciais que discutiremos no próximo item.

1.2 Processos espaciais, produção e valorização do espaço

Entende-se que a produção do espaço urbano acontece a partir da atuação dos diversos agentes citados no item anterior e que, segundo Corrêa (2003), estes agentes não apenas produzem, mas também consomem espaço. Ainda segundo este autor, o espaço urbano se constitui em reflexo e condicionante social, carregado de símbolos, sendo ao mesmo tempo fragmentado e articulado tornando-se assim, espaço de lutas e produto social que resulta das ações destes agentes somadas através do tempo.

A complexidade das relações desenvolvidas sobre o espaço urbano é responsável pelo desenvolvimento de ‘processos espaciais’ que são “um conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, postas em ação pelos diversos agentes

modeladores, e que permitem localizações e realocações das atividades e da população na cidade” (CORRÊA, 2003, p.36). Esses processos não são excludentes entre si e podem, segundo o autor, ocorrer concomitantemente no espaço urbano.

Os processos espaciais mencionados anteriormente são descritos por Corrêa (1997) como sendo: centralização; descentralização; coesão; segregação; invasão-sucessão; inércia. De acordo com esse autor, todos esses processos se originam no âmago das relações sociais e interferem de alguma forma na organização espacial das cidades.

A *centralização* corresponde à área de concentração das principais atividades comerciais, de serviços e de gestão de determinado espaço; já a *descentralização* corresponde à formação de áreas concentradoras destas atividades fora dos principais centros da cidade (região ou país). Esta última tende a formar *novas centralidades*, ou seja, novas áreas de concentração das atividades, ora mencionadas, fora do centro da cidade e que podem estar diretamente relacionadas ao processo de *coesão* espacial que, por sua vez, corresponde ao aglutinamento de algumas atividades alíngues da cidade e tende a gerar áreas especializadas em determinado segmento (bancos, hospitais, hotéis, oficinas,...) dentro do espaço urbano. Este processo pode acontecer mesmo que estas atividades não mantenham relações diretas entre si, evidenciando assim a fragmentação e a articulação do espaço urbano, como citado no início deste item.

O processo de *segregação* espacial está mais voltado à questão residencial e corresponde à criação de espaços socialmente homogêneos que se diferem entre si por seu conteúdo social e suas características internas como os condomínios fechados de alto padrão ou as vilas e bairros de operários. Esse processo está intimamente ligado a outro processo espacial denominado por Corrêa (1997) de *invasão-sucessão* correspondente à mudança de conteúdo social de determinadas áreas da cidade ao longo do tempo. A *invasão-sucessão* é motivada pela criação de novas áreas para moradia da população de alto status, geralmente descentralizadas, que fazem com que as antigas áreas ocupadas por esses grupos sociais passem a ser ocupadas por outra classe social de nível de renda mais baixo, a qual passa a usufruir da localização, da infraestrutura e até mesmo do status desses espaços outrora ocupados pela elite.

O último processo espacial descrito por Corrêa (1997) é a *inércia*, este, consiste na presença (ou manutenção) de determinadas formas dentro do espaço,

mesmo que o motivo ou atividade que tenha levado esta(s) forma(s) a existir(em) não exista mais ou tenha deixado de atuar naquele espaço. Como exemplo deste processo, é possível citar as estruturas fabris desativadas e as casas antigas em ruínas dentro da área urbana que não são destruídas porque o custo da 'limpeza' do terreno não compensa pelo preço atribuído àquele espaço, logo, a forma permanece no espaço e, por vezes, pode acabar adquirindo representação sentimental, valor simbólico, às populações que frequentam esses espaços.

Ao explicar os processos espaciais, Corrêa (1997; 2003) sinaliza que eles são as forças através das quais acontece a metamorfose da infraestrutura espacial das cidades capitalistas, geram diferentes usos, formas e interações sobre o espaço da cidade, criam localizações diferenciadas e, orquestrados pelos agentes produtores do espaço, permitem que sejam atribuídos diferentes preços à mercadoria terra urbana. Segundo Rolnik (2004), o trabalho desses agentes acumulado ao longo do tempo, faz com que as localizações, resultado dos processos espaciais, se tornem mais (ou menos) valorizadas.

1.3 A atuação dos diferentes agentes produtores do espaço e a valorização diferenciada da terra urbana

A abordagem acerca das amenidades e da criação histórica das localizações por meio do trabalho humano sobre os terrenos urbanos está relacionada aos processos espaciais, e, implica refletir sobre o processo de retenção de áreas (terrenos) por parte dos proprietários fundiários à espera de valorização.

Esse processo é chamado por Silva, J. M. (1995) e Magrini (2013) de "pousio social". Nele, os proprietários fundiários, além de não investirem na construção e/ou implantação de amenidades, realizam uma captação do capital social investido no entorno pelos outros agentes. Os proprietários de terras ficam inertes, aguardando as iniciativas por parte de outros agentes como o Estado, os demais proprietários fundiários, os promotores imobiliários e ainda os proprietários dos meios de produção, a fim de que estes promovam benfeitorias que agreguem valor às suas terras para que, quando elas atingem o preço desejado, possam colocá-las à venda.

Este processo de espera pela valorização do espaço pode ser justificado a partir do que foi descrito por Villaça (2001) como um processo decorrente dos

esforços de trabalho socialmente produzido para a construção da amenidade localização de determinadas áreas.

Smolka (1981), ao tratar da composição do preço dos terrenos e sua valorização, ajuda a compreender o processo de pousio social citado anteriormente quando afirma que:

[...] con cada utilización de un terreno, se alteran las características de todos los demás terrenos, afectando de esta forma el propio precio del lote en cuestión. En otras palabras, el proceso de utilización del suelo involucra **externalidades** que, de manera más amplia, generan las llamadas **sinergias urbanas**. (SMOLKA, 1981, p.73)

Para Rolnik (2004), a retenção de terras caracteriza o processo de especulação imobiliária no qual,

alguns terrenos vazios e algumas localizações são retidas pelos proprietários, na expectativa de valorizações futuras, que se dão através da captura do investimento em infraestrutura, equipamentos ou grandes obras na região ou nas vizinhanças. Isto provoca a extensão cada vez maior da cidade, gerando os chamados ‘vazios urbanos’, terrenos de engorda, objeto de especulação. (ROLNIK, 2004, p.64)

A análise do conceito de “pousio social” proposto por Silva, J. M. (1995), utilizado por Magrini (2013) e ilustrado com as ideias contidas em Villaça (2001), Smolka (1981) e Rolnik (2004), permite inserir na discussão da análise do processo de valorização da terra urbana outro elemento importante chamado por Hermann e Haddad (2005, p.255) de “*rent-seekers*”, terminologia econômica para os caçadores de renda, aqueles que conseguem auferir renda por mecanismo de pressão aos órgãos públicos”. Em linhas gerais, esta pressão mencionada corresponde à cobrança pela alocação de obras de infraestrutura e pela alteração da legislação de zoneamento da cidade e é exercida por alguns agentes sobre o Estado, que, por sua vez, faz com que algumas áreas se tornem imediatamente zonas residenciais especiais ou zona de interesse social, conforme os interesses dos agentes dominantes naquele momento, pois, segundo Corrêa (2003), o discurso que rege o marco jurídico de atuação destes agentes, é tendencioso e, por não ser neutro, normalmente acaba por privilegiar aqueles que são detentores do capital e estão representados dentro do Estado. Sobre este aspecto, Carlos (2011), destaca que

o Estado desenvolve estratégias que orientam e asseguram a reprodução [destas condições], ao passo que, enquanto instrumento político, sua intervenção aprofunda as desigualdades como decorrência da orientação do orçamento, dos investimentos realizados no espaço, o que desencadeia

² A estes, chamaremos neste trabalho de *rentistas*, do termo traduzido para o português.

processos de valorização diferenciados não só entre algumas áreas, mas também em detrimento de outras áreas e de outros setores sociais. (CARLOS, 2011, p.77)

Enfim, a atuação dos *rentistas* representados, sobretudo, pelos proprietários dos meios de produção, pelos proprietários fundiários e pelos promotores imobiliários acaba influenciando o tipo de investimento realizado pelos diversos detentores do capital e pelo Estado em cada zona da cidade, criando assim amenidades e desencadeando processos espaciais que acabam por conferir diferentes valores à mercadoria terra urbana.

Outro elemento importante a ser considerado entre as práticas dos agentes produtores do espaço para tentar agregar valor aos terrenos urbanos consiste na adoção de estratégias publicitárias – que tendem a ressaltar o caráter de mercadoria da terra urbana – produzidas com o intuito de reforçar as amenidades (intrínsecas e extrínsecas) dos terrenos e criar novas amenidades subjetivas com vistas à maior obtenção de lucros pelo agente detentor da propriedade da terra.

Os promotores imobiliários são os maiores utilizadores destas estratégias que consistem em criar valores simbólicos capazes de criar espaços voltados para ‘grupos de referência ideais’³ capazes de criar distinção entre os espaços e seus respectivos consumidores.

Sendo assim, os processos de escolhas individuais são marcados pelas antecipações especulares realizadas segundo as convenções compartilhadas. Desse modo, as representações associadas a determinados espaços e aos seus moradores influenciam na escolha de morar em um bairro ou outro [...], os aspectos subjetivos também entram no plano das determinações das escolhas, juntamente com as características materiais dos espaços. (MAGRINI, 2013, p.102).

Simultaneamente às propagandas e, diretamente relacionada a elas, outra estratégia desenvolvida por alguns agentes para a criação de amenidades, sobretudo da amenidade localização, consiste na distorção da escala e da qualidade dos dados espaciais das representações utilizadas para localização de empreendimentos em folhetos de divulgação. Nestes folhetos, os responsáveis pelo seu leiaute, distorcem as informações de representação espacial dos empreendimentos a serem vendidos de modo a causar a sensação de proximidade

³ As propagandas são produzidas visando atingir grupos sociais específicos a partir da divulgação de amenidades que interessem a estes grupos. O levantamento de quais são estas amenidades que interessam a cada grupo social, segundo Aragão (2010, apud. MAGRINI, 2013), é feito pelo departamento de marketing das empresas incorporadoras.

destes empreendimentos aos pontos de referência consolidados socialmente em âmbito local, justamente com o intuito de criar, pelo menos no papel, a amenidade localização. Com base em Nogueira (2009, p.69), é possível relacionar essa distorção das representações a uma das características da qualidade dos dados espaciais chamada de “completitude” que “diz respeito ao nível de abstração mostrado pelo conjunto de dados” e, segundo esta autora, é dada por duas razões: a Omissão – que compreende o número de elementos que existe no espaço, mas que não foram representados; e, a Comissão – que compreende a criação de dados que não existem de fato.

A utilização da Omissão e da Comissão na representação de localização dos empreendimentos além de ‘criar localizações’, acaba distorcendo a escala real das representações.

De acordo com Castro (2008, p.136), a escala “é a imagem que substitui o território que ela representa” e, compreendendo dessa forma, é possível perceber que a manipulação da escala nos panfletos de divulgação dos loteamentos e demais empreendimentos desenvolvidos pelos diversos agentes produtores do espaço foge a essa lógica e distorce a realidade, negligenciando sua fidedignidade ao espaço da cidade. Conforme Lacoste (1989), a realidade aparece diferente de acordo com a escala das representações e o tipo de análise que elas permitem ter sobre o espaço, sendo assim, a distorção das escalas de representação dos loteamentos e empreendimentos imobiliários proporcionará aos observadores uma falsa sensação de proximidade das amenidades apontadas como referência.

Todos estes elementos discutidos até o momento interferem direta ou indiretamente no preço dos terrenos urbanos e em seu processo de valorização a partir do trabalho dos agentes produtores do espaço que atuam de formas diferenciadas e complementares sobre a cidade, desenvolvendo estratégias, desencadeando processos espaciais e criando amenidades. É este conjunto de elementos que interferem no preço e na valorização dos terrenos urbanos que serão discutidos nos próximos capítulos a partir da realidade urbana da cidade de Três Lagoas – MS.

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A definição do recorte temporal do trabalho foi feita a partir da análise das informações sobre o crescimento e o desenvolvimento industrial da cidade de Três Lagoas – MS disponibilizadas no sítio da prefeitura municipal, na análise dos dados disponíveis no sítio “IBGE Cidades⁴”, na leitura de artigos e publicações científicas sobre o desenvolvimento histórico-econômico da cidade e no levantamento de informações veiculadas pela mídia local acerca do crescimento e desenvolvimento urbano e industrial municipal. Depois de feita a análise dos dados e informações sobre o município, notou-se que o período compreendido entre 2006 e 2013 foi de intenso crescimento populacional, industrial e comercial para a cidade, logo se tomou como período de análise dessa abordagem.

A confirmação de que o período escolhido para abordagem foi realmente o período do “grande boom”⁵ do crescimento municipal veio com o processo de entrevistas com os corretores imobiliários que confirmaram o período como de crescimento dos negócios imobiliários e da cidade de um modo geral.

Definido o período de análise, partiu-se para a obtenção do preço em Reais (R\$) dos imóveis nos diferentes anos do recorte temporal escolhido. Para obtenção desses preços, realizaram-se entrevistas com cinco corretores imobiliários que atuam há mais de 10 (dez) anos na cidade de Três Lagoas - a eles foi solicitada consulta aos recibos das transações de compra e venda de terrenos no período entre 2006 e 2013. Outros dois corretores responderam via correio eletrônico os preços de compra e venda de terrenos nesse período e, concomitantemente, foram realizados levantamentos nos classificados de jornais de circulação local, bem como em sítios da internet que possuem página de classificados.

O contato com os corretores imobiliários para a realização da consulta aos recibos de compra e venda dos imóveis foi feito a partir de uma amostragem não probabilística por conveniência que, segundo Oliveira (2001), consiste na consulta aos indivíduos mais acessíveis para a obtenção das informações necessárias⁶.

⁴ Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=500830>>

⁵ Expressão utilizada em artigos e jornais para se referir ao recente crescimento urbano-comercial-industrial de Três Lagoas.

⁶ Ao todo, foram contatados doze corretores imobiliários de Três Lagoas, destes, apenas cinco se dispuseram a ceder entrevista e consulta aos recibos de compra e venda de terrenos e dois enviaram informações dos valores de compra e venda dos imóveis via correio eletrônico.

A seleção dos bairros a serem estudados e discutidos ocorreu pelo mesmo tipo de amostragem (não probabilística por conveniência), ou seja, todos os bairros aos quais foi possível ter acesso aos preços de compra e venda, via registros dos recibos disponibilizados pelos corretores imobiliários, via preços recebidos por correio eletrônico e via classificados, foram elencados para efeito de cálculo. Feito isto, realizou-se o cálculo do preço médio do metro quadrado em Reais (R\$) dos terrenos, praticado no mercado em cada bairro e em cada ano dentro do período que compreende esta pesquisa.

Os preços médios do metro quadrado dos terrenos por bairro e por ano foram distribuídos em uma tabela, como o modelo mostrado na Figura 1, contendo os nomes dos bairros levantados e os anos correspondentes aos preços médios por metro quadrado praticados no mercado, onde, entre um ano e outro, foi inserida uma coluna para a correção do preço médio com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), desenvolvido pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que é considerado o índice oficial da inflação do país segundo o sítio ‘dados’⁷ do governo federal. Na última coluna desta tabela foi inserido o resultado da correção do preço médio de 2006 pelo IPCA até 2013 (2006 corrigido)⁸.

O cálculo da correção do preço médio do metro quadrado foi feito a partir da ‘Calculadora do cidadão’ que é disponibilizada no sítio do Banco Central do Brasil⁹.

Para a correção dos preços dos terrenos pelo IPCA em cada ano e sua comparação com os preços praticados no ano seguinte, foram utilizados como referência de ‘data inicial’, o primeiro mês do ano inicial e o último mês disponível do ano seguinte para ‘data final’, conforme exemplo que pode ser visto na Figura 2.

⁷ Disponível em: <<http://dados.gov.br/dataset/indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo-ipca>>

⁸ Preço médio do metro quadrado em 2006 + correção pelo IPCA feita pela calculadora do cidadão (com data inicial em 01/2006 e data final em 11/2013).

⁹ Disponível em:

<<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>>

Figura 1 – Modelo de tabela utilizado para sistematização dos preços médios, correção dos preços ano a ano e correção para o período (2006 a 2013)

	2006	Corrigido	2007	Corrigido	2008	Corrigido	2009	Corrigido	2010	Corrigido	2011	Corrigido	2012	Corrigido	2013	Correção preço 2006 para 2013
Acácias																
Colinos																
Guanabara																
Jardim Alvorada																
Jardim dos ipês																
Jardim Dourado																
Lapa																
Maristela																
Nossa Senhora Aparecida																
Osmar F. Dutra																
Paranapungá																
Quinta da lagoa																
Santa Luzia																
Santa Terezinha																
Santo André																
Santos Dumont																
São Carlos																
São João																
Vila Alegre																
Vila Haro																
Vila Nova																

Fonte: Penteado (2014).

Figura 2 – Exemplo de Data inicial e Data final da correção pelo IPCA utilizando a Calculadora do cidadão do Banco Central do Brasil

Correção de valor por índices de preços

Selecione o índice para a correção
IPC-A (IBGE)

* Data inicial (MM/AAAA)
(Inclui a taxa do mês inicial)
01/2006

* Data final (MM/AAAA)
11/2007

Fonte: Banco Central do Brasil

Após o cálculo da correção do preço médio do metro quadrado dos terrenos ano a ano, calculou-se a diferença entre o preço médio do metro quadrado do ano seguinte e preço médio do metro quadrado corrigido do ano anterior¹⁰ para cada bairro e, a partir de uma regra de três simples, onde, o preço do ano anterior corrigido corresponde a cem por cento e a diferença entre o preço do ano seguinte e o preço corrigido corresponde ao “x”, obteve-se o percentual de valorização dos terrenos entre um ano e outro, considerando isto como um período e repetindo este mecanismo para todos os anos da amostragem.

A sistematização dos percentuais de valorização por bairro e por período foi distribuída em uma tabela, conforme modelo da Figura 3. Eses dados serviram de base para a elaboração de um gráfico que mostra os percentuais de crescimento ou decréscimo da valorização do metro quadrado dos terrenos urbanos em cada período analisado.

¹⁰ Exemplo: (Preço médio m² 2007 – Preço médio m² 2006 corrigido).

Figura 3 – Modelo de tabela utilizada para sistematização dos percentuais de crescimento do preço ano a ano

	2006-2007	2007-2008	2008-2009	2009-2010	2010-2011	2011-2012	2012-2013
Acácias							
Colinos							
Guanabara							
Jardim Alvorada							
Jardim dos ipês							
Jardim Dourado							
Lapa							
Maristela							
Nossa Senhora Aparecida							
Osmar F. Dutra							
Paranapungá							
Quinta da lagoa							
Santa Luzia							
Santa Terezinha							
Santo André							
Santos Dumont							
São Carlos							
São João							
Vila Alegre							
Vila Haro							
Vila Nova							

Fonte: Penteado (2014).

A Figura 4 corresponde ao modelo de tabela elaborada com vistas à análise dos valores referentes ao crescimento do preço e para apoiar a obtenção dos percentuais gerais desse crescimento para o período da amostragem. Nela, foram sistematizadas as seguintes informações: diferença bruta (sem correção) entre o preço médio de mercado do metro quadrado em 2013 e o preço médio de mercado do metro quadrado em 2006; e, a diferença entre o preço médio de mercado do metro quadrado em 2013 e o preço médio de mercado do metro quadrado em 2006 corrigido pelo IPCA até o ano de 2013.

Figura 4 – Modelo de tabela utilizada para sistematização das diferenças de preço médio do metro quadrado dos terrenos sem correção e corrigido

	Diferença preço médio 2013 - preço médio 2006	Diferença preço médio 2013 - preço médio 2006 Corrigido
Acácias		
Colinos		
Guanabara		
Jardim Alvorada		
Jardim dos ipês		
Jardim Dourado		
Lapa		
Maristela		
Nossa Senhora Aparecida		
Osmar F. Dutra		
Paranapungá		
Quinta da lagoa		
Santa Luzia		
Santa Terezinha		
Santo André		
Santos Dumont		
São Carlos		
São João		
Vila Alegre		
Vila Haro		
Vila Nova		

Fonte: Penteado (2014).

Os percentuais de crescimento do preço médio de mercado do metro quadrado de terreno para o período geral da amostra (2006 a 2013) foram

calculados considerando os preços médios de mercado a partir de uma regra de três simples, na qual, o preço médio de mercado do metro quadrado de 2006 corresponde a cem por cento e a diferença entre o preço médio de mercado do metro quadrado em 2013 e o preço médio de mercado do metro quadrado em 2006 corresponde ao “x”¹¹. O resultado destas operações mostra o percentual de crescimento do preço médio de mercado do metro quadrado de terreno no município de Três Lagoas no período compreendido pela amostragem.

Para obtenção dos percentuais de valorização dos terrenos de 2006 a 2013, também foi utilizada uma regra de três simples, considerando, o preço médio de mercado do metro quadrado de terreno no ano 2006 corrigido pelo IPCA para o ano de 2013 como cem por cento e a diferença entre o preço médio de mercado do metro quadrado de terreno em 2013 e o preço médio de mercado do metro quadrado de terreno em 2006 corrigido pelo IPCA para o ano de 2013 como “x”¹².

A Figura 5 ilustra o modelo de tabela utilizada para organização dos resultados dos cálculos do percentual de crescimento do preço de mercado do metro quadrado de terreno e do percentual de valorização dos terrenos para o período de 2006 a 2013. Os dados registrados nesta tabela serviram de base para a elaboração do gráfico demonstrativo dos percentuais de crescimento do preço e de valorização dos terrenos urbanos.

Figura 5 – Modelo de tabela utilizada para organização dos valores percentuais do crescimento do preço de mercado e da valorização dos terrenos

	Crescimento percentual preço de mercado 2006 a 2013	Percentual valorização 2006 a 2013
Acácias		
Colinos		
Guanabara		
Jardim Alvorada		
Jardim dos ipês		
Jardim Dourado		
Lapa		
Maristela		
Nossa Senhora Aparecida		
Osmar F. Dutra		
Paranapungá		
Quinta da lagoa		
Santa Luzia		
Santa Terezinha		
Santo André		
Santos Dumont		
São Carlos		
São João		
Vila Alegre		
Vila Haro		
Vila Nova		

Fonte: Penteado (2014).

¹¹ Preço médio de mercado do m² 2006 = 100%

(Preço médio de mercado do m² 2013 – Preço médio de mercado do m² 2006) = x

¹² Preço médio de mercado do m² 2006 corrigido pelo IPCA = 100%

(Preço médio de mercado do m² 2013 – Preço médio de mercado do m² 2006 corrigido pelo IPCA) = x

Para a elaboração dos produtos cartográficos, foram levantados os seguintes dados: dados vetoriais, materiais cartográficos e materiais iconográficos (imagens raster).

Os produtos cartográficos foram elaborados a partir do software *ArcGis 10.2*[®] por meio de dados secundários, em formato *shapefile*, dos Setores Censitários (IBGE, 2012), Malha digital do IBGE (2010) e da Planta Cadastral da Cidade (TRÊS LAGOAS, 2012), em formato *dwg*.

