

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MATO GROSSO DO SUL  
UNIDADE UNIVERSITÁRIA DE JARDIM  
COORDENAÇÃO DO CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA**

**IGOR RONYEL PAREDES GOMES**

**O PROCESSO DE PRODUÇÃO DOS VAZIOS URBANOS NA  
CIDADE DE JARDIM-MS**

JARDIM-MS  
2012

**IGOR RONYEL PAREDES GOMES**

**O PROCESSO DE PRODUÇÃO DOS VAZIOS URBANOS NA  
CIDADE DE JARDIM-MS**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado à coordenação do Curso de Geografia da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul, unidade universitária de Jardim, como pré-requisito para obtenção do grau de Licenciado em Geografia, sob a orientação do Prof<sup>o</sup> MSc. Elvis dos Santos Matos.

JARDIM-MS  
2012

## FICHA CATALOGRÁFICA

Elaborada pelo Serviço Técnico de Biblioteca e Documentação  
UEMS – Jardim

GOMES, I. R. P.

O Processo de Produção dos Vazios Urbanos na Cidade de Jardim-MS/ Igor Ronyel Paredes Gomes – Jardim [s.n], 2012.  
105 f.

TCC (Graduação) – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul.

Orientador: Prof.Msc. Elvis dos Santos Mattos

1. produção do espaço 2. espaço urbano 3. Capitalismo 4. vazios urbanos 5. paisagem urbana.

## TERMO DE APROVAÇÃO

IGOR RONYEL PAREDES GOMES

O PROCESSO DE PRODUÇÃO DOS VAZIOS URBANOS NA CIDADE DE JARDIM-MS

Trabalho de Conclusão de Curso aprovado como requisito parcial para obtenção do grau de Licenciado em Geografia, da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul, pela seguinte Banca Examinadora:

Orientador: Prof. Msc. Elvis dos Santos Matos

---

Professor do Curso de Geografia, UEMS – Jardim

Examinador 1: Prof. Dr. Roberto Ortiz Paixão

---

Professor do Curso de Geografia, UEMS – Campo Grande

Examinador 2: Profa. Msc. Gezeli Eberhard

---

Professor do Curso de Geografia, UEMS – Jardim

Jardim, 22 de novembro de 2012

## DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho à minha família, que sempre me apoiou em minha caminhada acadêmica.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço, em primeiro lugar, a Deus, pela força que me deu nos momentos de dificuldades e pela sabedoria que me conferiu na tomada de decisões.

Aos meus colegas de trabalho Alex, Alexandre, Gislaine, Gledson, Luís, Welligton e Onice, pelo incentivo que empregaram ao meu trabalho. Um agradecimento especial a Sra. Onice, pelo apoio nas pesquisas e, também ao Alexandre, exemplo de conduta e de perseverança, colega da turma de Geografia que sempre esteve ao meu lado.

Gostaria de agradecer ainda aos funcionários da Gerência de Arrecadação do Município de Jardim, pelo atendimento e prontidão em disponibilizar as informações pertinentes ao trabalho. Em especial, agradeço ao Sr. Jair Gonçalves Lopes dos Santos, pelo auxílio nesta etapa da pesquisa.

Ao Sr. José Brunet, ex-funcionário da Imobiliária Miragem, pelo atendimento e esclarecimentos.

Ao Sr. Paulo Sérgio Abbot, funcionário da Imobiliária Jardim, pela prontidão em atender e sanar dúvidas.

Aos meus pais Manoel e Goreti, pelo incentivo em todas as etapas de elaboração do trabalho.

Aos meus irmãos: Fabrina, Fagner e Fabrício. Em especial este último, colega de turma na Geografia, que me ensinou e continua me ensinando a buscar a compreensão do espaço.

À minha tia Sônia Paredes, funcionária do cartório de 1º ofício do município de Bela Vista, por disponibilizar alguns documentos.

À Tainara pelo carinho e incentivo em meus estudos.

À professora Gezeli Eberhard pelo apoio/incentivo durante a graduação.

Ao professor Elvis dos Santos Mattos, que acompanhou a elaboração do trabalho, elucidando as dúvidas, e auxiliando no necessário. Pelo incentivo e dedicação que prestou à pesquisa.

A todos os professores do curso de Geografia da UEMS, que me ensinaram a gostar desta ciência, e a pensar o mundo sobre outro viés.

A todos que ajudaram direta ou indiretamente na elaboração deste trabalho.

A todos, muito obrigado!

## EPÍGRAFE

*A presença do homem na face da Terra muda o sistema do mundo. Torna-se, o homem, centro da Terra, do Universo, imprimindo-lhe uma nova realidade com sua simples presença. O homem é um dado da valorização dos elementos naturais, físicos, porque é capaz de ação. Usa suas forças intelectuais e físicas contra um conjunto de objetos naturais que seleciona como indispensável para se manter enquanto grupo. Assim, o homem é sujeito, enquanto a terra é objeto. E em torno do homem que o sistema da natureza conhece uma nova valorização e, por conseguinte, um novo significado.*

(Milton Santos)

## O PROCESSO DE PRODUÇÃO DOS VAZIOS URBANOS NA CIDADE DE JARDIM-MS

### RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo analisar o processo de produção do espaço urbano de Jardim-MS, dando ênfase aos vazios urbanos, enquanto resultado da produção do espaço sobre a égide do Capitalismo. Para tal, propusemos realizar uma análise do processo de produção do espaço regional, no qual o município está inserido. A análise do processo de reconstrução histórica perpassa pelo domínio de propriedades pecuaristas e pelo Conflito Platino no século XIX, para posteriormente, entendermos o papel das políticas de integração nacional fomentadas pelo governo federal já no século XX. Tais fatores possibilitam o entendimento da produção do núcleo urbano de Jardim-MS a partir da segunda metade do século XX. No âmbito da análise do espaço urbano, a pesquisa objetiva explicar o processo de urbanização da cidade, destacando o papel desempenhado pelos agentes produtores do espaço urbano em Jardim. Quanto à análise da ação de tais agentes, produtores do espaço, verifica-se que estes imprimem diferentes interesses e formas de atuação. Interesses estes, que giram em torno da propriedade privada do solo, norma jurídica utilizada pelo capitalismo para subordinar o valor de uso do espaço a um valor de troca. Assim, alguns concebem o solo urbano como espaço necessário para a reprodução da vida (moradores), ou ainda como meio necessário para produção de mercadorias (proprietários dos meios de produção); outros, porém, estão interessados no valor de troca, visando o solo urbano como uma mercadoria a ser negociada no mercado imobiliário (proprietários de imóveis e promotores imobiliários); atuando como intermediador de tais formas de uso está o Poder Público, que tende a favorecer grupos restritos, através das melhorias que implementa na cidade, bem como, por meio das legislações que elabora. Dentro destes diferentes interesses é que o espaço da cidade é constantemente produzido e reproduzido. Na paisagem da cidade de Jardim é perceptível uma série de vazios urbanos, resultados da produção capitalista do solo da cidade, que ao agregar um valor ao mesmo, acarretou na impossibilidade de parcela considerável da população de adquirir um terreno bem localizado dentro do urbano, o que se consubstancia em uma forma de produção dos vazios urbanos. A esta população com menor poder aquisitivo, resta apenas buscar por terrenos mais baratos, o que favorece a lógica de crescimento da cidade através da abertura de loteamentos, muitas vezes, em proporções maiores que o crescimento populacional, corroborando em outra forma de produção dos vazios urbanos.

Palavras-chave: produção do espaço; espaço urbano; capitalismo; vazios urbanos; paisagem urbana.



# THE PRODUCTION PROCESS OF THE URBAN EMPTINESS IN THE CITY OF JARDIM-MS

## ABSTRACT

This study aims to analyze the process of production of urban spaces in Jardim emphasizing the urban emptiness as a result of the production of space under the aegis of Capitalism. To this end, we propose to perform an analysis of the production process space to which the regional municipality is inserted. The analysis of the process of historical reconstruction pervades the domain properties and Conflict Platino ranchers in the nineteenth century, to further understand the role of national integration policies promoted by the Federal Government in the twentieth century. These factors enable the understanding of the production of the urban core of Jardim-MS from the second half of the twentieth century. Within the analysis of urban space, the research aims to explain the process of urbanization of the city, highlighting the role played by agent producers of urban space in Jardim. In the optical analysis of the action of these agents producing space, will see that these prints different interests and ways of acting. These interests, which revolve around private property in land, legal standard by which capitalism was used to make the value in use of the space to a value exchange. Thus, some conceive urban land, as space needed for the reproduction of life (residents), or as a necessary means of production of goods (owners of the means of production), others, however, are interested in the exchange value, targeting the urban land as a commodity to be traded in the housing market (homeowners, property developers), acting as a broker of such forms of use is the Government, which tends to favor smaller groups through implementing improvements in the city, as well as by means of laws which The Government itself elaborates. Within these different interests is what is produced and reproduced the city space. In the city of Jardim is noticeable in its landscape a series of urban voids, results of capitalist production of the city land, which by adding a value to it, resulted in the impossibility of great portion of the population to acquire a well located land within the urban area which is embodied in a form of production of urban voids. For the lower class remains to search for cheaper land which favors the logic of the city growth through the opening of allotments, often in greater proportions than the population growth, resulting in another form of production of urban voids.

Keywords: production of space; urban space; capitalism; urban emptiness; urban landscape.

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Vazio urbano na paisagem de Jardim .....	21
Figura 2 – Vazio urbano na paisagem de Jardim .....	21
Figura 3 – Mapa da região Sudeste de Mato Grosso do Sul, em destaque o município de Jardim como polo regional .....	24
Figura 4 – Mapa demonstrando a ocupação das atividades econômicas na região de Mato Grosso, no início do século XX .....	27
Figura 5 – Mapa demonstrando as glebas e chácaras com extensão superior a 5.000 m <sup>2</sup> , dentro da malha urbana da cidade .....	40
Figura 6 – Gráfico demonstrando o percentual de projetos de loteamentos implementados por imobiliárias em Jardim .....	42
Figura 7 – Mapa demonstrando a localização dos Conjuntos Habitacionais dentro do urbano .....	45
Figura 8 – Gráfico demonstrando o percentual de população quanto aos acessos aos serviços coletivos .....	48
Figura 9 – Representação gráfica demonstrando os valores venais do metro quadrado dos terrenos em Jardim-MS .....	55
Figura 10 – Gráfico demonstrando o percentual de terrenos edificadas e vazios na cidade de Jardim .....	58
Figura 11 – Gráfico demonstrando a evolução dos vazios urbanos na cidade de Jardim ....	59
Figura 12 – Imagem de Satélite demonstrando as áreas de glebas e chácaras no interior do perímetro urbano de Jardim .....	61
Figura 13 – Ocupação de risco no loteamento Alexandra Benites, criado no final da década de 1970 .....	62
Figura 14 – Mapa demonstrando a Hipsometria da cidade de Jardim .....	63
Figura 15 – Configuração urbana de Jardim até o ano de 1957, de acordo com a área loteada .....	66
Figura 16 – Configuração urbana de Jardim em 1958, de acordo com a área loteada .....	68
Figura 17 – Configuração urbana de Jardim em 1979, de acordo com área loteada .....	70
Figura 18 – Configuração urbana de Jardim em 1989, de acordo com área loteada .....	75
Figura 19 – Configuração urbana de Jardim em 1999, de acordo com área loteada .....	79
Figura 20 – Configuração urbana de Jardim em 2009, de acordo com área loteada .....	81
Figura 21 – Mapa de zoneamento da cidade, produto do Plano Diretor de Jardim .....	84

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Crescimento populacional do município de Jardim-MS, subdividido por zonas, a partir de 1970 .....	34
Tabela 2 – Evolução do tecido urbano de Jardim-MS (1960-2010) .....	34

## LISTA DE SIGLAS

BNH – Banco Nacional de Habitação

CER3 – Comissão de Estradas e Rodagem nº 3

Cia – Companhia

CRECI – Conselho Regional dos Corretores Imobiliários

COHAB – Companhia de Habitação de Mato Grosso do Sul

ENERSUL – Empresa Energética de Mato Grosso do Sul

Ha – Hectare

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

JK – Juscelino Kubitschek

PND – Plano Nacional de Desenvolvimento

PREVISUL – Instituto de Previdência do Mato Grosso do Sul

SANESUL – Empresa de Saneamento de Mato Grosso do Sul

SUDECO – Superintendência de Desenvolvimento do Centro-Oeste

ZDE – Zona de Dinamização Econômica

ZC – Zona de Consolidação

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>CAPÍTULO I: A PAISAGEM URBANA – ELEMENTO PARA A IDENTIFICAÇÃO DE UM OBJETO DE ESTUDO .....</b>	<b>16</b>
1.1 Considerações sobre o conceito de Paisagem .....	16
1.2 Considerações sobre a paisagem urbana no capitalismo .....	17
<b>CAPÍTULO II: CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO MUNICÍPIO DE JARDIM-MS .....</b>	<b>23</b>
2.1 A produção do espaço regional do Sul de Mato Grosso .....	25
2.2 Considerações sobre a produção do núcleo urbano do município de Jardim-MS .....	29
2.3 Sobre o processo de urbanização do município de Jardim-MS .....	31
<b>CAPÍTULO III: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SOB O MODO DE PRODUÇÃO CAPITALISTA: O PAPEL DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO .....</b>	<b>35</b>
3.1 Os agentes produtores do espaço .....	36
3.1.1 Os proprietários dos meios de produção .....	36
3.1.2 Os proprietários fundiários .....	37
3.1.3 Os promotores imobiliários .....	41
3.1.4 O Poder Público .....	43
3.1.5 As classes sociais de menor poder aquisitivo .....	46
<b>CAPÍTULO IV: A PRODUÇÃO DOS VAZIOS URBANOS NA CIDADE DE JARDIM-MS .....</b>	<b>50</b>
4.1 A produção dos vazios urbanos .....	57
4.2 Considerações sobre os loteamentos produzidos em Jardim (1946-2010) .....	64
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>86</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>90</b>
<b>APÊNDICE .....</b>	<b>94</b>
<b>ANEXOS .....</b>	<b>97</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho discorrerá sobre uma das características da produção do espaço sob a égide do Capitalismo: os vazios urbanos na cidade de Jardim-MS. A cidade enquanto espaço produzido, resultado das relações dialéticas entre o homem e a natureza, possui diferentes formas de uso. Tais formas giram em torno da propriedade privada da terra, norma jurídica pela qual o Capitalismo subordinou o valor de uso do espaço a um valor de troca. Deste modo, os usos sobre determinados espaços da cidade são determinados pela condição econômica de cada habitante; nesta vertente, habitará melhor aquele que dispuser de maior capacidade de compra. Tal cidadão poderá morar perto das melhores localidades urbanas, próximo a supermercados, escolas, creches, lojas, serviços de saúde, e também, onde o solo foi pavimentado, facilitando seu deslocamento dentro da cidade. A parcela da população que não tem condições de adquirir um imóvel bem localizado, dentro da cidade, tende a se concentrar nos bairros menos privilegiados, onde o preço da terra é acessível.

