

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL  
Faculdade de Engenharias, Arquitetura e Urbanismo e Geografia  
Curso de Geografia - Bacharelado

MATHEUS GUIDINI SOUZA CASTRO

**OS VAZIOS URBANOS NA REGIÃO URBANA DO PROSA E SEUS IMPACTOS  
NO DESENVOLVIMENTO DE CAMPO GRANDE – MS**

CAMPO GRANDE - MS

2025

MATHEUS GUIDINI SOUZA CASTRO

**OS VAZIOS URBANOS NA REGIÃO URBANA DO PROSA E SEUS IMPACTOS  
NO DESENVOLVIMENTO DE CAMPO GRANDE – MS**

Trabalho de conclusão de curso apresentado ao Curso de Graduação em Geografia - Bacharelado da Faculdade de Engenharias, Arquitetura e Urbanismo e Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Geografia.

Orientadora: Profa. Dra. Flávia Akemi Ikuta

CAMPO GRANDE - MS

2025



---

NOTA  
MÁXIMA  
NO MEC

UFMS  
É 10!!!



Documento assinado eletronicamente por **Ary Tavares Rezende Filho, Professor do Magisterio Superior**, em 31/07/2025, às 09:55, conforme horário oficial de Mato Grosso do Sul, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://sei.ufms.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.ufms.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **5780122** e o código CRC **DF224E56**.

---

### COLEGIADO DE GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA (BACHARELADO)

Av Costa e Silva, s/nº - Cidade Universitária

Fone:

CEP 79070-900 - Campo Grande - MS

---

Referência: Processo nº 23104.016571/2025-60

SEI nº 5780122

Dedico este trabalho:  
à minha irmã Natália;  
à minha mãe Ruth;  
ao meu pai Celso;  
à minha amiga Karina;  
à Theodora.

Àqueles que me acolheram quando mais  
precisei de ajuda.

Àqueles que dão sentido à minha vida, e  
motivos para não desistir.

## RESUMO

Este trabalho teve como objetivo examinar os vazios urbanos presentes na região urbana do Prosa, em Campo Grande (MS), analisando seus impactos no desenvolvimento urbano, destacando-se a urbanização dispersa, com um crescimento horizontal da cidade, causado, em parte, pelo baixo aproveitamento do solo urbano, onde bairros se encontram com uma grande quantidade de vazios, espaços desenvolvíveis que seguem subutilizados devido, em parte, aos incentivos inerentemente presentes na cidade capitalista. Tais disparidades na oferta e distribuição de infraestrutura urbana, especialmente entre áreas centrais e periféricas, acabam também refletindo desigualdades socioeconômicas e falhas nas políticas urbanísticas. A falta de acesso à habitação acessível perto do centro leva a um movimento para a periferia, onde o acesso às infraestruturas públicas e as condições de vida são muito mais precárias. Os procedimentos metodológicos envolveram um levantamento bibliográfico abrangente sobre o tema, elaboração de mapas temáticos utilizando o software QGIS, trabalhos de campo com registro fotográfico e análise estatística baseada em dados do IBGE e da Prefeitura Municipal de Campo Grande (MS). Também foi realizada uma análise do plano diretor da cidade, para entender como políticas de zoneamento e desenvolvimento urbano influenciam a presença e distribuição dos vazios urbanos. Percebeu-se, através da pesquisa, que, nos últimos dez anos, bairros centrais que continham um alto número de vazios não observaram um aumento significativo na sua população, enquanto um bairro periférico que possui baixo aproveitamento do espaço urbano, menor acesso a recursos públicos e alto número de vazios urbanos, o Noroeste, quase dobrou a sua população.

**Palavras Chaves:** urbanização dispersa, planejamento urbano, desenvolvimento urbano, gestão do território, densidade demográfica.

## **ABSTRACT**

This study aimed to examine the urban voids present in the Prosa urban region of Campo Grande (MS), analyzing their impacts on the city's urban development, and highlighting critical issues such as dispersed urbanization, which results in a horizontal expansion. This pattern is partly caused by the underutilization of urban land, where neighborhoods contain a large number of vacant lots, developable spaces that remain underused due, in part, to the inherent incentives present in the structure of the capitalist city. Such disparities in the provision and distribution of urban infrastructure, especially between central and peripheral areas, also reflect socioeconomic inequalities and failures in urban policy. The lack of access to affordable housing near the city centre drives movement toward the periphery, where access to public infrastructure and living conditions are significantly more precarious. The methodological procedures involved a comprehensive literature review on the topic, the creation of thematic maps using QGIS software, fieldwork with photographic documentation, and statistical analysis based on data from IBGE and the Municipal Government of Campo Grande (MS). An analysis of the city's master plan was also conducted to understand how zoning policies and urban development influence the presence and distribution of urban voids. The research revealed that, over the past ten years, central neighborhoods with a high number of urban voids did not experience significant population growth, while a neighbourhood which has low use of urban space, less access to public resources and a high number of urban voids, Noroeste, almost doubled its population.

**Key words:** Urban voids, urban planning, land management, population density.

## LISTA DE ILUSTRACOES

### FIGURAS

- Figura 1** - Perímetro Urbano de Campo Grande-MS (25/05/2025).....[23]
- Figura 2** - Mapa das regiões urbanas de Campo Grande - MS.....[28]
- Figura 3** - Distribuição das Macrozonas nos Bairros de Campo Grande - MS.....[30]
- Figura 4** - Mapa dos Vazios Urbanos em Campo Grande – MS (2016).....[31]
- Figura 5** - Tipos de vazios urbanos presentes na região urbana do Prosa (2016).[32]
- Figura 6** - Porcentagem de domicílios em uma face com asfaltamento.....[41]
- Figura 7** - Porcentagem de domicílios em uma face com calçada.....[42]
- Figura 8** - Porcentagem de domicílios em uma face com um ponto de ônibus.....[43]

### GRÁFICOS

- Gráfico 1** - Vazios Urbanos Privados Como Porcentagem do Total da Área dos Bairros da Região Urbana do Prosa (2016).....[33]
- Gráfico 2** - Área e porcentagem total dos bairros que compõem a região urbana do Prosa (ha).....[34]
- Gráfico 3** - Densidade demográfica dos bairros que compõem a região urbana do Prosa (2022).....[36]

## LISTA DE TABELAS

- Tabela 1** - Densidade demográfica ideal, de acordo com a Secretaria de Planejamento de Porto Alegre.....[35]
- Tabela 2** - Densidade demográfica dos bairros que compõem a região urbana do Prosa.....[37]
- Tabela 3** - População total dos bairros que compõem a região urbana do Prosa (2000, 2010, 2022).....[38]

## SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO .....	[11]
2. A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE CAPITALISTA.....	[13]
2.1 O surgimento da cidade capitalista.....	[13]
2.2 A cidade capitalista no Brasil .....	[15]
2.3 O espaço urbano, vazios urbanos e os processos urbanos que os moldam.....	[18]
3. CAMPO GRANDE - MS: EXPANSÃO TERRITORIAL.....	[22]
4. VAZIOS URBANOS E CAMPO GRANDE - MS.....	[27]
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	[43]
REFERÊNCIAS .....	[45]

## 1. INTRODUÇÃO

A urbanização é um fenômeno global, em constante expansão, impulsionado pelo crescimento populacional e pelas dinâmicas socioeconômicas das sociedades contemporâneas. No contexto brasileiro, essa urbanização foi marcada por processos particularmente desiguais, que levaram as cidades a servirem de terrenos férteis para um fenômeno conhecido como vazios urbanos, espaços desocupados, abandonados ou subutilizados em zonas urbanas dotadas de infraestrutura. Tal situação é resultado de um processo histórico de urbanização seletiva, moldado pela lógica do mercado imobiliário e pela atuação desigual dos agentes produtores do espaço urbano.

As consequências desse processo podem ser observadas, particularmente na caracterização do tecido urbano que, além de descontínuo, se expande além do necessário, dificultando a integração de novas áreas, as práticas espaciais na cidade e contribuem para um desenvolvimento urbano menos eficiente.

No caso específico da cidade de Campo Grande (MS), o crescimento urbano impulsionado a partir dos anos 1960, mas principalmente nos anos 1970, foi excepcionalmente rápido, devido principalmente aos movimentos migratórios para a capital, resultante da criação do novo estado em 1977. Esse crescimento súbito exacerbou problemas urbanos existentes, especialmente a urbanização dispersa, que se caracteriza principalmente pelo descompasso entre o crescimento populacional e do tecido urbano, com uma expansão territorial da cidade predominantemente horizontal e baixas densidades populacionais.

É neste contexto geral que esta pesquisa surgiu, com o objetivo de examinar os vazios urbanos em um recorte específico da região urbana do Prosa, onde as disparidades socioeconômicas evidenciadas por esses espaços são mais pronunciadas, devido a processos presentes no desenvolvimento da cidade, que resultaram em uma região particularmente propensa ao desenvolvimento de vazios urbanos.

O trabalho se propôs a analisar o impacto dos vazios urbanos e compreender a maneira pela qual a sua presença possivelmente reflete impactos da desigualdade, do desenvolvimento urbano e de aspectos socioeconômicos. Para tanto, foi realizada uma investigação dos vazios urbanos nos diferentes bairros

contidos na região urbana, a relação entre eles, o desenvolvimento histórico, e a existência ou não de infraestrutura pública urbana.

Além disso, foi realizada uma análise do plano diretor, com o intuito de compreender como as políticas de zoneamento e de desenvolvimento urbano influenciam a presença e distribuição dos vazios urbanos.

A pesquisa foi desenvolvida a partir das seguintes etapas: 1) Levantamento bibliográfico, leituras e fichamentos, buscando artigos relevantes ao tema, tanto no catálogo oferecido pela biblioteca da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, quanto na literatura acadêmica disponível via Google Acadêmico, considerando as palavras-chaves vazios urbanos, cidade de Campo Grande-MS, região urbana do Prosa; 2) Elaboração de mapas através do software Qgis, delimitando a área de estudo, demonstrando a ocupação do solo urbano e os aspectos socioeconômicos da região, observando a relação entre os vazios urbanos e diferentes indicadores de desenvolvimento e qualidade de vida, utilizando materiais oferecidos publicamente pela prefeitura municipal de Campo Grande-MS, e fotos de satélite da região de interesse; 3) Trabalhos de campo para a verificação de alguns vazios urbanos e registro fotográfico, analisados junto com dados estatísticos obtidos do IBGE e da prefeitura municipal. Esses dados foram utilizados tanto para a elaboração do texto, quanto para a criação de gráficos que acompanharam os mapas para melhor dar contexto ao tópico.

Por meio dessa pesquisa, espera-se contribuir para o avanço do conhecimento sobre os vazios urbanos e seus impactos no desenvolvimento urbano de Campo Grande (MS), ajudando na formulação de políticas públicas mais eficazes voltadas para a revitalização e ocupação dessas áreas, visando a construção de uma cidade mais justa, resiliente e vibrante.

## 2 – A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE CAPITALISTA

### 2.1 O surgimento da cidade capitalista

A história dos vazios urbanos na cidade moderna está diretamente ligada à história da cidade capitalista pós-industrial, já que a sua existência se dá por causa das constantes forças culturais, políticas, econômicas e sociais presentes nesse espaço. De fato, é através das mudanças de paradigmas e da expansão da cidade que os vazios vêm à tona. Assim, para falar do conceito de vazios urbanos, devemos falar da própria cidade, sua história e da dinâmica em jogo na criação destes espaços.

A urbanização desencadeada pela primeira revolução industrial se caracteriza pelo surgimento do trabalho assalariado e mudanças drásticas nos meios de produção, antes caracterizados pela produção artesanal doméstica da cidade pré-industrial, que entrou em processo de decomposição à medida que a produção industrial em escala, com meios de produção modernos mais eficientes predominou sobre a concorrência (SPOSITO, 1988).

É nesse momento que a ideia moderna da produção do capital começa a tomar forma, através do investimento em matérias-primas para a produção de mercadorias que, com esse valor já embutido, são vendidos com lucro, que também se expande a apropriação de parte da riqueza dos trabalhadores, conceito descrito como a mais valia. (MARX, 1867)

Junto com a revolução industrial também ocorreu uma revolução no transporte de mercadorias e pessoas, assim como informações. Com a invenção de meios de transporte mais eficientes, as cidades começam a tomar uma nova forma, diferente dos núcleos urbanos pré-industriais em sua maioria isolados e autossuficientes, agora se tornando interdependentes.