A imagem do satélite Geoeye, com resolução espacial de 1,0 m, serviu de base para o ajuste vetorial dos Setores Censitários e ajuste da escala de trabalho, que possibilitou a análise na escala de 1:10.000. A imagem de Alta Resolução possibilitou o georreferenciamento da Planta Cadastral da Cidade, onde foram utilizados 6 (seis) pontos de controle.

A representação cartográfica dos preços médios de mercado ano a ano e dos percentuais de correção destes preços pelo IPCA, pautou-se na proposta de Silva, A. de B. (2003), baseada na análise da proximidade, também conhecida como operação de *buffer* ou análise de corredores. Esta operação consiste em gerar subdivisões geográficas bidimensionais na forma de faixas, cujos limites externos possuem uma distância fixa “x” e cujos limites internos são formados pelos limites da expressão geográfica em exame.

Após a edição vetorial e georreferenciamento, os dados foram submetidos ao processo cartográfico, onde foram elaboradas Cartas-Imagem, com foto-descrição dos bairros de interesse e demais produtos temáticos.

3 CRESCIMENTO POPULACIONAL, ECONÔMICO E AUMENTO DA PRESSÃO SOBRE A INFRAESTRUTURA DA CIDADE DE TRÊS LAGOAS – MS

A cidade de Três Lagoas, situada na porção leste do estado do Mato Grosso do Sul (Figura 6), tem passado, nos últimos dez anos, por um célere processo de crescimento comercial, industrial e populacional. Este processo provoca reflexos importantes na economia, na infraestrutura e em outros aspectos relevantes do cotidiano daqueles que mantêm algum tipo de convivência no município. Aranha-Silva (2010) ajuda a elucidar este crescimento ao afirmar que

O poder público municipal de Três Lagoas busca se inserir nas redes de fluxo globais de capital, por meio da adoção de práticas que aproximam a gestão pública a uma gestão empresarial do território na cidade. As estratégias objetivam tornar a cidade mais competitiva para atrair empresas, com vistas à diversificação da base econômica, antes pautada prioritariamente na pecuária, agora na indústria, comércio e serviços. (ARANHA-SILVA, 2010, p.409)

As consequências desta mudança na base econômica apontada por Aranha-Silva (2010) podem ser percebidas a partir da análise das informações disponíveis no banco de dados “Cidades”¹³ do IBGE, das informações divulgadas pelo sítio da prefeitura municipal, pelas discussões acadêmicas acerca deste processo e pelas informações veiculadas pela mídia (local, regional e nacional).

De acordo com informações contidas no sítio da prefeitura municipal¹⁴, Três Lagoas, conta com aproximadamente 3.000 (três mil) empresas instaladas e 54 (cinquenta e quatro) indústrias de grande e médio porte. Sônego (2012) aponta que, segundo a prefeitura, somente no ano de 2011 foram abertas mais de 1.000 (mil) microempresas pelo regime tributário do Simples¹⁵. Estes números refletem aquilo que a prefeitura, os artigos acadêmicos, a mídia e os corretores imobiliários entrevistados apontam, que por volta de 2006, a cidade começa a experimentar intenso processo de crescimento, sob vários aspectos, sobretudo industrial, populacional e de serviços.

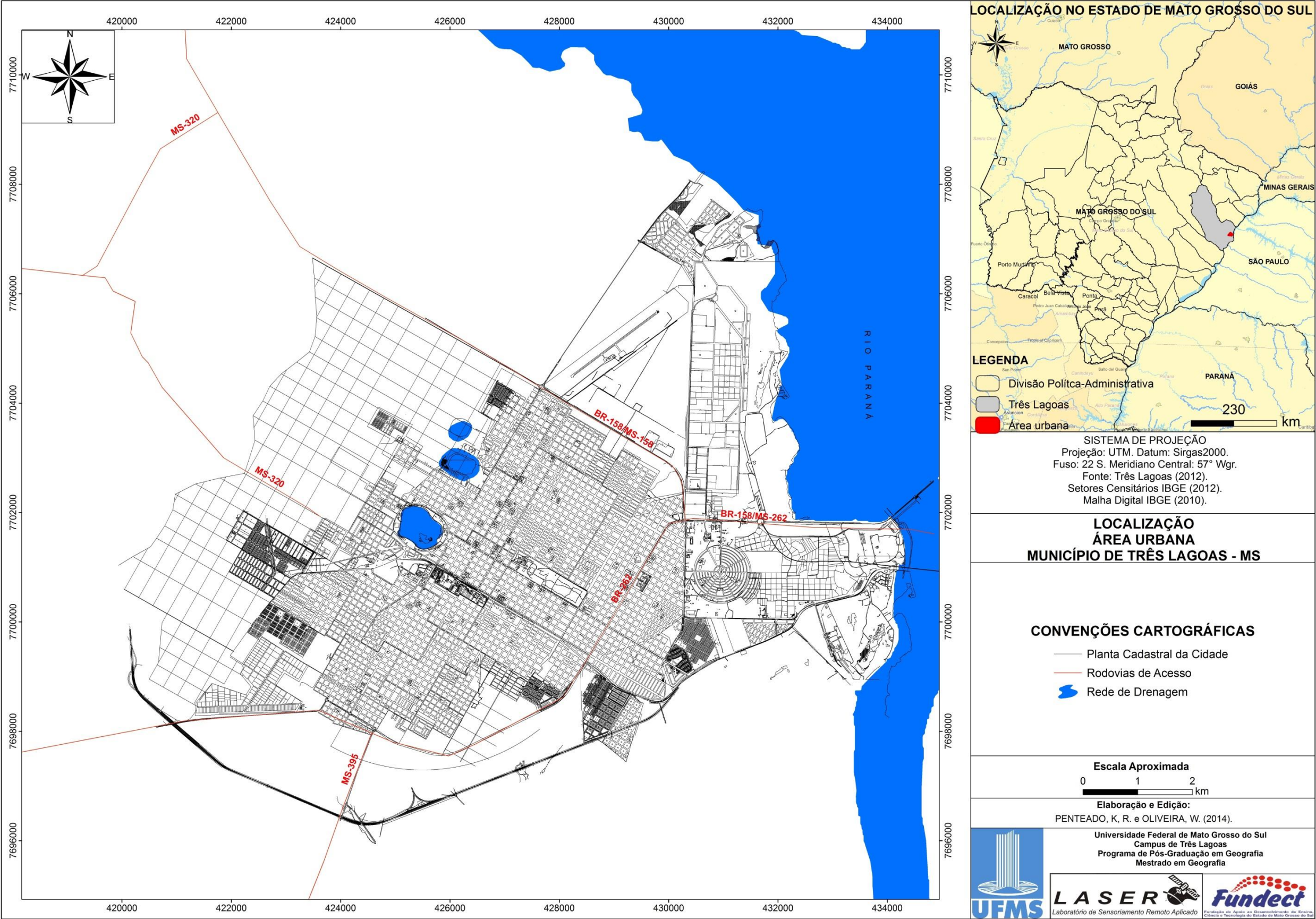
¹³ Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br/xtras/perfil.php?lang=&codmun=500830>>

¹⁴ Disponível em: <<http://www.treslagoas.ms.gov.br/view/cidadao/industria-e-comercio/6/>>

¹⁵ Segundo informação disponível no sítio da receita federal do Brasil, o Simples corresponde ao Regime tributário diferenciado aplicado às pessoas jurídicas consideradas microempresas e empresas de pequeno porte. Adaptado de:

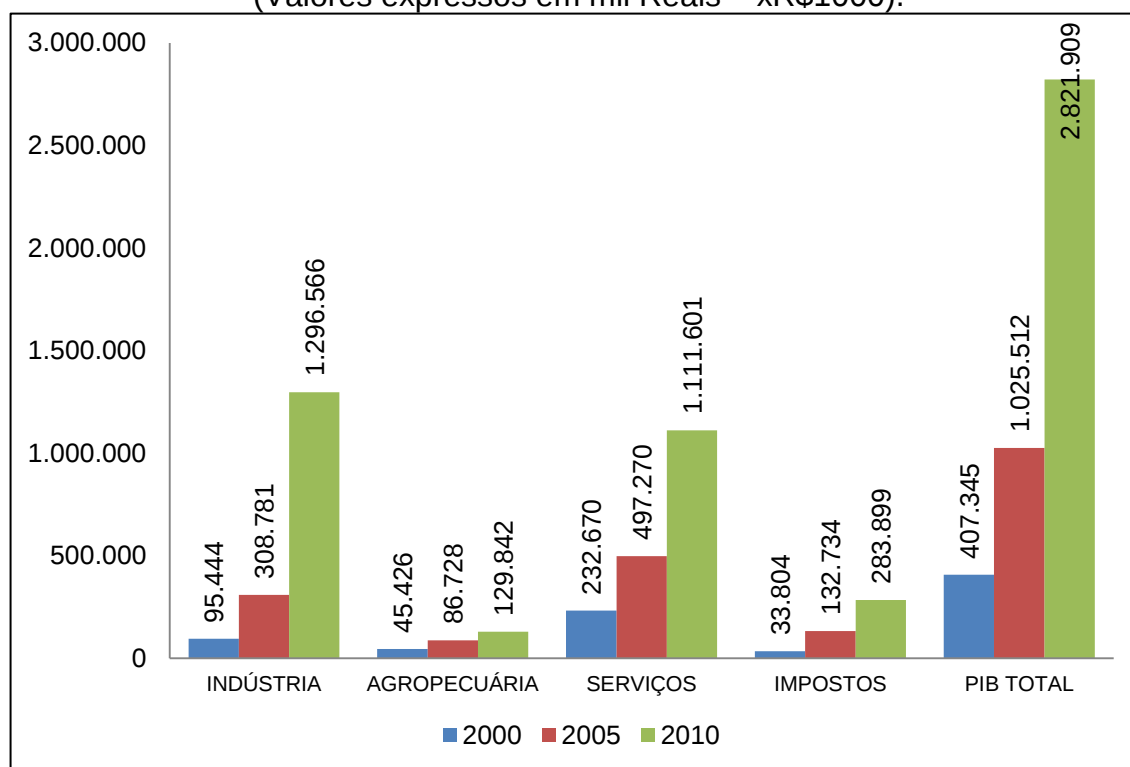
<<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/DIPJ/2003/PergResp2003/pr112a196.htm>>

Figura 6 – Mapa de localização do município e da área urbana de Três Lagoas – MS.



O aumento expressivo do número de empreendimentos experimentado pelo município em curto período de tempo é responsável pelo aumento significativo do PIB municipal e pode ser percebido a partir da comparação e análise dos dados coletados no banco de dados “cidades” do sítio do IBGE, conforme nos mostra o Gráfico 1.

Gráfico 1 – Valores do PIB de Três Lagoas – 2000, 2005 e 2010
(Valores expressos em mil Reais – xR\$1000).



Fonte de dados: IBGE Cidades. Organização: Penteado (2013).

A análise dos valores agregados ao PIB entre os anos 2000, 2005 e 2010 confirma o que foi apontado por Aranha-Silva (2010), pelo sítio da prefeitura – que aponta grande dinamismo e pujança no crescimento industrial e comercial – e por Sônego (2012), pois demonstra que houve expressivo crescimento do PIB agregado à indústria e à prestação de serviços na cidade neste período devido ao aumento do número de empresas que se instalaram na cidade, motivadas, de acordo com Sônego (2012), pelos incentivos fiscais dados pelo governo do estado do Mato Grosso do Sul, contribuindo desta forma para o desenvolvimento de um processo de centralização¹⁶ industrial no Leste do estado, em especial, na cidade de Três Lagoas.

¹⁶ Cf. Item 1.2,p. 23, sobre processos espaciais, produção e valorização do espaço.

Outro elemento importante a ser analisado em relação aos dados do Gráfico 1 diz respeito à parte do PIB representada pela arrecadação de impostos que, mesmo tendo aumentado 739,84%, ainda é insuficiente para suprir grande parte das carências de infraestrutura apresentadas dentro do espaço da cidade a curto prazo segundo Getúlio Neves da Costa Dias – Assessor de Controle de Obras do município. De acordo com o assessor, ainda demorará pelo menos dez anos para asfaltar todas as ruas da cidade¹⁷. Sônego (2012) sinaliza que em 2005 apenas 15% da cidade possuía rede de esgoto, aponta ainda que no ano de 2012 havia 40% da cidade sem pavimentação asfáltica e que, segundo o secretário de obras do município, a maior dificuldade para realização da pavimentação está no custo de elaboração da rede de drenagem.

Notadamente, a presença de infraestrutura em algumas áreas da cidade, bem como sua ausência em outras, faz com que o preço dos terrenos sofra variações dentro do espaço urbano. Isto acontece porque a presença de infraestrutura implica em ações e em trabalho dos agentes produtores do espaço urbano para a alocação desta infraestrutura. Logo, se houve trabalho empregado para este fim, passa-se a construir uma localização privilegiada, dotada de novas amenidades que, de acordo com Villaça (2001), vai assumir valor diferente das localidades do entorno devido a todo este trabalho empregado na construção da nova localização.

Para mostrar que o desenvolvimento e a valorização desigual do espaço não é tema recente em Três Lagoas, recorremos à Cattanio (1976) que, em sua dissertação, afirma que o desenvolvimento da ocupação do solo urbano pelas atividades de indústria e comércio implica em aumento da população da cidade, o que requer a satisfação da população às necessidades de “iluminação, amplitudes, áreas verdes e de lazer, qualidades satisfatórias do ar e da água” (CATTANIO, 1976, p.94). A autora, ao discutir a dinâmica urbana e a estruturação espacial da cidade de Três Lagoas nas décadas de 1960 e 1970 já ponderava a importância dos elementos citados para o desenvolvimento urbano-comercial-industrial, entretanto, quase quarenta anos depois, ainda é possível perceber que o desenvolvimento urbano da cidade carece de grande parte das amenidades apontadas como necessárias para o desenvolvimento do uso e ocupação do solo urbano pelas

¹⁷ Entrevista concedida ao caderno de Economia do portal IG, disponível em: <http://economia.ig.com.br/investimentos-de-r-12-bilhoes-transformam-a-pequena-tres-lagoas/n1597729806601.html#div_comentarios>.

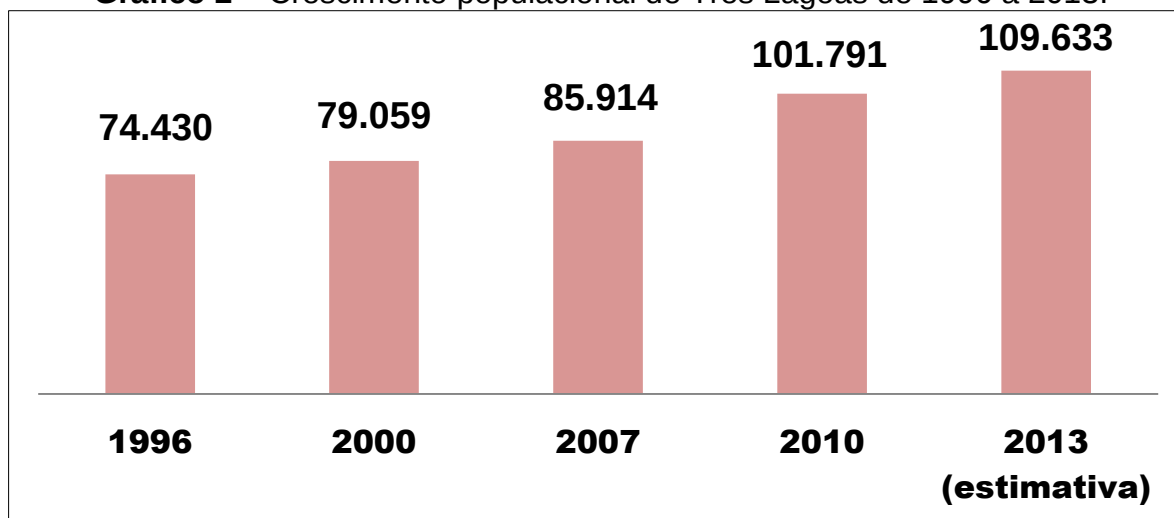
atividades de indústria e comércio que geram aumento populacional e implicam na satisfação de necessidades básicas da população urbana.

Neste ponto, vale lembrar, que a alocação de infraestrutura para a criação de amenidades como ligação de água, luz, esgoto, pavimentação asfáltica implica em pesados investimentos e concentração de esforços por parte do Estado para sua realização, pois, como dito no item 1.1 (página 20), é ele – o Estado – o principal responsável “por dotar os diferentes espaços da cidade com infraestruturas e serviços” (MAGRINI, 2013), entretanto, se a arrecadação de impostos não é suficiente para a realização destas obras (conforme relatado em entrevista pelo Assessor de Controle de Obras, citada anteriormente) ao mesmo ritmo do crescimento da cidade, o cenário que se desenha é de precarização dos aparelhos públicos. O resultado é que estes passam a atender um percentual cada vez menor da população, forjando, desta forma, com que as áreas que dispunham desses aparelhos apresentem valorização diferenciada, pois “o que agrega mais valor à terra urbana é seu custo de produção, enquanto produto social ao longo dos anos” (VILLAÇA, 2001, p.75).

Essa valorização não passa apenas pela atuação do Estado, passa também pela atuação de todo o conjunto de agentes que atuam sobre o espaço urbano, seja construindo estas amenidades, seja cobrando o Estado para sua alocação¹⁸.

O notório crescimento econômico demonstrado pelo PIB ligado ao setor industrial e à prestação de serviços acarreta – como já dito anteriormente – em um expressivo aporte populacional provocado pela crescente oferta de postos de trabalho gerada por estas atividades, bem como pela carência de mão de obra local, sobretudo à mão de obra qualificada. Aranha-Silva (2010) aponta que o crescimento industrial e populacional de Três Lagoas teve início na década de 1990, quando os governos estadual e municipal passaram a incentivar a implantação de indústrias no município, entretanto, segundo a autora, foi em meados dos anos 2000 que a cidade passou a apresentar seus maiores percentuais de crescimento populacional. Isto pode ser evidenciado com base na análise do crescimento populacional de Três Lagoas a partir dos dados fornecidos pelo ‘IBGE Cidades’, conforme se pode ver no Gráfico 2.

¹⁸ Cf. Capítulo 1, sobre a produção e a valorização do espaço urbano.

Gráfico 2 – Crescimento populacional de Três Lagoas de 1996 a 2013.

Fonte de dados: IBGE Cidades. Organização: Penteado (2013).

Analisando os dados do Gráfico 2, nota-se que de 1996 a 2000 ocorreu um acréscimo populacional de 4.629 habitantes (6,22%). Já no intervalo compreendido entre 2000 e 2007 o crescimento populacional foi de 6.855 habitantes (8,67%), isto denota (apesar de o intervalo de tempo ser superior) um crescimento próximo ao do primeiro período (em média, 891 habitantes/ano). As informações do gráfico também permitem notar que no período de 2007 a 2010 ocorreu um expressivo aumento populacional no município (15.877 habitantes – equivalente a 18,48% de aumento em relação ao ano de 2007) em um intervalo menor de tempo, que representa um incremento populacional na ordem de quase 4000 habitantes por ano.

De acordo com as informações levantadas nas entrevistas realizadas com os cinco corretores imobiliários que se dispuseram a contribuir com este trabalho, com o exposto por Aranha-Silva (2010) e por Sônego (2012) esse último intervalo citado corresponde ao grande “boom” da recente industrialização três-lagoense que marcou o início do processo de instalação de algumas grandes indústrias, as quais motivaram intenso fluxo de trabalhadores para auxiliar no processo de implantação. Dessas, alguns se fixaram na cidade, daí o grande aporte populacional do período.

O último intervalo do gráfico (2010-2013) se mostra menos intenso em termos de crescimento populacional se comparado com o período 2007-2010, entretanto, continua mostrando crescimento populacional médio na cidade na ordem de 1961 habitantes/ano, ou seja, cerca de 120% superior ao aporte populacional médio registrado nos períodos pretéritos ao “boom” – que era em média de 891 habitantes/ano.

O grande crescimento econômico e demográfico que a cidade de Três Lagoas experimenta recentemente tem gerado um aumento da pressão sobre os recursos naturais e sobre toda a infraestrutura de equipamentos urbanos municipais. Sobre este assunto, Santos (1993) lembra que:

[...] em todas elas [as *idades*] problemas como os do emprego, habitação, dos transportes, do lazer, da água, dos esgotos, da educação e saúde, são genéricos e revelam enormes carências. Quanto maior a cidade, mais visíveis se tornam essas mazelas. (SANTOS, 1993, p.95, [grifo nosso]).

Sendo assim, como Três Lagoas está crescendo em vários aspectos (populacionais, industriais, comerciais, serviços, etc.), é possível perceber também o crescimento das mazelas apontadas por Santos. Consoante a isto, Oliveira (2012), durante as discussões da disciplina de Métodos de Avaliação de Impactos Ambientais, sinaliza (informação verbal)¹⁹ para a importância de se avaliar as interações da dinâmica de desenvolvimento do comércio, da indústria, dos serviços e do crescimento populacional das cidades com os aspectos ambientais, considerando as pressões ambientais ocasionadas pelo desenvolvimento destas atividades sobre o espaço urbano. Estas interações são capazes de produzir, a partir do trabalho dos diversos agentes produtores do espaço, amenidades positivas e negativas, capazes de gerar a valorização e a desvalorização dos terrenos urbanos²⁰.

O aumento populacional desencadeado pelo crescimento do número de atividades comerciais, industriais e de serviços gera, por consequência, aumento da demanda por imóveis dentro do espaço urbano que, dentre outros fatores, tende a gerar especulação imobiliária e a valorização desses imóveis, especialmente dos terrenos urbanos, conforme discutido até o momento. Os desdobramentos desses processos, bem como suas consequências para a valorização dos terrenos urbanos no distrito sede do município de Três Lagoas – MS, as ações e estratégias desenvolvidas pelos agentes produtores do espaço urbano que influenciam neste processo serão discutidas a partir do próximo capítulo.

¹⁹ Informação verbal resultado de anotações realizadas pelo autor durante a Disciplina optativa 'Métodos de avaliação de impacto ambiental' ofertada pelo Professor Dr. Wallace de Oliveira no Programa de Pós-Graduação de Mestrado em Geografia (PPGEO) da UFMS, cursada no segundo semestre de 2012.

²⁰ Cf. Aranha-Silva; Franquelino (2011), Ornellas (2013).

4 PRODUÇÃO DO ESPAÇO E VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS URBANOS EM TRÊS LAGOAS – MS

A partir das contribuições feitas pelos autores discutidos nos capítulos anteriores deste trabalho, é possível afirmar que a produção e a valorização do espaço urbano são desencadeadas pelos diversos agentes que produzem e consomem espaço, e, sobre ele, materializam suas estratégias a fim de extrair a máxima renda possível da mercadoria terra urbana.

Nesta seção discutiu-se o processo de crescimento dos preços dos terrenos e os principais elementos responsáveis pela sua valorização dentro do espaço urbano do distrito sede da cidade de Três Lagoas – MS – Brasil no período de 2006 a 2013.

4.1 Distorcendo as representações e promovendo a valorização do espaço

Ao analisar as informações contidas nos panfletos de divulgação dos loteamentos urbanos distribuídos pela cidade de Três Lagoas – MS como propaganda para estimular a venda de terrenos em loteamentos e de outros tipos de empreendimentos imobiliários, não é difícil notar (para quem conhece minimamente a cidade) que as representações dos empreendimentos dentro do espaço urbano, por meio de “mapas de localização”, apresentam distorções, muitas vezes grosseiras, nas quais os responsáveis pela elaboração destes materiais se valem da “omissão” e da “comissão”, bem como da criação de um ‘padrão ideal’ de consumo e consumidor para estimular o interesse dos potenciais compradores, conforme discutimos no Capítulo 1²¹.