O caráter privado da terra conferiu-lhe outra função, que não se refere à produção de mercadorias, ou de suporte necessário para reprodução da vida, mas sim, ligada à rentabilidade econômica. Assim, a terra é concebida no capitalismo enquanto valor de troca, e seu preço será determinado, principalmente, pela sua localização dentro do urbano; os terrenos próximos aos serviços de consumo coletivo (escolas, creches, entre outros) terão um preço maior que os terrenos localizados em bairros distantes destes serviços.

Os vazios urbanos, enquanto espaços privados dentro da cidade, se estabelecem pelos altos preços dos terrenos, embasados na produção coletiva da cidade ao seu entorno, que se torna empecilho para que parcela considerável da população, que não tem condições financeiras para adquiri-los, possa ocupá-los. Eles, nada mais são do que reflexos da produção diferenciada do espaço, que seleciona indivíduos segundo seu poder aquisitivo, alocando-os dentro da cidade.

A presença dos vazios é notável na paisagem urbana de Jardim-MS. Por esta razão, o Capítulo I tratará da paisagem urbana como elemento para a identificação de um objeto de estudo. Este capítulo discorrerá sobre a importância da paisagem tal como espaço material presente, resultado de uma história construída e reconstruída anteriormente, lançando as bases para identificar e buscar o processo que originou os vazios urbanos em Jardim.

Após a identificação dos vazios urbanos na paisagem, serão pesquisados os processos históricos que resultaram no espaço corrente da cidade. Para isso, no Capítulo II “Considerações sobre o processo de produção do espaço de Jardim/MS” será elaborado um

retrocesso para analisar as dinâmicas que resultaram na produção do espaço urbano atual do município de Jardim. Tal processo será caracterizado a partir do século XVIII, período em que o interior do país começa a ser visto como objeto de riquezas, devido às minas auríferas de Cuiabá. Ligada a esta atividade produtiva está a pecuária, e, por conseguinte, a formação de grandes latifúndios para abastecê-la, no então espaço de Mato Grosso.

Seguindo um período cronológico, o referido Capítulo discorrerá também sobre o conflito Platino, conhecido como Guerra do Paraguai, e suas consequências na produção do espaço no Sul de Mato Grosso. Já no século XX, o texto discutirá as políticas de integração do território brasileiro, com destaque para o papel do governo Vargas, que através do discurso “Marcha para Oeste” influenciou na produção do núcleo urbano de Jardim-MS, pela política de abertura de estradas. Assim, englobará ainda, a produção do núcleo urbano, e posteriormente, as dinâmicas que influenciaram o processo de urbanização do município.

O Capítulo III “A produção do espaço urbano sob o capitalismo: o papel dos agentes produtores do espaço” pretende caracterizar o papel de cada agente produtor do espaço no urbano (proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado, e as classes sociais de menor poder aquisitivo). Os agentes serão caracterizados, por sua vez, com base nos escritos de geógrafos que tratam do urbano, tentando ao mesmo tempo, apontar suas formas de atuação no contexto de Jardim. Assim, este Capítulo servirá de pressuposto para entender os diferentes interesses que se estabelecem sobre o uso do solo urbano; para certos grupos (proprietários fundiários e promotores imobiliários) a propriedade privada do solo se constitui como forma de obter lucro através do mercado imobiliário – e, para outros (classes sociais de menor poder aquisitivo) se torna um entrave, haja vista propiciar elevação de preços.

O quarto e último Capítulo “A produção dos vazios urbanos na cidade de Jardim”, busca responder/ explicar o objeto de estudo identificado no Capítulo I: o processo de produção dos espaços vazios dentro da cidade em questão. Deste modo, esta parte do texto será reservada para elucidar como a terra em Jardim se tornou uma mercadoria, apropriada pelo capitalismo através da norma jurídica da propriedade privada, impossibilitada de ser adquirida por parte significativa da sociedade.

Nele também serão retratados os condicionantes que geram o preço da terra, bem como a diferença entre a terra rural e a urbana. Para responder como os vazios urbanos foram produzidos no espaço da cidade, serão analisadas as criações dos loteamentos desde 1946 até 2010, buscando explicar as dinâmicas que favoreciam, ou não, tal prática, visto ser uma das principais formas de conversão da terra rural em urbana. No final deste capítulo, o leitor

encontrará ainda uma pequena análise do Plano Diretor de Jardim, quanto às políticas para fazer valer a função social da propriedade, visando coibir o número de vazios.

Para subsidiar a teorização do trabalho, além de pesquisas bibliográficas, foram realizadas pesquisas práticas na Prefeitura Municipal de Jardim e na Gerência de Arrecadação, para elaboração de alguns mapas. Alguns documentos sobre os loteamentos implantados em Jardim foram disponibilizados pelo Cartório de 1º Ofício de Bela Vista, visto que se referiam a períodos em que as documentações eram elaboradas fora do município; sendo auxílio importante na análise do processo de produção do espaço da cidade.

As informações também foram subsidiadas por uma pesquisa de campo que abrangeu um público de 50 pessoas, moradores de dez bairros de Jardim, que resultou na produção de alguns gráficos e mapas, que ajudam no entendimento da situação das pessoas que ali habitam. Ainda, dentro da pesquisa de campo, foram entrevistados alguns representantes de algumas imobiliárias que atuam/ atuavam em Jardim, para entender, mesmo que minimamente, suas formas de atuação. Ademais, foram demarcadas áreas para produção de mapas, e coletadas alguns registros fotográficos.

Para a produção dos mapas que serão encontrados no decorrer dos capítulos III e IV, foi utilizado o *software* de desenhos gráficos “Corel Draw X4”, e também o *software* “Google Earth Pro”, ferramenta que auxilia na mensuração de áreas da cidade. Alguns dados foram organizados no *software* “Microsoft Excel 2010”, dando origem aos gráficos.



## **CAPÍTULO I: A PAISAGEM URBANA: ELEMENTO PARA A IDENTIFICAÇÃO DE UM OBJETO DE ESTUDO**

Basta andar alguns quarteirões pelas ruas de qualquer cidade para notar uma série de formas, são casas, comércios, prédios, hospitais, dentre outras; tais formas são apreendidas em um relance, bastando somente um golpe de vista. É possível notar também uma diferenciação sócio-espacial, bairros pobres contrastam com bairros ricos<sup>1</sup>, ou ainda, casas modestas, localizadas em áreas periféricas pouco servidas de infraestrutura, contrastando com o centro, onde estão o comércio e as melhores habitações.

Toda essa gama de signos é percebida quando se olha para uma cidade, trata-se do presente, deste modo, faz-se um “recorte imediato” no tempo, denominado paisagem. A paisagem, parafraseando Milton Santos, seria como uma fotografia da realidade, ou seja, um momento instantâneo, no qual nota-se uma série de signos/características (SANTOS, 1988).

### **1.1 Considerações sobre o conceito de Paisagem**

O conceito de Paisagem variou de importância durante a história da Geografia, o primeiro adotado pela ciência geográfica se ocupava, inicialmente, em descrever os diferentes lugares da superfície do globo. Os geógrafos Carl Ritter e Alexander Humboldt, apontados como sistematizadores da Geografia acadêmica, utilizavam o conceito de paisagem como método de análise dos lugares (SCHIER, 2003).

Até mesmo a palavra Geografia, em que *geo* significa Terra, e *grafia* descrever<sup>2</sup>, indica, a princípio, qual era sua principal ocupação.

Os estudos de paisagem, inicialmente muito focados na descrição das formas físicas da superfície terrestre, foram progressivamente incorporando os dados da transformação humana do ambiente no tempo, com a individualização das paisagens culturais face às paisagens naturais, sem nunca perder de vista as interligações mútuas. (SALGUEIRO, 2001, p. 41).

Conforme a autora, no começo dos estudos da Geografia, privilegiava-se somente as formas, que por meio da evolução das relações humanas com a paisagem ao longo do tempo, resultavam em ambientes únicos. Assim, não se dava a devida atenção para os fatores

---

<sup>1</sup>Aqui se refere a bairros pobres e ricos do ponto de vista da infraestrutura, enquanto no primeiro caso há carência dos serviços de uso coletivo, como escolas, postos de saúde, creches, serviços administrativos, no segundo, tais serviços são abundantes, contando também com rede de esgoto e asfalto.

<sup>2</sup>Ver: LENCIONE, Sandra. As origens do conhecimento geográfico. In: \_\_\_\_\_. **Região e Geografia**. São Paulo: Edusp, 1999.

históricos intrínsecos nos processos de produção dos ambientes e, conseqüentemente, das paisagens. Porém, com o aprofundamento dos estudos, a Geografia passou a atentar-se quanto à necessidade de se entender como foi produzida determinada paisagem, quais foram os condicionantes e os determinantes para que tal se consubstanciasse, ainda, quais são os principais agentes produtores e modeladores deste ou daquele local. Atualmente, portanto, estes são alguns dos objetos de estudo da ciência geográfica contemporânea, e certamente, deste trabalho.

Sendo a paisagem um produto, logo, nela está intrínseca a ação de seus produtores, neste caso, a sociedade (homem). A paisagem contém, portanto, uma história demonstrada pelas formas que expressa em diferentes tempos, com diferentes relações. Seria, então, a materialidade, produzida pelas relações da sociedade com a natureza. Milton Santos discute o conceito de paisagem, apontando que ela é materialidade formada por objetos materiais (casas, prédios, ruas) e não-materiais (relações sociais), carregando em si uma dinâmica. Neste sentido, torna-se base material para as relações da sociedade, resultado das ações do homem sobre o espaço (SANTOS, 1988).

O estudioso argumenta ainda a importância da distinção entre o conceito de paisagem e de espaço: “Paisagem e espaço não são sinônimos. A paisagem é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza. O espaço são essas formas mais a vida que as anima” (SANTOS, 2006, p. 66).

As relações que a sociedade trava sobre esta base material (paisagem) constitui o espaço. Quando se faz alusão à produção da paisagem, se faz também à produção do espaço, o que distingue, todavia, estes dois processos, é que o resultado da produção da paisagem são as formas, já do espaço, são as formas somadas à vida que gira em seu meio.

## **1.2 Considerações sobre a paisagem urbana no capitalismo**

A paisagem urbana é o resultado da materialização das relações que a sociedade trava com a natureza no espaço. Entretanto, como a sociedade não é homogênea, a paisagem da cidade, como resultado, também não o será<sup>3</sup>. Um exemplo é quando um bairro apresenta

---

<sup>3</sup> Tal homogeneização da paisagem, entretanto, pode ser notada, em alguns casos, nos conjuntos habitacionais, onde as casas apresentam o mesmo padrão subnormal, como afirma Milton Santos (SANTOS, 1993); um outro exemplo de homogeneização da paisagem são os condomínios fechados de habitação daqueles que têm maior poder aquisitivo.

inúmeras casas de alto padrão, em detrimento da periferia da cidade, em que as casas são mais modestas.

Em relação ao capitalismo, a paisagem expressa as diferenças da produção do espaço urbano. O espaço da cidade capitalista é produzido por uma série de agentes, que travam um jogo de interesses em torno do mesmo, ora se condizem, ora se contradizem. Convém ressaltar que o espaço foi apropriado pelo capital, sendo, portanto, uma mercadoria. Deste modo, a produção da cidade sob a ótica do capitalismo se resume à lógica entre o valor de uso e o valor de troca, apontada por Marx (CARLOS, 2011).

O espaço como mercadoria apresenta um valor de uso para aqueles que o utilizam para os diversos fins: habitação, comércio, aparelhos de consumo coletivo (escolas, postos de saúde, creches), entre outros. Todos utilizam o espaço como condição da reprodução de seus modos de vida, desde os trabalhadores assalariados, até os que detêm renda elevada, os proprietários dos meios de produção o utilizam para produzir mercadorias, por exemplo.

Para aqueles que concebem o espaço como valor de troca, este não passa de uma mercadoria a ser negociada no mercado; neste caso, destacam-se os agentes imobiliários, que especulam com a terra a fim de extrair altos lucros, há também os que promovem loteamentos juntamente com os proprietários fundiários. Neste meio, estão ainda os proprietários de terras, que possuem vários terrenos para negociar no mercado urbano de terras, tais negociações servirão como valor de uso para seus compradores, ou não, se forem adquiridos para especulação.

A relação entre valor de uso e valor de troca é mediada pelo Estado (Poder Público), é ele quem cria os conjuntos habitacionais, creches, escolas, promove pavimentação das ruas, aprova loteamentos, enfim, dispõe variados serviços sobre o espaço urbano, favorecendo a elevação da qualidade dos usos a serem feitos da terra, agregando então ao seu valor de troca.