Pelo princípio capitalista da acumulação e reprodução do capital, interessava ao proprietário de uma indústria têxtil de Lancashire (Inglaterra) que sua produção fosse consumida em todo o Reino Unido, e se possível, na Europa continental, e que ele pudesse um dia estender seu mercado a outros continentes. Assim também pensava por exemplo, o proprietário de uma metalúrgica localizada na bacia do Ruhr. (SPOSITO, 1988, p.53)

Em *Direito à Cidade*, Henri Lefebvre (1968) apresenta o conceito do tecido urbano como mais do que um agrupamento de ruas, edifícios e infraestrutura, mas

como um produto vivo e mutável das relações sociais, entrelaçado com as experiências culturais, históricas e simbólicas de seus habitantes. Seu valor não é apenas espacial, mas cultural, social e vinculado ao valor de uso, ao valor comunitário e à continuidade histórica. Tais traços definiam a cidade tradicional pré capitalista.

As redes de transporte trouxeram consigo também a interdependência, as cidades tornaram-se parte de um sistema maior, governado por fluxos de mercadorias, trabalho, capital e informação. Criou-se uma hierarquia entre as diferentes cidades, assim como uma anulação das individualidades históricas por uma força homogeneizadora impulsionada pelo capital. Esse desenvolvimento quebrou a lógica autocontida da cidade pré capitalista e a substituiu por um novo tecido urbano, nascido da necessidade industrial e do planejamento espacial imposto de cima para baixo (LEFEBVRE, 1968).

E assim, argumenta Lefebvre (1968), a cidade tradicional é desmantelada pela industrialização e pelo capitalismo como uma força altamente perturbadora e destrutiva, reconstruindo esses espaços em algo completamente diferente, subvertendo a realidade existente.

À cidade historicamente formada não vive mais, não é mais apreendida praticamente. Não é mais do que um objeto de consumo cultural para os turistas e para o estetismo, ávidos de espetáculos do pitoresco. Mesmo para aqueles que procuram compreendê-la calorosamente, a cidade está morta. No entanto, “o urbano” persiste, no estado de atualidade dispersa e alienada, de embrião, de virtualidade. Aquilo que os olhos e a análise percebem na prática pode, na melhor das hipóteses, passar pela sombra de um objeto futuro na claridade de um sol nascente. Impossível considerar a hipótese da reconstituição da cidade antiga; possível apenas encarar à construção de uma nova cidade, sobre novas bases, numa outra escala, em outras condições, numa outra sociedade. (LEFEBVRE, 1968, p.106)

Esse novo ambiente, que o autor denominou como o espaço abstrato em seu livro “A Produção do Espaço”, toma forma sob a ação das forças do capital. Trata-se de um espaço que emerge dos processos históricos de mercantilização, racionalização e expansão do capitalismo, funcionando “‘objetalmente’, como um conjunto de objetos e signos e suas relações formais: vidro e pedra, concreto e aço, ângulos e curvas, cheio e vazio.” (LEFEBVRE, 1991, tradução nossa) É um espaço que se apresenta como neutro e objetivo, mas que é profundamente moldado pelas lógicas do capital e do Estado, servindo como instrumento de dominação e sendo

utilizado estrategicamente para facilitar a circulação do capital e controle de maneira não experienciada de forma homogênea por todos.

É sob estes desenvolvimentos que a compreensão moderna sobre a especulação entra em cena. À medida que a exploração comercial da cidade se estende ao espaço, agora dotado de valor da mesma forma que bens tangíveis, abstraído na forma de dinheiro, a intercambiabilidade passa a governar a vida nesse novo *status quo*. Terrenos e, cada vez mais, volumes espaciais, como apartamentos, que convertem-se em produtos destinados à negociação e à obtenção de lucro.

Em tais casos, a teoria do valor-trabalho de Marx passa a ser contestada, pois a especulação (a valorização de um bem motivada por fatores externos, sem qualquer intervenção direta sobre a propriedade) confronta esse princípio fundamental.

"Cada lugar passível de troca entra na cadeia das transações comerciais — de oferta e demanda, e de preços. A ligação entre os preços e os 'custos de produção' — isto é, com o tempo médio de trabalho socialmente necessário — torna-se, além disso, cada vez mais elástica. Essa relação, como outras, é perturbada e complexificada por uma variedade de fatores, notadamente pela especulação. A 'verdade dos preços' tende a perder sua validade: os preços tornam-se cada vez mais independentes do valor e dos custos de produção, enquanto o funcionamento das leis econômicas — a lei do valor e a lei da oferta e demanda, ou (caso se prefira uma terminologia não marxista) as interações entre desejabilidade e margens de lucro — é comprometido. A própria fraude torna-se agora uma lei, uma regra do jogo, uma tática aceita." (LEFEBVRE, 1991, p.337 tradução nossa)

Desse modo, a especulação imobiliária não representa uma aberração ou um defeito involuntário na configuração urbana da cidade capitalista, mas sim uma tendência estrutural: ela oferece liquidez aos investidores e reintroduz a possibilidade de monopólio, pois cada parcela de terra e cada volume de espaço constituem um campo único e aparentemente inesgotável de arbitragem entre o rendimento obtido hoje e o que se poderá obter no futuro.

## **2.2 A Cidade Capitalista no Brasil**

O processo de industrialização e urbanização no Brasil durante o século XX ocorreu em circunstâncias históricas e estruturais muito distintas daquelas vistas principalmente na Europa e nos Estados Unidos no início do século XVIII e XIX, o que gerou dinâmicas únicas presentes nas cidades brasileira, que, mesmo assim, se

encontram sujeitas às mesmas forças do capital e da mercantilização observadas naquela época.

O primeiro aspecto fundamental em que esses eventos divergem está em suas linhas de tempo. Enquanto na Europa o processo de industrialização, seguido de perto pela urbanização, começou no século XIX, no Brasil, no início do século XX, havia apenas 4 cidades acima do marco de 100 mil habitantes: Rio de Janeiro com 691.565, São Paulo com 239.820, Salvador com 205.813 e Recife com 113.106 (SANTOS, 1993). Foi ao longo do século XX, mais precisamente na segunda metade do século, que o Brasil converteu-se de uma nação majoritariamente rural para uma sociedade urbanizada. A proporção de moradores urbanos saltou de cerca de 26% em 1940 para 81% nos anos 2000. (IBGE, 2000)

No início do século XX, habilitado pelas redes e modais ferroviários, as cidades desempenham funções comerciais e administrativas ligadas à exportação cafeeira e à mineração residual, acentuadas nos estados do Rio de Janeiro, Minas Gerais e São Paulo, sob forte influência do Estado. O que antes poderia ser descrito como um “grande arquipélago, formado por subespaços que evoluíam segundo lógicas próprias”, como posto por Santos (1993), agora está interconectado por meio de desenvolvimentos nos modos de transporte, como a máquina a vapor que impulsiona o transporte ferroviário e marítimo.

Tais desenvolvimentos resultam num nível limitado de ligação com os mercados capitalistas internacionais e seus meios de produção, que, por sua vez, exercem a sua influência nesses espaços, servindo como os primeiros exemplos deste tipo de dinâmica no país, ocorrendo principalmente nos polos como São Paulo. Mudanças em maior escala começaram nas décadas seguintes, no início da década de 1940.

A Industrialização no Brasil, de acordo com Santos (1993), ocorre não no seu sentido literal, mas como um “processo social complexo, que tanto inclui a formação de um mercado nacional, quanto os esforços de equipamento do território para torná-lo integrado” (p.27), e, assim como Lefebvre (1991) discute o espaço abstrato como produto da mercantilização do espaço, Santos (1993) trás o Meio Técnico-Científico em um contexto brasileiro.

Essa força é descrita como uma remodelação do espaço marcado pela presença da ciência, da técnicas e das informações, que se superpõe ao antigo meio natural e o substitui pelo meio técnico, descrito como uma mecanização do

território. Esse processo se acelera principalmente a partir do pós-Segunda Guerra Mundial, quando se desenvolve a infraestrutura do país, criando uma interconectividade entre os pólos econômicos e regiões periféricas.

Porém, foi o golpe de 1964 que serviu como um catalisador para a rápida modernização da infraestrutura brasileira, com investimentos maciços em transporte, telecomunicações e energia, que facilitaram a integração do território nacional e aceleraram o processo de internacionalização da economia brasileira, como colocado por Santos (1993):

O golpe de Estado de 1964 todavia aparece como um marco, pois foi o movimento militar que criou as condições de uma rápida integração do País a um movimento de internacionalização que aparecia como irresistível, em escala mundial. A economia se desenvolve, seja para atender a um mercado consumidor em célere expansão, seja para responder a uma demanda exterior. O País se torna grande exportador tanto de produtos agrícolas não tradicionais (soja, cítricos) parcialmente beneficiados antes de se dirigirem ao estrangeiro, quanto de produtos industrializados. (SANTOS, 1993, p.37)

Nesse período, o país intensificou suas exportações agrícolas e industriais, adotando inovações tecnológicas em larga escala e se inserindo profundamente na economia global.

A modernização agrícola, aliás, atinge, também produções tradicionais como o café, o cacau, o algodão; alcança produtos como o trigo, cujo volume plantado e colhido se multiplica; implanta-se em muitos outros setores e se beneficia da expansão da classe média e das novas equações de um consumo popular intermitente, com o desenvolvimento da produção de frutas, verduras e hortaliças. A população aumentada, a classe média ampliada, a sedução dos pobres por um consumo diversificado e ajudado por sistemas extensivos de crédito, servem como impulso à expansão industrial. (SANTOS, 1993, p.37)

Outro ponto crucial para a caracterização do espaço é o que Santos (1993) descreve como uma informatização acelerada do território, observando que serviu de início para uma mudança fundamental na interação entre o ser humano e a natureza, no nome da produção e consumo. Essa informatização aparece na forma de, entre outras, desenvolvimento na eficiência nos sistemas de transporte e comunicação do país, tornando o território mais “fluído”, dando mobilidade ao trabalho, produtos e ao capital.

Enquanto o País melhora sua fluidez e conhece uma expansão do capitalismo, bom número de bens que eram produzidos apenas como bens de consumo local, ou outros que tinham apenas valor de uso, transformam-se em valores de troca. (SANTOS, 1993, p.42)

As cidades brasileiras passam por uma transformação similar àquelas vistas na Europa, com a natureza do território urbano mudando para uma cidade com o consumo no centro, ou, segundo Santos (1993), cidades econômicas, onde as pessoas mais notáveis são aquelas que detêm o poder de controlar o capital. Em 1980, 67,6% da população vivia em cidades; no ano 2000, esse número havia subido para 81,2%, segundo dados censitários fornecidos pelo IBGE.

### **2.3 O Espaço Urbano, Vazios Urbanos e os Processos Urbanos que os Moldam**

Retomando Henri Lefebvre (1991), em sua obra *A Produção do Espaço*, o autor introduz o conceito de “espaço diferencial” como uma reação ao espaço abstrato, resultante dos efeitos da urbanização capitalista. Esse espaço surge como uma forma alternativa de organização espacial, que busca recuperar a diversidade e as particularidades apagadas pelos espaços abstratos e padronizados característicos da lógica capitalista. Trata-se de um espaço enraizado nas experiências cotidianas e nas práticas vividas, em oposição aos modos dominantes de produção do espaço, que privilegiam o valor de troca e o lucro.

Tal espaço só pode emergir devido às contradições inerentes ao espaço abstrato, caracterizado pela uniformidade, homogeneização e pela priorização do valor de troca em detrimento da experiência vivida. Essas contradições entram em conflito com a própria realidade, ao tentar padronizar e moldar o território, bem como com os grupos marginalizados, na medida em que busca dominar o espaço e aqueles que o habitam. Essa maleabilidade do espaço está no centro da concepção de Lefebvre do espaço urbano, o qual não é neutro nem passivo, mas ativamente moldado pela interação humana, pelas relações de poder e pelos conflitos sociais.

Roberto Lobato Corrêa (1989), no seu livro “*O Espaço Urbano*” ao descrever a cidade capitalista, o define como um conjunto de diversas interações sociais, políticas, econômicas e culturais, destacando as contradições presentes no sistema, enquanto um espaço fragmentado e articulado, de forma semelhante à concepção de Lefebvre.