As propagandas fazem com que os consumidores sejam induzidos a pensar que os espaços que estão sendo anunciados à venda são de fato perfeitos, dotados apenas de amenidades positivas e livres de contradições, fazendo com que aconteça pelos interessados em potencial, a substituição da percepção da realidade pela representação. Sobre este aspecto é importante considerar que:

A sociedade do espetáculo faz com que as pessoas vivam menos e contemplem mais, pois quanto mais aceitam reconhecer-se nas imagens dominantes da necessidade, menos elas compreendem sua própria existência e seus próprios desejos. Nesse âmbito, as mercadorias são os pilares que sustentam a realização do espetáculo. Além disto, devemos

²¹ Cf. p.27-28. Sobre criação dos padrões ideais de consumo e de consumidor, e, sobre omissão e comissão.

ressaltar a importância das imagens que fazem com que os consumidores consumam primordialmente ilusões. (DEBORD, 1997, apud. MAGRINI, 2013, p. 101)

Corretores, incorporadores, construtores e proprietários de imóveis são os principais agentes que se valem do uso destas ‘imagens ideais’ dos espaços da cidade elaboradas a partir da omissão, da comissão ou ainda da distorção da escala²² na representação com intuito de ressaltar algumas amenidades do espaço e promover outras.

Durante o período de coleta de dados sobre a dinâmica do mercado imobiliário dos terrenos urbanos em Três Lagoas, foram coletados dezenas de folhetos de divulgação de empreendimentos imobiliários que se valem do uso dos elementos discutidos anteriormente. Entretanto, com o objetivo de não tornar esta exposição muito longa, prolixa e cansativa, foram selecionados 5 (cinco) destes folhetos que apresentaram as maiores distorções ligadas à criação da amenidade localização e à construção de um padrão ideal de ‘morar e investir bem’ na cidade. Os folhetos escolhidos são dos seguintes empreendimentos: Bosque das Araras; Loteamento Jardim dos Ipês 4; Residencial Montanini; Jardim Nova Europa; e, Terrace Business Center.

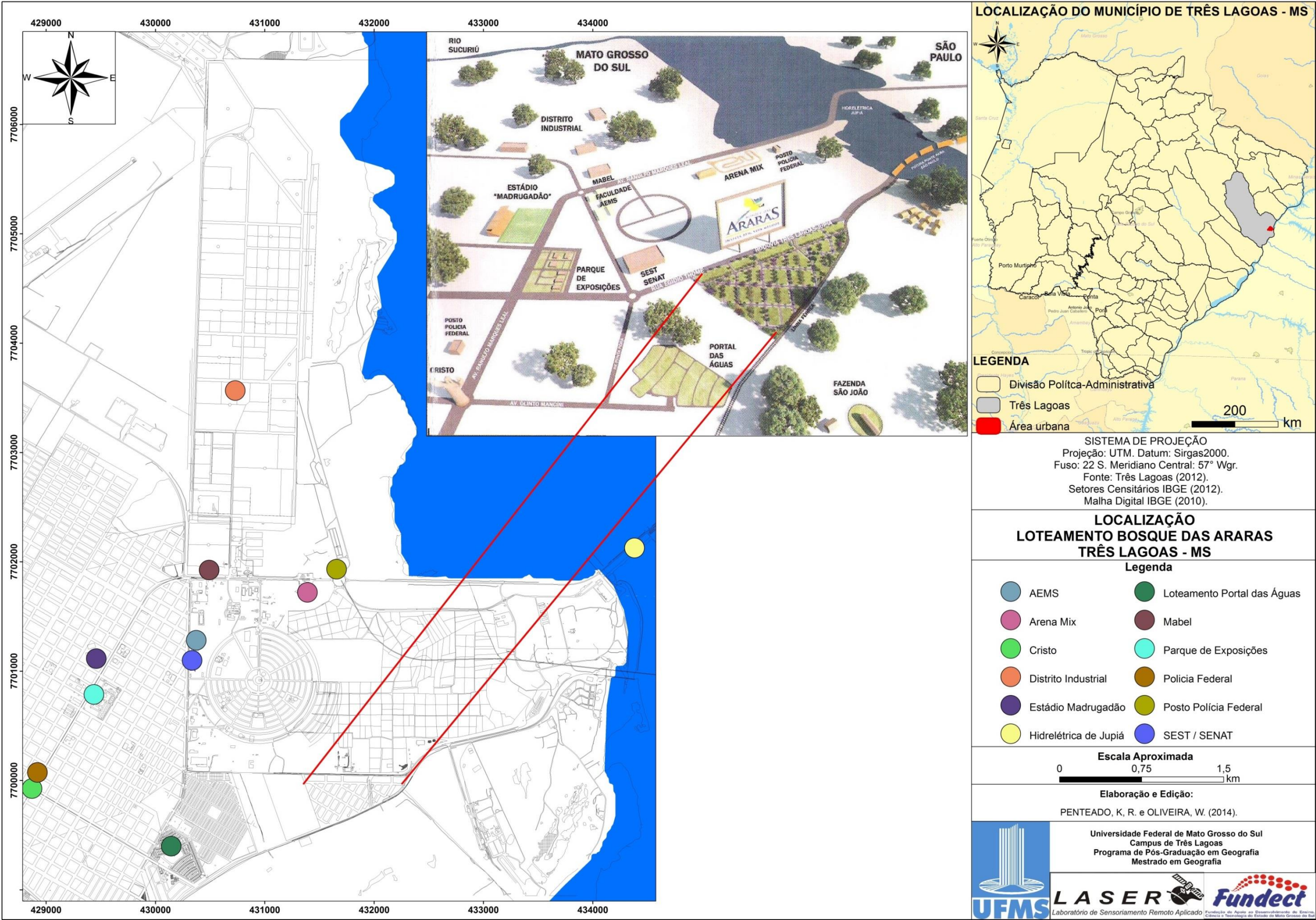
A Figura 7 mostra a localização do primeiro empreendimento selecionado para a abordagem localizando na planta da cidade os pontos de referência contidos no panfleto de divulgação. O Bosque das Araras é um loteamento aberto, que possui um ‘manual do proprietário’²³, com código de normas e posturas para a construção de imóveis e, segundo informação veiculada por um jornal local que entrevistou o engenheiro gerente de projetos da incorporadora na ocasião do lançamento do empreendimento, este manual foi elaborado “no sentido de orientá-lo [*o proprietário*] sobre a melhor forma de seguir os padrões do empreendimento, que tem alguns aspectos diferenciados em relação ao projeto de paisagismo e calçamento” (LOTEAMENTO..., 2012, publicação on-line [*grifo nosso*])²⁴.

²² Cf. p.28. Sobre a distorção da escala nas representações espaciais.

²³ Disponível para download em: <<http://jaurbanismo.com.br/pt/empreendimentos/residencial-bosque-das-araras/empreendimento/>>

²⁴ A reportagem completa sobre o lançamento deste empreendimento encontra-se disponível em: <http://www.jptl.com.br/?pag=ver_noticia&id=51521>.

Figura 7 – Localização do Loteamento ‘Bosque das Araras’ e pontos de referência.



A análise da figura de localização contida no folheto de divulgação, e representada na Figura 7, dá a sensação de um lugar perfeito, livre de conflitos e problemas e cercado por amenidades positivas em sua maioria que, segundo o folheto de divulgação do loteamento, “inaugura um novo jeito de viver em Três Lagoas, cercado de lazer, natureza e sossego”, cumprindo desta forma com o objetivo da representação e da propaganda que é de valorizar as qualidades (amenidades positivas) do empreendimento. Entretanto, cabe na análise juntamente à planta da cidade, observar que, primeiramente, não existe a representação da totalidade das quadras da área do entorno em questão e que houve grande distorção na escala da representação, pois, em uma representação da mesma área da cidade com o mesmo grau de detalhamento dado no folheto, não seria possível a visualização de todos os detalhes demarcados na figura.

Na localização presente no material de divulgação, a omissão das quadras e do arruamento dos bairros do entorno, aliada à representação apenas das avenidas de acesso, provoca a sensação de proximidade da área do loteamento aos equipamentos urbanos e, conseqüentemente, o encurtamento das distâncias representadas, criando uma localização privilegiada em relação às amenidades positivas. Nota-se ainda, que é excluída da representação a localização da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS), sendo apontadas apenas as Faculdades Integradas de Três Lagoas Associação de Ensino e Cultura de Mato Grosso do Sul (AEMS), que é particular. Sua representação, provavelmente, vem ao encontro com a ideia de que os grupos que frequentam o entorno do empreendimento correspondem às pessoas de poder aquisitivo mais elevado²⁵ relacionada à produção de “novos significados para os espaços urbanos, acentuando a fragmentação também no nível subjetivo, ao produzirem espaços altamente idealizados” (MAGRINI, 2013, p.107).

Devido à construção de um ideal de público alvo e de morar bem, é notória a preocupação com a sinalização da faculdade particular e do condomínio fechado “Portal das Águas”, bem como do Parque de Exposições, do estádio, da Arena Mix²⁶, do Cristo – um dos principais pontos de referência para localização na cidade

²⁵ Sabemos que, devido aos programas de financiamento e bolsas, parte dos estudantes não compõe população de alta renda, portanto, nem todos que frequentam este espaço são pessoas ligadas ao padrão de consumo esperado. Entretanto, mencionamos esta questão devido à idealização de um público alvo, conforme ilustrado com a citação de Magrini (2013).

²⁶ Espaço onde são realizados eventos de grande prestígio local e regional.

– e dos postos da Polícia Federal como amenidades positivas que agregam valor ao entorno. Entretanto, vale a ressalva de que é omitida da representação a indicação de bairros mais pobres como a ‘Vila Piloto’ localizada, na planta da cidade, a Leste das faculdades AEMS e do Serviço Social do Transporte/Serviço Nacional de Aprendizagem do Transporte (SEST/SENAT) e o restante da ‘Vila Alegre’ (da qual o Portal das Águas e o Bosque das Araras são parte integrante) que, originalmente, era um loteamento popular²⁷. É interessante ainda analisar que, onde se localiza o restante da Vila Alegre no material de divulgação, existe apenas a representação de algumas árvores em um espaço que no material da propaganda é de uma quadra, mas que na planta corresponde a um intervalo de 10 (dez) quadras – entre o Cristo e a Avenida Ponta Porã que passa ao lado do Portal das Águas (aproximadamente, 1,5 km) e de, pelo menos, 7 (sete) quadras entre a o início do Portal das Águas e a avenida de acesso ao Bosque das Araras (aproximadamente 1,0 km). No espaço correspondente à Vila Piloto, no folheto de divulgação, aparecerem os contornos da vila representados entre a faculdade AEMS e o SEST/SENAT, entretanto não aparece nenhuma indicação do nome desta vila, afinal, a proximidade de um bairro ocupado por pessoas de classes sociais de baixa renda tende a desvalorizar o empreendimento, daí a omissão da informação em consonância àquilo que foi citado anteriormente sobre a ‘idealização dos espaços’²⁸ que também pode ser relacionada ao caráter de ‘comissão’, ligado à completitude dos dados, na qual Nogueira (2009, p.69) – ao tratar da qualidade dos dados espaciais – chama de “criação daquilo que não existe de fato”. Neste último caso, relacionado à representação de um espaço de área verde, livre dos problemas sociais emergentes dos bairros de classes sociais mais pobres.

O último ponto analisado na Figura 7 corresponde à representação da nova ponte – Três Lagoas-Castilho – que está sendo construída ligando o Mato Grosso do Sul a São Paulo para desviar o fluxo de veículos que hoje trafega pela estrada que existe sobre a barragem da Hidrelétrica de Jupiá. Essa ponte está indicada por um pontilhado amarelo na parte direita do material de divulgação. Sua localização está correta (apesar das distorções de proporção), entretanto o fluxo de acesso principal a esta nova ponte não será feito por onde a representação mostra, denotando,

²⁷ De acordo com o Zoneamento da cidade apresentado por Ornellas (2013) e com os resultados da entrevista realizada em junho de 2013 com o corretor Nivaldo Inácio Campos.

²⁸ Cf. p.27.

assim, mais uma vez, o uso do caráter de comissão, que gera a distorção das informações representadas com a intenção de forjar a amenidade locacional. Neste caso, para mostrar a proximidade do empreendimento em relação ao estado de São Paulo.

O segundo caso analisado corresponde ao loteamento aberto “Jardim dos Ipês 4”, localizado na porção Sudeste do município e parte integrante do bairro Jardim Ypê (composto por: Jardim dos Ipês I, II, III e IV). O loteamento traz na sua representação de localização contida no material de divulgação do empreendimento uma peculiaridade, pois, além de distorcer as distâncias entre os pontos de referência e o formato dos arruamentos²⁹, diferentemente do loteamento discutido anteriormente, dispõe o empreendimento na parte superior da representação, colocando-o em evidência e distorcendo a compreensão da localização por conta da forma de dispor as informações no leiaute, conforme pode ser visto na Figura 8.

Comparado à planta da cidade, nota-se que as distorções de localização são bastante acentuadas e que é necessário certo esforço para compreender, a partir do material de divulgação, a localização correta do empreendimento, visto que, normalmente, a área em questão fica representada na porção inferior direita das representações cartográficas. Trata-se, novamente, de uma distorção relacionada à acurácia dos dados representados, especificamente da omissão de várias quadras que, no mapa da cidade permitiriam que o observador tivesse uma percepção maior da distância do loteamento, situado em uma Zona de Expansão Urbana (ZEU)³⁰, até os principais pontos de referência elencados. Estas distâncias podem ser percebidas a partir da utilização da escala do mapa da cidade na Figura 8³¹.

Apesar disto, é interessante perceber que, no caso desta propaganda, o intuito maior é elucidar a localização do empreendimento em comparação com pontos de referência muito conhecidos pelos munícipes e até mesmo por migrantes e turistas, sem grande preocupação em elencar ou aproximar elementos historicamente valorizados da cidade como comércios, condomínios, instituições de ensino, etc. Entretanto, é válido analisar que, a implantação deste loteamento nesta

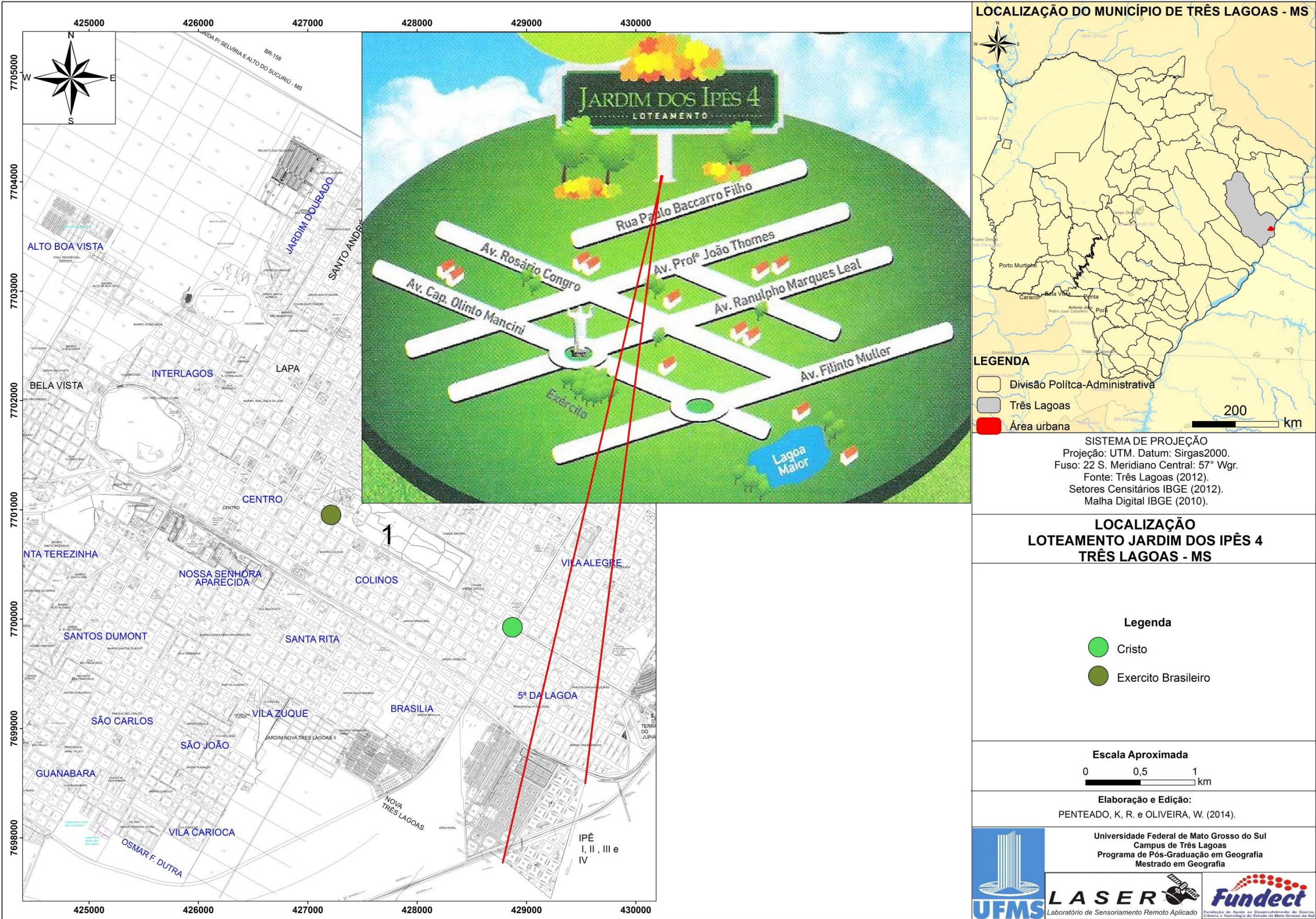
²⁹ De acordo com Ornellas (2013), salvo raras exceções, em Três Lagoas os arruamentos obedecem ao plano xadrez estabelecido desde o início do processo de ocupação do espaço urbano três-lagoense.

³⁰ De acordo com Ornellas (op.cit.).

³¹ A distância aproximada do loteamento em questão ao Cristo é de aproximadamente 3 (três) quilômetros; ao exército é de aproximadamente 5 (cinco) quilômetros; e, à Lagoa Maior é de aproximadamente 6 (seis) quilômetros.

ZEU, promove a produção de espaços não edificados entre o empreendimento e o restante da malha da cidade. Estes espaços, descritos por Silva, J. M. (1995) como áreas de pousio social, tem seu preço alterado à medida que o entorno é edificado, gerando sua valorização.

Figura 8 – Localização do Loteamento ‘Jardim dos Ipês 4’ e pontos de referência.

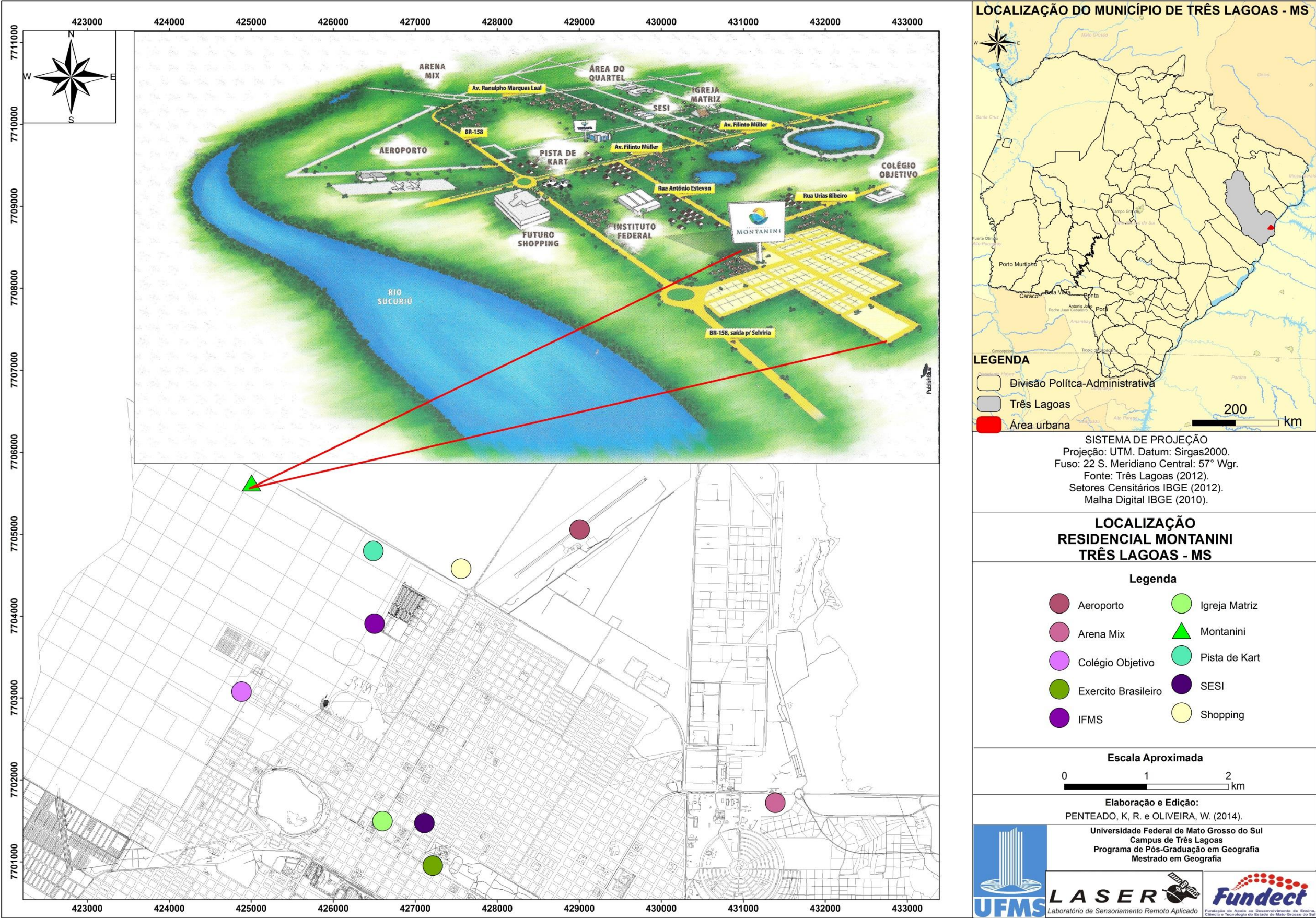


O terceiro empreendimento a ser discutido é o Residencial Montanini. Trata-se de um loteamento aberto, localizado na porção Norte da cidade de Três Lagoas – MS, inserido, de acordo com o zoneamento apresentado por Onellas (2013), em uma Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) que faz parte da bacia hidrográfica de contribuição do complexo lacustre. A Figura 9 mostra a localização do empreendimento no mapa da cidade e o material de divulgação utilizado pela incorporadora para ilustrar sua localização.