Estas relações são inerentes ao processo de produção do espaço urbano. O resultado pode ser percebido pela paisagem de uma cidade e suas materialidades, decorrentes da produção espacial. A paisagem é perceptível enquanto ‘formas’, entretanto, estas formas, por sua vez, acarretam em um conteúdo histórico, que demonstra as relações envolvidas na sua produção. Tais formas, nas palavras de Carlos, tendem:

[...] a revelar uma dimensão necessária da produção espacial, o que implica ir além da aparência; essa perspectiva da análise já introduziria os elementos da discussão do urbano entendido enquanto processo e não apenas enquanto forma. A paisagem de hoje guarda momentos diversos do processo de produção espacial, os quais fornecem elementos para uma discussão de sua

evolução da produção espacial, e do modo pelo qual foi produzida. (1992, p. 36).

Conforme a autora, a paisagem carrega em si toda a história do processo pelo qual se desenvolveu, processo entendido como produção espacial, neste caso, produção do espaço urbano. Há, portanto, a necessidade de ultrapassar o perceptível, ir além do visível, buscar o processo que levou a determinada forma. Esta postura permite entender melhor a cidade (espaço urbano), não apenas como forma, mas também como processo<sup>4</sup>.

A paisagem urbana, enquanto produto das relações humanas de determinada sociedade com a natureza, corrobora para a identificação de características no plano do imediato. No âmbito da pesquisa, a paisagem acaba se tornando o primeiro item a ser analisado. Neste sentido, tomou-se a paisagem urbana da cidade de Jardim-MS como ponto de partida para o presente trabalho.

No contexto capitalista, a produção do espaço é permeada de interesses, logo, a paisagem expressará tais interesses. No caso da cidade de Jardim-MS, é possível perceber um grande número de vazios urbanos (terrenos vazios), decorrentes do processo de produção do espaço urbano, principalmente pelos agentes imobiliários e proprietários de terra, que especulam com a terra. A terra urbana tem sua especulação favorecida pelo Poder Público que nutre de serviços coletivos os diversos bairros da cidade, elevando deste modo seu preço, o que não permite a ocupação destes espaços por parte de parcela considerável da sociedade, deixando-os vazios.

Os vazios urbanos expressos na paisagem urbana de Jardim formam, utilizando uma expressão de Milton Santos<sup>5</sup>, um “mosaico de formas”, ou seja, um intercalado entre edificações e espaços (terrenos) vazios.

De fato, os vazios urbanos não são uma característica endêmica da cidade de Jardim, em demais municípios do país também ocorre. Em um país de capitalismo periférico, uma das razões desta característica é o fato do governo privilegiar ora um, ora outro setor da economia, para favorecer a entrada de investimentos estrangeiros, o que enfraquece as possibilidades de investimentos na poupança por parte do poupador, que acaba orientando suas ações para negócios seguros, como os terrenos urbanos, que se valorizam constantemente. Neste quadro,

---

<sup>4</sup> A análise do espaço deve basear-se nas seguintes categorias: forma, função, estrutura e processo. Deste modo, a paisagem enquanto forma, e a produção espacial como processo, são elementos de suma importância para o presente trabalho (SANTOS apud BESSA, 2004, p. 112).

<sup>5</sup> Milton Santos, na seguinte obra, discute/apresenta a ideia de a paisagem ser como um mosaico de formas (SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**: fundamentos teóricos e metodológicos da geografia. São Paulo: Hucitec, 1988, p. 25).

a terra urbana, assim como a rural, tornou-se o melhor meio de poupança por parte daqueles que dispunham de algum capital (CAMPOS FILHO, 1989).

Sobre esta questão, Campos Filho afirma que “as cidades, por consequência, espalham-se demasiadamente, qual um queijo esburacado, podendo-se estimar que cerca da metade do espaço intra-urbano no Brasil está vazio” (CAMPOS FILHO, 1989, p. 51).

A terra, no capitalismo, tornou-se uma grande oportunidade de investimento e negócios, pois através da especulação alcança altos preços, não só dificultando que a parcela pobre da sociedade adquira um terreno, mas também, “impedindo” que seja um imóvel bem localizado.

De acordo com Dozena, os vazios urbanos expressos nas cidades brasileiras são resultado da produção especulativa do espaço urbano, deste modo, defende que:

O crescimento das cidades no Brasil tem como um dos principais impulsionadores a especulação imobiliária e fundiária, que age determinando e condicionando o acesso ao solo urbano. No processo de especulação há o ganho sem investimento, a não ser o da compra do terreno. Como consequência, desorganiza-se a estrutura interna das cidades e surgem os vazios urbanos. (2001, p. 108).

No município de Jardim, é raro transitar pelas ruas e identificar um quarteirão com edificações em todos os terrenos, pelo contrário, sempre há um ou mais terrenos vazios em seus espaços.

Para entender como se formou/firmou tal característica, há que se buscar a história da paisagem, entender como ela foi produzida, e por quais relações de trabalho foi afetada, estes dados tornam a paisagem “humana”. Carlos explicita tal ideia, argumentando que, “a paisagem é humana, tem a dimensão da história e do socialmente reproduzido pela vida do homem. É expressão do trabalho social materializado, mas também é expressão de um modo de vida” (CARLOS, 1992, p. 24).

Considerando a paisagem humana, a fim de atingir os objetivos desta pesquisa, há que se entender quais foram os principais agentes formadores das suas características e os interesses envolvidos na produção do espaço de Jardim-MS, expressados e apreendidos na paisagem da cidade.

Seguem abaixo, duas imagens de dois elementos da paisagem urbana de Jardim-MS.



**Figura 1** – Vazio urbano na paisagem de Jardim, localizado no bairro Vila Angélica.

Fonte: GOMES, I. R. P. Pesquisa de Campo, 2012.



**Figura 2** – Vazio urbano na paisagem de Jardim, localizado no bairro Vila Angélica.

Fonte: GOMES, I. R. P. Pesquisa de Campo, 2012.

Observando as figuras 1 e 2, que são recortes da paisagem urbana de Jardim-MS, ou seja, formas resultantes da produção espacial da sociedade do referido município, são observadas duas situações diferentes que, porém, fazem parte do mesmo processo<sup>6</sup>. Na primeira figura há um terreno vazio na paisagem, bem-estruturado, todo murado, bastante limpo, sem nenhuma utilidade social, seja para edificação ou para uma pequena cultura. A terra/ solo demonstrado na imagem se encontra em situação de ócio, no entanto, tem valor agregado com o passar do tempo, por causa das melhorias favorecidas pelo Poder Público,

---

<sup>6</sup>O processo de produção da cidade, através da incorporação de loteamentos, especulação imobiliária, apropriação privada da terra por aqueles que a concebem como meio de poupança e dos serviços urbanos promovidos pelo poder público, tornam inacessíveis à grande parte da população um número considerável de terrenos urbanos, gerando os vazios urbanos.

bem como, pelo adensamento do tecido urbano, que, por sua vez, torna tal terreno mais central.

Já na Figura 2, nota-se outro terreno vazio, porém com características de estrutura diferentes do anterior, apesar de não estar limpo, está sendo utilizado para o plantio<sup>7</sup>. Do mesmo modo que o anterior, este terreno agregará valor com o passar dos anos, porém, o lucro que poderá ser extraído da sua venda posterior será maior, caso seja implementada uma melhor infraestrutura ao seu redor, como o asfalto, por exemplo. Assim, o preço do terreno será elevado e poderá ser vendido por um valor maior do que o despendido em sua aquisição (RIBEIRO, 1979).

A paisagem dos dois terrenos demonstra que são diferentes, não aparentam pertencer ao mesmo bairro. Nas figuras, pode-se notar ainda, que a infraestrutura do primeiro terreno é melhor que a do segundo, a rua que passa na sua frente é pavimentada, além de outros elementos que não aparecem expostos na imagem, como escola, creche, posto saúde, mercado, que se localizam próximos a este terreno. Ao contrário, o segundo dista alguns quarteirões de locais que oferecem serviços públicos básicos, de necessidade dos cidadãos. Tal fator da localização é primordial na valoração de um terreno, e será tratado mais a frente no capítulo 4.

Na análise das figuras anteriores, já foi possível extrair uma gama enorme de informações apenas analisando a paisagem, porém não convém somente observar/ analisar e descrever as formas, como esclareceu anteriormente Carlos (1992) e Santos (1988). Ambos indicam que para o entendimento do espaço, deve-se analisar ainda seu processo, função e estrutura. A paisagem, todavia, é de suma importância para identificar características e problemas no espaço urbano, e é o aporte inicial para a pesquisa.

Como já explicado, a paisagem carrega em si um processo histórico. A chave para entender o motivo pelos quais os vazios urbanos estão presentes na paisagem da cidade de Jardim exige um retrocesso, que abarque uma concepção de como se deu a produção do espaço da cidade, por meio de diferentes agentes, por diferentes processos econômicos, e intervenções político-administrativas. Assim, os capítulos adiante discorrerão sobre o processo de produção do espaço de Jardim, chave primordial para entendimento da sua presente organização urbana.

---

<sup>7</sup> Há que se destacar uma característica interessante, muitos desses lotes em que ocorrem plantios, são utilizados por terceiros, ou seja, os verdadeiros donos “emprestam” este espaço para que outra pessoa realize nele um plantio, em troca, estes últimos mantêm os lotes sempre bem cuidados, ocorrendo assim, benefício mútuo. Porém, a partir do momento em que o lote é vendido, aquele que o utilizava para plantio é obrigado a se retirar, caso o novo dono ali for edificar.

## **CAPÍTULO II: CONSIDERAÇÕES SOBRE O PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO DO MUNICÍPIO JARDIM-MS**

De acordo com a afirmação de Sposito (1994), “...é muitas vezes difícil pensar que em algum período da história as cidades não existiram...”<sup>1</sup>, pois, o cotidiano do cidadão o envolve de tal modo, que sua percepção do local onde vive não consegue conceber as relações de suas vivências fora de um espaço, como a cidade. Todas as cidades, entretanto, tiveram sua gênese e foram produzidas pelas relações de trabalho que as sociedades travaram em seu seio, para que se possa compreender o estágio atual de cada cidade, é imprescindível estudar sua história e seus processos, como bem explicita a autora:

Entender a cidade de hoje, apreender quais os processos que dão conformação à complexidade de sua organização e explicam a extensão da urbanização neste século, exige uma volta às suas origens e a tentativa de reconstruir, ainda que de forma sintética, sua trajetória. (SPOSITO, 1994, p. 11).

A busca pela história de qualquer cidade não é um caminho fácil de trilhar, o que torna muitas vezes, de acordo com a autora, sua reconstrução sintética. Contudo, tal busca valoriza o entendimento do espaço atual da cidade, e é suporte primordial para interpretá-lo. Deste modo, retratar-se-á, mesmo que de forma sintética, a estruturação do espaço do município de Jardim-MS, para iniciar a análise da produção dos vazios urbanos na cidade.

O município de Jardim-MS tem sua gênese ligada ao contexto de políticas desenvolvimentistas do governo de Vargas, no segundo quartel do século XX. Neste período, a preocupação de ocupação do território brasileiro e posterior integração nacional eram a grande pauta entre os geopolíticos, assim, muitas cidades surgiram em função da produção de estradas para alcançar o objetivo proposto, por consequência, nasceram vários municípios, dentre eles o de Jardim-MS.

A ideia de integração nacional e de ocupação dos espaços vazios do território continental brasileiro se fazia presente desde o Império, porém, foi só na República que se iniciaram ações para efetivá-la. No decorrer deste período, inúmeras propostas foram apontadas como essenciais para a integração nacional. Estudiosos divergiam de opinião quanto à forma de como o território deveria ser integrado, assim, apontavam diferentes meios de comunicação como solução, dentre as propostas, destacaram-se: investimentos no transporte fluvial, pois o país possui uma vastidão de rios; construção de ferrovias e melhorias

---

<sup>1</sup> SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. 6. ed. São Paulo: Contexto, 1994, p. 11.

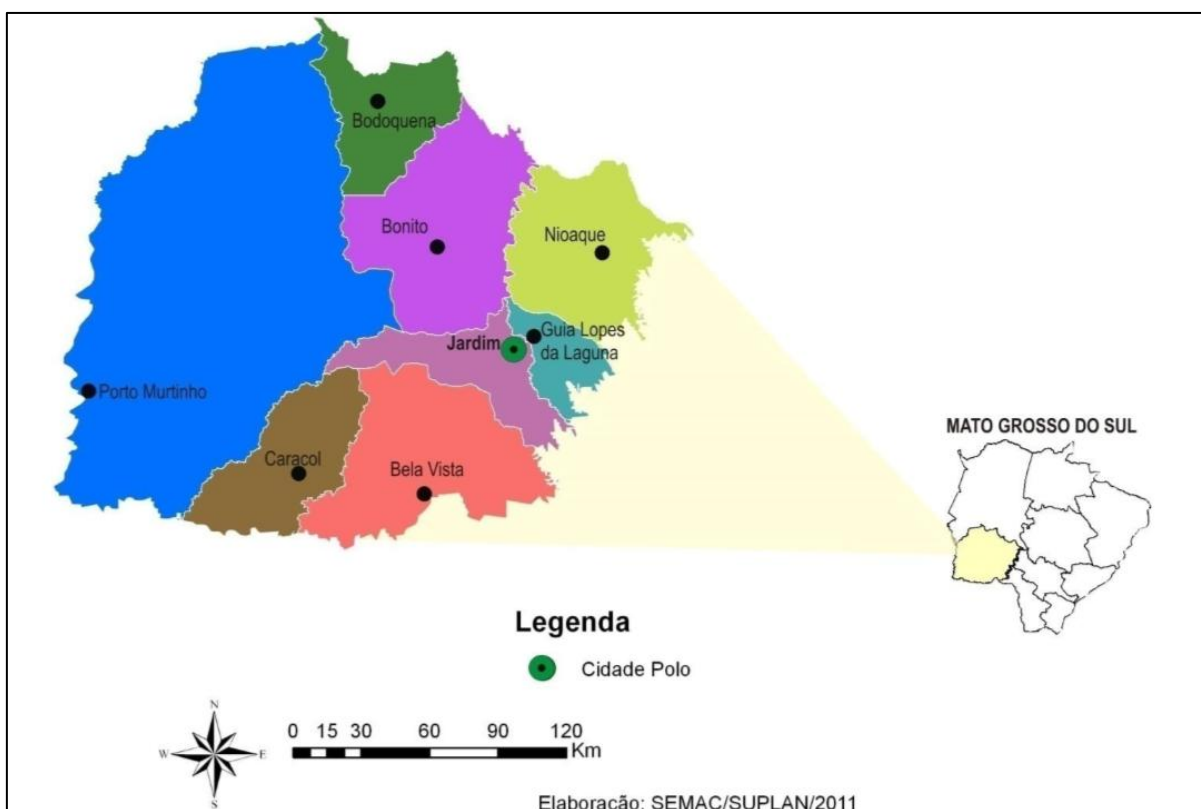


das já existentes; e a construção de rodovias. Esta última acabou por se consolidar em nosso país como motor para a integração do território nacional (MIYAMOTO, 1992).