Corrêa identifica os agentes sociais que fazem e refazem a cidade, resumindo-os em um total de cinco grupos: os proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o estado e os grupos sociais excluídos. Entender como estes atores operam é a chave para entender como os vazios urbanos se formam na cidade capitalista atual.

Os agentes sociais mais relevantes para o caso em questão são os proprietários fundiários, que controlam a oferta de terras no entorno da cidade e no espaço intra-urbano através da especulação imobiliária, influenciando significativamente a expansão urbana, controlando o momento e a forma de inserção de novas áreas no mercado imobiliário. Tais agentes são capazes de exercer esse papel, pois controlam porções significativas do solo urbano, especialmente em áreas estratégicas, onde não necessariamente constroem ou desenvolvem essas terras, mas esperam o momento ideal de valorização, de acordo com a expansão da cidade, a chegada de infraestrutura ou mudanças no zoneamento, com a intenção de maximizar o seu lucro em cima de uma futura venda ou exploração do terreno (CORRÊA, 1989).

Também são relevantes os promotores imobiliários, responsáveis pela construção e venda de imóveis, definindo, assim, o tipo e a localização das edificações, influenciando o padrão urbano. Seu papel é crucial na determinação da valorização imobiliária, ajudando a concretizar as contradições dentro do espaço urbano resultantes das desigualdades, determinando quais espaços são dotados de alto *status* e quais não são (CORRÊA, 1989).

Ainda com base em Corrêa (1989), se destaca o papel do Estado na produção do espaço urbano, pois atua de forma complexa e variável, como consumidor de espaço e de localizações específicas, além de regulador, planejador e investidor, estabelecendo normas, leis e políticas urbanísticas que intervêm ativamente no mercado imobiliário e no planejamento territorial. Embora formalmente se apresente como um ator neutro, o Estado frequentemente atua em concordância com os interesses do capital imobiliário e financeiro, por meio de políticas que favorecem a expansão e/ou consolidação de áreas valorizadas, a construção de infraestrutura que impulsiona a especulação e a legalização de práticas que aumentam a rentabilidade fundiária.

Para os grupos sociais excluídos, a perspectiva de moradia dentro da cidade se torna inviável devido a tais processos, o que leva à ocupação e criação de novos

espaços alternativos, seja em locais antes considerados valiosos, mas agora abandonados, ou locais que nunca foram considerados para desenvolvimento em primeiro lugar.

É da ação às vezes combinada e às vezes conflitante destes agentes sociais que se produz o espaço urbano. No entanto, especialmente em algumas cidades brasileiras, tal processo resultou no súbito crescimento da paisagem construída, com expansão rápida da mancha urbana em apenas algumas décadas. Este foi o caso, por exemplo, da cidade de São Paulo, cuja área urbanizada se ampliou de 2 km<sup>2</sup> no ano de 1880 para 420 km<sup>2</sup> em 1954, depois para 962 km<sup>2</sup> no ano de 1983 e atingiu 2139 km<sup>2</sup> em 1987, conforme Santos (1990) destaca no seu livro “Metrópole Corporativa Fragmentada: o Caso de São Paulo”.

A cidade de Campo Grande-MS também passou por um processo de crescimento súbito durante a segunda metade do século XX, em parte propulsionada pela criação e subsequente categorização da cidade como capital em 1977. Na década de 1970 a cidade contava com 140 mil habitantes, em uma década esse número dobrou para 290 mil habitantes no ano de 1980, dobraria novamente na década de 2000, com 663 mil habitantes, e, atualmente, se encontra com 898 mil pessoas (IBGE, 2022).

No caso de São Paulo, à medida que a cidade se expandia sem planejamento devido a uma taxa de urbanização cada vez mais acelerada, a área urbana em torno da periferia multiplicou-se em tamanho em apenas alguns anos, muitas vezes deixando para trás extensões de terrenos vazios entre ilhas de manchas urbanas. De fato, é nas periferias que os vazios urbanos mais estão presentes, como aponta Milton Santos na sua análise da cidade em 1990. Essas terras, então, são retidas por motivos especulativos, limitando o desenvolvimento da cidade.

Esse fenômeno pode ser denominado como “Urban Sprawl”, segundo a Organização para a Cooperação e o Desenvolvimento Econômico (OCDE) no seu trabalho “Repensando a expansão urbana: caminhando em direção a cidades sustentáveis (2018)”, que o define como “Uma expansão descontrolada de desenvolvimento urbano caracterizada por baixa densidade, uso segregado do solo e provisão insuficiente de infraestrutura”. Essa segregação do solo abre espaço para os proprietários fundiários, que buscam obter o maior lucro possível em cima da sua propriedade.

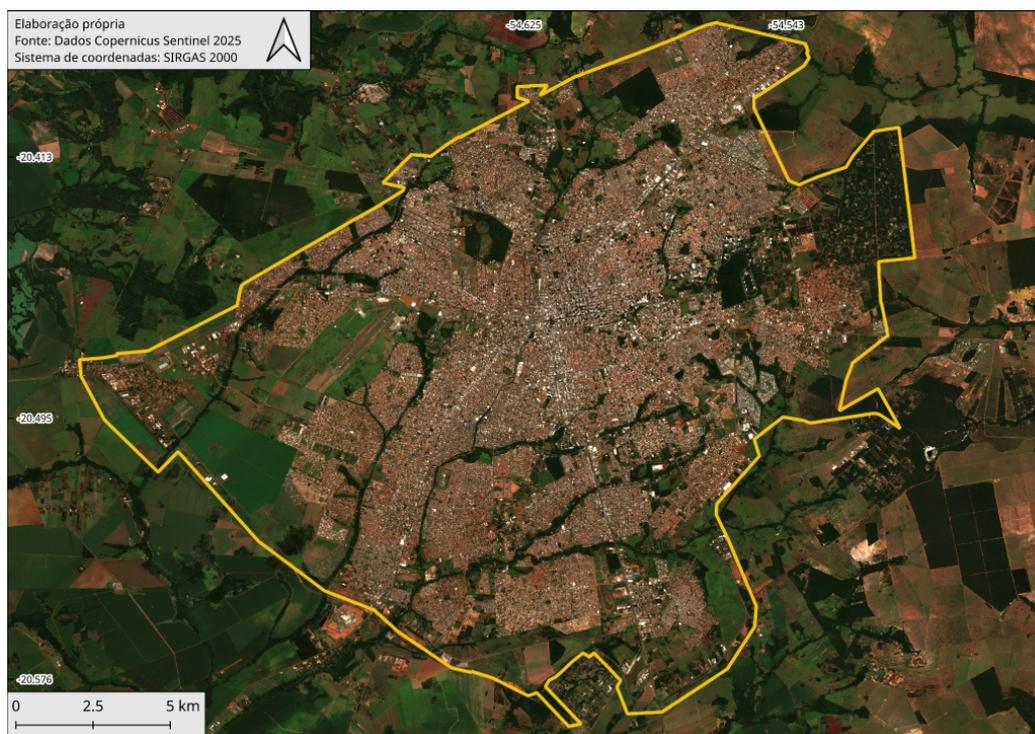
Em Campo Grande-MS, essa realidade começa a se manifestar na década de 1960, mas realmente toma forma a partir da década de 1970, quando começam a surgir grandes loteamentos afastados do centro, mas “ligados” a ele por meio de rodovias preexistentes, destinados à população de baixa renda que começa a se dirigir a cidade durante essa época. Isso configura uma dinâmica-periferia bastante desigual, em que o centro se apresenta com boa infraestrutura, acesso a comodidades, e a periferia é desprovida ou deficiente desses recursos básicos. (EBNER, 1999)

Observando dados das primeiras décadas do século XXI, podemos observar que, com 37,57% do seu perímetro urbano composto por vazios urbanos (UFMS, 2016), e as disparidades entre a densidade demográfica entre toda a sua mancha urbana, é visível que até hoje a cidade de Campo Grande-MS exibe um grave problema em relação a ocupação e uso do solo.

### 3 - CAMPO GRANDE-MS: EXPANSÃO TERRITORIAL

A cidade de Campo Grande-MS passa pelo fenômeno que pode ser definido como “Urban Sprawl”. O que vemos especificamente é um crescimento territorial urbano ocorrendo na periferia da cidade, tanto por bairros populares, como por bairros de alto padrão autosssegregados por muros e cercas que provam uma fragmentação socioespacial. Especialmente nos bairros de alto padrão, assim como nos destinados a classe média, estão presentes uma infraestrutura urbana completa, um número mais elevado de vazios urbanos e a densidade demográfica está abaixo do ideal. Por outro lado, é no centro e nos bairros do seu entorno que a verticalização se concentra. Tudo isso faz com que a cidade de Campo Grande-MS seja fragmentada, segregada e dispersa (Figura 1), o que impede o direito à cidade para todos e dificulta a gestão urbana.

**Figura 1 - Perímetro Urbano de Campo Grande-MS (25/05/2025)**



Oposto ao que acontece em Campo Grande-MS, o desenvolvimento urbano compacto pode trazer diversos benefícios, conforme uma meta-análise publicada pela OCDE no ano de 2018, que analisou mais de 300 estudos focados no crescimento urbano compacto, com o objetivo de desmistificar o conceito e calcular

seus benefícios. Conclui-se que um aumento da densidade demográfica está diretamente ligado a diversos fatores qualitativos:

“[...] descobrimos que um aumento de 10% na densidade leva a um aumento na renda dos fatores de US\$ 140 per capita por ano (US\$ 71,4 líquidos para trabalhadores) e um aumento respectivo no aluguel de US\$ 242,6. Encontramos efeitos economicamente consideráveis de acessibilidade de emprego (US\$ 61,7) que mais do que compensam o custo de velocidades médias mais baixas nas ruas (US\$ 35,3). (US\$35,3). Benefícios de consumo (maiores e mais acessíveis serviços e comodidades, US\$ 49,3), reduções nos gastos públicos locais per capita (US\$ 21,1), menores taxas de criminalidade (US\$ 8), espaço verde preservado (US\$ 41), menores níveis de poluição (US\$ 13,9) e consumo de energia (US\$ 25,1 benefícios privados devido ao menor custo de energia mais US\$ 11,8 benefícios externos devido a menores emissões de carbono) também têm efeitos positivos consideráveis.” (OCDE, 2018, p.42, tradução nossa)

Apesar dos benefícios identificados existem áreas onde a densidade urbana pode acarretar malefícios, aumentando custos monetários relacionados a uma diminuição na velocidade mediana de automóveis, na desigualdade econômica e no bem-estar subjetivo. No geral, os benefícios de uma cidade compacta devem ser considerados juntos com esses aspectos menos desejáveis (OCDE, 2018).

Também deve-se considerar a diferença no desenvolvimento urbano entre países de alta, média e baixa renda, já que a alta densidade demográfica é apenas efetiva em uma circunstância onde há acesso adequado a serviços públicos. A conectividade das vias e o transporte urbano eficiente também são peças necessárias, pois a poluição está diretamente ligada a problemas ambientais, de saúde e bem-estar (OCDE, 2018).

Outro ponto de valor a ser discutido é a disponibilidade de moradias em uma cidade. O fenômeno de descentralização que leva ao “urban sprawl” pode, em parte, ser visto como uma expansão de áreas residenciais em face de restrições no seu desenvolvimento em áreas já existentes na cidade. Esse fenômeno pode ocorrer devido à especulação imobiliária, criando vazios urbanos que limitam a disponibilidade de terra, restrições nas construções residenciais e falta de moradia próxima aos centros da cidade, especialmente com preços acessíveis.

A descentralização também pode ter outra causa e essa pode ser vista na existência de condomínios distantes dos centros e nos bairros considerados nobres, com fácil acesso as avenidas arteriais que os conectam com a cidade, tendo a

universalidade do carro como meio de transporte pessoal para aqueles que podem pagar, sendo os mesmos que tendem a viver nessas regiões da cidade.