O material publicitário deste empreendimento destaca várias amenidades tomadas como positivas, dentre elas, estão: a proximidade ao aeroporto; a facilidade de acesso pela rodovia BR-158 (que, por enquanto é a única via de acesso pavimentada); a proximidade ao shopping (que está em construção); aponta que o empreendimento está ao lado do Instituto Federal de Ciência e Tecnologia de Mato Grosso do Sul (IFMS), etc. É interessante destacar que todas as amenidades pontuadas correspondem a empreendimentos e obras de infraestrutura realizadas por outros agentes produtores do espaço e, de acordo com Villaça (2001), são resultado da construção social da localização ao longo do tempo capazes de agregar valor aos terrenos do entorno.

Consoante a isto, é importante considerar que a representação da localização deste loteamento é concebida a partir de uma visão panorâmica (oblíqua) da área urbana da cidade, permitindo a identificação de vários pontos de referência no espaço, causando a sensação de proximidade, mas que na prática, essas distâncias são maiores do que aparentam ser na representação oblíqua. Considerando apenas dois casos a título de exemplificar esta situação, um, que é dado pelo material publicitário como localizado ao lado do loteamento, o IFMS, e outro que, notadamente, está mais afastado, a Igreja Matriz. O IFMS encontra-se a uma distância de aproximadamente 4 (quatro) quilômetros pela BR-158 ou aproximadamente de 2 (dois) quilômetros pela via de terra em relação ao loteamento, já a Igreja Matriz, encontra-se a pouco mais de 6 quilômetros. Estas distâncias denotam na prática que, considerando o tamanho da área urbana de Três Lagoas, o empreendimento é afastado do restante da cidade e por isto, os responsáveis pela sua execução adotaram este tipo de visualização com o objetivo de, a partir da aproximação do empreendimento com relação a outros espaços valorizados, criarem uma vantagem locacional, forçando um processo de valorização destes novos terrenos mais afastados.

Figura 9 – Localização do ‘Residencial Montanini’ e pontos de referência.



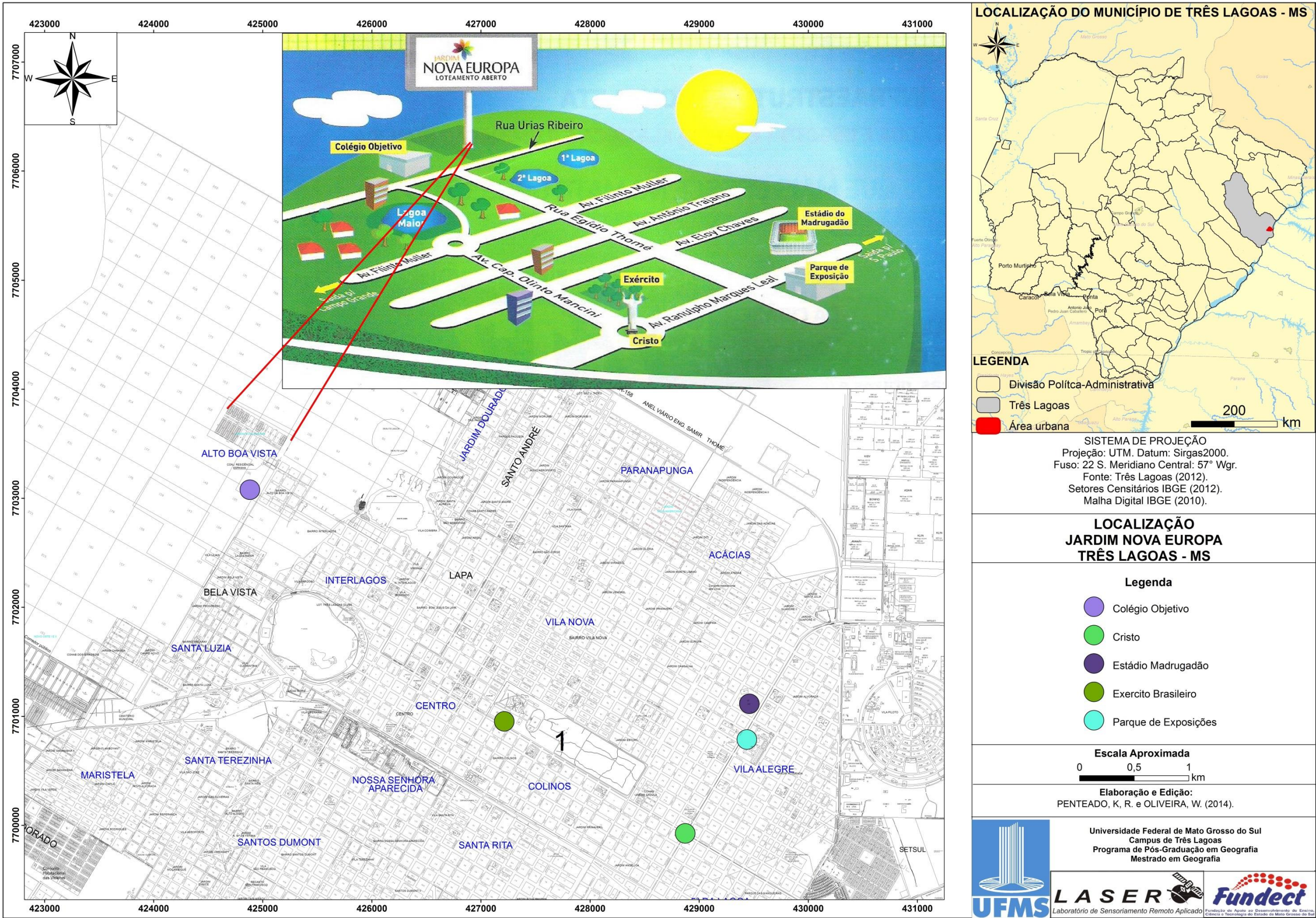
Além disto, a aprovação da implantação deste tipo empreendimento em uma área afastada da malha urbana por parte do Estado, assim como no segundo caso discutido (página 47), promove a criação de vazios urbanos, áreas de pousio social. Segundo Rolnik (2004) a retenção destas terras no aguardo de investimentos que serão realizados nas vizinhanças pelos demais agentes é objeto de especulação e alvo da atuação dos *rentistas*.

Neste ponto, faz-se necessário retomar alguns aspectos que foram discutidos no primeiro capítulo deste trabalho acerca da atuação do Estado para dar sequência à discussão, são eles: o Estado não é neutro e, de acordo com Corrêa (2003), suas ações tendem a privilegiar os detentores do capital e aqueles que estão representados em seu seio; e, ele tem a capacidade de regulamentar os diferentes usos e ocupações do solo, bem como seus potenciais e padrões construtivos a partir das políticas de zoneamento urbano, tornando-se assim, segundo Magrini (2013), um dos principais responsáveis pela valorização diferenciada da terra urbana. Ornellas (2013) exemplifica estas características do Estado a partir da criação e aprovação da lei 2.529 de 06 de setembro de 2011 que altera características do zoneamento urbano de Três Lagoas, reduzindo as exigências para o uso e ocupação do solo, favorecendo assim, a aprovação de loteamentos nas ZEIAS da cidade.

Basicamente, as alterações consolidam-se na permissão de parcelamento do solo em área onde não era permitido – como é o caso da ZEIA 01 (área no entorno das lagoas), diminuição do tamanho mínimo dos lotes da ZEIAS 10, 11 e 12 – que eram de 1000m² e 5000m² para 360m² – e o aumento do índice de ocupação dos lotes dessas zonas que era de 20% passando para 60%. Essas alterações tornaram os índices de uso e ocupação do solo dessa área equivalente às demais áreas e zonas do núcleo urbano, sem levar em consideração as características físicas e as vulnerabilidades próprias desse espaço. (ORNELLAS, 2013, p.103).

Vale ressaltar que a aprovação desta lei, permitiu a implantação do Residencial Montanini e do Jardim Nova Europa (Figura 10), ambos localizados dentro de uma ZEIA, mencionada acima, e estão inseridas na bacia de contribuição do complexo lacustre que, segundo Ornellas (2013), não é considerada adequada para suportar uma ocupação nas mesmas proporções que outras áreas da cidade. O autor alerta ainda que, se esta situação se mantiver, a tendência é que os problemas de drenagem urbana recorrentes na cidade venham a ganhar proporções cada vez maiores à medida que estas áreas forem ocupadas.

Figura 10 – Localização do ‘Jardim Nova Europa’ e pontos de referência.



O último empreendimento selecionado para discussão nesta seção denota, além das questões ligadas à comissão e omissão dos dados espaciais no que diz respeito à distorção das escalas das representações de localização, a articulação do capital incorporador em torno do processo de coesão espacial³², descrito por Corrêa (1997), e a criação de novos produtos imobiliários no município com o intuito de criar novas necessidades e novos padrões de consumo, em especial, pela articulação dos segmentos de maior poder aquisitivo do ramo empresarial. Trata-se do Terrace Business Center, lançado no final de 2013.

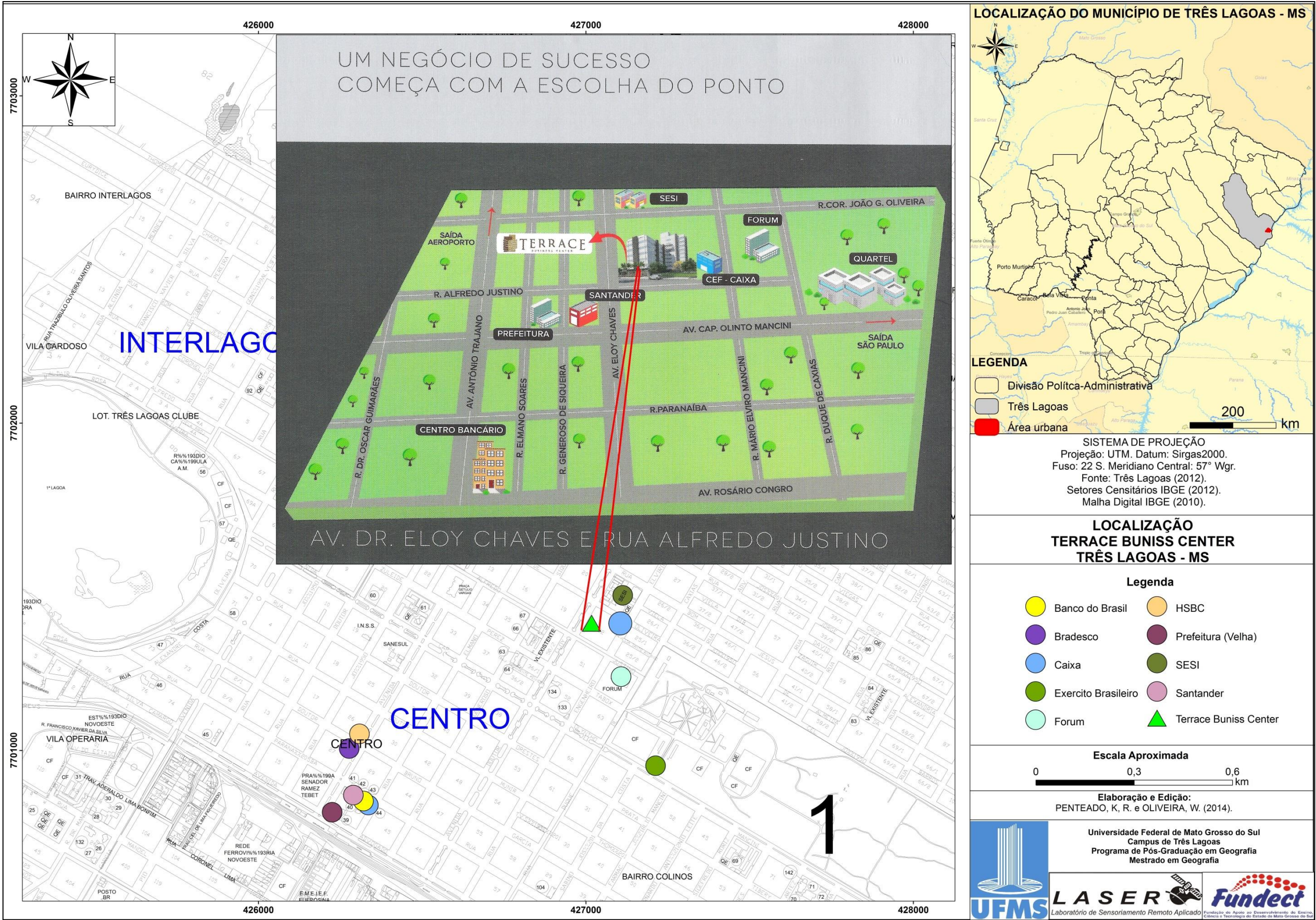
O empreendimento que está em construção, localiza-se na região central da cidade (Figura 11) em uma área que até pouco tempo estava em processo de pousio social, consiste em duas torres comerciais interligadas voltadas a atender a classe empresarial na demanda por salas comerciais e escritórios. Em sua representação de localização no panfleto de divulgação, os responsáveis pela propaganda procuraram reforçar sua proximidade aos bancos, à prefeitura, ao colégio do Serviço Social da Indústria (SESI) e ao Fórum como forma de direcionar a propaganda ao público alvo pretendido, se fazendo valer, como nos outros exemplos que citamos anteriormente, da omissão de elementos do espaço representado e da criação de outros (comissão).

A omissão pode ser percebida a partir da comparação do mapa da cidade com a representação de localização utilizada na divulgação do empreendimento. Nesse último, é possível notar que existem apenas 4 (quatro) quadras entre o que está delimitado como “centro bancário” e o Terrace, enquanto, no primeiro, o número total de quadras de distância é 7 (sete), ou seja, foram omitidas algumas ruas da representação para causar a sensação de maior proximidade.

A comissão, na representação da propaganda, fica por conta do centro bancário que dá a entender que os bancos estão localizados todos naquela esquina (da Avenida Rosário Congro com a Avenida Antônio Trajano), entretanto, ao analisar a representação no mapa da cidade, é possível perceber que os estabelecimentos bancários estão localizados ao longo das ruas Antônio Trajano e Paranaíba.

³² Cf. Capítulo 1, p.24.

Figura 11 – Localização do ‘Terrace Business Center’ e pontos de referência.



De um modo geral, a confrontação das representações contidas nas Figuras 7, 8, 9, 10 e 11 com o mapa da cidade, permite perceber que o uso do caráter de omissão e de comissão no tratamento dos dados espaciais das representações de empreendimentos dentro do espaço urbano é recorrente como estratégia por parte dos diversos agentes, sobretudo aqueles do ‘setor imobiliário’. Segundo Magrini (2013, p.99) é importante considerar que, ao utilizar genericamente a expressão ‘setor imobiliário’, “devemos atentar para o fato de que estamos tratando de estratégias empreendidas por agentes distintos, mesmo que seus objetivos sejam convergentes”. Os agentes envolvidos no processo de produção e valorização do espaço visam, segundo Smolka (1981), a partir dos mais variados tipos de estratégias, criar vantagens locacionais como a acessibilidade, além de outros parâmetros subjetivos capazes de tornar as terras (retidas, incorporadas, etc) atraentes ao consumidor, criando assim, diferentes formas de habitar e consumir espaço. Consoante a isto, Rolnik (2004) reforça que devido às grandes quantidades de capital investido no espaço urbano, os diversos agentes que atuam como *rentistas* tendem a pressionar o Estado a criar mecanismos para beneficiar a maximização da rentabilidade e o retorno dos investimentos realizados.

4.2 Processos espaciais, atuação dos agentes e valorização dos terrenos urbanos

A análise e discussão acerca dos processos espaciais responsáveis por desencadear a valorização dos terrenos urbanos na cidade de Três Lagoas no período de 2006 a 2013 foi desenvolvida com o processo de entrevistas junto aos 5 (cinco) corretores imobiliários que se dispuseram a contribuir com este trabalho. Todos eles atuam há mais de 10 (dez) anos na cidade. As informações prestadas por estes agentes reforçam tudo aquilo que foi discutido até o momento e foram imprescindíveis para melhor compreensão da dinâmica de valorização dos terrenos no município. Exemplo disto pode ser percebido no trecho da entrevista cedida pelo senhor Nivaldo Inácio Campos, proprietário da “Imobiliária Campos”, que, ao falar sobre o processo de valorização dos terrenos urbanos em Três Lagoas, disse: *“Algumas áreas da cidade sempre foram valorizadas, principalmente as mais*

próximas ao centro da cidade” (informação verbal)³³, remontando aquilo que Villaça (2001) afirma sobre a valorização dos imóveis relacionada à construção histórica da localização a partir do trabalho socialmente necessário para construir esta localização e, reforçando ainda o apontamento de Corrêa (1997), que afirma que o processo de centralização permite ao capital uma localização ótima, racional, que favorece a maximização dos lucros dos agentes possuidores ou utilizadores destes espaços centralizados.

Cattanio (1976), já evidenciava que o núcleo formado pelo centro da cidade de Três Lagoas era mais valorizado do que o entorno e que esta valorização estava ligada ao processo histórico de formação e ocupação da cidade, bem como pela concentração de atividades de comércio e serviços nesta parte da cidade. Isso só reforça aquilo apontado na entrevista por Campos e discutido por Corrêa (1997) e Villaça (2001).

Outro processo recorrente no espaço urbano de Três Lagoas corresponde à formação deliberada de ‘vazios urbanos’, espaços não edificadas, propositadamente deixados desta forma visando a prática do ‘pousio social’³⁴. Sobre isto, Aranha-Silva (2010) afirma que:

Em geral, se vende inicialmente os lotes pior localizados – em relação a equipamentos e serviços – para, em seguida, gradativamente e à medida que o loteamento vai sendo ocupado, colocar os demais à venda. A simples ocupação de alguns já faz aumentar o preço dos demais lotes, valorizando o loteamento (ARANHA-SILVA, 2010, p.407).

Esta prática também pode ser confirmada a partir do trecho da entrevista cedida pelo senhor Nivaldo Campos, na qual afirma:

(...) alguns donos lotearam parte de suas terras criando lotes menores nas regiões mais distantes dos loteamentos. Estes lotes eram doados ou vendidos a preços muito baixos para que acontecesse a ocupação das terras distantes e pra que os terrenos do meio ficassem mais valorizados (informação verbal)³⁵.

A criação dos ‘vazios urbanos’ é elemento chave para compreensão da valorização diferenciada de algumas áreas na cidade de Três Lagoas, porque a criação destes espaços está intimamente ligada à ação dos agentes produtores do espaço e acaba envolvendo a ação do Estado, como regulador do uso do solo, que

³³ Entrevista concedida por Nivaldo Inácio Campos na Imobiliária Campos, em Três Lagoas – MS, em junho de 2013.

³⁴ Cf. Capítulo 1, Seção 1.3, p.25-26 e Seção 4.1 deste capítulo, p. 42-54.

³⁵ Entrevista concedida por Nivaldo Inácio Campos na Imobiliária Campos, em Três Lagoas – MS, em junho de 2013.

permite a criação destes vazios; a ação dos proprietários fundiários descrita por Corrêa (2003) como sendo “[...] no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*”; a ação dos promotores imobiliários que, segundo Corrêa (2003) reforçam o interesse dos proprietários fundiários ao priorizarem as ações no sentido de produzir habitações voltadas para a demanda solvável; a ação dos grupos sociais excluídos que ficam à margem de todo processo e lutam para obtenção de moradia; e, a ação dos proprietários dos meios de produção que, ao implantar seus empreendimentos atraem grande fluxo populacional e de capital para a cidade aumentando a demanda por moradia e contribuindo para o inflacionamento do preço dos imóveis urbanos.

A atuação dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários no processo de criação dos vazios urbanos tem a anuência do Estado que – a exemplo do que foi discutido na seção anterior – é responsável por criar e alterar as leis de zoneamento, uso e ocupação do solo, permitir ou restringir a ocupação dos espaços da cidade interferindo desta forma no processo de valorização dos terrenos e desencadeando outras práticas dos agentes produtores do espaço e também outros processos espaciais.

Ligado ao processo de criação dos vazios existe o processo de segregação espacial, no qual as populações de baixa renda acabam por se localizar nas áreas mais periféricas da cidade e, devido à falta de infraestrutura, realizam pressão sobre o Estado para que este leve até estas áreas periféricas as benfeitorias necessárias. A respeito dos processos que geram a expansão da periferia da cidade, a criação de vazios urbanos e a especulação imobiliária, vale considerar que:

As cidades são grandes porque há especulação e vice-versa; há especulação porque há vazios e vice-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 se acentua. Mas o déficit de residências também leva à especulação e os dois juntos conduzem à periferização da população mais pobre e, de novo, ao aumento do tamanho urbano. As carências em serviços alimentam a especulação, pela valorização diferencial das diversas frações do território urbano. A organização dos transportes obedece a essa lógica e torna ainda mais pobres os que devem viver longe dos centros, não apenas porque devem pagar caro seus deslocamentos como porque os serviços e bens são mais dispendiosos nas periferias. E isso fortalece os centros em detrimento das periferias, num verdadeiro círculo vicioso. (SANTOS, 1993, p.96).

O processo de chegada de infraestrutura à periferia distante da cidade (realizado tanto pelo Estado quanto pela iniciativa privada) é responsável por valorizar os terrenos não edificadas que ficam entre as áreas centrais e estas periferias, dando origem a consideráveis áreas onde alguns agentes (especialmente os proprietários fundiários e os promotores imobiliários) praticam o “pousio social” das terras, aguardando o momento que julgarem oportuno para atuar como *rentistas* e colocar estes terrenos à venda, ou ainda, implantar nestes “novos espaços”, agora dotados de infraestrutura, edificações residenciais ou comerciais com vistas a obter a maior renda da terra possível já que as amenidades produzem, segundo Rolnik (2004), localizações valorizadas.

Em entrevista a um jornal local³⁶, o Assessor de Controle de Obras do município afirmou que “*o proprietário espera as obras de infraestrutura para negociar seu imóvel por um valor bem maior*”. Esta afirmativa reforça a existência da prática do “pousio social” e a atuação dos *rentistas*. Além disto, o secretário também informa um dado quantitativo importante acerca destes espaços vazios dentro da cidade de Três Lagoas ao afirmar que “*esses vazios representam hoje cerca de 50% do espaço urbano da cidade, saindo do centro*”. Consoante a isto, vale citar Alves (2013), que afirma que, segundo a prefeitura municipal, em setembro de 2013, Três Lagoas contava com 58.982 imóveis, sendo destes 34.184 não edificadas e 24.798 com algum tipo de edificação, ou seja, mais de 50% (57,96%) dos imóveis urbanos de Três Lagoas não estão edificadas. Desta forma, fica evidenciado que o campo para atuação dos *rentistas* é vasto na cidade, daí a justificativa destes agentes para pressionar o Estado a promover um zoneamento diferenciado e negociar a alocação de infraestrutura nas imediações destes vazios urbanos.

A Figura 12 mostra o exemplo do bairro Jardim Alvorada que apresenta vários espaços não edificadas, caracterizando a existência dos vazios urbanos que estão em “pousio social”. É possível notar também a presença de alguns empreendimentos privados na região que fazem com que as áreas de pousio se tornem valorizadas a partir da edificação e da chegada de infraestrutura ao entorno, pois “*el precio de un terreno es, en gran medida, fijado externamente a él, o sea: por las actividades realizadas en otros terrenos y por las características de las actividades que compiten por su uso*” (SMOLKA, 1981, p.73).

³⁶ Entrevista cedida por Getúlio Neves da Costa Dias ao Jornal do povo de Três Lagoas. VAZIOS URBANOS. Jornal do Povo de Três Lagoas, Três Lagoas, edição 7, ano II, abr., 2012. p.55.