Neste propósito de estruturação da rede de comunicação no território nacional, sob perspectivas desenvolvimentistas, é que se deu origem a algumas cidades, dentre elas “nasceu” Jardim-MS.

A expansão dos sistemas de transportes levou à ocupação das áreas litorâneas e interioranas, estruturando as cidades existentes, criando novas cidades, atraindo investimentos em novas atividades produtivas industriais, agrícolas e agroindustriais, e também dinamizando as atividades comerciais. (LESSA; PEREIRA, 2011, p.1-2)

Antes de passar a fundamentar a discussão sobre a produção do município de Jardim-MS, é de suma importância entender, também, quais foram os processos e fatores que contribuíram para a formação do espaço regional ao qual Jardim-MS pertence.



**Figura 3** – Mapa da região Sudoeste de Mato Grosso do Sul, em destaque o município de Jardim como polo regional.

Fonte: MATO GROSSO DO SUL, 2011.

Como se verifica, o município de Jardim-MS, segundo o critério de regionalização adotado pelo governo estadual em 2011, para fins de planejamento<sup>2</sup>, localiza-se na região Sudoeste do estado de Mato Grosso do Sul. Levando em consideração outro método de regionalização, elaborado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) em 1990, Jardim está localizado na microrregião de Bodoquena<sup>3</sup>.

## 2.1 A produção do espaço regional do Sul de Mato Grosso

A produção do espaço regional ao qual Jardim-MS está inserida, é muito mais pretérita que as políticas desenvolvimentistas implementadas no século XX. O processo de ocupação de Mato Grosso do Sul, que até 1977 figurava como Mato Grosso<sup>4</sup>, tem relação com a descoberta de minas auríferas na região de Cuiabá, no século XVIII. O sul do então estado de Mato Grosso foi, a partir deste período, esparsamente ocupado pelas propriedades pecuaristas<sup>5</sup>, voltadas a abastecer a região das minas, caracterizando a região como um “grande vazio”<sup>6</sup> demográfico. A ocupação da porção sul de Mato Grosso era muito intermitente, pois a atividade pecuária exercida na região era do tipo extensiva, com criação de gado solto, o que não permitia a fixação dos criadores em um lugar específico, razão pela qual, poucas cidades surgiram neste período (ALBANEZ, 2003).

Segundo Figueiredo (1968) *apud* Almeida (2005), no período que antecede o Conflito Platino, o espaço correspondente ao Mato Grosso do Sul permanecia infimamente povoado, incluindo os núcleos militares que começaram a surgir no final do século XVIII e se estenderam pelo século XIX. Tais estabelecimentos de núcleos militares objetivavam o

---

<sup>2</sup> O processo de regionalização elaborado em 2011, durante a administração do governador André Puccinelli (1º mandato 2007-2010, 2º mandato 2011-2014), levou em consideração a teoria de polos regionais, ou seja, as regiões foram organizadas de acordo com um município, que exercia um polo de atração sobre os demais do entorno, estabelecendo entre si inter-relações (MATO GROSSO DO SUL, 2011).

<sup>3</sup>Para Almeida (2005) as microrregiões são formas de organização do espaço, de acordo com a estrutura produtiva de algumas localidades. A microrregião de Bodoquena engloba os municípios de Bela Vista, Bodoquena, Bonito, Caracol, Guia Lopes da Laguna, Jardim e Nioaque (ALMEIDA, 2005).

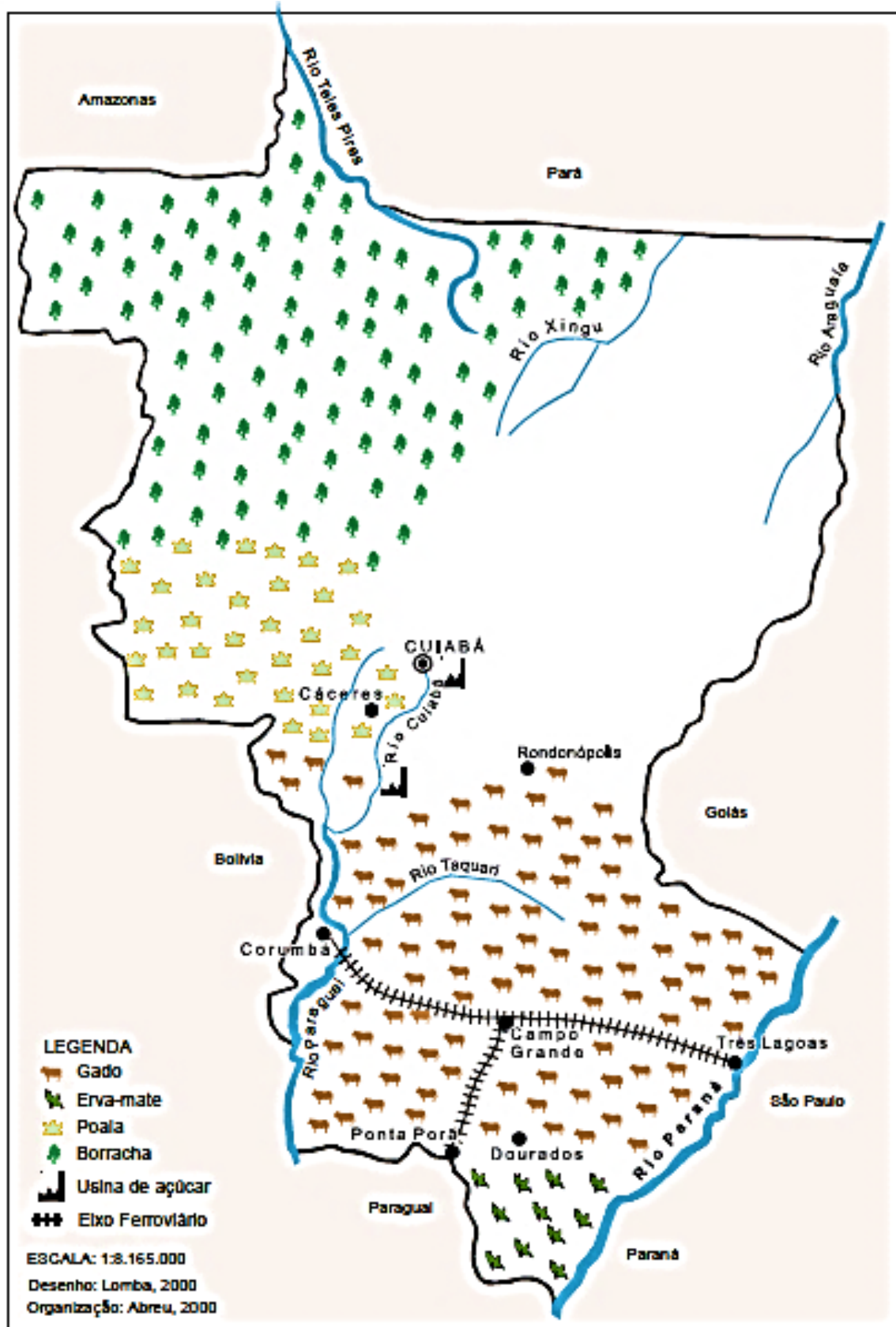
<sup>4</sup>O Mato Grosso do Sul seria criado para ser um estado modelo de desenvolvimento econômico, orientando suas atividades para serem ligadas ao Sudeste do país. Tal divisão teve apoio dos governos militares e ocorreu em 1979, como estratégia de desenvolvimento do interior do país (ALMEIDA, 2005).

<sup>5</sup> No espaço mato-grossense predomina o bioma do Cerrado, cobrindo extensas áreas do Centro-Oeste brasileiro. Sua vegetação de campos limpos favoreceu/ favorece o desenvolvimento da criação de gado na região.

<sup>6</sup> Não há como fazer alusão à ideia de grande vazio a não ser entre aspas, uma vez que a região do Mato Grosso não se encontrava totalmente desabitada. Estavam presentes no território em questão, inúmeras etnias indígenas, que se espalharam pelo Mato Grosso, muito antes da chegada dos colonos. Tais etnias, que tiveram contato primeiramente com espanhóis (século XVI), foram influenciadas pelas missões jesuítas e, posteriormente, gradativamente perderam espaço, em razão das bandeiras paulistas no século XVII, e da Guerra Platina na segunda metade do século XIX (ALMEIDA, 2005).

fortalecimento das fronteiras, em virtude das disputas pelo domínio da porção austral da Bacia do rio Paraguai, que culminou na Guerra do Paraguai entre 1864 e 1870 (ALMEIDA, 2005).

Após a vitória da Tríplice Aliança sobre o Paraguai, se estendeu sobre a porção sul do território do antigo Mato Grosso, o domínio da Cia. Erva Mate Laranjeira, assim como de grandes propriedades pecuaristas, que já haviam se estabelecido na região, mesmo antes do conflito (Figura 4) (ALBANEZ, 2003).



**Figura 4** – Mapa demonstrando a ocupação das atividades econômicas na região de Mato Grosso, no início do século XX.

Fonte: ABREU, 2001.

Fazendo um recorte analítico do mapa demonstrado na região Sudoeste da porção Meridional do Antigo Mato Grosso (onde posteriormente constituir-se-á a cidade de Jardim-MS), percebe-se que na região predominava a atividade de criação de gado. Mesmo com o domínio da Cia. Erva Mate Laranjeira em todo o extremo sul de Mato Grosso, o que influenciava o surgimento de alguns povoados e estruturação, mesmo que mínimos de ferrovias e rodovias; as grandes propriedades fundiárias causavam à região um “grande vazio” demográfico (ABREU, 2001).

Tal posição permaneceu até o início do século XX, todavia, com a ascensão de Vargas ao governo federal em 1937, as políticas de integração do território fizeram com que a situação se alterasse. Através do discurso de “Marcha para Oeste”, visando à integração do território nacional, foram colocadas em prática políticas de ocupação dos vazios demográficos do território brasileiro, como observa Almeida:

No governo de Getúlio Vargas foram implantados projetos de colonização no Estado de Mato Grosso do Sul, favorecendo a vinda de migrantes, originados do sul do país para o sul do estado. Esse processo migratório também é resultante da corrente expansionista do café abrangendo as terras do planalto da serra da Bodoquena. (2005, p. 239).

As preocupações do governo Vargas estavam ligadas à nova fase do capitalismo mundial. Uma vez que o sistema econômico global havia entrado em crise (1929), o café, principal produto de exportação, entrou em declínio em razão da falta de demanda, o que resultou na necessidade de explorar as riquezas do interior do país, bem como, diversificar a matriz produtiva, baseada agora na industrialização do Sudeste (ABREU, 2001).

Neste contexto, as demais regiões brasileiras deveriam integrar-se ao Sudeste, possibilitando, então, seu desenvolvimento. O discurso “Marcha para Oeste” tornou-se a bandeira do desenvolvimento do interior do país. A região Centro-Oeste tornou-se uma extensão do Sudeste, servindo de aporte, por meio da produção de produtos primários para a região industrializada (ABREU, 2001).

Outro fator importante, também parte dos objetivos da política de integração nacional do governo Vargas, foi a consolidação das fronteiras. Estando o espaço mato-grossense praticamente desocupado, o governo promoveu iniciativas de ocupação, via integração econômica (ALBANEZ, 2003).

Deste modo, desenvolveu-se o espaço regional ao qual Jardim-MS faz parte, com grandes propriedades pecuaristas voltadas a abastecer, durante grande parte do século XX, a região Sudeste do país. Com relação à região Centro-Oeste do país, Velasco aponta que: “O

processo de industrialização do Sudeste do país provocou o início da integração dessa região na divisão regional do trabalho, como fornecedora de alimentos e matérias primas de origem agrícola” (1988, p.123).

Conforme esclarece a autora, com o desenvolvimento da industrialização na região Sudeste do país, o estado de Mato Grosso passou a produzir e a se moldar economicamente, a fim de atender as necessidades da porção industrializada do país. Assim, baseava sua produção em gêneros agropecuários, principalmente gado até os anos 60, e posteriormente com grandes quantidades de sacas de grãos<sup>7</sup>.

O processo de industrialização do Sudeste, gerado pela necessidade de integração nacional, e iniciado pelas políticas implementadas por Vargas no seu segundo mandato (1951-1955), foi continuado pelos governos de Juscelino Kubitschek (1956-1960) e dos militares (1964-1985). Não cabe aqui discutir todas as políticas de integração nacional praticadas por cada governo, uma vez que para esta pesquisa interessa apenas, as ações voltadas ao desenvolvimento/ surgimento de Jardim-MS.