O uso do carro não foi apenas promovido por desenvolvimentos tecnológicos na fabricação de carros: ele também foi encorajado por políticas que subsidiam o uso do carro ou não precificam seus custos externos. A ausência de pedágio nas estradas, a negligência dos custos externos do estacionamento nas ruas e impostos persistentemente baixos sobre gasolina e diesel mantiveram o custo pecuniário do uso do veículo artificialmente baixo na maioria dos países. Ao mesmo tempo, enormes investimentos públicos e privados na expansão da capacidade das estradas – principalmente rodovias – resultaram em reduções significativas no tempo de viagem, bem como no aumento do conforto de viagem e da eficiência de combustível. (OCDE, 2018, p.118, tradução nossa)

De particular importância para este fenômeno, são as avenidas Mato Grosso e Afonso Pena, possivelmente as mais importantes da cidade, que ambas acabam o seu percurso no Parque dos Poderes, a sede das secretarias estaduais, e um ponto de referência que marcou fortemente o desenvolvimento da região com a sua construção e subsequente ampliação de ambas as avenidas durante a década de 1980.

“Decisiva para os rumos que o crescimento da cidade tomou a partir de então. A porção leste, que antes apresentava um baixo crescimento, torna-se a área mais valorizada da cidade. [...] Em meio a grandes vazios localizados entre o “continuum” da malha urbana e o Parque dos Poderes, surgiram loteamentos destinados às camadas mais privilegiadas da população. [...] Bairros como Chácara Cachoeira, Santa Fé, Autonomista entre outros passam a dar continuidade, em termos de renda, ao primeiro bairro destinado a população mais rica, o bairro Jardim dos Estados.” (EBNER, 1999, p.57-.58)

Aqui vemos um exemplo do desenvolvimento descentralizado de Campo Grande, expandindo a malha urbana. Porém, esse fenômeno não é recente. Começando na década de 1930, e acelerando nas décadas de 1950 e 1960, essa realidade já tomava forma, com o desenvolvimento de bairros distantes do centro que espelhariam o futuro da cidade.

“Esta planta de 1938 é particularmente interessante pois pode ser considerada como o primeiro mapeamento que contém, além do traçado, a locação das construções. É evidente a concentração destas em duas áreas, a do núcleo central unindo ao Bairro Cascudo e a do Bairro Amambaí, já desvinculado da malha original, com acessos por ruas mais despovoadas e, por isso mesmo, criando áreas vazias, [...] Essas observações permitem concluir que, desde cedo, Campo Grande configura-se como uma cidade dispersa espacialmente, delineando o tipo peculiar de paisagem que se tornará a marca da cidade.” (EBNER, 1999, p.44)

E para as décadas de 1950 e 1970:

Até 1950, Campo Grande concentrava-se dentro do polígono hoje denominado mini-anel rodoviário formado por rodovias que determinavam as saídas da cidade. Somente o Bairro Taveirópolis extrapolava este polígono. Posteriormente, até 1960, a malha urbana de Campo Grande veio se adensando dentro desta área compreendida pelo mini anel além de surgirem novos bairros extrapolando este polígono. (EBNER, 1999, p.55)

Esse fato pode ser confirmado pelo trabalho feito pela empresa HIDROSERVICE, contratada pelo governo de Campo Grande no final da década para desenvolver o primeiro plano diretor da cidade, no qual observou sérias deficiências na distribuição de esgotamento, água e pavimentação, ao mesmo tempo levantando a problemática da baixa densidade demográfica da cidade e a presença de vazios urbanos em bairros existentes. (EBNER, 1999).

A evolução da legislação urbana em Campo Grande se intensificou durante os anos 1970 a 1980, diante a nova realidade da cidade, com a criação da Lei de Uso do Solo n. 1747/78, que reforçou as vias já existentes, tanto as conexões para os acessos aos novos bairros periféricos, tanto para as saídas da cidade, intensificando o fluxo e as transformando em importantes pontos comerciais. Também ocorreu o zoneamento das áreas residenciais da cidade em alta, média e baixa. (PLANURB, 2024)

Essa reestruturação do sistema viário, de desconcentração de atividades econômicas para as grandes avenidas arteriais ajudaram a possibilitar a existência de grandes adensamentos para além do centro, de uso misto, alta densidade e maior aproveitamento do terreno. (EBNER, 1999)

Também na década de 1980 surgiram grandes loteamentos e conjuntos habitacionais, implementados principalmente em bairros periféricos como o Moreninhas, Aero Rancho, Coopavila I e II.

Entre 2016 e 2018 o plano diretor foi revisto e uma das preocupações da proposta era combater os vazios urbanos existentes na cidade, detectados no estudo realizado pela UFMS em 2016.

O prefeito afirma que não haverá direcionamento na revisão e que tudo será debatido com organizações, instituições, conselhos, Executivo e Legislativo, para elaborar um plano diretor que traga “progresso e desenvolvimento” há Capital. Além disso, a nova proposta de plano diretor visa eliminar os

chamados ‘vazios urbanos’ que existem na cidade. “Vai deixar de existir os vazios que existem dentro de Campo Grande”, anunciou Marquinhos Trad. (CAMPO GRANDE NEWS, 2017)

Para isso, o plano diretor abrangiu diversas estratégias de desenvolvimento urbano, entre as quais se destacam o macrozoneamento, eixos de adensamento e zonas de centralidade, além do monitoramento da densidade demográfica e dos vazios urbanos. No entanto, passados mais de cinco anos de vigência do plano, conforme observamos *in loco* na região urbana do Prosa<sup>1</sup> e inquérito civil instaurado pelo Ministério Público de Mato Grosso do Sul (MPMS) há indícios de irregularidades na condução do ordenamento urbano da cidade. (MS Notícias, 2025)

O inquérito, fundamentado em estudo técnico sobre os impactos da falta de controle da densidade demográfica líquida, concluiu, entre outros pontos, que “há uma inversão preocupante nas diretrizes estabelecidas pelo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Ambiental (PDDUA)”, que previa adensamento da área central da cidade a expansão gradual nas demais regiões urbanas.

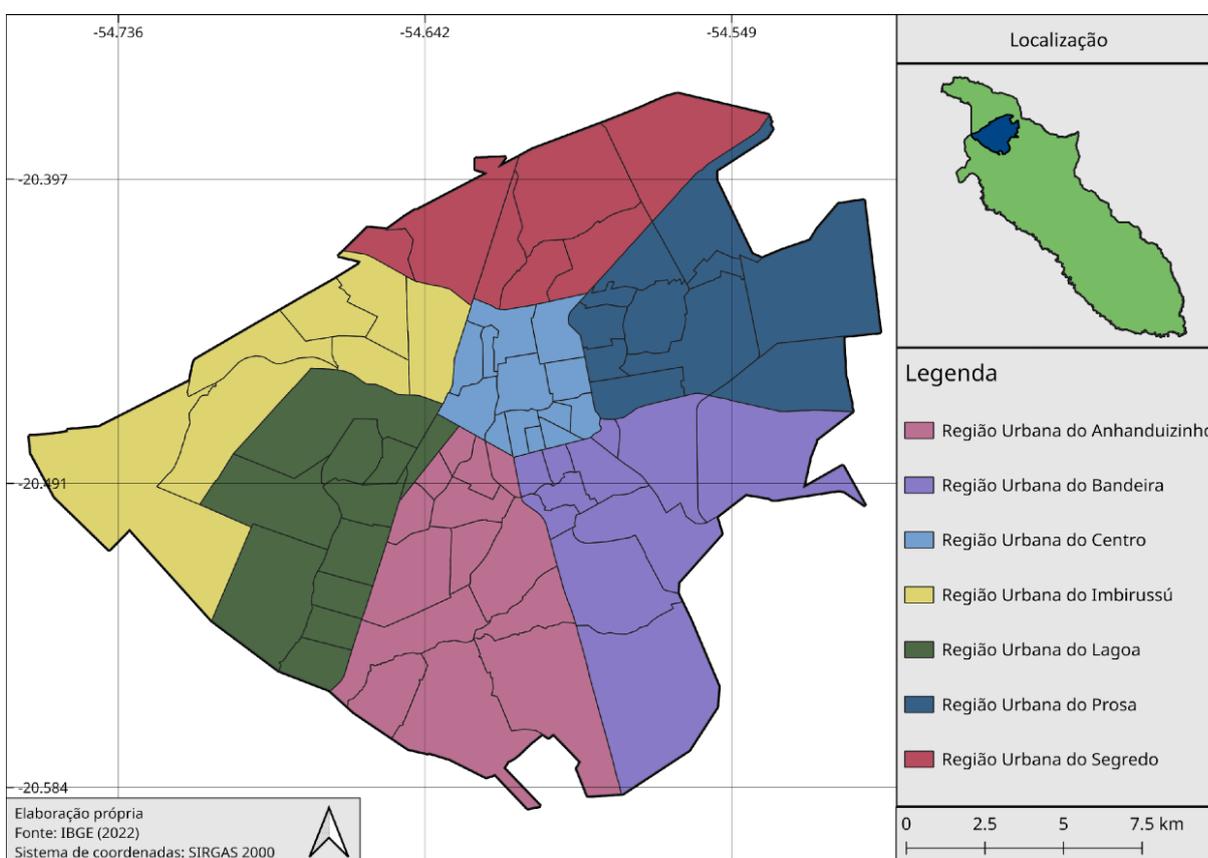
---

<sup>1</sup> Isso será discutido na próxima seção do texto.

#### 4 - VAZIOS URBANOS E CAMPO GRANDE-MS

A região urbana do Prosa é uma das sete regiões criadas para fins de planejamento e gestão urbana de Campo Grande-MS. De acordo com a Lei nº 74/2005, as regiões urbanas são porções do território urbano referenciais para a descentralização das ações de planejamento e administração, assim denominadas: Centro, Segredo, Prosa, Bandeira, Anhanduizinho, Lagoa e Imbirussu.

**Figura 2 - Mapa das regiões urbanas de Campo Grande - MS**



A região do Prosa, situada a nordeste do perímetro urbano, é delimitada pela Rua Joaquim Murtinho, Rua Ceará, Rua São Borja, Avenida Coronel Antonino, Avenida Cônsul Assaf Trad, BR-163, Avenida Redentor e Avenida Ministro João Arinos. Dentro dessa região podemos encontrar onze bairros: Autonomista, Santa Fé, Chácara Cachoeira, Carandá, Margarida, Mata do Jacinto, Novos Estados, Estrela Dalva, Veraneio, Chácara dos Poderes e Noroeste.

Entre as principais vias de acesso à região do Prosa destacam-se as avenidas Mato Grosso e Afonso Pena, essenciais para o desenvolvimento de vários

dos bairros mais periféricos da região e, ainda, as avenidas Nelly Martins e Professor Luis Alexandre de Oliveira, ambas coloquialmente conhecidas como Via Park, que servem como importante conexão entre os bairros do norte desta região com as vias arteriais da cidade, uma característica que também é compartilhada pela avenida Ceará, outra via arterial com intensa atividade comercial.