As fotos referentes aos pontos 1 e 2, indicam, em primeiro plano, terrenos não edificadas, vazios urbanos. Em segundo plano, ao fundo podem ser vistos o condomínio vertical Don El Chall e o condomínio vertical Torres D'Itália, respectivamente. A presença destes empreendimentos privados na região promove a valorização dos terrenos no bairro, conforme será discutido mais adiante.

As fotos referentes aos pontos 3 e 4, buscam apontar a visão da área de vazio urbano, a partir da Avenida Jary Mercante, para os fragmentos em processo de ocupação.

A foto referente ao ponto 5, foi registrada à rua José Amílcar Congro Bastos com o objetivo de mostrar até onde chega a rede elétrica nesta rua. A partir do poste que aparece na imagem, onde começam os terrenos não edificadas, não existe ligação de energia elétrica, nem iluminação pública.

O registro da foto referente ao ponto 6 aconteceu na mesma rua da foto referente ao ponto 5, porém em sentido contrário, mostrando uma placa de obras da Empresa de Saneamento do Estado de Mato Grosso do Sul (SANESUL) que estava realizando a ampliação da rede de distribuição de água na ocasião em uma rua perpendicular, a duas quadras, da rua em que foi feito o registro.

A última foto registrada no Jardim Alvorada é a foto referente ao ponto 7 que evidencia, em primeiro plano, mais um espaço de pousio social em via paralela à Avenida Jary Mercante e ao fundo, em segundo plano, algumas áreas edificadas.

Atualmente (2014), no Jardim Alvorada, todas as vias do entorno dos lugares onde foram realizados os registros fotográficos não são pavimentadas e, de acordo com as plantas cadastrais da rede de distribuição de água e da rede coletora de esgoto do município³⁷, a ligação de água só existe nas áreas que possuem edificações ocupadas, ou seja, nos terrenos não edificadas não há sequer tubulação para estas ligações. Já a rede coletora de esgoto possui tubulação em boa parte da Avenida Jary Mercante, até o ponto onde foram registradas as fotos referentes aos pontos 5 e 6, e, ao longo da avenida, existem alguns imóveis edificadas com ligação a esta rede, entretanto, na planta que nos foi disponibilizada, os novos empreendimentos Don El Chall e Torres D'Itália ainda não estão ligados à rede coletora de esgoto, apesar de haver indicação de uma estação elevatória em

³⁷ Material disponibilizado pelo Gerente Regional da SANESUL no Bolsão, Alfredo Ricardo Calábria de Araújo, ao La-Ser em formato "PDF" apenas para fins consultivos.

execução próxima ao Don El Chall e de a rede coletora passar pela rua lateral do Torres D'Itália.

Outra peculiaridade relacionada aos vazios urbanos do Jardim Alvorada é a ausência de rede de distribuição de energia elétrica e de iluminação pública nas vias que circundam os terrenos não edificados, como pode ser percebido a partir da análise das fotos referentes aos pontos 1, 2, 3, 4, 6 e 7. Sobre este assunto, um dos corretores entrevistados nos relatou o seguinte:

Em meados das décadas de 1980 e 1990, entre os corretores, havia uma espécie de brincadeira para se referir aos terrenos da região central do Alvorada [os vazios urbanos]. Era assim: Quando o comprador perguntava se havia água e luz ligados na região, prontamente respondíamos que sim! Água da chuva e luz do Sol" (informação verbal)³⁸

Além dos elementos apontados, vale a ressalva que os arruamentos presentes na planta urbana do município, sobrepostos à imagem de satélite na Figura 12, não correspondem às ruas presentes no espaço (ver entornos das fotos referentes aos pontos 1, 2, 4 e 5), ou seja, na planta existem mais ruas do que na realidade. Isto acontece porque o bairro é resultado de um loteamento realizado na década de 1960 e, encontrava-se afastado do restante da malha urbana da cidade que demorou ser ocupado, desta forma, as quadras delimitadas naquele período foram tomadas (em parte) pela vegetação escondendo seus limites originais, denunciando que, há muito, estes terrenos são alvo da prática de pousio social.

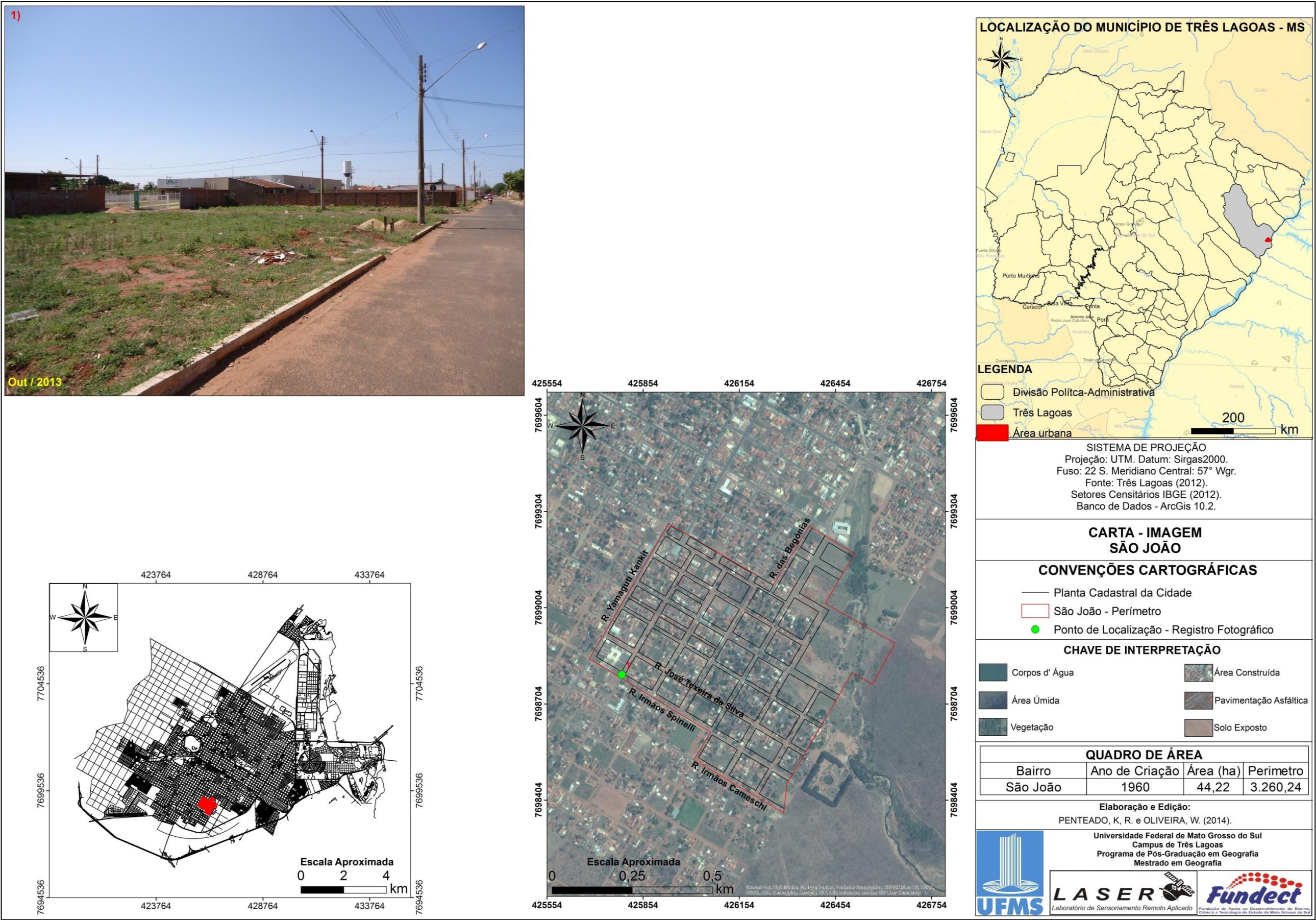
A produção de vazios urbanos é um elemento que aparece em quase todos os bairros da cidade de Três Lagoas, entretanto, durante o período de coleta de dados e informações sobre a cidade para a organização deste trabalho, além dos vazios urbanos ligados ao pousio social, chamou a atenção o processo de coesão que está acontecendo na região sul do município, com a concentração de atividades do setor da saúde, sobretudo após a instalação da Unidade de Pronto Atendimento (UPA) 24 horas no bairro São João (Figura 13).

Esta Unidade teve sua construção aprovada em 2010³⁹ e, apesar de estar pronta desde 2012, entrou em funcionamento apenas no início de 2014 devido às dificuldades do município em contratar médicos para trabalhar na unidade.

³⁸ O corretor que mencionou esta 'brincadeira' pediu para não ser identificado se acaso ela fosse citada [*grifo nosso*].

³⁹ Informação veiculada pelo sítio da prefeitura municipal, disponível em: <<http://www.treslagoas.ms.gov.br/noticia/prefeita-assina-ordem-de-servico-para-construcao-da-upa/3990/>>

Figura 13 – Carta-Imagem com identificação do ponto de interesse do bairro São João.



A implantação deste tipo de equipamento no bairro, até então bastante carente de todo tipo de infraestrutura, aconteceu por parte do Estado e desencadeou a implantação (por este agente) de outras amenidades⁴⁰ que permitiram, entre outras coisas, maior acessibilidade à UPA e, conseqüentemente, ao bairro, promovendo sincronicamente a valorização dos terrenos e dos imóveis na região.

A foto referente ao ponto 1 da Figura 13 mostra, em primeiro plano um espaço de terrenos não edificadas – pousio social – e a via lateral de acesso à UPA com pavimentação asfáltica – acessibilidade. Ao fundo, aparece a Unidade de Pronto Atendimento.

Comparando as delimitações de bairros da Figura 13 e da Figura 14, é possível perceber que a instalação da UPA (foto referente ao ponto 1 da Figura 13), foi realizada em uma área limítrofe entre os bairros São João e São Carlos, separados pela Rua Yamaguti Kankit. Devido a isto, nota-se no bairro vizinho à UPA um princípio de concentração de serviços ligados à área da saúde, conforme pode ser visto na foto referente ao ponto 1 da Figura 14 que mostra uma clínica de especialidades médicas – Medical Center. Além desta clínica, existem outros estabelecimentos ligados à área da saúde no bairro, como farmácias, consultórios médicos e odontológicos e clínicas de estética. É interessante destacar que todas elas estão próximas ou nas vias que dão acesso à UPA, aproveitando-se da localização e da acessibilidade criada pelo Estado, para sua instalação e manutenção no espaço, reforçando que:

A consequência desse processo de coesão é a criação de áreas especializadas tanto no interior do centro de negócios como nos distritos varejista, atacadista e financeiro, como em áreas não centrais, onde parecem distritos de grande concentração de consultórios médicos, ou ruas especializadas em comércio de móveis ou automóveis e autopeças, ou ainda em distritos industriais especializados. (CORRÊA, 1997, p.130).

No caso do bairro São João e do Parque São Carlos foi possível observar em campo, além da concentração de estabelecimentos ligados à área da saúde, a presença de diversos outros estabelecimentos comerciais (que vão desde a prestação de serviços ao comércio varejista), denotando na região um processo de centralização. Segundo Carlos (2007), a centralização é um processo que se desloca no espaço da cidade devido às novas formas de uso e consumo do espaço,

⁴⁰ Pavimentação asfáltica das vias de acesso ao bairro, sobretudo daquelas que dão acesso à UPA; iluminação pública; rede de coleta de esgoto.

neste caso, iniciada pela implantação dos serviços de saúde e pelos mecanismos de acessibilidade a estes equipamentos instalados nestes bairros.

Outro bairro que tem apresentado o desenvolvimento do processo de centralização em Três Lagoas é o Paranapungá. Localizado na porção Nordeste do município, o bairro apresenta insipiente comércio, dispõe de equipamentos públicos e privados e de alguns serviços. A Figura 15 apresenta a localização do bairro na planta urbana da cidade e a foto-descrição de dois espaços localizados às margens da Rua Antônio Estevan Leal, principal via de acesso ao bairro.

A foto referente ao ponto 1 da Figura 15 mostra que, apesar do processo de centralização que se desenvolve no bairro, ainda existem terrenos não edificadas às margens da principal via de acesso ao bairro, caracterizando áreas de pousio social.

Segundo notícia veiculada no sítio da prefeitura municipal⁴¹, esse bairro recebeu investimentos do Estado em infraestrutura no ano de 2008, como, por exemplo, a implantação da rede de drenagem de águas pluviais e a pavimentação asfáltica de algumas ruas de acesso ao bairro. Esses investimentos estatais atraíram para o bairro alguns investimentos privados como estabelecimentos comerciais e de serviços, além de estimular a atuação dos promotores imobiliários a desencadear o processo de construção de dezenas de casas – como pode ser visto à direita na foto referente ao ponto 1 - e apartamentos no bairro, que aos poucos se torna cada vez mais valorizado, afinal, conforme lembra Villaça (2001), a terra urbana e sua localização são mais valorizadas devido ao custo de produção destes espaços enquanto produto social ao longo dos anos.

A foto referente ao ponto 2 da Figura 15 mostra um espaço onde acontece o processo de inércia⁴² no bairro em questão, trata-se da Cerâmica Paranapungá, localizada na esquina da Rua Antônio Estevan Leal com a Avenida Antônio Trajano, ocupa o espaço de uma quadra e, segundo moradores da região, está desativada desde o início dos anos 2000, evidenciando condição explicada por Corrêa (1997) sobre a inércia, que esta edificação permanece no espaço mesmo que as razões que justifiquem sua presença neste espaço tenham cessado de atuar. Neste caso, enquanto não acontece algum investimento para remoção da estrutura fabril ou para a re-funcionalização deste espaço, suas formas permanecem “cristalizadas” no bairro. De acordo com Corrêa (1997), tem um uso que foge à racionalidade

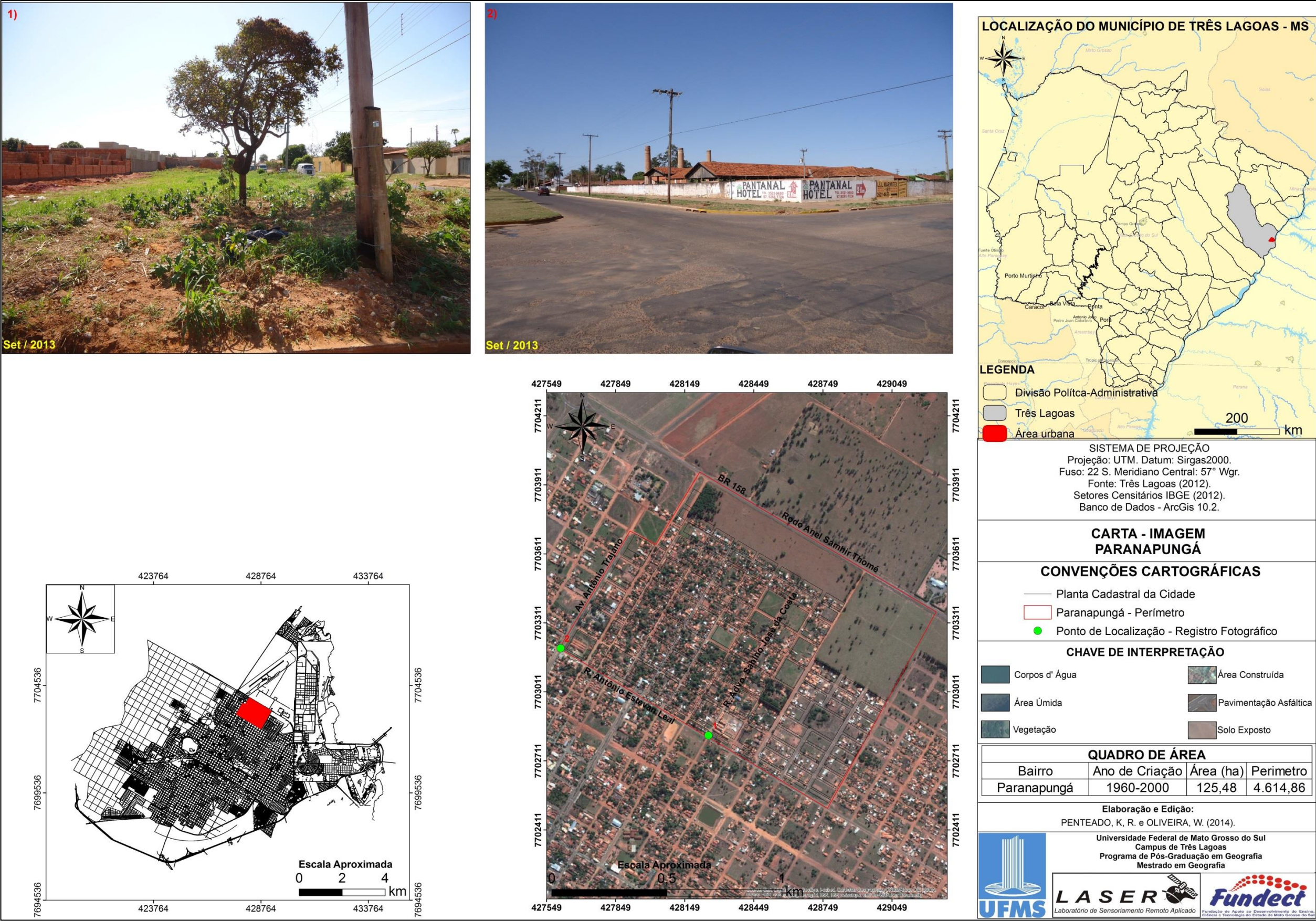
⁴¹ Disponível em:

<<http://www.treslagoas.ms.gov.br/noticia/paranapunga-recebe-asfalto-e-drenagem/2327/>>

⁴² Cf. Capítulo 1, p. 24-25.

econômica, pois, enquanto o entorno é valorizado pela ação dos demais agentes produtores do espaço, esta quadra permanece inerte.

Figura 15 – Carta-Imagem com identificação dos pontos de interesse do bairro Paranapungá.



4.3 Retrato do processo de crescimento do preço e da valorização dos terrenos urbanos em Três Lagoas – MS

A atuação dos diversos agentes produtores do espaço, bem como o desencadeamento de processos espaciais sobre a cidade são, de acordo com Corrêa (2003), os principais responsáveis pela organização espacial desigual e mutável das cidades. Nesta seção, foram discutidos os resultados referentes à coleta de dados levantados sobre o crescimento do preço dos terrenos urbanos em Três Lagoas e os principais elementos responsáveis pela sua valorização no período de 2006 a 2013.

4.3.1 Dinâmica dos preços dos terrenos urbanos em Três Lagoas

A Tabela 1 corresponde à tabulação dos resultados da coleta de dados referentes aos preços médios de mercado do metro quadrado de terreno em cada bairro levantado e em cada ano da amostra, seguidos do respectivo valor corrigido pelo IPCA e também da correção por este indicador para o período da amostragem, conforme explicado no Capítulo 2 (p.30-31).

A dificuldade em obter dados e informações acerca dos preços de mercado praticados em tempos pretéritos em Três Lagoas é refletida nos espaços que não estão preenchidos com informações de preço e correções na Tabela 1. Durante o processo de coleta de dados, a maioria dos corretores procurados ficou de retornar o contato ou pediu para agendar a entrevista para outro momento, entretanto, ao serem contatados no dia e horário combinado, sempre utilizaram a mesma expressão: *“volta na semana que vem que eu arrumo os dados que precisa”*. Felizmente, cinco das doze tentativas de entrevistas foram atendidas, e, graças à disposição desses corretores em contribuir com esta pesquisa, aliada aos levantamentos realizados nos classificados de jornais locais (on-line e impressos), e, às informações cedidas por dois corretores via correio eletrônico, foi possível traçar este panorama expresso na Tabela 1. A escolha do tipo de amostragem empregada (não probabilística por conveniência – explicada no Capítulo 2, p.29-30) aconteceu justamente devido à dificuldade na obtenção de informações, desta forma, trabalhou-se com os dados e os bairros que foram disponibilizados pelos corretores e/ou com aqueles dos quais se obteve informações via páginas de classificados,

justificando assim a existência de alguns espaços sem informações de preço e de correções na tabela e a ausência de alguns bairros da cidade na amostragem.

Tabela 1 - Preços médios de mercado do m² (metro quadrado) em Reais (R\$) dos terrenos ano a ano, correções de cada ano e correção para o período de 2006 a 2013*

	2006	A	2007	B	2008	C	2009	D	2010	E	2011	F	2012	G	2013	Correção preço 2006 para 2013
Acácias	8,89	9,51	16,89	18,63	40,00	44,02	55,30	60,71	69,78	78,32	88,00	98,42	101,36	112,58	124,01	13,26
Colinos	80,45	86,04	100,00	110,31	110,90	122,06	162,56	178,47	175,00	196,41	280,00	313,15	360,29	400,18	400,00	119,96
Guanabara	33,34	35,66	57,60	63,54	59,54	65,53	55,56	61,00	60,01	67,35	58,34	65,25	55,03	61,12	93,33	49,71
Jardim Alvorada	15,96	17,07	34,93	38,53	39,58	43,56	50,37	55,30	71,26	79,98	133,34	149,12	141,67	157,36	206,40	23,80
Jardim Ypê	46,81	50,06	48,20	53,17	76,33	84,01	92,16	101,18	124,57	139,81	139,20	155,68	192,60	213,93	242,67	69,80
Jardim Dourado	12,80	13,69	21,95	24,21	36,20	39,84	56,56	62,09	66,57	74,72	100,00	111,84	166,67	185,12	166,95	19,09
Lapa	39,12	41,84	...	...	16,00	17,61	...	...	...	...	...	...	...	...	450,00	58,33
Maristela	17,00	18,18	19,77	21,81	22,55	24,82	25,00	27,45	50,39	56,56	79,01	88,36	155,46	172,67	160,11	25,35
Nossa Senhora Aparecida	30,00	32,08	30,00	33,09	52,08	57,32	66,67	73,19	70,21	78,80	96,83	108,29	102,25	113,57	135,00	44,73
Osmar F. Dutra	25,00	26,74	...	...	22,50	24,76	...	...	...	...	...	...	...	...	175,00	37,28
Paranapungá	15,00	16,04	16,25	17,93	33,34	36,69	57,14	62,73	80,00	89,79	96,15	107,53	116,67	129,59	177,22	22,37
Quinta da Lagoa	22,49	24,05	34,76	38,35	63,20	69,56	...	...	...	...	...	...	147,12	163,41	192,61	33,54
Santa Luzia	33,34	35,66	...	...	28,89	31,80	...	...	...	...	...	...	169,23	187,97	212,50	49,71
Santa Terezinha	20,00	21,39	...	...	33,26	36,61	...	...	...	...	...	...	...	...	120,00	29,82
Santo André	26,21	28,03	50,00	55,16	59,21	65,17	...	...	102,56	115,11	...	...	200,00	222,15	266,67	39,08
Santos Dumont	72,01	77,01	71,33	78,69	79,73	87,75	...	...	...	...	128,00	143,15	220,00	244,36	265,50	107,38
São Carlos	18,37	19,65	18,38	20,28	39,29	43,24	...	...	...	...	128,00	143,15	150,00	166,61	173,98	27,39
São João	21,20	22,67	25,60	28,24	38,66	42,55	...	...	...	...	86,30	96,52	93,34	103,68	116,67	31,61
Vila Alegre	20,00	21,39	21,98	24,25	28,87	31,77	50,00	54,89	72,14	80,97	98,20	109,82	130,00	144,39	180,57	29,82
Vila Haro	19,08	20,41	20,53	22,65	33,83	37,23	34,22	37,57	58,99	66,21	86,65	96,91	92,14	102,34	114,72	28,45
Vila Nova	62,74	67,10	65,47	72,22	68,86	75,79	80,00	87,83	91,34	102,52	116,00	129,73	156,91	174,28	175,33	93,55
PERCENTUAL DE CORREÇÃO IPCA		6,9477300		10,3138500		10,0616200		9,7842600		12,2352700		11,8378500		11,0726300		49,1131100

* Correção realizada pelo IPCA

Legenda	
Coluna	Período
A	2006-2007 corrigido
B	2007-2008 corrigido
C	2008-2009 corrigido
D	2009-2010 corrigido
E	2010-2011 corrigido
F	2011-2012 corrigido
G	2012-2013 corrigido

Organização: Penteado (2014).