## **2.2 Considerações sobre a produção do núcleo urbano do município de Jardim-MS**

Como já apontado por Almeida (2005), o governo de Vargas, através da política de “Marcha para Oeste”, para fins da integração nacional, favoreceu a vinda de migrantes para a região de Mato Grosso do Sul. Além disso, outra medida que faz parte da mesma política, é ainda mais importante para a formação de Jardim-MS, trata-se da abertura de uma série de rodovias, tanto em escala regional, ligando municípios, quanto em escala nacional, favorecendo o escoamento da produção para a região industrializada (PEREIRA; LESSA, 2011).

De fato, como citado anteriormente, priorizou-se como motor da integração nacional a construção e manutenção de rodovias. Não se pode desconsiderar, entretanto, a importância que o transporte fluvial exerceu na região, tanto que seu domínio culminou na Guerra Platina. Ainda é de suma importância considerar a abertura de ferrovias, como por exemplo, a Ferrovia Noroeste do Brasil, que alterou significativamente o espaço mato-grossense.

Cada uma das formas de comunicação/ ligação (Ferrovia e Hidrovia) favoreceu o surgimento e desenvolvimento de cidades, um exemplo é Corumbá, que se destacou por sua

---

<sup>7</sup>Ver: MORO, N. D. O poder legalizado no processo de formação das fronteiras econômica e demográfica no sul do estado de Mato Grosso (décadas de 1960-70). **Revista História em Reflexão**, Dourados-MS, UFGD, v. 3, n. 6, jul./dez. 2009.

posição estratégica às margens do Rio Paraguai, tornando-a importante porto para o comércio regional. A ferrovia, por sua vez, favoreceu o desenvolvimento de Campo Grande (ABREU, 2001). Mesmo exercendo papel significativo, tais vias de comunicação não efetivaram a interligação em diferentes escalas, assim, a política de estruturação rodoviária foi a que consolidou a proposta de integração nacional, pois viabilizou uma interligação regional entre os municípios.

Durante as décadas de 1920-30, com a estruturação da ferrovia no sul mato-grossense, alguns núcleos habitacionais se desenvolveram, adquirindo *status* de município<sup>8</sup>. Destacam-se neste trabalho, o desenvolvimento das cidades de Aquidauana-MS e Porto Murtinho-MS. A necessidade de interligar os dois municípios fez com que se mobilizassem recursos para a construção de uma rodovia, em 1938, que chegou até Bela Vista, na fronteira com o Paraguai<sup>9</sup>. É relevante destacar o papel de dois agentes produtores do espaço da região onde Jardim-MS está inserido: os fazendeiros criadores de gado que dominaram a região; influenciados por outro agente – o Estado – que paulatinamente “modelou” o espaço mato-grossense, através das bandeiras da “Marcha para Oeste” (frentes de ocupação), da construção de ferrovias e rodovias. No âmbito de Jardim-MS é inerente o papel do Estado em sua gênese e posterior desenvolvimento.

O núcleo urbano da cidade estudada nasce em decorrência da fixação dos militares responsáveis pela construção da rodovia, à margem do rio Miranda, próximo ao então vilarejo de Guia Lopes da Laguna. Almeida (2005) explica que o 6º Batalhão de Engenharia do Exército Brasileiro, responsável pela construção da rodovia, foi transformado em 1945, passando a ser conhecido como Comissão de Estradas de Rodagem nº 3, um departamento encarregado pelo término da obra. Em 1946, o Major Alberto Rodrigues da Costa resolveu adquirir parte das terras da Fazenda Jardim e vender aos funcionários da CER 3, possibilitando assim, melhores condições aos trabalhadores (ALMEIDA, 2005).

Em virtude das frentes de expansão fomentadas pelo governo federal<sup>10</sup>, bem como do avanço das frentes pioneiras (decorrência dos baixos preços das terras no sul de mato-grosso), vários núcleos urbanos se desenvolveram, tornando-se municípios. Nas palavras de Almeida:

Como contribuição das frentes pioneiras ocorridas nos anos 1950 e 1960 várias localidades adquiriu o status de município e houve o crescimento do

---

<sup>8</sup> ABREU, 2001.

<sup>9</sup> LIMA, 2006.

<sup>10</sup> Um exemplo de destaque das frentes de expansão do governo federal, de significativa importância para a região em estudo, foi a criação da Colônia Agrícola Nacional de Dourados, em 1943, favorecendo a vinda de migrantes para a região.

contingente populacional urbano. Nessa época na porção ocidental do Estado de Mato Grosso do Sul, nasceram os municípios de Guia Lopes da Laguna, Jardim, Jaraguari, Terenos, Sidrolândia, Rio Verde de Mato Grosso, Rio Negro, Anastácio, Caracol, Bandeirantes, Corguinho, Pedro Gomes e Antônio João. (2005, p. 144).

Abreu (2001) destaca os principais fatores preconizados em meados do século XX, para as frentes de ocupação:

Os anos 50 inauguraram uma época de colonização que está de acordo com o processo de ocupação e com as políticas desenvolvimentistas nacionais e regionais desse período. Estão presentes tanto a preocupação com a manutenção/consolidação das fronteiras, com o discurso de “ocupação de vazios”, como a ampliação da produção de gêneros alimentícios para abastecer os centros urbano-industriais, apontando para a expansão do capital no contexto de uma nova divisão territorial do trabalho. (p. 60).

É nesta conjuntura que o distrito de Jardim, até então pertencente à Bela Vista, adquire *status* de município, favorecido pelas frentes de expansão pioneiras, bem como as fomentadas pelo governo federal. No ano de 1953, Jardim-MS tem sua emancipação político-administrativa.

A partir do núcleo populacional advindo dos agentes ligados à CER-3, é que a cidade de Jardim-MS começará a ser produzida. Cabe esclarecer o processo de urbanização da cidade, que alterou a lógica de produção espacial do município, ainda, a relação campo-cidade, resultado da vinda da população rural para o meio urbano, alterando, deste modo, a produção do espaço central de Jardim-MS.

### **2.3 Sobre o processo de urbanização do município de Jardim-MS**

O município de Jardim-MS, bem como o estado de Mato Grosso do Sul, tem sua dinâmica de urbanização orientada pelas novas formas pelo qual o capital passou a se reproduzir no país, após meados do século XX.

No período que sucedeu a 2ª Guerra Mundial, uma crescente soma de capitais foi direcionada aos países capitalistas de economias periféricas, por dois motivos: fortalecimento do bloco capitalista frente ao socialista; necessidade de produção de mercadorias, pois os países do centro, em razão dos impactos da Guerra, deixaram de produzir em larga escala.

A industrialização ocorrida esteve ligada ao desenvolvimento do capitalismo mundial. A mudança de atividade econômica também se deu em outros países periféricos, principalmente após a Segunda Guerra Mundial. Terminada essa, muitos países europeus tiveram suas economias destruídas,



abalando a produção de excedentes exportáveis. Ocorreu, então, naqueles países, a substituição de importações. Intensificou-se o processo de industrialização, de terceirização e de urbanização. (1987-88, p. 124-125).

Neste contexto, inicia-se no Brasil um processo de abertura econômica pelo governo de JK, continuado nos governos militares, que passou a investir na garantia de infraestrutura para as indústrias que iriam se instalar no país. Tais indústrias necessitavam de mão de obra, por isso, muitas pessoas se deslocaram gradativamente do campo para as cidades, em busca de melhores condições de vida. É assim que se assiste o processo de urbanização na região Sudeste, porém, no espaço sul-mato-grossense, haja vista não haver indústrias no mesmo período, o processo de urbanização se deu sob outro viés, que faz parte do mesmo processo de instalação desta nova fase de acumulação do capital no espaço brasileiro.

O Centro-Oeste do país é “atingido” pela expansão do capital a nível mundial, uma vez que a necessidade de produzir para exportar tornou-se viável, em razão das economias abaladas pela 2ª Guerra Mundial na Europa. Deste modo, a região Centro-Oeste do Brasil torna-se aos poucos um importante produtor de grãos, primeiramente (a partir dos anos 50) para a região industrializada do país, posteriormente (anos 80) para os países do centro capitalista. Tal decurso se deu em razão da expansão da fronteira agrícola para a região em questão, surtindo efeitos significativos na relação entre o urbano e o rural.

O Centro-Oeste do país se inseriu, nessa fase, na divisão regional do trabalho. Como área de extensão agrícola do Sudeste e como mercado consumidor de bens industrializados. O setor industrial, antes praticamente inexistente, experimentou crescimento com destaque para a transformação e beneficiamento dos produtos agrícolas da própria região. (VELASCO, 1987-88, p. 126).

Foi a partir da década de 50 que o espaço econômico sul-mato-grossense começou a ser alterado significativamente, o investimento em sua produção rural aumentou para que se tornasse uma extensão agrícola<sup>11</sup> do Sudeste, região que diversificava sua matriz produtiva industrial.

As décadas que sucedem o período de desenvolvimento e inserção do Brasil no capitalismo mundial são abaladas pela crise internacional do petróleo, no ano de 1973, que atingiu significativamente a economia brasileira. Segundo Abreu (2001): “A alta nos preços dos produtos importados, principalmente os de bens de capital, por meio dos quais os países

---

<sup>11</sup> A Colônia Agrícola Nacional de Dourados, criada no ano de 1943 e implantada em 1948, é um exemplo substancial da expansão da fronteira agrícola para o Oeste do país, pois sua produção de arroz, algodão, amendoim, feijão, café, mandioca e mamona; atendia as demandas do Sudeste (ABREU, 2001).

produtores exportavam para os compradores o ônus dos altos preços do petróleo, alteraram severamente a balança comercial brasileira” (ABREU, 2001, p. 99). Como medida de solução, a autora aponta que:

Uma das opções do governo para enfrentar a crise foi incentivar a exportação; por isso se fazia necessário produzir mais para exportar. O governo pretendeu tanto ampliar a produção dos produtos primários, principalmente as culturas comerciais e minérios, como criar condições de substituição de importação em setores que encareceram demais, como é o caso dos fertilizantes e de máquinas e equipamentos. (ABREU, 2001, p.99)

Para fomentar a exportação de produtos primários, o governo do Presidente Ernesto Geisel (1974-1979) passou a elaborar estratégias para modernização do campo, por meio da inserção de novas tecnologias e de investimentos, tanto em infraestrutura (energia elétrica, insumos agrícolas), como em capital. Tais ações começaram a ser efetuadas com a criação do II Plano de Desenvolvimento Nacional (II PND), por meio da Superintendência de Desenvolvimento do Centro-Oeste (SUDECO), em 1974 (ABREU, 2001).

O processo de urbanização do município de Jardim-MS se dá sob este viés. Com a modernização do campo e os subsídios “creditícios” destinados aos médios, e principalmente aos grandes proprietários rurais, o trabalhador não concebe opção melhor do que migrar para as cidades. É como discute Almeida (2005):

No entanto, esse importante progresso econômico, além, de agravar contradições históricas, ensejou o aparecimento de novas. Com o surgimento de uma agropecuária moderna, empresarial, a sede capitalista de novas áreas para o cultivo da soja e a engorda do gado e de concentração fundiária. Esta prática espacial que compreendemos como geradora de novos espaços “alienados,” implica na expulsão em massa do homem do campo e um processo de urbanização acelerado. Isso é demonstrado quando o índice de urbanização de Mato Grosso do Sul aumentou de 45% em 1970 para 67% em 1980, atingindo 80% em 1991. (p.91).

Abreu (2001) argumenta sobre as estratégias do governo federal via SUDECO, na região da Bodoquena, na qual Jardim-MS está inserido, esclarecendo que:

Se um resultado visível desse processo foi a implantação efetiva de uma agricultura empresarial sob todos seus aspectos, vimos que houve concentração fundiária, que somada com a tecnificação da produção, contribuiu para o êxodo rural. A monocultura e a pecuária, mesmo intensiva, reduzem, historicamente a demanda por braços e expulsam o trabalhador do campo. (p. 309).

Considerando a tabela abaixo, durante duas décadas (de 1970 a 1991), a população urbana de Jardim-MS cresceu cerca de 250%, ou seja, um acréscimo de mais de 10 mil habitantes (Tabela 1). Tal dinâmica se refletiu no quadro urbano, mais especificamente no mercado de terras urbanas, que foi aquecido em razão da demanda. Demanda esta, que não dispunha de muito capital para adquirir um terreno/ casa com boa localização, em meio à malha urbana existente, razão que favoreceu a aprovação de novos loteamentos, agregando mais áreas à cidade.

**Tabela 1** – Crescimento populacional do município de Jardim-MS, subdividido por zonas a partir de 1970

<b>Jardim</b>	<b>Décadas</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
	<b>População Rural</b>	-	3.358	2.784	1.724	1.589	1.605
	<b>População Urbana</b>	-	7.102	11.038	17.601	20.953	22.741
	<b>População Total</b>	6.061	10.460	13.822	19.325	22.542	24.346

Fonte: <http://www1.semec.ms.gov.br/bdeweb/> Acessado em: 02/05/2012, as 22:00h.  
Org: GOMES, 2012.

**Tabela 2** – Evolução do tecido urbano de Jardim-MS (1960-2010)

<b>Jardim</b>	<b>Períodos</b>	<b>1960</b>	<b>1970</b>	<b>1980</b>	<b>1991</b>	<b>2000</b>	<b>2010</b>
	<b>Área do tecido urbano em hectares</b>	332	351	403	646	674	698

Fonte: GOMES, I R. P. Pesquisa de Campo, 2012.  
Org: GOMES, 2012.