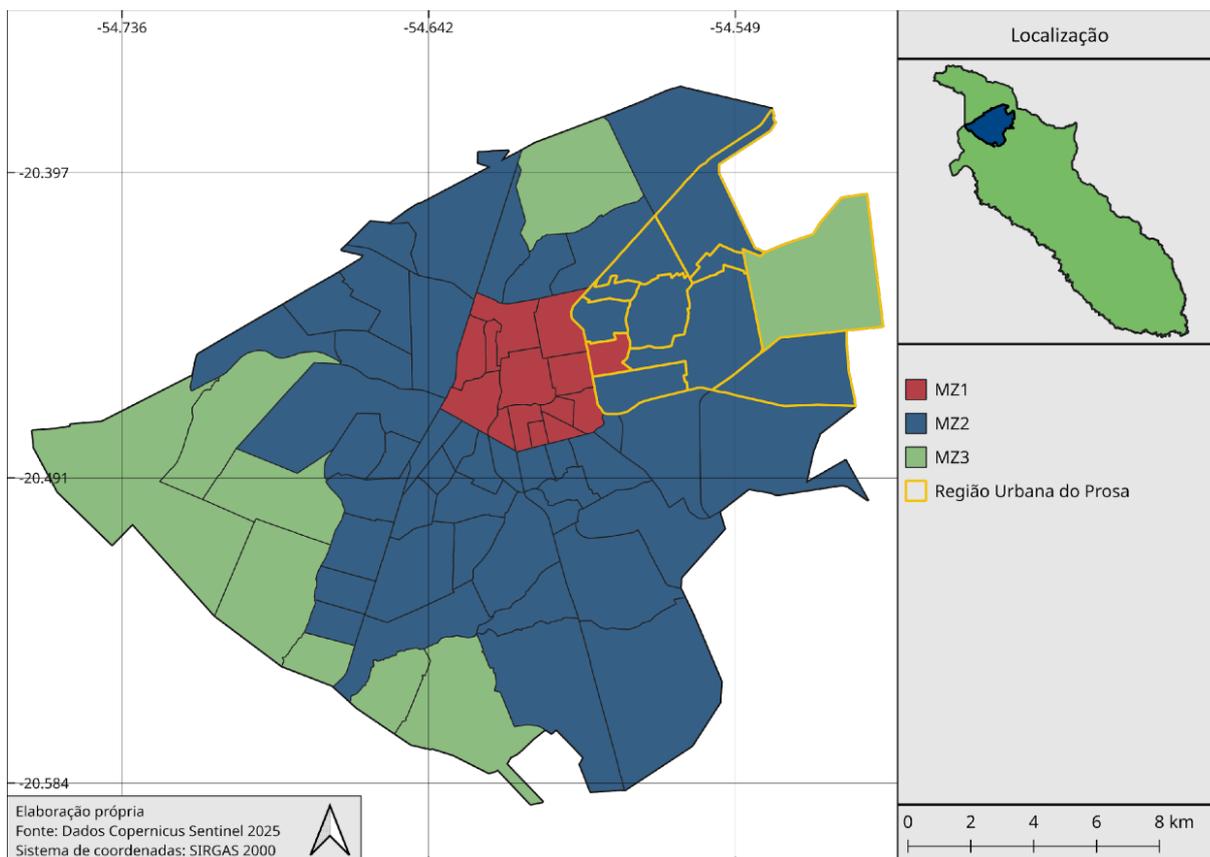
Outras vias importantes são a avenida Cônsul Assaf Trad que se torna a BR 163 ao deixar o perímetro urbano, servindo de acesso aos condomínios Alphaville e o bairro Nova Lima (na região urbana do Segredo) e a avenida Ministro João Arinos, que se torna a BR 262 em direção a Três Lagoas, servindo de acesso para o bairro Noroeste, como conectando o centro e a periferia da cidade.

Observando a área urbana de Campo Grande de uma maneira geral, com todas as suas regiões urbanas, certas características chamam atenção. Entre eles, destacam-se os vazios urbanos, presentes desde meados do século XX até os dias atuais. Ebner (1999) discorre sobre as diferentes pesquisas e plantas feitas da mancha urbana através dos anos, notando que, já em 1938, observa-se a criação de espaços vazios entre bairros que definiria a cidade nas próximas décadas.

Como afirmamos antes, o plano diretor vigente busca combater os vazios urbanos, ordenando o desenvolvimento urbano e, para isso, entre outras coisas, divide a área urbana do distrito sede em três diferentes Macrozonas (MZ), para o controle do adensamento populacional das regiões da cidade, definindo de certo modo a legalidade dos vazios urbanos.

A MZ1, considerada de compactação imediata (Figura 3), é definida por regiões com uma densidade demográfica de até 60 habitantes por hectare, sendo atendidas por todas as infraestruturas e serviços públicos disponíveis. Na região urbana do Prosa, apenas o bairro Santa Fé está situado nesta macrozona, destinada a intensificação da ocupação do solo e a edificação dos lotes não utilizados ou subutilizados, visando o equilíbrio entre as atividades econômicas e o uso residencial. Aos imóveis nela situados aplicam-se diversos instrumentos jurídicos que visam o cumprimento da função social da propriedade.

**Figura 3 - Distribuição das Macrozonas nos Bairros de Campo Grande - MS**



Para a MZ2, de adensamento prioritário, está prevista uma densidade demográfica de até 55 habitantes por hectare, que inclui todos os outros bairros da região, com exceção do Chácara dos Poderes. Para esta macrozona se estimula o adensamento populacional, a ocupação de lotes vazios, a implantação de programas habitacionais, “bem como o aproveitamento racional do solo urbano para finalidades contidas nas diretrizes deste Plano, especialmente as de patrimônio cultural, habitação, meio ambiente e diversificação das atividades econômicas” (art. 22 do PDDUA). Para tanto, poderá se aplicar diversos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, como o IPTU progressivo no tempo, parcelamento, edificação ou utilização compulsória e a desapropriação, entre outros.

Na MZ3, que tem como diretriz espacial o adensamento futuro, está classificado (entre os bairros da região do Prosa) apenas o bairro Chácara dos Poderes. Nesta macrozona, nos lotes sem utilização será estimulado a construção de unidades habitacionais, a prática de agricultura urbana, bem como o estímulo à diversificação de usos em bairros cuja urbanização seja maior que 20% do seu território.

Atualmente, a Prefeitura Municipal de Campo Grande-MS reconhece os vazios urbanos como “o conjunto de lotes ou glebas particulares localizadas no perímetro urbano que não cumprem a função social, consideradas as características de localização, infraestrutura disponível, acesso, abandono, não utilização ou subutilização dos imóveis, excluindo as áreas de interesse ambiental” (CAMPO GRANDE (MS), 2018). Utilizando essa definição, um estudo foi feito em 2016 pelo Observatório de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, buscando identificar e caracterizar os vazios urbanos.

Os resultados da pesquisa demonstram que a realidade da cidade espelha o seu passado, com 25,74% do perímetro urbano sendo composto por propriedades privadas sem ocupação, e outros 11,83% com menos de 25% de ocupação, totalizando 37,57% (Figura 4), ou cerca de um quarto do perímetro urbano composto de vazios urbanos privados, em sua grande maioria localizados na periferia.

**Figura 4 - Mapa dos Vazios Urbanos em Campo Grande – MS (2016)**

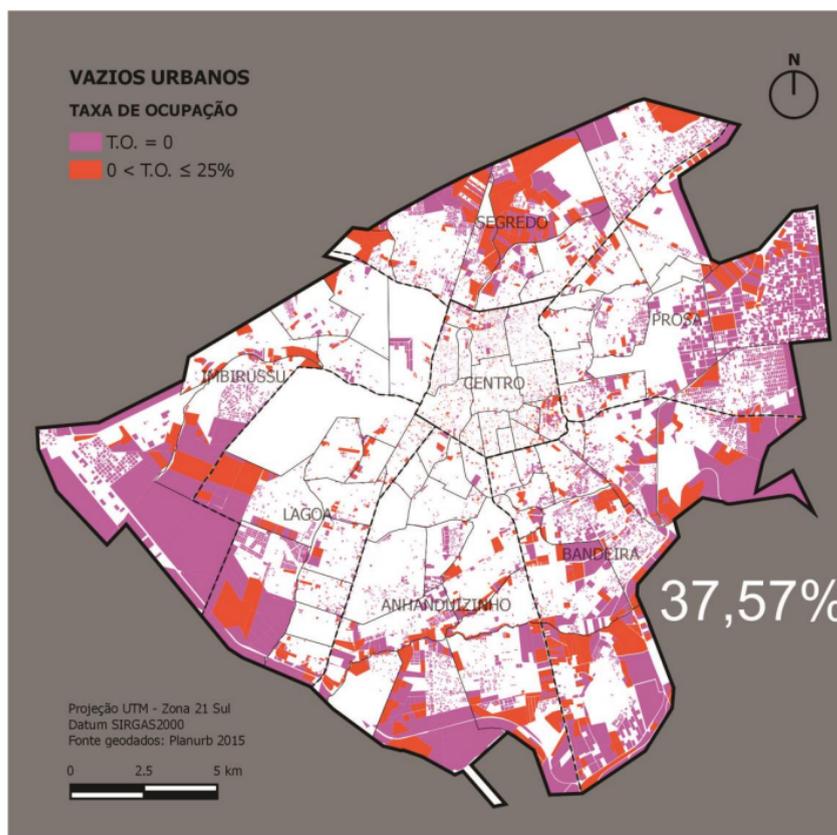
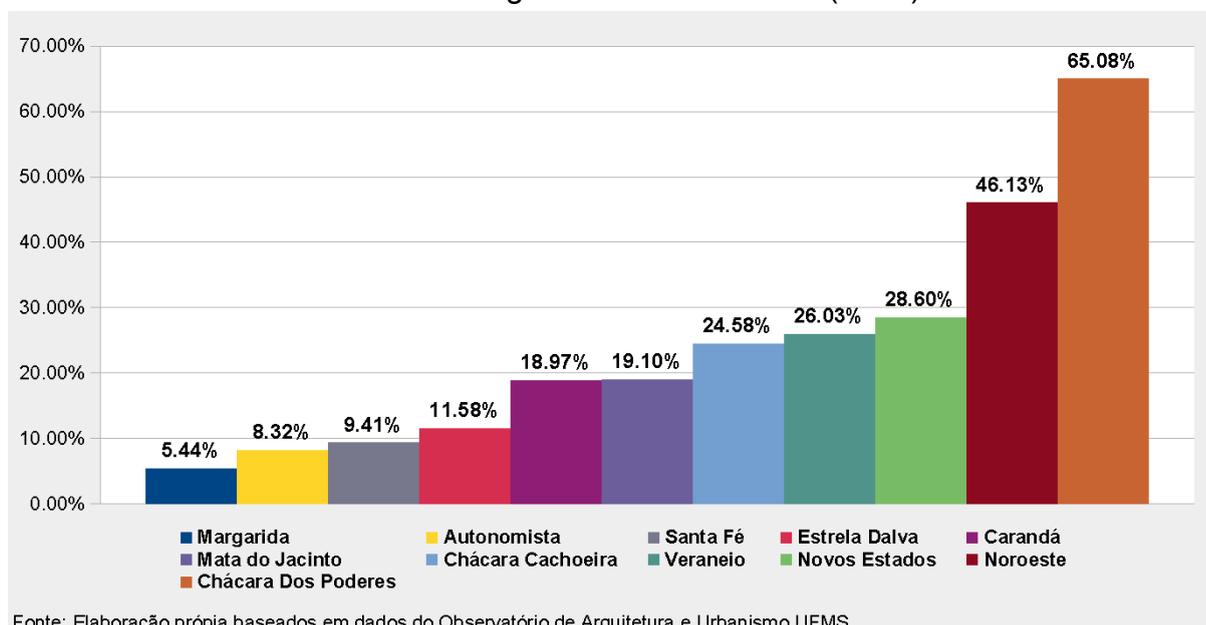


Figura 41 - Porcentagem de Vazios Urbanos (37,57%)  
Fonte: Observatório de Arquitetura e Urbanismo da UFMS