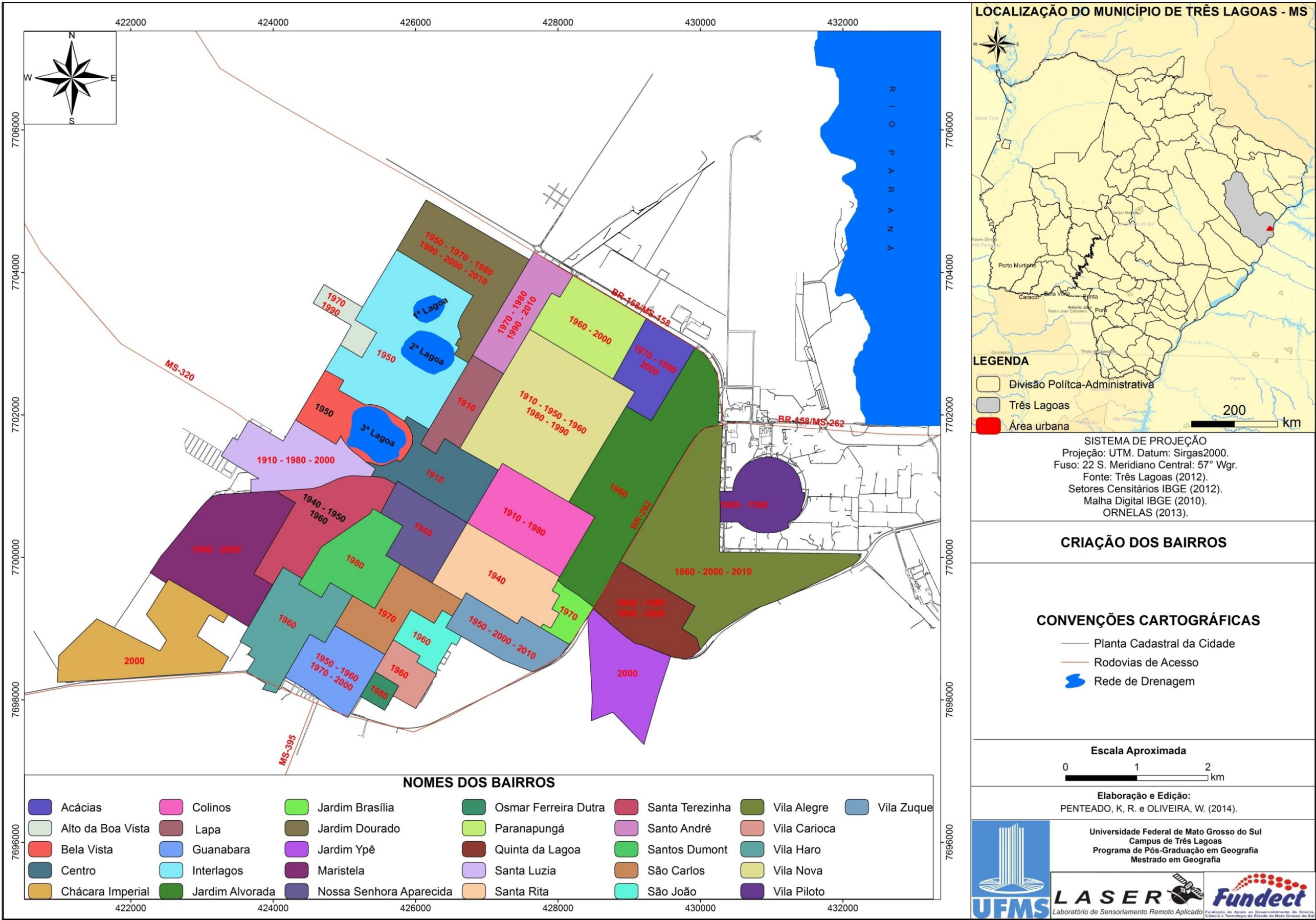
Conforme pode ser observado na Tabela 1, ao todo, foram coletadas informações sobre 21 (vinte e um) bairros da cidade, deste total, apenas 9 (nove) ficaram sem todas as informações de preço ano a ano e suas respectivas correções. Além das dificuldades relatadas para obtenção de dados acerca dos preços de mercado dos terrenos, os cinco corretores que cederam entrevista explicaram que nestes bairros que faltam dados não ocorreram muitas negociações de terrenos por parte deles no período da amostragem e pontuaram dois motivos principais para o pequeno número de negócios nestes 9 (nove) bairros.

O primeiro motivo apontado foi que, na maioria das vezes, os bairros que não apresentam dados de preços dos terrenos são aqueles de loteamento e ocupação antigos (Figura 16) e que, devido a esta característica, os negócios fechados nesses bairros estão majoritariamente relacionados à venda de casas e de imóveis comerciais porque existem poucos terrenos não edificadas e um número ainda menor de terrenos disponíveis para venda. Três corretores reforçaram ainda que os terrenos não edificadas desses bairros, em sua maioria, não estão à venda porque são alvo de especulação, visto que são escassos dentro dos bairros em questão, ou, porque ainda não atingiram o preço esperado por seus proprietários para serem colocados à venda, justificando, segundo eles, sua retenção.

O segundo motivo, por não existirem muitos dados de preços sobre negociações de terrenos em alguns bairros com espaços vazios na tabela, está relacionado à forma como aconteceram seus processos de ocupação, de acordo com os corretores, alguns destes bairros são resultado de conjuntos habitacionais construídos pelo Estado, neste caso, não sobrando terrenos na área dos conjuntos habitacionais para venda, ou, são resultado de mutirões de autoconstrução. Neste segundo caso sobram poucos terrenos sem edificações e recai-se no primeiro motivo explicado.

A Figura 16 mostra os nomes e a localização dos bairros de Três Lagoas, bem como a década de criação dos loteamentos que compunham cada bairro. Os elementos presentes nesta figura podem ser utilizados como suporte na análise do processo de valorização dos terrenos urbanos no município para indicar os bairros que tiveram seu processo de criação iniciado em tempos mais pretéritos e aqueles que são resultado de loteamentos mais recentes.

Figura 16 – Data de criação dos loteamentos que compunham os bairros de Três Lagoas-MS.



Visando facilitar a interpretação do crescimento do preço médio de mercado do metro quadrado dos terrenos, bem como a visualização destas informações sobre o espaço da cidade, foram elaborados os mapas correspondentes às Figuras 17, 18 e 19. A leitura destes mapas deve ser realizada concomitantemente com a leitura da Tabela 1, pois, o tamanho dos círculos da legenda varia de acordo com os preços registrados na tabela⁴³. Devido alguns bairros apresentar expressivo crescimento dos preços, não foi possível elaborar um único mapa para representar todos os bairros da amostra. Por isso eles foram divididos, com intuito de contribuir para melhor leitura das informações.

Na Figura 17, dos 9 (nove) bairros representados, apenas 2 (dois) não apresentaram crescimento do preço médio de mercado em todos os períodos em que foram registradas as amostras, Lapa e Nossa Senhora Aparecida. Ambos são bairros antigos da cidade, como pode ser visto na Figura 16, e, no caso do primeiro, apresenta poucos terrenos disponíveis à venda – como explicado na página 73 –, devido a isto, a ausência de registros em todos os anos. A explicação do preço médio de mercado de 2008 ser inferior ao de 2006 no bairro da Lapa, e de o preço médio de mercado de 2006 ser igual ao de 2007 no bairro Nossa Senhora Aparecida, foi dada de forma unânime pelos 5 (cinco) corretores entrevistados e se aplica para os demais bairros apresentados nas Figuras 18 e 19. Logo no início de cada uma das entrevistas, quando foram perguntados sobre os registros do preço de mercado do metro quadrado dos terrenos urbanos em Três Lagoas, todos os corretores deram a mesma resposta que pode ser resumida no que o senhor Nivaldo Campos nos respondeu

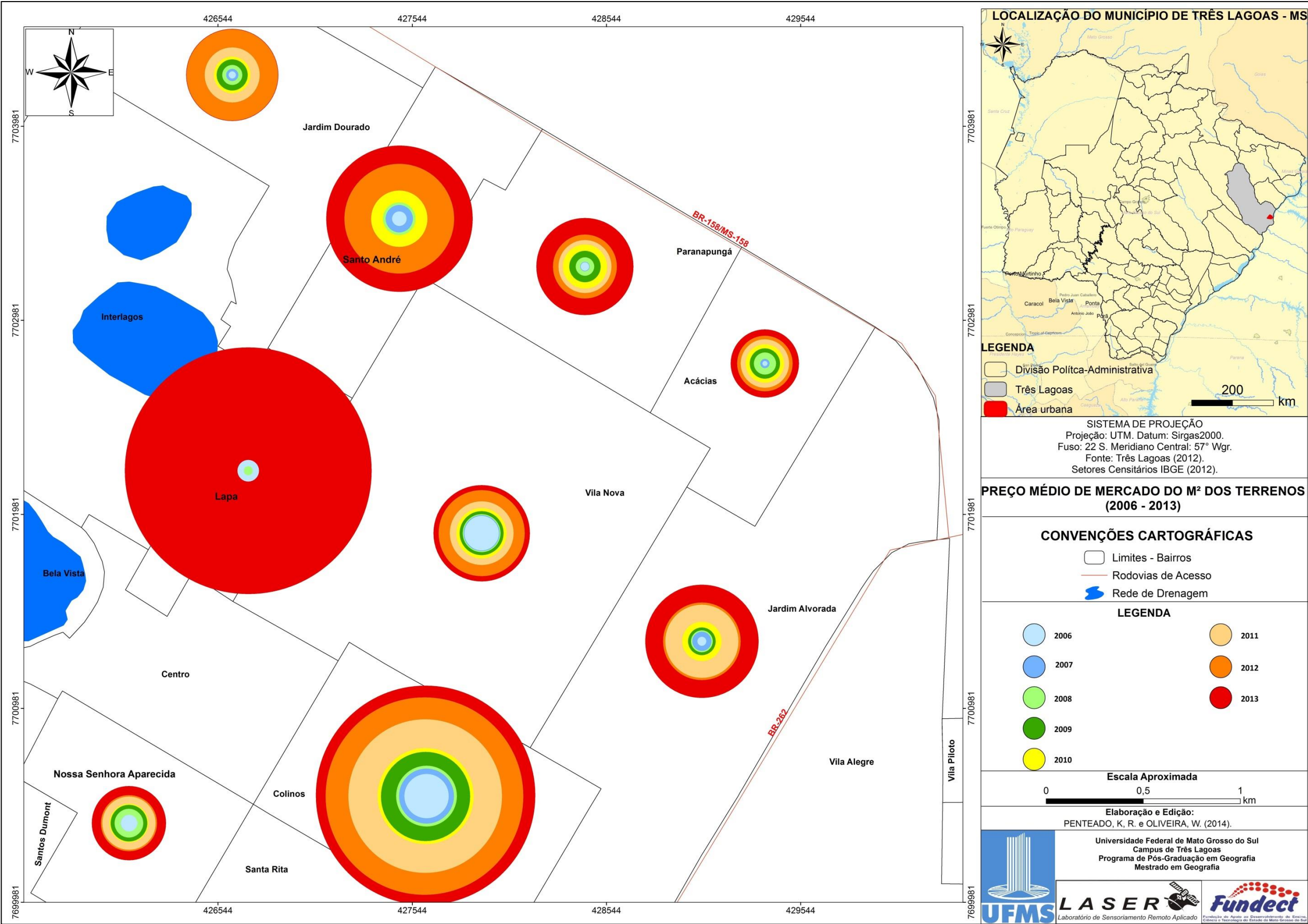
[...] em Três Lagoas, até o ano de 2010, os terrenos e imóveis não eram vendidos pelo preço do metro quadrado e sim de acordo com as características de cada imóvel e seu entorno, isto de vender por metro quadrado é algo recente de 2010, 2011 pra cá [...] (Informação verbal)⁴⁴.

Esta explicação ajuda na compreensão do fato de alguns bairros não apresentarem crescimento do preço em determinados períodos da amostra. A partir disso, a ausência de crescimento também pode ser explicada pela falta de infraestrutura e/ou de equipamentos e amenidades em cada bairro dentro de certos períodos.

⁴³ Cf. Capítulo 2, p.34. Sobre a metodologia utilizada para a espacialização destes dados.

⁴⁴ Entrevista concedida por Nivaldo Inácio Campos na Imobiliária Campos, em Três Lagoas – MS, em junho de 2013.

Figura 17 – Preço médio de mercado do metro quadrado dos terrenos selecionados da amostra - 2006 a 2013, conforme Tabela 1.



A Figura 18 também traz informações sobre 9 (nove) bairros. Desses, 4 (quatro) não apresentaram crescimento do preço médio de mercado em todos os anos que possuem dados coletados, Guanabara, Osmar Ferreira Dutra, Santa Luzia e Santos Dumont.

O motivo para estes 4 (quatro) bairros não apresentarem crescimento do preço médio de mercado é o mesmo pelo qual Lapa e Nossa Senhora Aparecida não apresentaram este crescimento em certos períodos da amostragem. Trata-se de bairros que foram loteados há mais de 30 (trinta) anos, nos quais os terrenos não edificadas, ou são escassos, ou estão em pousio social. Além disto, assim como nos exemplos da Figura 17, a ausência de crescimento do preço é justificada pela ausência de investimentos em infraestrutura e em equipamentos por parte do Estado e dos demais agentes produtores do espaço, fazendo com que os preços que, como explicado anteriormente, até 2010 não eram tomados por metro quadrado, se mantivessem estáveis ou pouco variáveis. Sobre este assunto, é importante considerar o que Rolnik (2004) aponta ao afirmar que o investimento em infraestrutura e equipamentos é decisivo na lógica do mercado imobiliário à medida que estes investimentos produzem localizações valorizadas.

A Figura 19 traz a representação dos bairros Vila Alegre, Quinta da Lagoa e Jardim Ypê. Os dois primeiros, resultados de loteamentos antigos – com mais de 40 (quarenta) anos, e o último, mais recente, datado do início dos anos 2000. Os espaços sem informações disponíveis que podem ser percebidos na Tabela 1 na linha do bairro Quinta da Lagoa, existem porque os corretores alegam que durante o período sem dados não houve negociação de terrenos por parte deles neste bairro. Apesar disto, é possível notar nos três bairros que houve crescimento do preço com o passar dos anos, sobretudo no período compreendido pelos anos de 2012 e 2013.

De um modo geral, é possível perceber nas Figuras 17, 18 e 19 que o preço médio do metro quadrado dos terrenos apresentou crescimento, sobretudo nos últimos anos da amostragem, entretanto, vale ressaltar que o simples crescimento do preço ao longo dos anos não indica que houve valorização dos terrenos nestes bairros, ela – a valorização – só acontece quando existe aumento do preço a partir da contínua acumulação de trabalho humano, criador de valor sobre o espaço, fazendo, segundo Villaça (2001), que o preço da terra urbana sempre aumente, podendo, eventualmente, oscilar como qualquer mercado, mas sempre sendo propenso ao aumento.

Figura 18 – Preço médio de mercado do metro quadrado dos terrenos selecionados da amostra - 2006 a 2013, conforme Tabela 1.

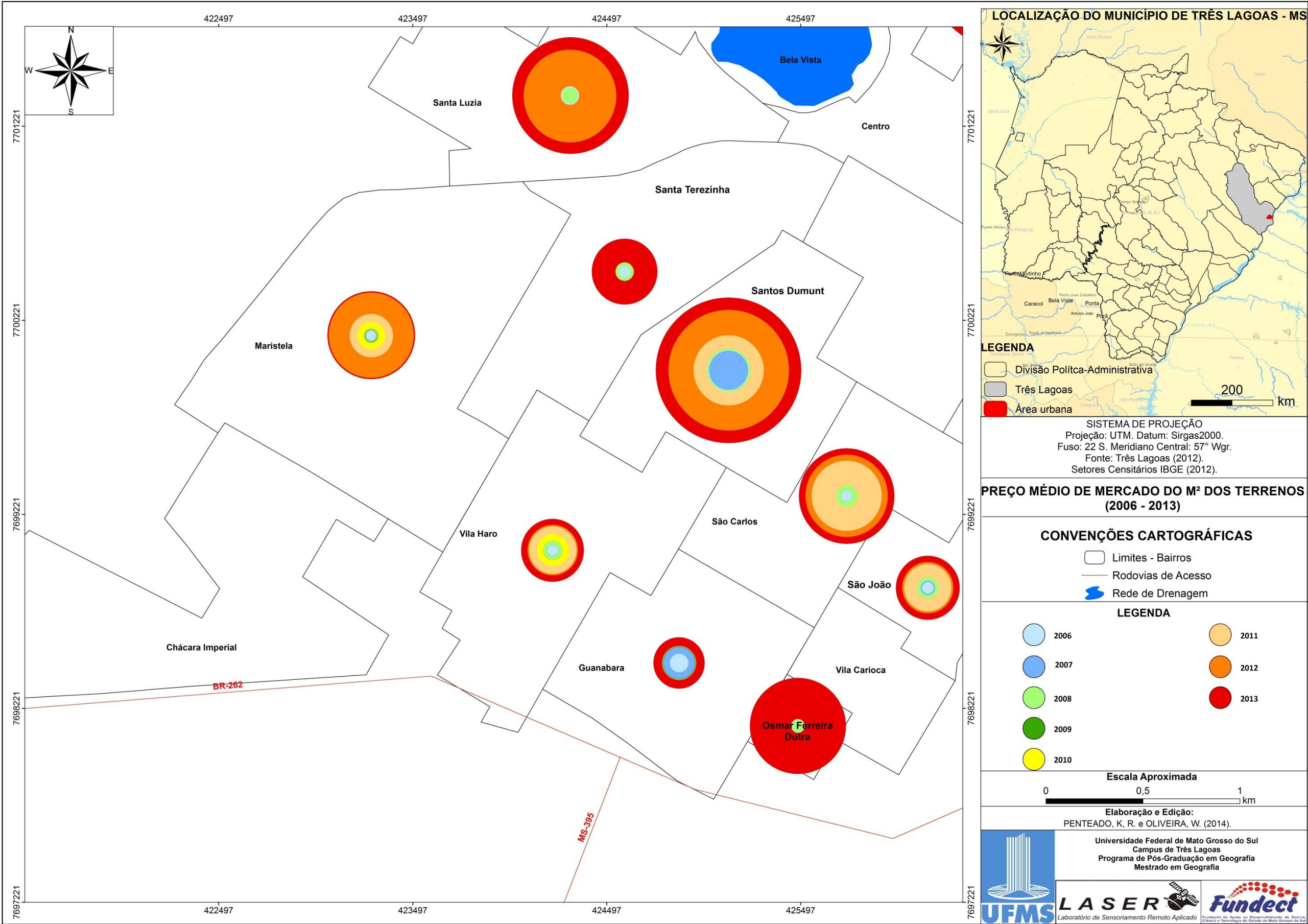
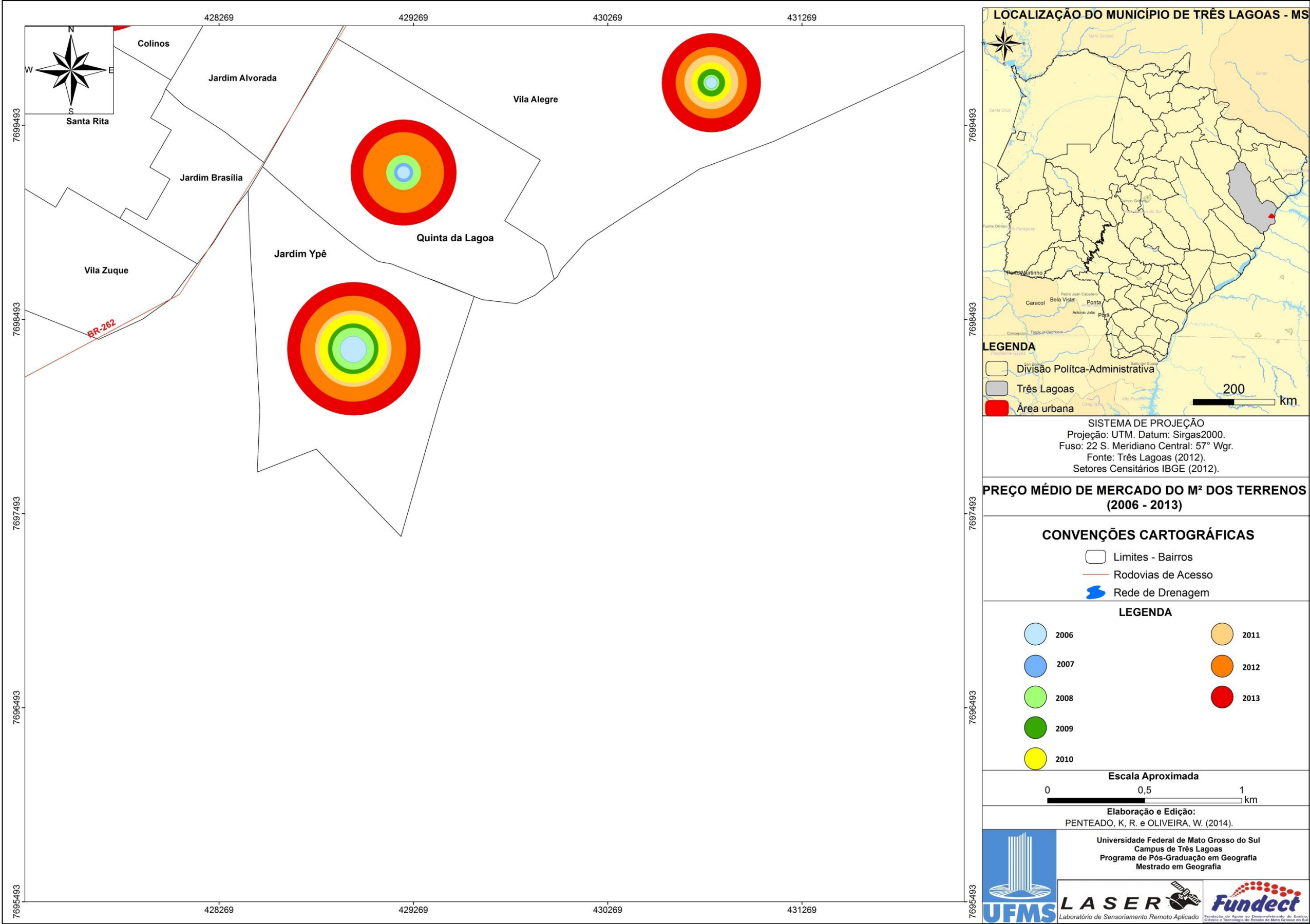