Verifica-se na tabela 2 que o tecido urbano de Jardim aumentou significativamente durante a década de 1980, resultando em 646 ha de área loteada no ano de 1991, um aumento de 243 ha a mais que em 1980. O aumento do tecido urbano, fomentado em parte pela demanda populacional vinda do campo, mas, orientado principalmente pela lógica do mercado de terras, fez crescer o tecido urbano desordenadamente durante o referido período (tal fato será discutido no Capítulo IV).

Assim, os agentes do processo de crescimento da população urbana são constituídos do grande número de pessoas da zona rural, pertencentes à cidade e também demais regiões próximas, que se instalaram em Jardim-MS. O próximo capítulo apresentará quem são os agentes produtores deste espaço, para então, analisar a produção dos vazios na cidade em análise.

### **CAPÍTULO III: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SOB O MODO DE PRODUÇÃO CAPITALISTA: O PAPEL DOS AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO**

As relações entre homem e natureza estudadas pela ciência geográfica desde seu nascimento, ganharam novas concepções com o tempo. Diferentes paradigmas geográficos se fizeram presentes para a discussão de tais relações. Tem-se, por exemplo, ligado à gênese da Geografia como ciência, o paradigma determinista, que concebia as relações que o homem estabelecia com a natureza como sendo determinada por esta última. O possibilismo geográfico apontava as amplas possibilidades em que o meio (natureza) estava sujeito pela dominação antrópica. No paradigma regional, as relações homem *versus* natureza, eram/ são tidas como resultado de relacionamentos que geram espaços com características próprias. Tomando como referência o paradigma teórico-quantitativo, esta relação (homem *versus* natureza) foi traduzida em números, no período em que a Geografia sofreu influência positivista (CORRÊA, 2000).

Percebe-se, deste modo, a preocupação central, o objeto de estudo sempre presente na produção do saber geográfico: a relação homem x natureza. Cabe citar ainda, o paradigma que mais possibilitou uma explicação contundente desta relação: o materialismo histórico-dialético. Tal paradigma utiliza a história para explicar o presente, abordando também, em sua análise, a dialética marxista. Por este ponto de vista, o espaço presente seria resultado das relações do homem com a natureza, durante uma série de gerações, envolvendo o desenvolvimento de técnicas que possibilitavam diversas formas de produção espacial.

No paradigma marxista, também afirmado pelas ideias de Lefebvre, a noção de produção permitiu pensar o espaço não somente através da localização das atividades, características e grupos humanos, permitiu de fato, que ele fosse concebido como produto das relações do homem com a natureza. Deste modo, o espaço passou a ser considerado *condição, meio e produto* da existência humana. O paradigma marxista possibilitou ainda, pensar o sentido da produção espacial no capitalismo, concebendo o espaço como mercadoria apropriada pelo sistema (CARLOS, 2011).

É neste sentido que Ana Fani Carlos considera que “o método dialético, como caminho de pesquisa capaz de orientar o entendimento da realidade, permitiu pensar o espaço como mercadoria, como consequência de sua produção, na totalidade da produção social capitalista” (CARLOS, 2011, p. 60).

Atualmente, a análise da cidade gira em torno da noção de produção espacial, deste modo, a sociedade que ali desenvolveu suas relações sociais, materializando-as no espaço, acabaram, portanto, produzindo o espaço. Da mesma forma, as relações da sociedade com este espaço fazem com que ele seja reproduzido constantemente. Apesar da cidade ser fruto de uma produção coletiva, seu uso não o é, por isso, tal espaço não é acessível a todos os cidadãos, pois à medida em que ocorre a expansão do capitalismo, o mesmo se apropria da terra, através da propriedade privada, expropriando a população de menor poder aquisitivo, que não dispõe de capital para pagar o consumo do espaço.

A cidade, portanto, é um conjunto de formas, funções, estruturas e usos produzidos pela sociedade que habita em seu espaço. Deste modo, entendê-la tem como pressuposto a ideia de que foi produzida por agentes concretos em um decorrer de gerações, que ainda continuam a produzir/ reproduzir o espaço urbano diariamente (CARLOS, 1992).

### **3.1 Os agentes produtores do espaço**

O geógrafo Roberto Lobato Corrêa considera que sendo o espaço um produto social, logo, ele foi composto por agentes sociais concretos.

O espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem o espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. (2004, p. 11).

O autor ainda aponta os seguintes agentes como produtores do espaço urbano: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado<sup>1</sup>, e os grupos sociais excluídos<sup>2</sup> (CORRÊA, 2004).

#### **3.1.1 Os proprietários dos meios de produção**

Estes agentes produtores do espaço se constituem em industrialistas ou comerciantes, que necessitam de amplo espaço para desenvolverem sua produção ou comércio; possuem

<sup>1</sup>Segundo Corrêa, as formas de atuação do Estado podem ser identificadas em três níveis, são eles: federal, estadual e municipal. Entretanto, o autor ressalta que no nível municipal sua atuação torna-se mais evidente, sendo, portanto, referenciado como Poder Público (CORRÊA, 2004).

<sup>2</sup>O termo 'excluídos' pode ocasionar ambiguidade. Na acepção utilizada por Corrêa, ele sintetiza toda a parcela da população que é excluída de diversos usos do solo urbano, por sua condição de renda, que impede que habitem em locais privilegiados da cidade. Deste modo, grupos sociais excluídos fazem referência às classes sociais de menor poder aquisitivo.

intrínseca relação com o Poder Público. O jogo de interesses, neste caso, está elencado aos subsídios oferecidos pelo Poder Público para fixação de uma indústria em determinado local da cidade, visando absorver a mão de obra local. Infraestrutura, terra barata, mão-de-obra, acesso às vias de escoação e ao mercado consumidor, são os principais condicionantes para a fixação de tais empreendimentos (CORRÊA, 2004).

Os proprietários dos meios de produção vêm a terra urbana como meio necessário para se realizar sua produção, não interessando especular com a mesma. Apropriam-se de espaços dentro da cidade servidos de infraestruturas necessárias à reprodução de seu capital, não tendo relações especulativas com a terra apropriada. Entretanto, ao passo que os locais apropriados dentro do espaço urbano das cidades se valorizam concomitantemente, a especulação é gerada, paradoxalmente, apesar da especulação imobiliária não lhes interessar, acabam por gerá-la.

A cidade de Jardim, apesar de apresentar um número pequeno de indústrias, a maioria centralizada no Parque Industrial (Ver Anexo I: Planta urbana de Jardim), e outras poucas dispersas pelo tecido urbano, apresenta um considerável desenvolvimento das atividades ligadas ao setor terciário, que se localiza principalmente na área central. Tal concentração comercial no centro, resultado da produção social da cidade, gera diferenciais consideráveis no preço da mercadoria ‘terra’. O centro atual foi e é a região da cidade que mais agregou trabalho social materializado, pois foi o primeiro bairro criado, e também, o local da cidade que o Poder Público mais direcionou melhorias. Deste modo, as construções que se produziram em seu meio, e também em seu entorno, o valorizara gradualmente, acarretando na renda diferencial da terra urbana, que segundo Ribeiro (1979), é um tipo de renda que varia de acordo com a localização do imóvel dentro do espaço urbano: “os terrenos mais bem situados são os mais caros, pois onde se localizam há maior quantidade de mais-valia<sup>3</sup> criada na produção de equipamentos e edifícios (públicos ou particulares)” (RIBEIRO, 1979, p. 97).

### **3.1.2 Os proprietários fundiários**

Para designar os proprietários de terras rurais e urbanas, Corrêa (2004) utiliza o termo ‘proprietários fundiários’, já Rodrigues (1988), trata tais agentes como ‘proprietários de

---

<sup>3</sup> Quando Ribeiro (1979) usa o termo ‘mais-valia urbana’, refere-se à renda proveniente da produção social da cidade, ou seja, da produção de ruas, edifícios, infraestruturas ao entorno dos terrenos melhor localizados, que paulatinamente são favorecidos por tais serviços, em comparação aos imóveis pior localizados.

imóveis'. Neste trabalho, por considerar uma acepção mais completa, será utilizado o termo empregado por Rodrigues, pois engloba, além das duas categorias apontadas acima, também a categoria dos proprietários das edificações.

Cabe ressaltar que os proprietários de terra podem ser divididos em três grupos: aqueles que possuem um pedaço de terra urbana, aqueles que possuem uma parcela de terra rural, ou mesmo, os que possuem ambos os tipos de propriedades.

Os proprietários de terra urbana produzem o espaço de duas formas. Uma parte concebe a terra urbana como mercadoria, um bem rentável que sempre irá se valorizar; por isso detém e/ ou adquirem o maior número de terrenos possível, para que através da especulação possam extrair os maiores lucros com as vendas de seus terrenos, atuam então, como agentes imobiliários. Por outro lado, há os proprietários de terra urbana que concebem o espaço urbano como local de moradia, tendo a garantia legal da propriedade privada, logo, edificam suas moradias neste local, não especulam com a terra.

Há que se ressaltar que aqueles que detêm muitos terrenos para especular, às vezes edificam habitações nos mesmos, visando maiores lucros nas vendas, ou ainda, objetivando extrair aluguéis, que sobem constantemente, em razão da produção coletiva da cidade. Resumindo, nas palavras de Rodrigues (1988): “É necessário distinguir pelo menos duas categorias de proprietários de terras. Aqueles que possuem terra para edificar a casa própria e os que especulam com a terra. Aqueles que têm uma casa para morar e aqueles que têm muitas casas para alugar” (RODRIGUES, 1988, p. 24).

Quanto aos agentes que possuem parcelas de terra rural (chácaras ou fazendas), há os que vêem a terra como uma mercadoria passível de extração de lucro, sem nela produzir. Tais agentes são beneficiados pela necessidade da malha urbana em se expandir, assim loteiam toda ou parte de sua propriedade e comercializam no mercado imobiliário urbano. Os proprietários fundiários conceberam o diferencial entre o preço da terra rural e da terra urbana, interessando-lhes, deste modo, que a cidade venha a crescer constantemente (CORRÊA, 2004).

Corrêa destaca que o interesse de conversão da terra rural em urbana dependerá dos diferenciais de lucro que o proprietário poderá extrair na produção em sua propriedade, seja agrícola, pecuária, ou de extração; ou ainda, dos lucros que poderá auferir transformando parcelas de sua propriedade em espaço urbano, para negociar no mercado de imóveis urbanos (CORRÊA, 2004).

Em decorrência dos serviços de infraestrutura prestados pelo Poder Público à periferia de um município, a área rural próxima ganha valorização (escolas, creches, postos de

saúde, conjuntos habitacionais). Assim, a especulação imobiliária nasce mesmo antes da conversão da terra rural em urbana.

Por exemplo, em razão da produção de um conjunto habitacional em Jardim (Cohab Aeroporto), implantado na região Sul da cidade nos anos de 1980, vários loteamentos foram disponibilizados na mesma década, em razão das infraestruturas já implantadas em seu meio. Posteriormente, na década de 1990, foram implantados mais loteamentos ao entorno do referido conjunto, e passados quase trinta anos, em 2009, foi criado mais um loteamento no entorno da região. Deste fato, constata-se que os proprietários fundiários lotearam parte de suas propriedades, ou toda ela, sem se referir aos proprietários de chácaras, a partir do momento que conceberam as possibilidades de lucros substanciais, em decorrência da implantação do conjunto habitacional.

Cabe citar aqui que tais agentes, juntamente com os agentes imobiliários, realizam loteamentos de glebas<sup>4</sup>, ou seja, loteiam uma parcela descontínua da malha urbana, deixando um espaço vazio entre os loteamentos (Figura 5, p. 40). Tal ação favorecerá futuramente, em decorrência dos serviços de infraestrutura nesta área, a valorização da “parcela ociosa” de terra urbana, sendo comercializada a preços bem maiores (BRITO, 2008).

Entretanto, Rodrigues (1988) ressalta que a prática de loteamentos de glebas, do ponto da ação do loteador proprietário, não resultará em lucros substanciais para o mesmo, a não ser que a terra ociosa seja parte de seu monopólio. Tal fato, todavia, acaba por favorecer as terras de outrem, ou seja, aquele proprietário que especula com a terra ociosa será o grande favorecido pela “transferência” dos valores dos terrenos loteados, e também da infraestrutura executada ao seu entorno.

---

<sup>4</sup> As glebas são terrenos vazios com extensões superiores aos lotes, neste trabalho, foram consideradas glebas os terrenos com dimensões superiores a 5.000 m<sup>2</sup>.





**Figura 5** – Mapa demonstrando as glebas e chácaras com extensão superior a 5.000 m<sup>2</sup>, dentro da malha urbana da cidade.

Fonte: GOMES, I. R. P. Pesquisa de Campo, 2012.

Org: GOMES, 20012

Alguns loteamentos de glebas na cidade de Jardim estão localizados principalmente na direção Sudoeste e Oeste-Noroeste da cidade, produzidos principalmente na década de 1980, quando houve grande procura por lotes, e a consequente expansão do tecido urbano. Vale destacar, como se observa na figura, que ainda há um grande quantitativo de glebas e/ou chácaras em meio à malha urbana, tais espaços valorizam-se gradativamente. Deste modo, a partir do momento que o proprietário decidir lotear parte de suas propriedades, extrairá superlucros, pois mesmo sem investir em suas terras, estas se valorizaram em razão da produção social da cidade ao seu entorno, principalmente pelas infraestruturas já estabelecidas, como a rede de energia e água que já passaram a atender sua propriedade, bem como, melhorias como esgoto, asfalto e serviços de consumo coletivo criados nos bairros ao redor, como postos de saúde, escolas e creches.