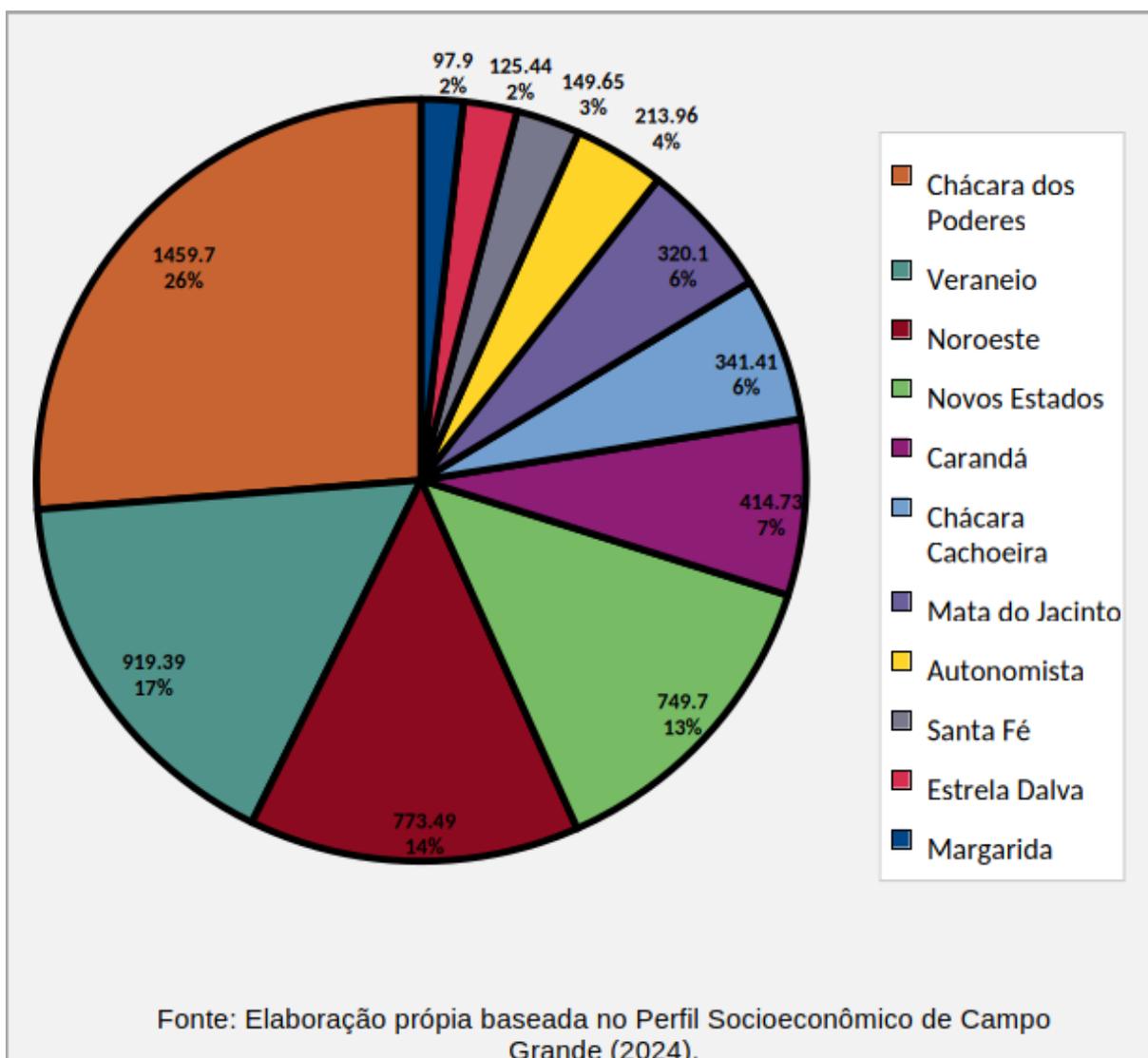


**Gráfico 1 - Vazios Urbanos Privados Como Porcentagem do Total da Área dos Bairros da Região Urbana do Prosa (2016)**



São quatro bairros que mais chamam a atenção, o Margarida, o Autonomista, o Santa Fé e o Estrela Dalva, todos por possuírem um número de vazios relativamente baixo quando comparados aos outros bairros na região. Uma característica que os unifica visto o seu tamanho, já que são os quatro menores da região. O oposto pode ser visto para os bairros com o maior número de vazios, com os quatro primeiros coincidindo com os quatro maiores bairros da região. Outro padrão que pode ser observado é a relação da distância do centro e o tamanho desses bairros, uma vez que, tendem a ficar maiores quanto mais distantes, resultando também em um número crescente de vazios urbanos, com a exceção sendo o bairro Estrela Dalva. Esses paralelos podem ser melhor compreendidos observando os dados do Gráfico 2.

**Gráfico 2 – Área e porcentagem total dos bairros que compõem a região urbana do Prosa (ha)**



No estudo “Estudos de Densidade, Verticalidade e Sustentabilidade em Campo (UFMS, 2016)” Também feito pelo Observatório de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, são levantadas as conclusões tomadas por uma pesquisa feita em 1995 pela Secretaria de Planejamento de Porto Alegre-RS, apresentando a relação entre níveis econômicos desejáveis e a densidade demográfica, apresentando pontos positivos e negativos entre eles. Estas classificações são então utilizadas em um estudo feito em 2022, e atualizado em 2024, com a intenção de estimar a capacidade de suporte e a densidade demográfica ideal para a área urbana de Campo Grande-MS pela Agência Municipal

de Meio Ambiente e Planejamento Urbano (PLANURB), como pode ser observado na Tabela 1:

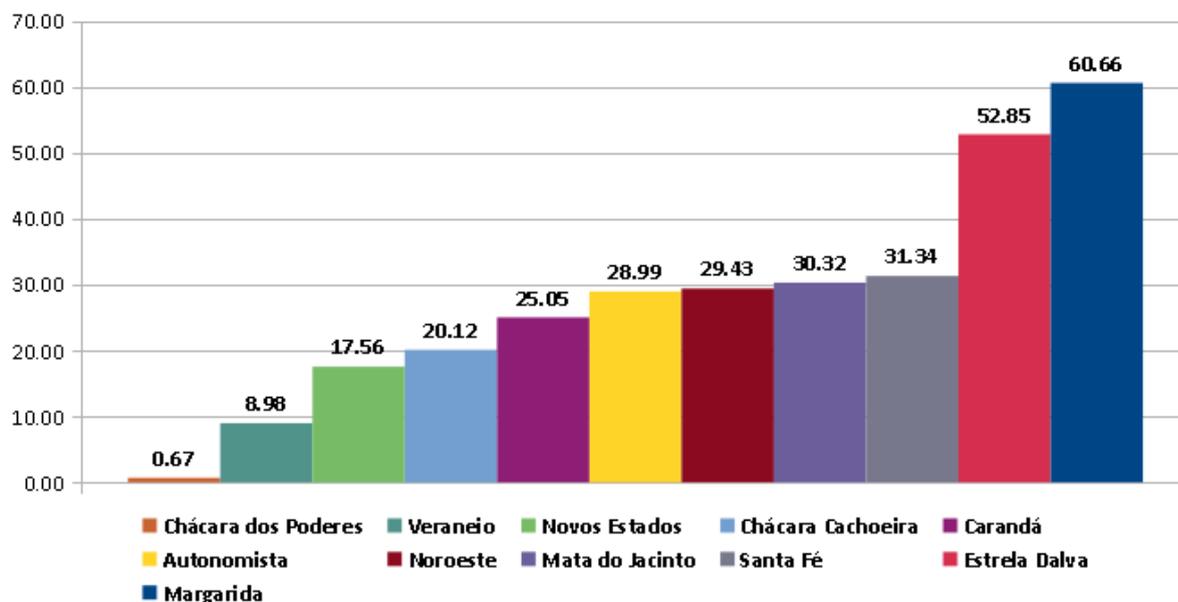
**Tabela 1** - Densidade demográfica ideal, de acordo com a Secretaria de Planejamento de Porto Alegre

<b>Características da Ocupação</b>		
<b>Classificação</b>	<b>Densidade (hab/ha)</b>	<b>Efeitos</b>
Antieconômica	Menor que 45	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Serviços públicos extremamente caros;</li> <li>– Transporte público ineficiente;</li> <li>– Ruas desertas;</li> <li>– Equipamentos comunitários subutilizados.</li> </ul>
Economicamente aceitável	De 45 a 100	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Serviços públicos caros;</li> <li>– Transporte público ineficiente;</li> <li>– Boa qualidade de vida em zonas exclusivas de habitação unifamiliar;</li> <li>– Privacidade nas áreas verdes, praças, parques etc;</li> <li>– Espaços públicos subutilizados;</li> <li>– Pouca miscigenação de usos nas zonas residenciais.</li> </ul>
Economicamente desejável	De 100 a 150	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Serviços públicos econômicos;</li> <li>– Transporte público eficiente;</li> <li>– Espaços públicos otimizados;</li> <li>– Utilização de parques e equipamentos por maior número de pessoas</li> </ul>
Economicamente aceitável	De 150 a 200	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Serviços públicos econômicos;</li> <li>– Transporte público eficiente;</li> <li>– Desapropriações para alargamento do sistema viário;</li> <li>– Redução de circulação de carros particulares;</li> <li>– Perda de privacidade nos equipamentos comunitários.</li> </ul>
Antieconômica	Mais que 200	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Congestionamento da infraestrutura;</li> <li>– Congestionamento da circulação urbana;</li> <li>– Má qualidade de vida;</li> <li>– Investimentos de porte em infraestrutura, circulação e transporte de massa.</li> </ul>

Fonte: Estudos de Densidade, Verticalidade e Sustentabilidade em Campo Grande – MS (2016)

Utilizando os dados divulgados pelo IBGE do censo realizado em 2022, podemos então calcular a densidade demográfica atual dos bairros na região urbana do Prosa, demonstrada no Gráfico 3:

**Gráfico 3 – Densidade demográfica dos bairros que compõem a região urbana do Prosa (2022).**



Fonte: Elaboração própria baseada nos dados do IBGE

Podemos ver que há uma correlação com a quantidade de vazios urbanos e a densidade demográfica presente em cada bairro, mas não é tão pronunciada quanto pode parecer à primeira vista. Enquanto o bairro Margarida, e o Estrela Dalva, o menor e o quarto menor na área de vazios urbanos respectivamente, apresentam a maior e a segunda maior densidade demográfica da região, os outros bairros apresentam números mais baixos e similares.

Quando aplicamos o contexto criado pelos estudos pelo Observatório de Arquitetura e Urbanismo da UFMS, todos os bairros menos o Margarida (com 60,66 hab/ha) e o Estrela Dalva (com 52,82 hab/ha), podem ser considerados economicamente aceitáveis, todos os outros bairros estão abaixo do limite de 45 hab/ha e, conseqüente, são considerados antieconômicos, e nenhum bairro pode ser considerado economicamente desejável.

Quando acompanhamos essa densidade demográfica ao longo dos anos (Tabela 2), tendo os censos demográficos de 2010 e 2022 como referência, vemos que o problema da densidade demográfica é persistente na região por décadas.

**Tabela 2 – Densidade demográfica dos bairros que compõem a região urbana do Prosa**

Bairros	Densidade (Hab/ha)			Diferença
	2000	2010	2022	
Margarida	-	49,53	60,66	22,47%
Estrela Dalva	-	55,49	52,85	-4,76%
Santa Fé	-	34,26	31,34	-8,52%
Mata do Jacinto	-	30,99	30,32	-2,16%
Noroeste	4,2	17,02	29,43	576,9%
Autonomista	-	35,43	28,99	-18,18%
Carandá	-	20,46	25,05	22,43%
Chácara Cachoeira	-	18,92	20,12	6,34%
Novos Estados	-	15,27	17,56	15%
Veraneio	-	8,03	8,98	11,83%
Chácara dos Poderes	-	0,65	0,67	3,08%

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000, 2010, 2022

Notamos que, na década entre as duas pesquisas, o aumento populacional total foi positivo, mas a densidade populacional permanece consistentemente baixa, com alguns bairros perdendo sua população como no Autonomista que sofreu a maior queda, totalizando -18%, seguido pelo Santa Fé, com -8,5%. Outros bairros, como o Chácara Cachoeira, próximo ao centro da cidade e então valorizado, cresceu apenas em 6% na década entre as pesquisas. Esses números contrastam contra o crescimento numeroso e constante observado no bairro Noroeste desde o ano 2000. Assim, apenas nos bairros Carandá, Margarida (próximo ao centro), e Noroeste (distante do centro) ocorreu o aumento significativo da população total. Podemos ver os dados acima em números absolutos de população na tabela n.3:

**Tabela 3** – População total dos bairros que compõem a região urbana do Prosa (2000, 2010, 2022)

Bairros	População			Diferença
	2000	2010	2022	
Noroeste	3.248	13.167	22.767	600,95%
Novos Estados	-	11.449	13.165	14,99%
Carandá	-	8.485	10.391	22,46%
Mata do Jacinto	-	9.921	9.707	-2,16%
Veraneio	-	7.385	8.254	11,77%
Chácara Cachoeira	-	6.458	6.869	6,36%
Estrela Dalva	-	6.961	6.630	-4,76%
Autonomista	-	7.580	6.202	-18,18%
Margarida	-	4.849	5.939	22,48%
Santa Fé	-	5.127	4.690	-8,52%
Chácara dos Poderes	-	946	975	3,07%

Fonte: IBGE Censo Demográfico 2000, 2010, 2022

No ano de 2005, através da Lei Complementar nº 74 de 6 de Setembro de 2005, a prefeitura de Campo Grande-MS ordenou uma mudança na organização do uso do solo no perímetro urbano, levando à criação de 74 novos bairros para substituir as regiões anteriormente conhecidas como distritos. Devido a essa disparidade, não podemos comparar os dados do Censo Demográfico de 2000 com os mais recentes, com a exceção do bairro Noroeste, que não sofreu mudanças no seu território durante essa transição.

O bairro Noroeste é de fato o que mais chama atenção no gráfico, demonstrando o maior crescimento entre as décadas, de 3.248 habitantes em 2000 para 22.767 habitantes em 2022, um crescimento de 600%, mas, apesar deste fenômeno, ainda possuindo o segundo maior número de vazios urbanos, com 46,13%. Vale destacar que esse crescimento ocorreu, em parte, pela ocupação de uma área no bairro e formação da favela do Linhão e a posterior transferência no bairro mesmo e regularização fundiária promovida pelo poder público municipal.