Figura 19 – Preço médio de mercado do metro quadrado dos terrenos selecionados da amostra - 2006 a 2013, conforme Tabela 1



4.3.2 Valorização dos terrenos no espaço urbano de Três Lagoas

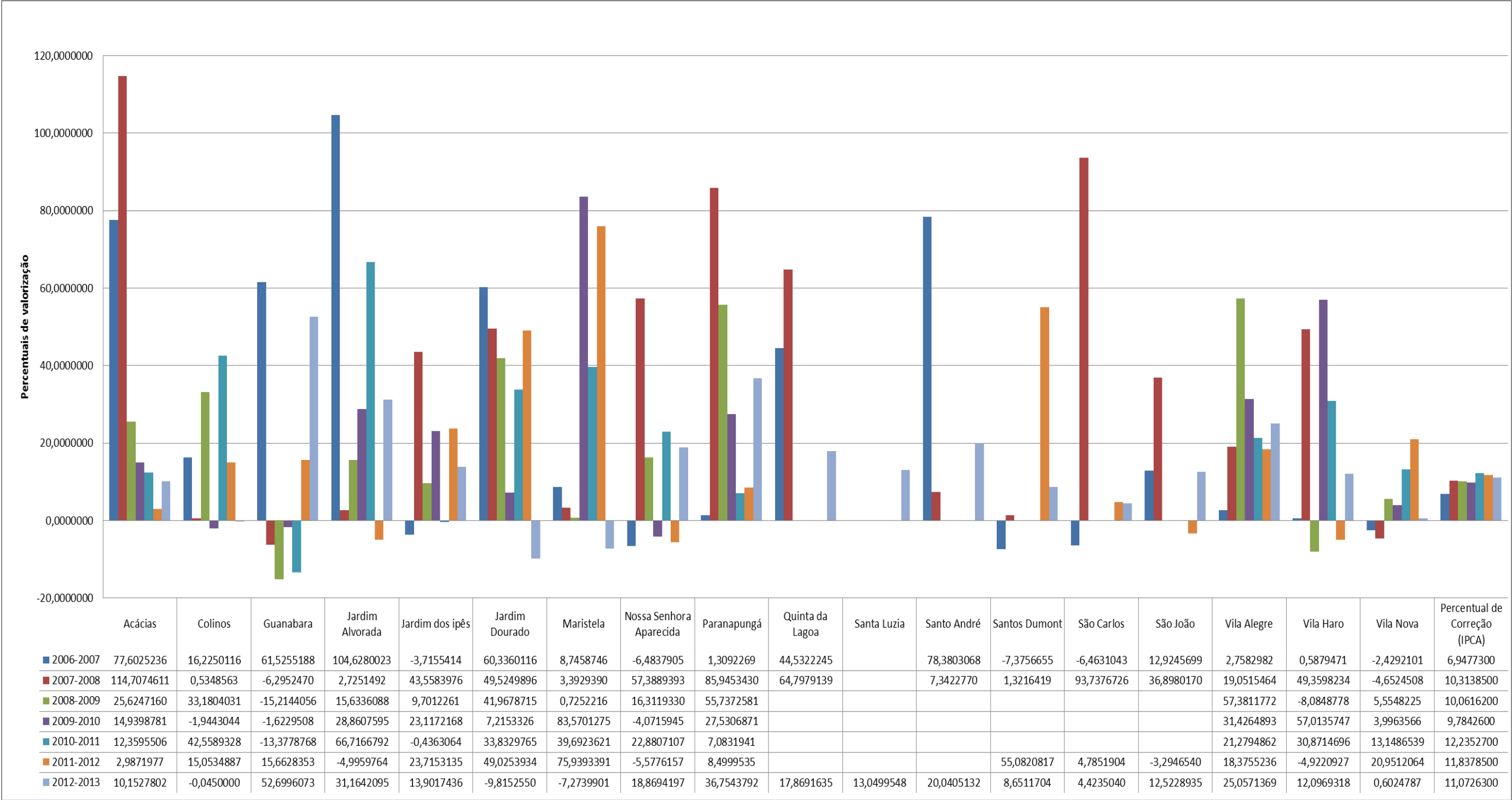
A análise das informações contidas na Tabela 1 (página 72) torna evidente, na maioria dos casos, que o crescimento do preço dos terrenos em Três Lagoas é superior ao reajuste dos mesmos pelo indicador oficial da inflação no país (IPCA). Dessa forma, é possível afirmar que, além da inflação, existem outros fatores proporcionando a alta destes preços, visto que “se o terreno urbano vago apresenta um acréscimo de valor, esse acréscimo deriva da alteração de sua localização e esta, por sua vez, deriva do trabalho social dispendido na produção de todo o espaço urbano” (VILLAÇA, 2001, p.79).

A partir da análise do que foi levantado nos artigos científicos e trabalhos acadêmicos produzidos sobre a cidade, nas notícias veiculadas nos jornais de circulação local, nas entrevistas com os corretores imobiliários, nas páginas de classificados dos jornais, nas propagandas de novos loteamentos e novos empreendimentos imobiliários na cidade e no sítio da Prefeitura Municipal, foi possível identificar alguns dos elementos responsáveis pela valorização dos terrenos urbanos no município de Três Lagoas. É evidente que, além dos elementos discutidos neste trabalho, pode haver outros tantos que, da mesma forma, podem ser responsáveis pela valorização dos terrenos, mas que não apareceram nas fontes consultadas. Assim, o foco deste trabalho foi mantido sobre aqueles elementos recorrentes em todas as fontes de pesquisa.

As informações contidas na Tabela 1 (página 72) serviram de base para a elaboração do Gráfico 3 que mostra os percentuais de valorização do metro quadrado dos terrenos por período para todos os bairros dos quais foi possível obter informações sobre o preço de mercado e realizar as correções para cada período de amostragem, conforme explicado no Capítulo 2, páginas 31 e 32⁴⁵.

⁴⁵ Para as análises do Gráfico 3 e do processo de valorização, deve-se considerar que houve valorização dos terrenos quando o preço do ano seguinte (na Tabela 1) se mostra superior ao preço do ano anterior corrigido pelo IPCA.

Gráfico 3 – Percentuais de valorização do metro quadrado dos terrenos urbanos de Três Lagoas por período.



Organização: Penteado (2014).

Tanto nos trabalhos acadêmicos, quanto nas mídias (de circulação local, regional e nacional), no sítio da Prefeitura Municipal e nas entrevistas realizadas, é recorrente a informação discutida no Capítulo 3 deste trabalho, que o crescimento urbano-comercial-industrial experimentado pelo município de Três Lagoas, a partir de meados dos anos 2000, tem gerado expressivo aporte populacional e consequente aumento da demanda por imóveis no município, especialmente a partir de 2006⁴⁶, favorecendo o desenvolvimento da especulação imobiliária, fazendo com que os preços dos terrenos urbanos não edificadas cresçam em decorrência de sua valorização ligada às ações dos mais variados agentes produtores do espaço urbano.

Além da valorização decorrente do processo de crescimento urbano-comercial-industrial e do aumento da demanda por imóveis ligada ao aporte populacional discutida anteriormente, foi possível perceber em todas as entrevistas, mensagens de correio eletrônico e anúncios classificados em jornais, que o elemento mais evidenciado como diferencial do preço de um terreno na cidade de Três Lagoas é a presença de pavimentação asfáltica nas ruas do seu entorno. Em alguns casos, a simples proximidade do terreno em relação às ruas com este tipo de pavimentação já é considerada pelos vendedores e anunciantes como amenidade positiva⁴⁷. Outra amenidade importante e recorrente responsável pelo preço diferenciado dos terrenos é proximidade do imóvel em relação a estabelecimentos comerciais e de serviços (padarias, conveniências, mercados, farmácias, hospitais, escolas, postos de saúde).

A presença de rede coletora de esgoto na rua em frente ao terreno ou no bairro onde o imóvel está localizado também aparece como amenidade positiva destacada nas fontes consultadas, porém, com menor frequência.

Para saber o ano ou período em que foram realizadas as obras de infraestrutura (água, iluminação, asfalto, esgoto, etc.) e equipamentos (escolas, praças, postos de saúde, etc.) por parte do Estado nos bairros da amostragem que, segundo as fontes consultadas, desencadearam significativos saltos nos preços dos imóveis, recorreu-se ao sítio da Prefeitura Municipal na aba de Notícias na editoria

⁴⁶ Segundo os cinco corretores imobiliários entrevistados.

⁴⁷ Uma das menções mais comuns nos classificados dos jornais e nas mensagens de correio eletrônico é que o terreno possui a rua que passa em frente a ele pavimentada com asfalto ou, em alguns casos, que o terreno localiza-se a 20, 30 ou 50 metros de uma via com pavimentação asfáltica.

do Setor de Obras e Serviços Urbanos⁴⁸, onde se buscou informações a partir do ano de 2006.

A análise do Gráfico 3 permite notar que os bairros Acácias, Jardim Alvorada, Jardim Dourado, Nossa Senhora Aparecida, Paranapungá, Santo André, São João, Vila Haro tiveram entre o ano de 2006 e o ano de 2009, em algum momento dos períodos analisados, crescimentos percentuais expressivos de valorização. Ao consultar as Notícias da editoria do Setor de Obras e Serviços Urbanos do sítio da Prefeitura Municipal, é possível notar que este período corresponde à fase de anúncio e/ou inauguração de obras de infraestrutura nestes bairros, sobretudo de obras de pavimentação asfáltica. Estas obras foram realizadas, principalmente, nas vias de acesso aos bairros e em algumas vias secundárias, ampliando assim a acessibilidade desses bairros às demais partes da cidade, sobretudo às áreas centrais, desencadeando, dessa forma, o processo de valorização retratado pelo Gráfico 3 em cada período de expressivo crescimento da valorização nos bairros citados. Esses períodos de grande valorização foram confirmados pelas entrevistas com os corretores.

Após esses períodos de grande valorização é possível notar um declínio nos percentuais de valorização⁴⁹, entretanto, é importante destacar que, devido às altas anteriores, os percentuais referentes aos novos preços ainda representam, na prática, um expressivo valor real em moeda corrente (R\$), salvo nos casos em que o preço do ano anterior corrigido foi maior do que o preço praticado no ano seguinte⁵⁰. Neste último caso, é importante retomar aquilo ponderado por Villaça (2001) e citado anteriormente, que os preços dos terrenos no mercado imobiliário podem, eventualmente, oscilar, mas a tendência é de que o preço da terra urbana sempre aumente. Isto pode ser percebido ao analisar o período da amostra (2006 a 2013) como um todo, como será abordado mais adiante.

A falta de informações disponíveis nas fontes consultadas sobre os preços de mercado de terrenos nos bairros Santa Luzia, Santos Dumont, São Carlos e Quinta da Lagoa dificultou a compreensão do processo de valorização destes bairros por período, entretanto, assim como nos outros 8 (oito) bairros citados anteriormente, é

⁴⁸ Disponível em: <<http://www.treslagoas.ms.gov.br/noticias/obras-e-servicos-urbanos/16/>>

⁴⁹ Isto se deve àquilo que explicamos na página 75 acerca da forma de atribuição dos preços adotada para a comercialização dos terrenos em Três Lagoas antes e a partir de 2010.

⁵⁰ A exemplo do período de 2008-2009 da Vila Haro ou do período de 2011-2012 do bairro Nossa Senhora Aparecida que pode ser visto na Tabela 1.

possível notar que dentro do período de amostragem (2006 a 2013), salvo pequenas oscilações, ocorreu o processo de valorização dos terrenos nestes bairros. Apesar da carência de informações, foi possível, a partir das notícias veiculadas pela mídia local em jornais digitais e impressos, e, principalmente, a partir das informações disponíveis no sítio da Prefeitura Municipal na aba Notícias da editoria do Setor de Obras e Serviços Urbanos, notar que a prefeitura inaugurou algumas obras de pavimentação asfáltica nos bairros mencionados. Isto ajuda a explicar a valorização para o período geral da amostra, entretanto, devido à falta de dados para todos os períodos da amostragem, não há como saber precisamente se os percentuais de valorização dos períodos levantados estão diretamente ligados a essas obras anunciadas pela prefeitura.

No caso de bairros resultantes de loteamentos voltados para a população de média e alta renda, como Colinos e Jardim Ypê⁵¹, é possível notar percentuais de crescimento mais moderados do que em loteamentos populares como os 8 (oito) primeiros citados nesta discussão. Isso acontece porque, como pode ser visto na Tabela 1, os preços médios de mercado dos terrenos localizados nos bairros considerados nobres, são mais elevados do que os preços dos terrenos localizados nos loteamentos populares e, conforme explicado anteriormente, quando o preço do terreno é maior, mesmo que o percentual de valorização seja menor, o montante (em Reais [R\$]) referente ao percentual de valorização daqueles terrenos, pode ser mais expressivo do que os montantes referentes aos percentuais de valorização dos terrenos localizados em loteamentos populares.

No contexto específico do bairro Colinos, é interessante notar que os períodos de maior valorização estão diretamente relacionados à inauguração de equipamentos (clínicas, postos de saúde) por parte do Estado, por parcerias entre Estado e iniciativa privada como medida de compensação pelos impactos ambientais promovidos por algumas indústrias que se instalaram no município e pela iniciativa privada. Além disso, os períodos de maiores valorizações também coincidem com os períodos em que a prefeitura realizou o recapeamento de algumas ruas do bairro e a ligação da rede coletora de esgoto⁵².

⁵¹ A definição destes bairros como sendo voltados para estes segmentos sociais foi apontada por Aranha-Silva (2010, p.416).

⁵² Estas informações foram extraídas da aba de Notícias da editoria de Obras e Serviços Urbanos, disponível em: <<http://www.treslagoas.ms.gov.br/noticias/obras-e-servicos-urbanos/16/>>

Quanto ao Jardim Ypê, o processo de crescimento do percentual de valorização no bairro está mais ligado aos mecanismos de publicidade adotados pela empresa responsável por construir e divulgar o empreendimento. Estas estratégias tendem a fortalecer as amenidades relacionadas à infraestrutura instalada e disponível no bairro (asfalto, iluminação pública, ligação de água), associada com a criação da ideia de morar bem e à imagem de um bairro voltada para o público de classes sociais mais elevadas, pois

“[...] as representações associadas a determinados espaços e a seus moradores influenciam na escolha de morar em um bairro ou em outro [...], os aspectos subjetivos também entram no plano das determinações das escolhas, juntamente com as características materiais dos espaços”. (MAGRINI, 2013, p.102).

Sendo assim, é possível compreender que essas representações subjetivas que interferem na escolha que podem ser criadas pelos mecanismos de propaganda, também interferem na determinação do preço e, conseqüentemente refletem no processo de valorização destes espaços.

O bairro Maristela, no Gráfico 3, apresenta baixos percentuais de valorização nos três primeiros períodos da amostra, entretanto, apresenta dois períodos de grande valorização (2009-2010 e 2011-2012) com um interstício de valorização considerável (quase 40%) entre eles (2010-2011). De acordo com as informações veiculadas no sítio da Prefeitura Municipal na aba Notícias da editoria do Setor de Obras e Serviços Urbanos, foi inaugurada em 2009 no bairro uma unidade de saúde da família em prédio alugado que, em 2013, recebeu prédio próprio a partir de uma medida compensatória pela Petrobras.

Foram asfaltadas no período que compreende os picos de valorização várias vias desse bairro, sobretudo as vias de acesso; foram realizadas reformas e ampliações de escolas e implantadas obras para ampliação do abastecimento de água. Todas estas obras contribuíram para que ocorressem os picos de valorização neste bairro. Somado a estas amenidades implantadas, vale ressaltar ainda que devido à valorização dos terrenos e, principalmente à maior acessibilidade, foi possível notar nas vias de acesso ao bairro um incipiente comércio, além da presença de alguns prestadores de serviços. O último período 2012-2013 apresentou um crescimento do preço abaixo do preço do ano anterior corrigido, entretanto, como discutido anteriormente, estas pequenas oscilações são comuns no mercado imobiliário.

O bairro Vila Alegre é um dos poucos bairros da amostra que apresenta certa constância no crescimento dos percentuais de valorização dos terrenos, salvo pelo período inicial que apresenta pequeno crescimento percentual de valorização (justificado pela existência de poucas amenidades no bairro neste período) e pelo período de 2008-2009 que denota valorização próxima aos 60%, os demais períodos gravitam próximos dos 20% de valorização dos terrenos. O período de valorização mais intensa está relacionado, justamente à implantação de pavimentação asfáltica nas principais vias de acesso ao bairro, e, ao anúncio e implantação de novos loteamentos na área periférica deste bairro.

As entrevistas com os corretores imobiliários revelaram um aspecto interessante do contexto histórico do bairro Vila Alegre. De acordo com eles, após a implantação do loteamento Jardim Alvorada, na década de 1960, a parte mais oriental deste bairro (que hoje é a Vila Alegre) teve vários terrenos doados para populações de baixa renda nas décadas seguintes (1970 e 1980) com o intuito de que houvesse a ocupação daqueles terrenos distantes e, a partir disto, o Estado, pressionado pelos moradores, levasse até eles alguma infraestrutura, fazendo com que os vazios urbanos que ficaram entre as áreas próximas ao centro e estas áreas periféricas se tornassem valorizados.

Os corretores relatam que, em parte, a estratégia deu certo. Foram construídas várias casas pelo sistema de autoconstrução e o Estado realizou a ligação de água e energia em algumas partes do bairro que se consolidou historicamente como bairro periférico, privado de infraestrutura e com pouca acessibilidade aos equipamentos urbanos devido aos diversos pontos de alagamento e a ausência de pavimentação em suas vias, além de ser considerado um bairro violento devido à dificuldade de vigilância por parte da polícia nestas áreas periféricas. Toda esta explanação, baseada nos resultados das entrevistas com os corretores foi realizada para justificar que, a pavimentação das principais vias de acesso ao bairro Vila Alegre no período 2008-2009 permitiu maior acessibilidade dos moradores do bairro ao conjunto da cidade, e, aliada à reforma da unidade de saúde do bairro no período 2007-2008, foi responsável por promover a valorização com percentuais de quase 60%.

Concomitante e subsequentemente às obras que permitiram maior acessibilidade, aconteceu o início da implantação de novos loteamentos que

passaram a fazer parte do bairro (Setsul e Bosque das Araras), além de dois condomínios fechados (Portal das Águas e Terras de Jupia).

Os novos loteamentos, diferentemente da malha inicial do bairro (que fazia parte do Jardim Alvorada), foram implantados obedecendo aos parâmetros estabelecidos no Plano Diretor do Município, regido pelo Estatuto das Cidades, portanto, apresentam infraestrutura mínima exigida por esta legislação e já surgem valorizados, pois contam com todas as vias pavimentadas, ligação de água, iluminação pública, projeto de área de lazer, entre outras amenidades positivas, e, por se localizarem na porção mais periférica do bairro, acabam valorizando os terrenos localizados em seu interior. Os condomínios fechados, por sua vez, contribuem para a valorização do bairro, visto que, a ideia de 'morar bem' é comprada não apenas por aqueles que buscam os espaços privativos dos condomínios fechados naquilo que Gomes (2002) chama de "ilhas utópicas"⁵³, mas também por aqueles que compram os terrenos próximos aos condomínios porque desejam estar próximo à elite, como se pudessem, ao consumir estes espaços próximos, absorver/adquirir parte da riqueza dos grupos que ali vivem.

Os demais percentuais observados para a Vila Alegre, que oscilam próximos aos 20% de valorização após o período 2009-2010, à exemplo de outros bairros já explicados, representam uma valorização em Reais (R\$), igual ou maior do que aquela que ocorreu no período 2008-2009, evidenciando a valorização do bairro em todo período de amostragem, sobretudo, após a inauguração dos novos loteamentos e condomínios.

Localizado contiguamente à área central, o bairro Vila Nova está entre os que fazem parte da formação inicial da malha urbana de Três Lagoas no início do Século XX, conforme pode ser visto na Figura 16. Devido a isto, os terrenos neste bairro sempre foram valorizados, pois, de acordo com Villaça (2001), quanto mais próximos das áreas centrais forem os terrenos, mais trabalho existe na produção desta centralidade, conseqüentemente, maior seu valor agregado, entretanto, a pequena quantidade de novas amenidades no período da amostragem explica, em parte, os baixos percentuais de valorização.

⁵³ O autor aponta que nestas ilhas utópicas o homem público procura se reproduzir em espaços privados, ou ainda, o espaço público é recriado em esferas menores e privativas como espaços que apesar de imitar a vida urbana, jamais conseguirão a reproduzir, pois negam o princípio básico da construção de uma "verdadeira individualidade dentro de uma coletividade variada e múltipla".

A análise da Tabela 1 permite perceber que, em todos os anos aconteceu o crescimento do preço dos terrenos no bairro, entretanto, a análise do Gráfico 3 mostra que nem sempre este crescimento foi maior que o preço do ano anterior corrigido, ou seja, não foi em todos os períodos que aconteceu a valorização dos terrenos na Vila Nova⁵⁴.

A valorização dos terrenos no bairro Vila Nova expressa no Gráfico 3 para os períodos após 2008 pode ser explicada pela própria dinâmica de desenvolvimento da periferia de Três Lagoas, pois, à medida que os bairros mais periféricos vão se tornando mais acessíveis pelas obras de infraestrutura, os bairros mais centrais se tornam ainda mais valorizados, afinal, “os terrenos da periferia tem menos trabalho social incorporado em sua produção do que os centrais” (VILLAÇA, 2001, p.74). Além disto, o bairro Vila Nova apresenta em seu espaço supermercados, escolas, postos de saúde, a rodoviária do município, hotéis e uma grande variedade de comércio e serviços em toda sua extensão. Estas amenidades, somadas à localização próxima ao centro, fazem com que os terrenos no bairro sejam valorizados.

Após o ano de 2008, o bairro Vila Nova recebeu expressiva quantidade de obras de infraestrutura⁵⁵, especialmente as de pavimentação asfáltica, com destaque para a Rua Egídio Thomé que corta o bairro no sentido Oeste-Leste e permitiu a ligação direta deste bairro com a Avenida Ranulpho Marques Leal, passando pelo Jardim Alvorada e tornando-se uma alternativa de acesso à região central, dinamizando o fluxo de pessoas e de veículos na cidade, além de estimular o estabelecimento de mais atividades comerciais e de serviços ao longo desta via. Somado a isto, também podem ser incluídas algumas obras de ligação da rede de coleta de esgoto e da rede de drenagem das águas pluviais a partir do mesmo período.

Apesar de apresentar uma quantidade de amenidades positivas devido, especialmente, à sua localização, o bairro Vila Nova também apresenta amenidades negativas pelo mesmo motivo, afinal, se está próximo à região central, implica em

⁵⁴ Em parte, a ausência de valorização, especialmente nos primeiros períodos da amostragem, se deve à forma como os vendedores, sobretudo os corretores, tratavam os preços dos terrenos, considerando apenas as amenidades do entorno e não o preço do metro quadrado dos bairros, conforme explicamos na página 75.