A maior parte das chácaras identificadas está em meio ao tecido urbano, em razão do direcionamento que tomou o crescimento da cidade a partir do final da década de 1970. Tais chácaras foram negociadas antes deste período, porém, pelo carácter de monopólio da terra, os proprietários decidiram por não loteá-las, seja em razão da especulação, ou do não interesse neste investimento, mesmo assim, estes espaços continuam agregando valor proveniente da produção espacial ao seu entorno. Tal fato acarretou na produção de loteamentos desconexos do tecido urbano, contornando o espaço das chácaras. Assim, consubstanciaram-se os grandes vazios urbanos na cidade de Jardim-MS.

### **3.1.3 Os promotores imobiliários**

Estes agentes, ao lado dos proprietários de terra, são os que mais auferem lucro através da valorização da terra urbana. Eles visam a terra como uma mercadoria rentável. Os agentes imobiliários, na concepção de Corrêa (2004), podem se apresentar “concretamente” em:

[...] proprietário-construtor do terreno, um agente clássico e que ainda persiste produzindo poucos e pequenos imóveis, as firmas exclusivamente incorporadoras, aquelas que se especializam na construção ou em uma etapa do processo produtivo, como a concretagem de cimento, outras que incorporam e constroem, outras mais especializadas na corretagem e aquelas que concentram em suas mãos todas as operações [...]. (CORRÊA, 2004, p.20).

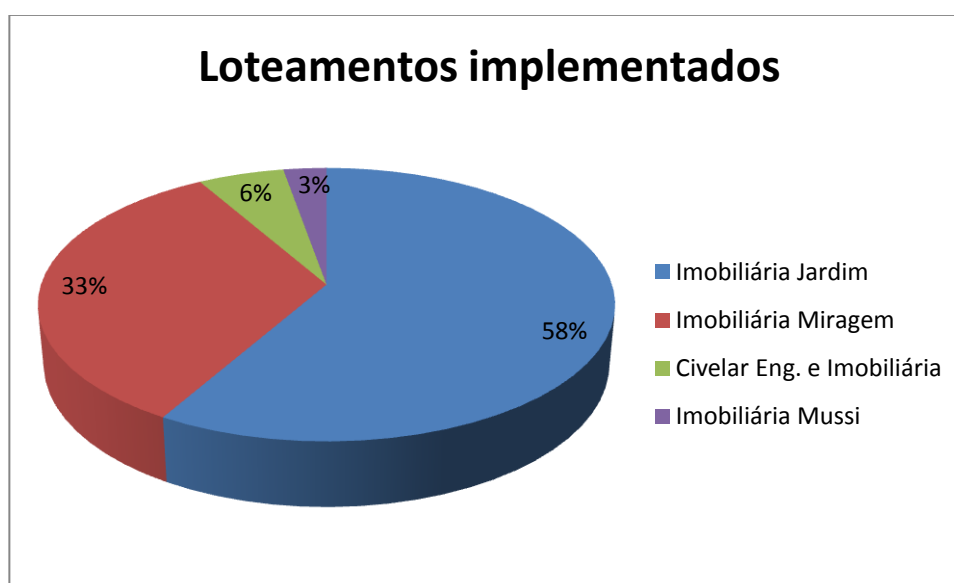
Como exposto por Corrêa, os promotores imobiliários participam de várias etapas do processo de produção dos imóveis e, conseqüentemente, da cidade. Neste trabalho, há que se

destacar o papel exercido pelas imobiliárias na etapa de abertura de loteamentos e vendas de lotes, e também, dos corretores de imóveis, que buscam extrair lucro da venda de imóveis dos proprietários imobiliários.

No processo de loteamento, o proprietário fundiário que pretender converter parte de sua propriedade em área urbana, necessita dos serviços prestados pelas imobiliárias, a estas cabe a elaboração do projeto, documentação, abertura das vias, instalação de rede elétrica e hídrica, acompanhamento das obras. A porcentagem dos ganhos na venda dos lotes fica estabelecida em contrato entre a imobiliária e o proprietário<sup>5</sup> (RODRIGUES, 1988).

Em Jardim, identificou-se quatro imobiliárias responsáveis pelos projetos de loteamentos da cidade. Destas quatro, duas se destacam na efetivação de loteamentos, são elas: Imobiliária Miragem e Imobiliária Jardim (atual Imobiliária Rolin).

Segue abaixo um gráfico demonstrando os loteamentos realizados em Jardim-MS pelas respectivas imobiliárias responsáveis pela execução dos projetos:



**Figura 6** – Gráfico demonstrando o percentual de projetos de loteamentos implementados por imobiliárias em Jardim.

Fonte: Gerência de Arrecadação do Município de Jardim, 2012.

Org: GOMES, 2012.

Percebe-se que 91% dos loteamentos implementados ficaram a cargo das duas imobiliárias presentes neste período. A Imobiliária Jardim (58% dos projetos) começou a atuar no mercado imobiliário a partir do final da década de 1970, realizando projetos

<sup>5</sup>A Imobiliária Jardim, atualmente denominada Imobiliária Rolin, está no mercado de imóveis desde o final da década de 1970, quando houve uma grande expansão do mercado de terras. Em entrevista com um de seus representantes, ele afirmou que 10% do lucro da venda dos lotes ficavam com a imobiliária, os 90% restantes resultavam em lucro para o proprietário.

principalmente na região Sul e Sudoeste da cidade. A extensão do tecido urbano nestas direções é resultado das práticas implementadas pelos proprietários fundiários e por esta imobiliária.

Quanto à Imobiliária Miragem, há que se ressaltar que sua relação com os proprietários se deu bem mais intrinsecamente, uma vez que pertencia a um grande proprietário fundiário de Jardim<sup>6</sup>. Neste sentido, ao mesmo tempo em que tal agente atua como loteador, também atua como proprietário, extraindo maiores lucros, pois detinha poder sobre os dois processos.

Outro agente que cumpre papel importante na produção do espaço de Jardim são os corretores de imóveis. Segundo Rodrigues (1988) “os corretores de imóveis, exercendo a função de intermediários, obtêm seus lucros/ salários (dependendo se são funcionários de uma loteadora ou autônomos), através da cobrança de custos de transação para seus serviços”. (RODRIGUES, 1988). Por esta razão, tais agentes, contribuem para a elevação do preço dos terrenos, favorecendo a manutenção dos vazios urbanos nas cidades. Atualmente, na cidade de Jardim atuam 21 corretores de imóveis devidamente registrados, segundo dados obtidos do Conselho Regional de Corretores Imobiliários de Mato Grosso do Sul (CRECI-MS).

### **3.1.4 O Poder Público**

De acordo com Corrêa (2004), as diversas formas do Poder Público atuar na produção espacial variam “tanto no tempo quanto no espaço”. Para o referido autor, o agente em questão atua “diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos” (CORRÊA, 2004, p. 24).

Por atuar em uma sociedade capitalista, o poder público favorece a reprodução do capital. No contexto urbano, favorece a reprodução dos vazios ao servir determinada área de infraestruturas, o que indiretamente, coíbi uma parcela da população em ocupá-la, em razão do aumento dos preços, já que os equipamentos de consumo coletivo como, postos de saúde, praças, hospitais, creches e escolas, valorizam o espaço onde estão instalados (RODRIGUES, 1988). Através de seus subsídios também fomenta, em um determinado espaço da cidade, a fixação de indústrias.

---

<sup>6</sup> A Imobiliária Miragem pertenceu ao Srº. Oswaldo Monteiro, que durante vários anos participou da expansão do tecido urbano da cidade, loteando parcelas de sua propriedade, a fazenda Jardim.

Cabe ao Poder Público, a função jurídica sobre o uso e ocupação do solo urbano, deste modo, age como mediador das formas de ocupação do espaço: aprovando loteamentos, desapropriando, limitando o uso de terra, estipulando um valor limite para um terreno, aplicando impostos de acordo com o tamanho da área, taxando terrenos livres, etc. Todo esse trabalho resulta em um Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo, já que as melhorias oneram o valor do imposto, o que reflete no valor final dos terrenos (CORRÊA *apud* BRITO, 2008, p. 219). As medidas de responsabilidade do poder público, se executadas de forma a atender a função social da cidade (este ponto será tratado no próximo Capítulo), contribuem para a não retenção especulativa de lotes.

O Poder Público também é responsável pela criação dos conjuntos habitacionais, direcionado à população trabalhadora sem condições de adquirir uma habitação ou terreno para futura construção, devido aos altos preços das terras. Deste modo, a instalação dos conjuntos habitacionais nas periferias das cidades, ao mesmo tempo em que propicia condições de habitação, gera a valorização dos terrenos ao seu entorno (ver figura 7, p. 45).

Ao analisar a atuação do Poder Público na produção dos conjuntos habitacionais na cidade de Jardim-MS, há que se destacar alguns pontos que demonstram favorecimentos àqueles de maior poder aquisitivo, assim como o seu papel na valorização do mercado de terras.

Por exemplo, a construção da Cohab Aeroporto<sup>7</sup>, no início da década de 1980, durante a administração do prefeito Fernando Freitas (1977-1982), e posteriormente na gestão de José Vicente de Sanctis Pires (1983-1986), favoreceu o mercado imobiliário da cidade. Para se ter uma base de como o setor foi fomentado em razão da construção do Conjunto Habitacional, foram efetivados dois loteamentos no seu entorno ainda na década de 1980 (Residencial Itamaraty em 1983, e o Jardim Aeroporto em 1986). Já na década de 1990, foram criados mais três loteamentos no entorno do conjunto habitacional, favorecidos claro, pelas melhorias que o bairro já apresentava, por isso, tiveram seus preços elevados (são eles o Residencial Park das Orquídeas (1992), o Residencial Moá (1995) e em 1999, o Jardim Bela Vista), (ver Anexo I – Planta Urbana).

---

<sup>7</sup> O nome deste conjunto habitacional é relativo ao órgão responsável pela construção de habitações, denominado Companhia de Habitação de Mato Grosso do Sul (COHAB).



**Figura 7** – Mapa demonstrando a localização dos Conjuntos Habitacionais dentro do território urbano.

Fonte: GOMES, I. R. P. Pesquisa de Campo, 2012.

Org: GOMES, 2012.

Ainda durante mandato do Sr<sup>o</sup> Fernando Freitas, há um ponto interessante a se destacar, a criação de outro conjunto habitacional, conhecido pelos moradores do bairro como Conjunto Habitacional Previsul. Tal conjunto foi implantado desconexo do tecido urbano, logo depois, foi produzido um loteamento entre o conjunto habitacional e o tecido urbano contínuo. Neste sentido, o Poder Público favoreceu a especulação imobiliária, uma vez que o loteamento implementado teve o preço de seus terrenos valorizados pela produção do conjunto habitacional, e por estar mais bem localizado em relação ao mesmo.

Em Jardim-MS, até o ano de 2012, foram contabilizados doze conjuntos habitacionais, alguns deles foram criados para os setores menos favorecidos da cidade, como o Seac e a Vila Oswaldo Monteiro<sup>8</sup>, onde as casas foram doadas pela prefeitura. Os outros dez conjuntos habitacionais foram financiados, ou pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) até 1986, ou pela Caixa Econômica a partir deste período. Em pesquisa de campo, realizada em cinco conjuntos habitacionais de Jardim, os moradores alegaram que pagavam, pagam, ou irão pagar parcelas ao banco, sendo assim, havia/ há necessidade de se ter uma renda para que se possa ali habitar. Tal fator exclui uma parcela da sociedade, que não possui renda fixa, de morar nestes conjuntos.

Cerca de 75%<sup>9</sup> da população de Jardim apresenta baixa renda, sendo assim, para a parcela da população não contemplada pelas casas dos conjuntos habitacionais, e que não possuem renda para adquirir um terreno bem localizado, resta buscar imóveis mais distantes do centro, onde o preço é mais acessível, geralmente terrenos, que são mais baratos que habitações, o que corrobora com a geração dos vazios urbanos.

### **3.1.5 As classes sociais de menor poder aquisitivo**

Ana Fani Carlos (1992), em seu livro “A Cidade”, cita exemplos significativos de quem são os principais produtores do espaço. Para a autora, “na esteira das formas, coisifica-se o homem e suas relações; suas obras e produtos lhe são subtraídos. Cria-se a idéia do herói. A história se constrói através de personagens heroicos, onde se obscurece as marcas da coletividade” (CARLOS, 1992, p. 13). Neste sentido, ao analisar a história de uma cidade, há que se verificar que não são administradores estatais e/ ou os proprietários dos meios de

---

<sup>8</sup> É importante destacar que os dois conjuntos foram criados distantes do centro, longe dos serviços coletivos. E em relação às casas do conjunto SEAC, frisa-se que são 88 casas em apenas dois quarteirões, ou seja, suprimiram ao máximo o espaço da habitação das famílias.

<sup>9</sup>No documento elaborado pela comissão do Plano Diretor de Jardim-MS, denominado: Produto II – Relatório da Realidade do Município; é estabelecida como tendo renda baixa, a parcela da população com média salarial inferior a três salários mínimos (JARDIM, Plano Diretor Participativo, 2011).

produção que produzem substancialmente o espaço. Para tal, eles mesmos necessitam de mão-de-obra; a coletividade, portanto, é quem produz o espaço, não um agente isolado.

Deste modo, quando apontado no Capítulo II deste trabalho o governo Vargas como um dos principais influenciadores das transformações verificadas no espaço regional, no qual Jardim-MS está inserida, há que se relativizar o papel que teve nas transformações espaciais a massa de trabalhadores que empregaram sua mão-de-obra, para efetivar as mudanças vigentes na região. Posteriormente, agregadas a esta massa de trabalhadores, temos as levas populacionais para a região, que outrora migraram do campo para a cidade, em decorrência dos fatores apontados no final do Capítulo II. Assim, todos eles, em conjunto com os outros agentes formadores do espaço, produziram e produzem o espaço urbano de Jardim-MS.