O Margarida, bairro com o menor número de vazios urbanos e a maior densidade demográfica, também demonstrou um crescimento considerável na última década de 22,48%, exemplificando o mais eficiente uso do solo na região urbana. Já o Estrela Dalva, o único outro bairro que pode ser considerado economicamente viável, sofreu uma queda de 4,76% na sua população total entre as pesquisas.

Um padrão se forma em outros bairros que possuem um nível relativamente baixo de vazios urbanos privados, o Autonomista e o Santa Fé, que também demonstram uma queda de população na última década, de -18,18%% e -8,52% respectivamente.

Por outro lado, os bairros com a maior quantidade de vazios urbanos não demonstram nenhum padrão perceptível no seu crescimento, com o Chácara dos Poderes contendo a maior área relativa de vazios urbanos apresentando um crescimento populacional muito baixo. Este fato pode estar relacionado ao perfil do bairro, composto majoritariamente de chácaras e, portanto, pouco denso, situado em meio a remanescentes de vegetação destinadas à proteção e conservação ambiental. De acordo com o PDDUA (2018), é uma Zona Especial de Interesse Ambiental. Nesse contexto, o bairro continua parcialmente sem infraestruturas básicas vistas em outros bairros da região, como ruas asfaltadas, ciclovia, rede coletora de esgoto, coleta seletiva de recicláveis e equipamentos comunitários e, ainda, deficiência no transporte coletivo e na iluminação pública, entre outros aspectos. Devemos ressaltar, ainda, que internamente há também uma diversidade de padrões de habitação no bairro, variando de alto padrão em condomínios fechados e habitações comuns de tamanho reduzido e baixo padrão, em situações que podem ser denominadas de precárias.

O bairro Veraneio se encontra em uma situação similar, com 26,03% da sua área sendo os vazios urbanos privados e com certas partes carecendo de infraestrutura básica. Isso provavelmente se deve ao fato de que o Veraneio, cuja formação teve início nos anos 1960, tem um perfil diferenciado, pois abriga parques - Parque das Nações Indígenas, o Parque Estadual do Prosa e o Parque dos Poderes - que ocupam uma grande extensão territorial e dividem o bairro em porção norte e sul, constituindo obstáculos à circulação intra-bairro. No centro do bairro os lotes têm dimensões de chácaras, ficando nos limites norte e sul a ocupação tipicamente urbana com lotes de dimensões menores.

Em termos populacionais, o bairro Veraneio apresentou um crescimento na última década, de 7.385 habitantes em 2010 para 8.254 habitantes em 2022, resultante da inclusão de áreas devidamente desenvolvidas em seu território.

O bairro Novos Estados, que abriga os grandes condomínios Alphaville e do Shopping Bosque dos Ipês, inaugurados nos anos de 2014 e 2013 respectivamente,

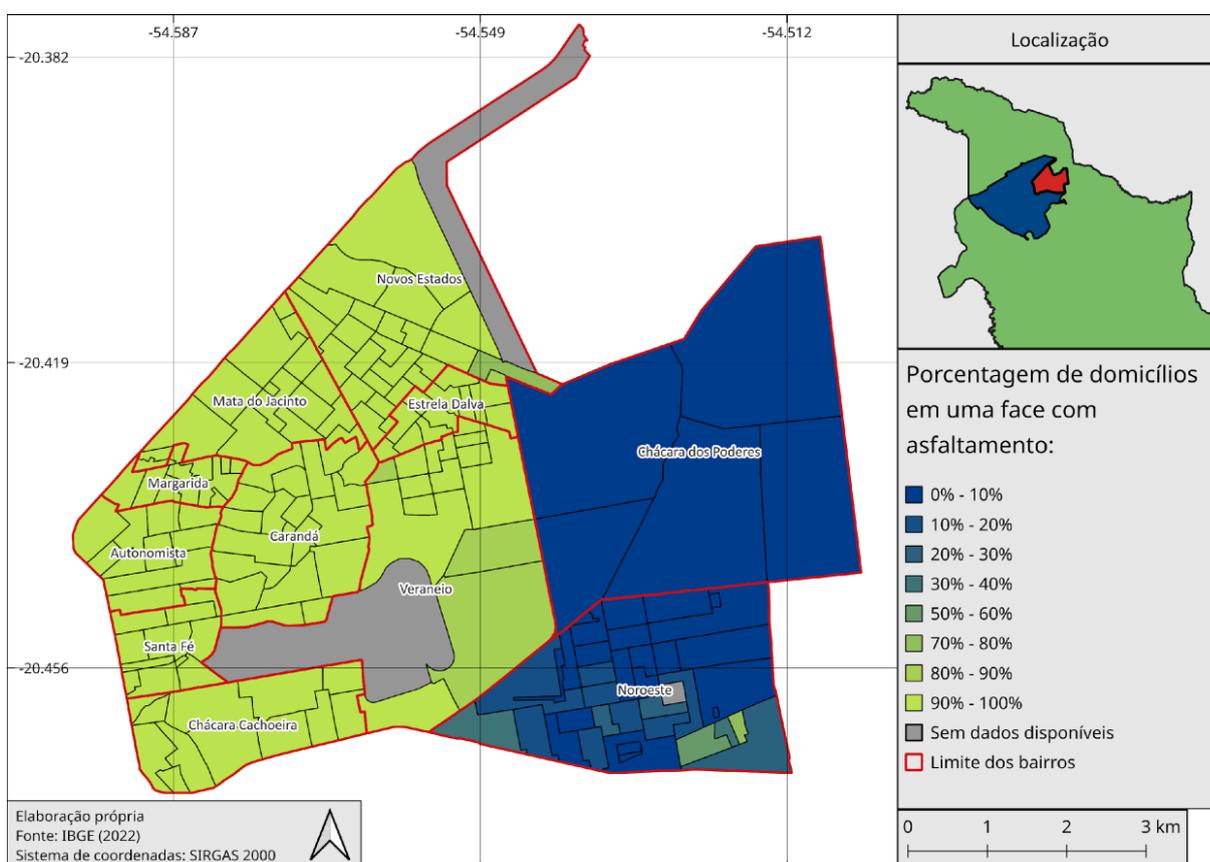
conta com o terceiro maior número de vazios urbanos privados. Em 2010, registrou 11.449 habitantes e 13.167 habitantes em 2022.

O bairro que melhor demonstra o padrão preocupante de um crescimento populacional baixo em uma região valorizada, com equipamentos públicos, serviços e infraestrutura completa, mas que continua com um número alto de vazios urbanos privados (24,58% de sua área), é o Chácara Cachoeira. Esse bairro é considerado um dos mais nobres da cidade, com fácil acesso às principais avenidas arteriais de Campo Grande-MS - a Mato Grosso, Afonso Pena e Via Park -, assim como o Parque dos Poderes e o Parque das Nações Indígenas. Em 2010, o bairro contava com 6.458 habitantes e, em 2022, 6.869 habitantes, crescendo apenas em 6,36% nos últimos 12 anos. Parte importante do bairro é ocupada por imóveis destinados a atividades comerciais e de serviços: clínicas médicas e de estética, boutiques, bares, entre outros.

O Carandá é outro bairro nobre, com fácil acesso ao centro da cidade e que conta com um alto número de vazios urbanos privados (18,97%). Teve um crescimento populacional constante na última década, de 8.485 em 2010 a 10.391 em 2022, tornando-se o terceiro maior bairro da região. A Mata do Jacinto também apresenta uma situação bem similar, com 19,1% de vazios, porém, esta região registrou uma diminuição da sua população, de 9.921 em 2010 para 9.707 em 2022, uma queda de 2,16%.

A distribuição dos recursos públicos pode ser analisada mais a fundo utilizando um conjunto de dados parte do Censo Demográfico de 2022 realizado pelo IBGE, onde diversas características sobre as faces (por exemplo, a presença de asfaltamento - Mapa 6), ou um dos lados de uma quadra, foram catalogadas e disponibilizadas para cada setor censitário. Foram com estes dados que os mapas a seguir foram feitos.

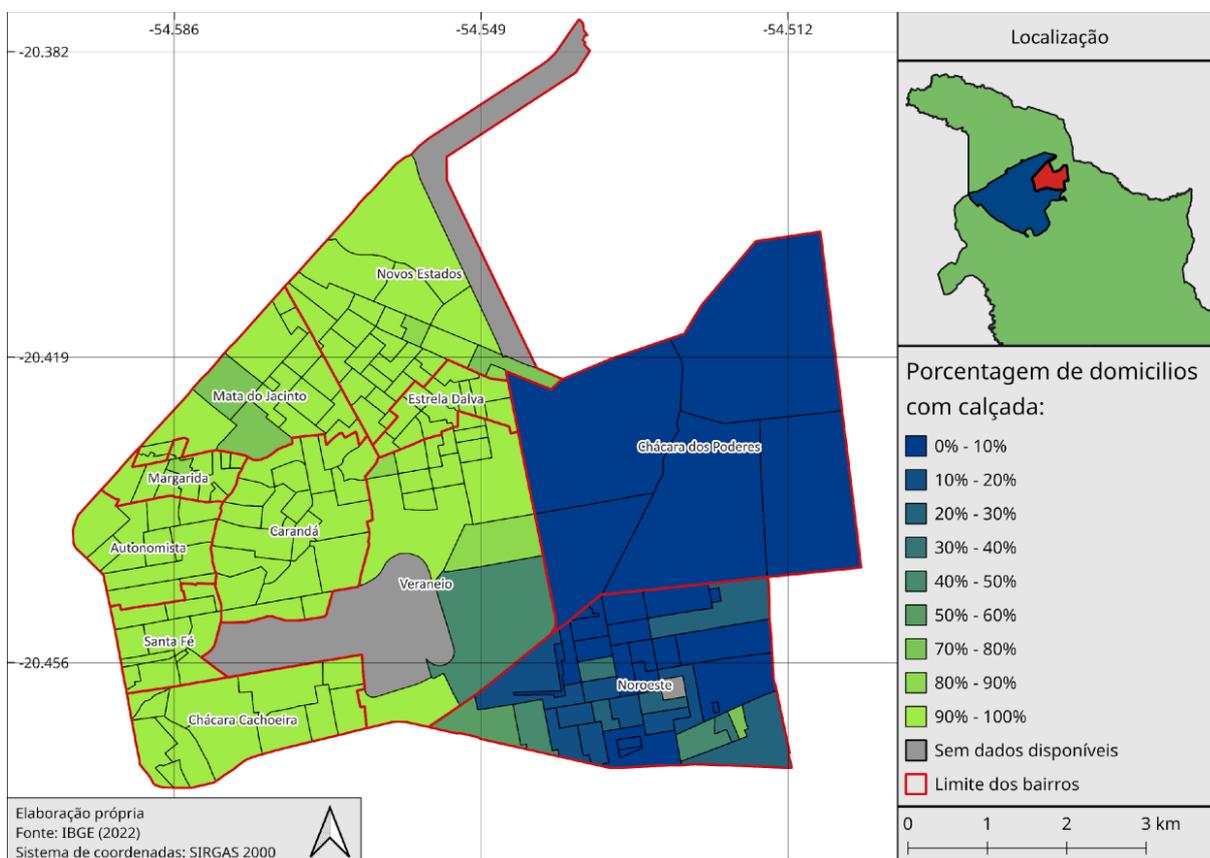
**Figura 6 - Porcentagem de domicílios em uma face com asfaltamento**



Já em relação a pavimentação asfáltica, importante para os deslocamentos cotidianos, observamos que quase todos os bairros da região se encontram totalmente asfaltados, com exceção de dois: Chácara dos Poderes e Noroeste. Destaca-se que, o primeiro caso, o bairro Chácara dos Poderes, é o maior em extensão territorial na região do Prosa e o menor em população, com uma densidade populacional extremamente baixa de 0,67 hab/ha e a maior quantidade de vazios urbanos. Já no segundo caso, do bairro Noroeste, novamente este se destaca por um aspecto negativo, apesar de ser o mais populoso e o terceiro maior em extensão territorial da região não conta com a comodidade da pavimentação asfáltica na maioria do seu território, tendo uma cobertura muito limitada.