⁵⁵ As notícias referentes à implantação e inauguração destas obras podem ser encontradas no sítio da Prefeitura Municipal na aba de Notícias da editoria de Obras e Serviços Urbanos, disponível em: <<http://www.treslagoas.ms.gov.br/noticias/obras-e-servicos-urbanos/16/>>

um fluxo maior de veículos, consequentemente em número maior de acidentes de trânsito e de poluição (do ar, visual e sonora). Esta mesma localização que pode agregar valor, implica também em um fluxo maior de pessoas e pode aumentar a criminalidade, visto que, com o aumento do número de estabelecimentos comerciais, aumentam as possibilidades de assaltos. Desta forma, essas amenidades negativas acabam sendo, em parte, responsáveis pelo crescimento mais tímido dos percentuais de valorização da Vila Nova, e de acordo com Smolka (1981, p.83) “[...] ellas sólo pueden ser evitadas por medio de grandes inversiones públicas destinadas a mantener la valorización inmobiliaria: obras de ampliación de la red vial, metro, ducto cloacal submarino, etc” que, como discutido anteriormente, estão acontecendo no bairro, porém de maneira pouco ampla.

O último bairro contemplado na discussão do Gráfico 3 é a Guanabara. Sua localização periférica, na porção meridional da cidade é resultante de loteamentos que foram implantados a partir da década de 1950, conforme Figura 16, e foram destinados às populações mais pobres, implicando em um processo de segregação sócio espacial que, segundo Corrêa (1997), reflete a distribuição de renda da população, o tipo de residência e a localização da mesma em termos de acessibilidade e amenidades.

De acordo com as informações repassadas pelos corretores imobiliários durante as entrevistas, foi possível constatar que o processo de implantação do loteamento do bairro da Guanabara está diretamente ligado à criação de vazios urbanos e áreas de pousio social entre a porção Sul e a região central da cidade, desta forma, enquanto estes espaços periféricos e precarizados da cidade foram ocupados, o Estado foi (e ainda é) pressionado a levar alguma infraestrutura até eles, consequentemente, os bairros que ficam no caminho acabam sendo valorizados em detrimento do bairro mais distante.

A falta de acesso favorece a reprodução da violência visto que torna difícil a chegada e permanência da polícia no bairro. Isto acaba estimulando a criminalidade que encontra neste espaço segregado, território ideal para sua reprodução. Este elemento foi apontado por todos os corretores como o principal responsável pela manutenção dos preços relativamente baixos no bairro, como pode ser visto na Tabela 1, e pelos baixos percentuais de valorização do bairro (Gráfico 3) na maioria dos períodos da amostra.

Com a implantação de asfalto nas principais vias de acesso, criação de praças, abertura de um CRAS (Centro de Referência e Assistência Social) e inauguração da UPA no bairro São João (próxima ao bairro), todos realizados nos últimos períodos da amostragem, o bairro ganhou em acessibilidade e equipamentos urbanos, que geraram por consequência a valorização dos terrenos, ainda que tímida, no último período da amostra.

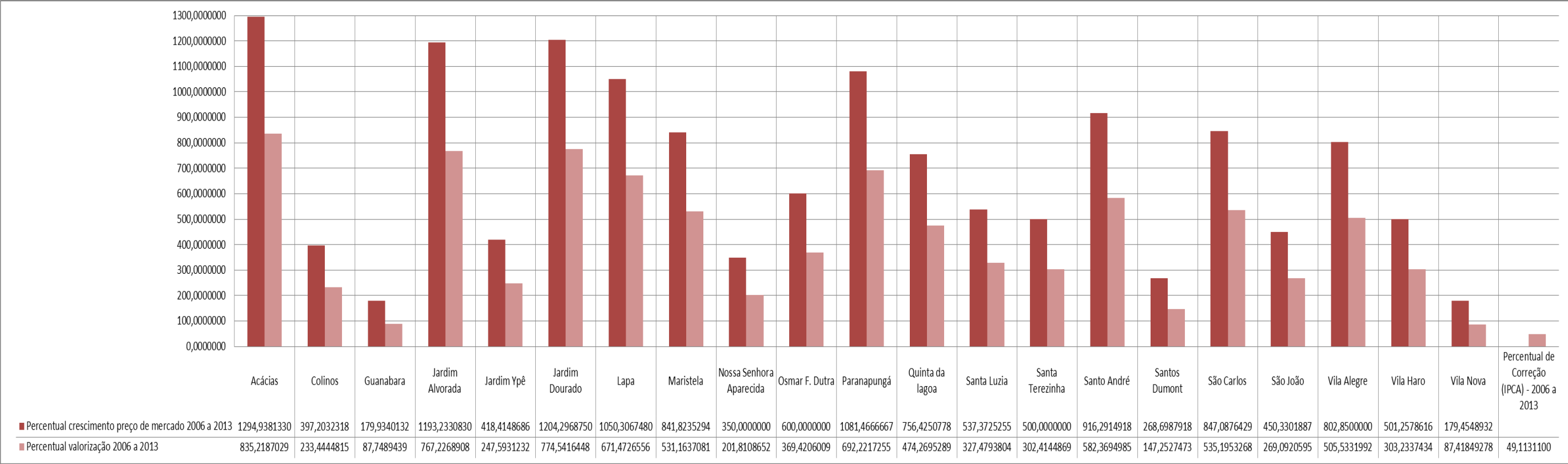
Inicialmente, um dos objetivos deste trabalho era a espacialização dos dados referentes aos percentuais de valorização dos terrenos urbanos em Três Lagoas – MS, entretanto, após várias tentativas e estudos técnicos buscando viabilizar este mapeamento, concluiu-se que, devido à grande variação de valores amostrados não seria possível construir um mapa que permitisse uma leitura de todos os dados de valorização em todos os períodos da amostra na mesma escala em que foram trabalhados os demais mapas apresentados. Devido a isso, foi elaborado o Gráfico 4⁵⁶ com o objetivo de tornar mais prática a interpretação visual das informações. Esse gráfico mostra os percentuais de crescimento do preço médio de mercado do metro quadrado dos terrenos de 2006 a 2013 e os percentuais de valorização dos terrenos no período de 2006 a 2013.

Enquanto a análise do Gráfico 3 revela que é possível perceber as flutuações da valorização em cada período nos bairros da amostragem permitindo aproximar as principais causas destas valorizações, bem como parte de suas variações em cada momento; a análise do Gráfico 4 comprova aquilo que os trabalhos acadêmicos, os jornais e os corretores entrevistados afirmam e que a população da cidade, de um modo geral, vive. Os terrenos urbanos de Três Lagoas sofreram nos últimos anos⁵⁷ elevações de preço acima ou muito acima dos indicadores oficiais da inflação e isso foi desencadeado pelo crescimento urbano-comercial-industrial e populacional, somado ao aumento da demanda por terrenos, ao grande número de vazios urbanos que alimentam a especulação imobiliária, a implantação de diversas amenidades pelos agentes produtores do espaço que agem, por vezes, de forma fragmentada e/ou articulada produzindo e transformando o espaço urbano da cidade, alterando os usos do solo e, conseqüentemente alterando a acessibilidade aos diversos espaços da cidade.

⁵⁶ Este gráfico teve como base para sua elaboração os dados compilados em uma tabela como a que foi mostrada no Capítulo 2, página 33 (Figura 5).

⁵⁷ 2006 a 2013

Gráfico 4 – Percentuais de crescimento do preço médio de mercado dos terrenos urbanos de 2006 a 2013 e percentuais de valorização dos terrenos urbanos de 2006 a 2013.



Organização: Penteado (2014).

As ações de alguns agentes produtores do espaço urbano, sobretudo dos proprietários fundiários e dos promotores imobiliários, se desenvolvem no sentido de criar localizações a partir de novos ideais urbanos relacionados ao que é ‘morar bem na cidade’ e ‘investir bem na cidade’ especialmente a partir da criação de ‘inovações espaciais’. Segundo Ábramo (2007, apud. MAGRINI, 2013, p.102) estas “inovações são capazes de deflagrar movimentos de depreciação fictícia dos estoques residenciais antigos, por meio da criação de diferenciações residenciais que passam a ser mais valorizadas”.

Ábramo (2007, apud. MAGRINI, 2013, p.102) refere-se aos estoques residenciais, entretanto, é possível relacionar este processo de depreciação à construção dos novos loteamentos em relação aos loteamentos mais antigos do município. Desta forma, tem-se que a criação de novos loteamentos (dotados de equipamentos e infraestrutura por força da Lei do Plano Diretor) tende a gerar a sensação de que os antigos loteamentos (carentes de infraestrutura e historicamente consolidados por seus usos) não são bons para morar, nem para investir, numa tendência depreciativa dos estoques de terras nos loteamentos mais antigos em favor da valorização dos novos espaços consolidados.

Esse cenário permite notar que os novos loteamentos, por sua infraestrutura – e também por todo trabalho de publicidade e propaganda empenhado sobre esses empreendimentos – já nascem valorizados, enquanto os loteamentos antigos, apesar de apresentarem expressivos percentuais de valorização, possuem preços (em Reais R\$) menores em comparação com aqueles encontrados nos loteamentos mais novos, salvo em casos onde o capital incorporador investiu nestes bairros mais antigos com vistas a criar ‘novos empreendimentos’ que, por serem dotados de infraestrutura diferenciada em relação ao entorno, promoveram a valorização do bairro, como é o caso da Vila Alegre – discutido nas páginas 86 e 87.

De acordo com o Estatuto das cidades, elas [as cidades] devem ser pensadas de forma a favorecer o “uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental” (BRASIL, 2005). Entretanto, a apropriação dos espaços da cidade na forma de mercadoria por diferentes agentes tende a proporcionar a reprodução das desigualdades típicas das sociedades capitalistas, e, aqueles que possuem menor poder de compra, tendem a ficar marginalizados no processo de aquisição desta mercadoria aqui denominada ‘terra urbana’.

De um modo geral, a valorização diferenciada dos terrenos dentro da cidade desencadeada por diferentes processos espaciais e pelos diversos agentes produtores do espaço tende a acentuar as desigualdades sociais e aprofundar os conflitos de classe emergentes das relações capitalistas na cidade, entretanto, existe um mecanismo previsto no Estatuto das Cidades e no Plano Diretor de Três Lagoas denominado Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) Progressivo que tem como objetivo frear a especulação imobiliária no município e fazer com que se cumpra a função social da propriedade urbana. Esse instrumento, de acordo com Alves (2013), foi colocado em discussão na Câmara Municipal de Vereadores de Três Lagoas a partir de um Projeto de Lei que visava implantar na cidade tal mecanismo, entretanto, a proposta foi arquivada pelos vereadores e até o momento não foi colocada novamente em discussão.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

No decorrer deste trabalho, foi possível analisar algumas ações dos agentes produtores do espaço urbano responsáveis por proporcionar o processo de crescimento dos preços dos terrenos urbanos e sua decorrente valorização resultante do trabalho social empenhado na produção dos diversos espaços e das distintas localizações dentro da cidade ao longo do tempo.

A partir da análise dos dados referentes aos preços médios de mercado dos terrenos, dos percentuais de correção e dos percentuais de valorização dos terrenos foi possível perceber que no período analisado alguns bairros tiveram maior valorização do que outros. Nota-se também, comparando os resultados, que os bairros que apresentaram os maiores percentuais de valorização são aqueles que tinham pouca ou nenhuma infraestrutura urbana e que, à medida que foram implantadas, os preços sofreram reajustes, ou seja, os proprietários dos terrenos se apropriaram da renda da terra proporcionada pela implantação de amenidades no entorno de seus terrenos.

A análise do material gráfico produzido permitiu notar que aqueles terrenos que, desde a implantação de seus loteamentos, já estavam dotados de alguma infraestrutura, ou que eram voltados às populações de médio e alto poder aquisitivo, apresentaram percentuais mais modestos de crescimento do preço e da valorização. Inobstante, é importante considerar que (em alguns casos), esses percentuais menores correspondem a montantes maiores (em Reais – R\$), e, a pequena valorização percentual desses terrenos representa, na prática, um valor em Reais igual ou até mesmo maior do que aqueles apresentados pelos terrenos periféricos de preço mais baixo.

O processo de levantamento e análise de dados revelou também que existe uma série de amenidades que colaboram para que os preços dos terrenos sofram alterações (para mais ou para menos), entretanto, foi possível perceber que a principal amenidade responsável por agregar valor aos terrenos e ao seu entorno na cidade de Três Lagoas é a pavimentação asfáltica. Todos os bairros que tiveram obras de pavimentação asfáltica em suas vias experimentaram expressiva valorização. Isso aconteceu porque à medida que as vias foram sendo pavimentadas, ampliou-se o acesso a esses bairros mais distantes por meio do trabalho social dispendido por diversos agentes – sobretudo o Estado – para a criação de determinadas localizações dentro da cidade.

É importante considerar que apontar a pavimentação asfáltica como principal amenidade que contribuiu para a valorização dos terrenos não implica negar todo processo de crescimento urbano-comercial-industrial e populacional da cidade, pelo contrário, considera-se que este último é parte indissociável da compreensão do processo de valorização dos terrenos urbanos no município, é a força motriz de toda valorização que aconteceu e está acontecendo na cidade, portanto, perpassa toda abordagem do trabalho.

Em nenhum momento desta abordagem o objetivo foi esgotar a discussão acerca do crescimento do preço e do processo de valorização dos terrenos urbanos em Três Lagoas – MS (até porque este processo não acabou em 2013), pelo contrário, buscou-se com esta pesquisa provocar – a partir das discussões e dos resultados apresentados – o estímulo a reflexões que possam motivar novas pesquisas, novos questionamentos e, sobretudo, motivar ações sobre o espaço urbano da cidade, não apenas por parte dos pesquisadores da academia - onde se submeteu este trabalho – mas também por parte de todos os agentes que possam de alguma forma, fazer uso das informações aqui publicadas.

REFERÊNCIAS

ALVES, H. Proposta de IPTU progressivo prevê reduzir terrenos baldios em TL. **Hoje Mais**, Três Lagoas, 10 set. 2013. Geral, p.07.

ARANHA-SILVA, E.; FRANQUELINO, A. R. O parque industrial e a nova dinâmica territorial urbana em Três lagoas – MS. In: Simpurb, 12, 2011, Belo Horizonte. **Anais...** Belo Horizonte: [s.n.], 2011, Não paginado. Disponível em: <<http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/bc54c498157344cf41bdf207c3d2c93d.pdf>>. Acesso em 22 fev. 2014.

ARANHA-SILVA, E. Produção de moradias e expansão da periferia: Nova dinâmica territorial urbana em Três Lagoas/MS. In: ENCONTRO DE HISTÓRIA DE MATO GROSSO DO SUL, 10; SIMPÓSIO INTERNACIONAL DE HISTÓRIA; SEMANA DE HISTÓRIA DA UFMS/CPTL, 13. , 2010, Três Lagoas. **Anais...** Três Lagoas: UFMS, 2010. p. 403-423. Disponível em: <<http://www.cptl.ufms.br/hist/ndhist/Anais/Anais%202010/Aceitos%20em%20ordem%20alfabetica/EDIMA%20ARANHA%20SILVA.pdf>> Acesso em: 22 fev. 2014.

ARAÚJO, A. R. C. de. Planta Cadastral da rede de abastecimento de água de Três Lagoas. **Publicação eletrônica** [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por: <hermiliano.decco@ufms.br> em: 3 jul. 2014.

ARAÚJO, A. R. C. de. Planta Cadastral da rede coletora de esgoto de Três Lagoas. **Publicação eletrônica** [mensagem pessoal]. Mensagem recebida por: <hermiliano.decco@ufms.br> em: 3 jul. 2014.

ARCGIS/ARCINFO – Esri Inc. **ArcGis Version 10. Environmental Systems Research Institute Inc. New York.** 2012. 1 Cd Rom.

BANCO Central do Brasil. Calculadora do cidadão – Correção de valor por índices de preços. Disponível em: <<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPublico/exibirFormCorrecaoValores.do?method=exibirFormCorrecaoValores&aba=1>> Acesso em: 13 jul. 2013.

BERTOCHÉ, C. F. C. **Entrevista concedida ao autor**, Bertoché Arquitetura e Imóveis, Três Lagoas – MS, em 02 mai. 2013.

BRASIL, **Estatuto da cidade**: Guia de implementação pelos municípios e cidadão. 2005. 4. ed. Brasília, DF: Senado Federal, 2005.

CABRAL, D. M. **Entrevista concedida ao autor**, imobiliária Correta, Três Lagoas – MS, em 29 de mai.2014.

CAMPOS, N. I. **Entrevista concedida ao autor**, imobiliária Campos, Três Lagoas – MS, em 07 de jun. 2013.

CAMPOS, A. C. de **Entrevista concedida ao autor**, imobiliária Cameschi, Três Lagoas – MS, em 26 de mai. 2014.

CARLOS, A. F. A. **A condição Espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.

_____. **O Espaço Urbano**: Novos Escritos Sobre a Cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007.

CASTRO, I. E. de. O problema da escala. In: _____. (Org.); CORRÊA, R. L. (Org.); GOMES, P. C. da C. (Org.). **Geografia: Conceitos e temas**. 11. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008, p.117-140.

CATTANIO, M. B. **A dinâmica urbana e a estruturação espacial de Três Lagoas**. 126 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Bauru: Faculdade de Filosofia, Ciência e Letras Sagrado Coração de Jesus, 1976.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2003.

CORRÊA, R. L. Processos espaciais e a cidade. In: _____. **Trajetórias geográficas**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1997. p.121-137.

GARCIA, A. **Entrevista concedida ao autor**, imobiliária Daterra, Três Lagoas – MS, em 17 de fev. 2014.

GOMES, P. C. da C. O espaço público e as manifestações do recuo da cidadania. In: _____. **A condição Urbana – Ensaios de geopolítica da cidade**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002. p.169-191

HERMANN, B. M. e HADDAD, E. A. Mercado imobiliário e amenidades urbanas: a view through the window. In: **Estudos Econômicos**, São Paulo: [s.n.], v. 35, n. 2, abril-junho 2005, p.237-269.

IBGE. Cidades. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/xtras/perfil.php?codmun=500830>>. Acesso em: 06 mai. 2013.

_____. Malha digital. Arquivo Digital (*shapefile*), 2010. Disponível em: <http://downloads.ibge.gov.br/downloads_geociencias.htm>. Acesso em: 16 jan. 2014.

_____. Setores Censitários. Arquivo Digital (*shapefile*), 2012. Disponível em: <http://downloads.ibge.gov.br/downloads_geociencias.htm>. Acesso em: 16 jan. 2014.

ÍNDICE nacional de preços ao consumidor amplo. Disponível em: <<http://dados.gov.br/dataset/indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo-ipca>>. Acesso em: 20 out. 2012.

JORNAL do Povo de Três Lagoas, **Caderno especial**, Três Lagoas: RCN, ed. 7, ano II, abr. 2012.

LACOSTE, Y. **A Geografia – Isso Serve, em Primeiro Lugar, Para Fazer a Guerra**. Tradução: Maria Cecília França. 2. ed. Campinas – SP: Papirus, 1989.

LOTEAMENTO Bosque das Araras também tem espaço para locação comercial. Três Lagoas: JPTL on-line, 2012. Disponível em: <http://www.jptl.com.br/?pag=ver_noticia&id=51521>. Acesso em: 25 abr. 2013

MAGRINI, M. A. de O. Significações urbanas e mercado imobiliário: Considerações a partir da produção de loteamentos fechados em cidades médias. **Caminhos de Geografia**. Uberlândia, V. 14, n. 47, Set. 2013. Disponível em: <<http://www.seer.ufu.br/index.php/caminhosdegeografia/article/view/23564/13394>>. Acesso em: 17 jan. 2014.

NARDOQUE, S.; GERARDI, L. H. de O. A renda da terra e a produção do espaço urbano em Jales. In.: ORTIGOZA, S. A. G. (Org.); GERARDI, L. H. de O. (Org.) **Temas da Geografia Contemporânea**. Rio Claro: UNESP/IGCE: AGETEO, 2009. p.323-348.

NOGUEIRA, R. E. **Cartografia**: Representação, Comunicação e Visualização de Dados Espaciais. 3. ed. Florianópolis: Editora da UFSC, 2009.

OLIVEIRA, T. M. V. de Amostragem não probabilística: Adequação de situações para uso e limitações de amostras por conveniência, julgamento e cotas. **Administração On-line**, Julho/Agosto/Setembro 2001. Disponível em: <http://www.fecap.br/adm_online/art23/tania2.htm>. Acesso em: 10 Abr. 2012.

ORNELAS, O. A. **Evolução urbana**: Elaboração e aplicabilidade do Plano Diretor da cidade de Três Lagoas/MS. 2013, 124 f. Dissertação (Mestrado em Geografia, Análise Geoambiental e Produção do Território) – Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas, 2013.

PENTEADO, K. R. **Mudanças e permanências na recente reestruturação espacial do bairro Olarias em Ponta Grossa – PR**. 2005, 67 f. Monografia (Graduação em Bacharelado/Licenciatura em Geografia) – Universidade Estadual de Ponta Grossa, Ponta Grossa, 2005.

ROLNIK, R. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 2004.

SANTOS, M. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Hucitec, 1993.

SILVA, A. de B. **Sistemas de Informações Geo-referenciadas: conceitos e fundamentos**. Campinas: Editora da Unicamp, 2003.

SILVA, J. M. **Valorização fundiária e expansão urbana recente de Guarapuava – PR**. 1995, 181 f. Dissertação (Mestrado em desenvolvimento regional e urbano) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 1995.

SIMPLES – Microempresa (ME) e Empresa de Pequeno Porte (EPP). Disponível em: <<http://www.receita.fazenda.gov.br/PessoaJuridica/DIPJ/2003/PergResp2003/pr112a196.htm>>. Acesso em: jul. 2012.

SMOLKA, M. O. El precio de la tierra y valorización imobiliária urbana: esbozo para uma conceptualizacion del problema. **Revista Interamericana de Planificación**, México, v. XV, n.60, dez.1981. p.70-89.

SONEGO, D. Investimentos de 12 bilhões transformam a pequena Três Lagoas. **Economia IG**, [S.l.], 04 abr. 2012. Disponível em: <<http://economia.ig.com.br/investimentos-de-r-12-bilhoes-transformam-a-pequena-tres-lagoas/n1597729806601.html>>. Acesso em: 13 jul. 2012.

TRÊS LAGOAS, Lei nº 2083/06, de 28 de setembro de 2006. **Plano Diretor do Município de Três Lagoas**. Três Lagoas, 2006.

_____. Prefeitura Municipal. **Planta Cadastral da cidade**. Três Lagoas, Arquivo Digital (.dwg), 2012.

_____. Prefeitura Municipal. **Paranapungá recebe asfalto e drenagem**. Três Lagoas, 2008. Disponível em: <<http://www.treslagoas.ms.gov.br/noticia/paranapunga-recebe-asfalto-e-drenagem/2327>>. Acesso em: 23 mai. 2014.

_____. Prefeitura Municipal. **Desenvolvimento econômico – Conheça nossas potencialidades**. [20--]. Disponível em: <<http://www.treslagoas.ms.gov.br/view/cidadao/industria-e-comercio/6/>>. Acesso em: 08 dez. 2012.

_____. Prefeitura Municipal. Notícias. **Obras e Serviços Urbanos**. Disponível em: <<http://www.treslagoas.ms.gov.br/noticias/obras-e-servicos-urbanos/16/>>. Acesso em: 15 out. 2012.

VILLAÇA, F. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001.