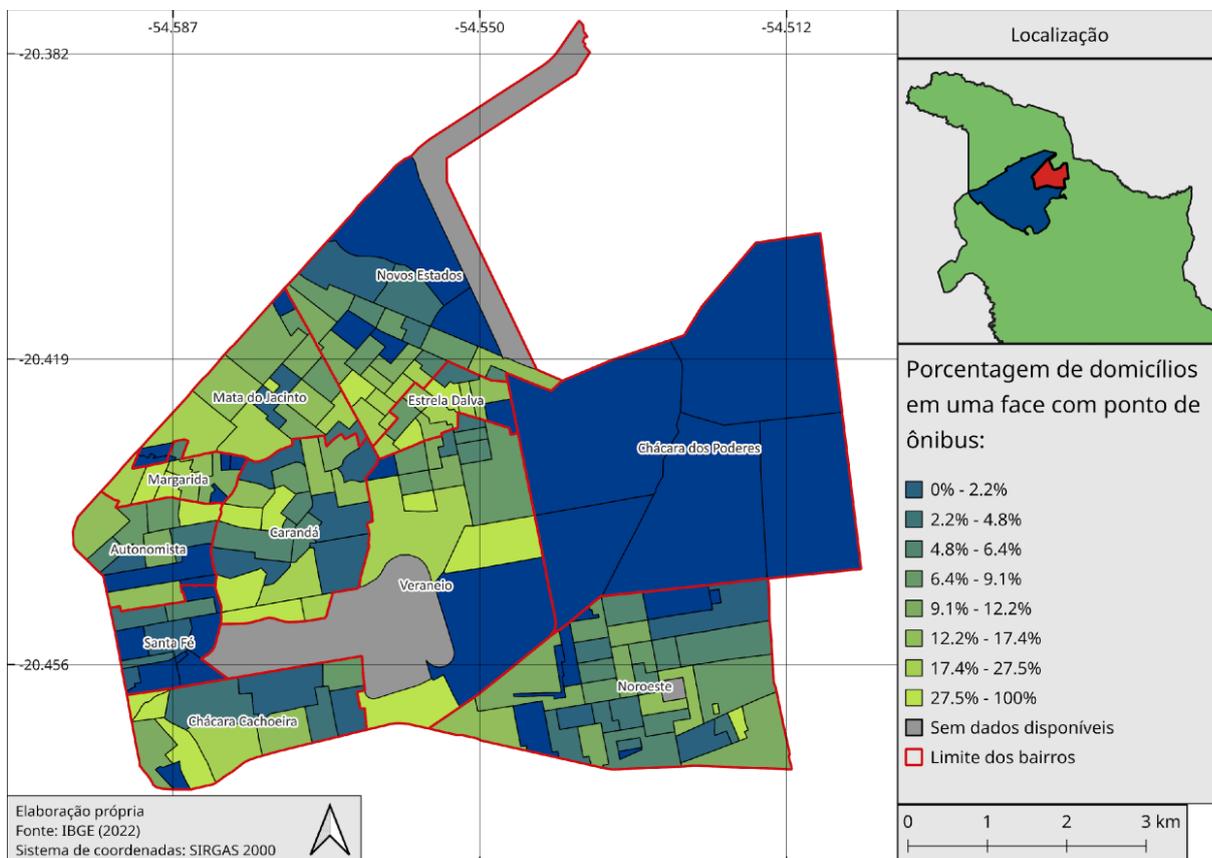
Um padrão semelhante se repete quando se trata da presença de calçadas na região (Figura 7), uma distribuição quase universal, com exceção do bairro Noroeste, que recebe uma cobertura muito limitada, e o bairro Chácara dos Poderes, aparentemente sem nenhuma cobertura.

**Figura 7: Porcentagem de domicílios em uma face com calçada**



Em relação à presença de pontos de ônibus (Figura 8), percebe-se um equilíbrio maior na situação dos bairros da região urbana do Prosa, um esforço maior de integração a esse mobiliário urbano que indica acesso ao transporte coletivo. Inclusive no caso do bairro Noroeste, pois diversos dos setores do bairro têm algum nível de acesso a esse mobiliário. Os locais com carência de acesso perceptível são os setores com densidade populacional muito baixa, como os condomínios Alphaville e o bairro Chácara Cachoeira.

**Figura 8:** Porcentagem de domicílios em uma face com um ponto de ônibus



Percebe-se, assim, que há forte correlação entre vazios urbanos, densidade demográfica e equipamentos comunitários, serviços e infraestruturas urbanas. Todos os elementos são indicadores do nível de desenvolvimento urbano e das condições de vida na cidade.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Na região urbana do Prosa vemos uma permanência problemática dos vazios urbanos, prejudicando as condições de vida especialmente daqueles que residem nos bairros populares - por exemplo, o Noroeste -, encarecendo os custos de urbanização, entendida em sentido restrito como implantação de infraestrutura urbana pelo poder público e prejudicando, assim, o desenvolvimento urbano e o direito à cidade para todos.

Apesar de não ser um problema exclusivo daquela região da cidade, visto que o fenômeno pode ser observado em toda Campo Grande-MS, como consequência de seu desenvolvimento ao longo dos anos, podemos perceber com clareza que essa região representa muito bem essa realidade. Essa situação revela a necessidade de melhor monitoramento das diretrizes estabelecidas no PDDUA e aplicação dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade que visam combater os vazios urbanos, fazendo cumprir a função social da propriedade.

Internamente, a região urbana do Prosa apresenta algumas particularidades. Primeiro, destaca-se o contraste em termos de diretrizes espaciais para o ordenamento da ocupação do solo e proteção ambiental, que apresentam três referenciais distintos: compactação imediata, adensamento prioritário e adensamento futuro. Isso revela, no nosso entendimento, a tendência de permanência de uma heterogeneidade de formas de ocupação e uso do solo na região, correndo o risco de ocorrer um aprofundamento das desigualdades socioespaciais.

O segundo aspecto observado, é o perfil socioespacial muito contrastante entre os bairros que compõem a região: de um lado, bairros de alto padrão e de outro lado, bairros muito populares, em que a qualidade da infraestrutura, a qualidade ambiental urbana e, conseqüentemente, as condições de vida, são muito distintas. Como tais bairros são ocupados por moradores com perfil socioeconômico diferenciados, os impactos dos vazios urbanos na vida cotidiana também são sentidos de forma distinta, principalmente no que diz respeito à mobilidade urbana. Na pesquisa não investigamos diretamente esse aspecto, mas é óbvio que as condições socioeconômicas influenciam a mobilidade e o direito à cidade, uma vez que, moradores de bairro de alto padrão se deslocam geralmente por meio de

transporte motorizado individual para acessar tudo o que necessitam, enquanto os trabalhadores que residem nos bairros populares dependem predominantemente dos serviços existentes na localidade e/ou do transporte coletivo inclusive para acessar áreas melhor dotadas de oportunidades de acesso ao trabalho.

Além disso, verificou-se que na região do Prosa ocorrem tanto o crescimento explosivo - caso do bairro Noroeste, um dos mais periféricos -, como a estagnação, ou em alguns casos, um crescimento populacional negativo em bairros centrais (Chácara Cachoeira, Mata do Jacinto, Autonomista) mais integrados na última década. Em todos os casos, ainda é significativa a presença de vazios urbanos, demonstrando a persistência desse fenômeno.

É importante ressaltar as limitações deste trabalho de conclusão de curso, que se fundamentou principalmente no estudo realizado pelo Observatório de Arquitetura e Urbanismo da UFMS (2016), feito há nove anos, no momento da redação deste texto. Na tentativa de suprir esta lacuna, pois o ambiente urbano está sujeito a constantes mudanças, utilizamos os dados do censo mais recente realizado pelo IBGE. Os números mostram que, de 2010 a 2022 a população da cidade cresceu em cerca de 14%, enquanto o número total de domicílios particulares permanentes, a categoria usada para descrever a maioria dos tipos de domicílios privados, cresceu cerca de 57%, o que pode ser um indício de estratégias especulativas de uso do solo como agregador de valor para o mercado imobiliário.

Diversos novos empreendimentos se concretizaram na forma de edifícios, principalmente residenciais, recém construídos ou ainda em construção em antigos vazios urbanos localizados nas imediações de notáveis parques públicos e vias arteriais na região urbana do Prosa. Eles se destacam pelo luxo, *design* e proposta de exclusividade, evidentes no padrão e preço dos imóveis, com a ampliação da verticalização e da valorização imobiliária na região e possíveis impactos negativos nos sistemas de infraestrutura urbana e serviços públicos, cujos custos são distribuídos para todos os habitantes da cidade.

Para concluir, acreditamos que é preciso realizar mais pesquisas para determinar o alcance total dessas mudanças no desenvolvimento urbano de Campo Grande-MS. Além disso, é importante ampliar o debate sobre o tema vazios urbanos e cobrar do poder público o combate à especulação imobiliária para diminuir os custos de urbanização e melhorar as condições e qualidade de vida da maioria da população.

## 5. REFERÊNCIAS

BORDE, A. L. P. **Vazios Urbanos: avaliação histórica e perspectivas contemporâneas**. XIV Encontro Nacional da ANPUR. Anais, 2012. Disponível em: [www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/.../1061/1036](http://www.anpur.org.br/revista/rbeur/index.php/shcu/article/.../1061/1036).

**Campo Grande (MS) | Cidades E Estados | IBGE**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms/campo-grande.html>. Acesso em: 22 nov. 2023

CAMPO GRANDE. Lei Complementar no 74 - republicação em 31.12.2012. Republica-se por conveniência administrativa a consolidação da lei de ordenamento do uso e da ocupação do solo de campo grande. Disponível em: <http://www.campogrande.ms.gov.br/planurb/downloads/lei-de-ordenamento-do-uso-e-da-ocupacao-do-solo-consolidada/>. Acesso em: 22 de julho de 2025.

CAMPO GRANDE. Lei Complementar n. 74, de 6 de Setembro de 2005 - Dispõe sobre o ordenamento do uso e da ocupação do solo no município de Campo Grande e dá outras providências. Disponível em: <https://cdn.campogrande.ms.gov.br/portal/prod/uploads/sites/18/2017/01/93417LOUOSTextoLCn74de6Set2005.pdf>. Acesso em: 24 de julho de 2025.

CAMPO GRANDE. Lei Complementar no 341, de 04 de dezembro de 2018. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Ambiental de Campo Grande (PDDUA) e dá outras providências. Disponível em: <http://www.campogrande.ms.gov.br/planurb/downloads/2905/>. Acesso em: 22 de julho de 2025.

CONSTRUÇÕES FORA DO PLANO DIRETOR AMEAÇAM INFRAESTRUTURA DA CAPITAL. **MS Notícias**, Campo Grande, 25 maio 2025. Disponível em: <https://www.msnoticias.com.br/editorias/noticias-campo-grande-ms/construcoes-fora-do-plano-diretor-ameacam-infraestrutura-de-campo-gran/150986/>. Acesso em: 22 maio 2025.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989. 94p.

EBNER, I. A. R. **A cidade e seus vazios – Investigação e proposta para os vazios urbanos de Campo Grande**. Campo Grande: UFMS, 1999, 230 p.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2004.

LEFEBVRE, H. **The Production of Space**. Oxford: Blackwell, 1991.

MARX, Karl. **O Capital: Crítica da Economia Política. Livro I**. São Paulo: Boitempo, 2013.

OBSERVATÓRIO DE ARQUITETURA E URBANISMO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL. FACULDADE DE ARQUITETURA,

ENGENHARIAS E GEOGRAFIA, Curso de Arquitetura e Urbanismo. **Os vazios urbanos na Cidade de Campo Grande**. 213 p. 2016.

OECD (2012), **Compact City Policies: A Comparative Assessment**, OECD Green Growth Studies, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264167865-en>.

OECD (2018), **Rethinking Urban Sprawl: Moving Towards Sustainable Cities**, OECD Publishing, Paris, <https://doi.org/10.1787/9789264189881-en>.

SANTOS, Milton. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: HUCITEC, 1993.

SANTOS, Milton. **Metrópole corporativa fragmentada**. EDUSP, 2019.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Editora Contexto, 1988.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE MATO GROSSO DO SUL. FACULDADE DE ARQUITETURA, ENGENHARIAS E GEOGRAFIA, Curso de Arquitetura e Urbanismo. **Estudos de Densidade, Verticalidade e Sustentabilidade em Campo Grande** – MS. 2016.