A maior parcela desta coletividade é composta pela classe trabalhadora, paradoxalmente, esta mesma parcela da sociedade não tem acesso a um local decente de moradia dentro da cidade. Os serviços destinados pelo Poder Público ao espaço urbano são apontados por Corrêa (2004) como seletivos, atendendo setores privilegiados, como os proprietários dos meios de produção, os agentes imobiliários e os proprietários de terras. A constante elevação do preço da terra e do imóvel nos locais servidos pelo Estado, impossibilita, por sua vez, que parcela considerável da sociedade (cerca de 75% da população de Jardim está dentro da faixa de renda baixa)<sup>10</sup> consiga adquirir uma moradia ou terreno bem localizado, mais uma vez, acarretando nos vazios urbanos.

Para se ter ideia de como os serviços coletivos oferecidos pelo Poder Público são seletivos, na pesquisa de campo realizada em Jardim-MS, verificou-se que nove dos bairros abordados não dispunham de todos os serviços necessários. Desta abordagem, produziu-se o gráfico da Figura 8, que indica a necessidade da população deslocar-se para outros bairros, para o Centro principalmente, em busca de atendimento das suas necessidades.

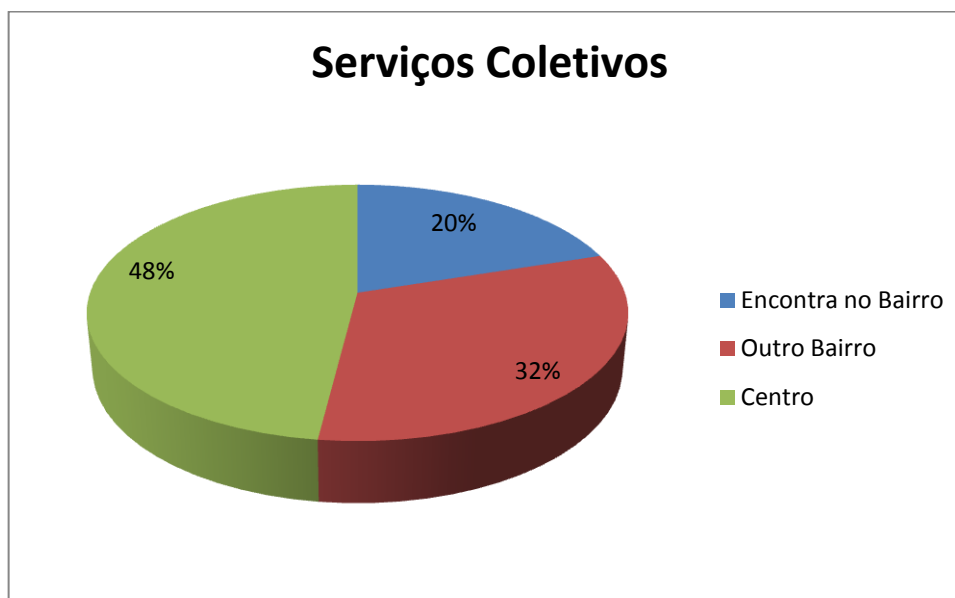
Os dados mostram que 80% do público abordado necessita se deslocar para outros bairros para ter acesso aos serviços coletivos essenciais fornecidos pelo Estado (escolas, creches, postos de saúde), e pela rede privada (comércios e serviços bancários, por exemplo), pois a maioria se concentra basicamente no Centro da cidade. Há que se salientar que a referida pesquisa abrangeu dez bairros diferentes, sendo cinco conjuntos habitacionais, e destes, somente dois apresentavam serviços como escola e posto de saúde (Cohab Paraíso e Cohab Aeroporto). Apenas o Conjunto PREVISUL conta com creche, além de escola e posto

---

<sup>10</sup> JARDIM, Plano Diretor Participativo, 2011, p. 62-63.



de saúde. Os demais foram criados próximos a bairros que já continham tais serviços, aumentando desta forma, a pressão populacional sobre os mesmos.



**Figura 8** – Gráfico demonstrando o percentual de população quanto aos acessos aos serviços coletivos.

Fonte: GOMES, I. R. P. Pesquisa de Campo, 2012.

Org: GOMES, 2012.

Como explicado, o destino de habitação desta parcela de agentes produtores do espaço, são os lotes que seu poder aquisitivo pode abranger, a maior parte destes localizam-se nos bairros mais afastados. Do mesmo modo, o sonho da casa própria pode ser conseguido através de uma habitação em um conjunto habitacional, produzido pelo Poder Público e financiado pelos agentes bancários. Porém há que se ressaltar que as casas de tais conjuntos estão longe de absorver a demanda habitacional, o que gera outras formas de produção espacial por parte dos agentes excluídos, que podem buscar habitações em cortiços, que são prédios que abrigam um grande quantitativo de famílias, bem como, ocupar de forma ilegal áreas privadas dentro das cidades, produzindo suas casas, pelo processo conhecido como autoconstrução (CORRÊA, 2004).

Um fato interessante sobre a dinâmica de autoconstrução e a política habitacional apontada acima, pode ser verificado em uma parcela de casas do conjunto habitacional Dinah Brum Escobar. O presente conjunto foi construído em duas fases, em um primeiro momento (2008) instituíram as edificações em uma parcela de terra da Vila Angélica, somando uma área aproximada de 10 mil m<sup>2</sup>, tais habitações foram destinadas àqueles que podiam pagar o financiamento da Caixa Econômica Federal. Fazendo limite com a referida área, havia um estabelecimento de manufatura de madeira, com cerca de 10 mil m<sup>2</sup>, que se encontrava

abandonado. Aproximadamente, 17 famílias ocuparam a área do estabelecimento abandonado e construíram habitações através do sistema de autoconstrução. Para legalizar a situação das pessoas que moravam ali, o Poder Público instituiu a construção de mais 20 casas no ano de 2010, também financiadas pela Caixa Econômica. O estabelecimento abandonado/ ocioso, nada mais era do que um vazio urbano que foi ocupado e posteriormente legalizado, pela intervenção do Poder Público Municipal.

Em suma, foram relacionadas algumas maneiras de atuação dos agentes produtores do espaço no urbano, apontando algumas peculiaridades encontradas no município de Jardim-MS, bem como algumas das principais formas de influência na formação dos vazios urbanos. Deste ponto em diante, será tratada a relação que se estabelece entre a produção do espaço por meio de tais agentes e o problema dos vazios urbanos.

## **CAPÍTULO IV: A PRODUÇÃO DOS VAZIOS URBANOS NA CIDADE DE JARDIM-MS**

Compreender a produção dos vazios urbanos exige a tarefa de pensar no espaço enquanto mercadoria, ou seja, o espaço produzido pela sociedade e apropriado pelo capitalismo, através da propriedade privada<sup>1</sup>. Neste sentido, cabe entender como a cidade perde sua função social de moradia, de lazer, de usos, em razão dos interesses especulativos, firmados através do valor de troca que a terra adquire no capitalismo.

No capítulo anterior foram tratados os papéis e a forma de atuação dos agentes produtores do espaço urbano. Sob influência do capitalismo, os interesses de tais agentes variam tanto entre os grupos, quanto dentro dos próprios grupos citados. Tais interesses giram no âmbito de dois conceitos que se conferem ao solo urbano: o solo/ terra enquanto valor de uso e o solo/ terra enquanto valor de troca.

A ótica do valor de uso se dará para os proprietários de imóveis que possuem apenas uma casa para habitar ou um terreno para construir, para aqueles que possuem vários imóveis para especular/ vender, o solo/terra apresentar-se-á enquanto valor de troca. Para os proprietários dos meios de produção, o solo urbano terá valor de uso, uma vez que é suporte necessário para a produção. Para os promotores imobiliários, o valor de troca é o principal interesse, uma vez que extraem suas rendas/ salários dos projetos de loteamentos e de corretagem de imóveis. Para a classe de menor poder aquisitivo, o solo urbano é concebido como valor de uso, pois a estes interessa principalmente a função de moradia. O Poder Público atua como intermediador destes interesses, atendendo ora um, ora outro grupo (RODRIGUES, 1988).

Carlos (2011) referindo-se à produção espacial da cidade no circuito capitalista enfatiza que:

[...] o espaço-mercadoria se propõe para a sociedade como valor de troca, destituído de seu valor de uso e, nessa condição, subjugando o uso, que é condição e meio da realização da vida social, às necessidades da reprodução da acumulação como imposição para a reprodução social. (p. 61).

Antecedendo à norma jurídica da propriedade privada, o solo/ terra apresentava somente o valor de uso, sendo utilizado para a habitação, produção, lazer, entre outros. No Brasil, a partir de meados do século XIX, a terra começa a ser apropriada privadamente, tendo

---

<sup>1</sup>CARLOS, 1992.

que se pagar para adquiri-la, desde então, o valor de troca se sobrepõe ao de uso, uma vez que para poder usufruir de seu uso é preciso pagar, trocando capital pela mesma.

Rodrigues (1988) argumenta que até 1822, a distribuição de terras no Brasil era feita através do regime de sesmarias e doações de datas<sup>2</sup>. Desta data em diante, a terra passou a pertencer a quem pudesse ocupá-la. Até meados do século XIX, a terra não podia ser comprada ou vendida, portanto, não entrava ainda no jogo capitalista e não era considerada mercadoria. Porém, como ressalta Rodrigues, “com a Lei 601 de setembro de 1850, conhecida como a Lei das Terras, só quem podia pagar era reconhecido como proprietário juridicamente definido em lei” (RODRIGUES, 1988, p. 17).

É interessante notar que a promulgação da Lei de Terras surge no período em que no país deixava de vigorar o trabalho escravo, tomando âmbito o trabalho livre. A referida Lei visava, principalmente, impedir o acesso do trabalhador livre à terra, favorecendo então, os proprietários de terras e a consolidação do monopólio sobre a mesma, através da propriedade privada. Deste modo, mesmo com a liberdade decretada por lei, os trabalhadores livres não encontraram terras para reproduzir seus modos de vida, uma vez que não dispunham de capital para adquiri-las, tendo assim que submeter sua mão de obra em troca de um local para morar (RODRIGUES, 1988).

Evidentemente, no período da promulgação da Lei de Terras, em meados do século XIX, as repercussões sobre o urbano não eram significativas como hoje, pois as relações econômicas e sociais orbitavam principalmente sobre o espaço rural. Contudo, a partir deste período, a terra passou a ser apropriada privadamente, o que resultou nos problemas atuais de uso do solo urbano. Os vazios urbanos fazem parte desta lógica, sendo a terra de caráter privado, o proprietário tem o monopólio sobre a mesma, destinando seu uso conforme seus interesses, sejam especulativos ou não.

A definição da propriedade da terra, não ocorre apenas no espaço agrário, mas também no espaço urbano, e com a intensificação do processo de urbanização/industrialização, esta questão se intensifica. Assim, a classe de proprietários que se define com a Lei de Terras, refere-se tanto à terra rural, quanto à urbana. (RODRIGUES, 1988, p. 18).

Da promulgação da Lei de Terras em diante, a terra adquiriu condição de valor de troca, ou seja, adquiriu um preço que cresce constantemente, e se tornou uma mercadoria a ser

---

<sup>2</sup> Segundo Rodrigues, as sesmarias (grandes extensões de terras) e as datas (lotes menores) eram terras concedidas ou doadas pelo governo, que estabelecia ao beneficiário o cumprimento de determinadas condições, caso não fossem efetuadas, retornavam às mãos do governo (terras devolutas). (RODRIGUES, 1988).

adquirida. Neste sentido, como medir o preço/ valor da mercadoria terra, se o preço das mercadorias em geral é medido pelo tempo de trabalho social empregado em sua produção?

Sobre isso, Rodrigues (1988) destaca que:

Há um consenso, aceito sem a menor contestação por todas as correntes de pensamento: só o trabalho cria valor. A terra é uma mercadoria que tem preço, que é vendida no mercado, e que não é reproduzível, ou seja, tem um preço que independe de sua produção. É uma mercadoria sem valor, no sentido de que seu preço não é definido pelo trabalho na sua produção, mas pelo estatuto jurídico da propriedade da terra, pela capacidade de pagar dos seus possíveis compradores. (p. 17).

Consoante a autora, o preço inicial da mercadoria terra é definido pelo fato de ela ter sido apropriada privadamente. Porém, seu valor elevou-se/ eleva-se por diferentes determinantes. As análises sobre a valorização do solo urbano, segundo Carlos (1992):

[...] tem se baseado na discussão da renda da terra, discussão realizada por Ricardo e Marx. Abstraindo-se o fato de que o solo urbano tem uma natureza diferente da terra, muitos autores simplesmente adaptaram para a cidade a ideia da renda da terra produzida no campo. (p. 50).

Deste modo, em concordância com a autora, as teorias que analisam a renda que se pode extrair da terra urbana foram baseadas primeiramente nos pressupostos utilizados por Marx e Ricardo, sem levar em consideração que esses teóricos analisavam a terra rural, sendo que as dinâmicas de valorização da renda no espaço rural diferem das que imperam no urbano. Primeiramente, pelo fato de a terra rural ser um suporte necessário para a produção, seja agrícola, pecuária e ou extrativa. Por esta razão, o solo rural será gerador de renda através da produção que se desenvolver nele (CARLOS, 1992).

A renda extraída do solo rural variará em razão da localização das propriedades, que segundo Ribeiro (1979), será maior quanto mais próxima do mercado consumidor, pois, com esta proximidade o proprietário obterá o lucro despendendo menos gastos com o escoamento da produção (logística) (RIBEIRO, 1979). Assim, equivocadamente, o conceito de localização também foi utilizado pelos teóricos para explicar a renda da terra urbana, sem levar em conta o fato dela possuir natureza diferente da rural. No urbano, a terra deixa de ser uma base/instrumento para a produção de mercadorias, a fim de tornar-se base para a produção da vida. Conclui-se então, que não é pela produção na terra urbana que esta adquirirá valor.

A terra enquanto bem da natureza é transformada pelo trabalho humano, tornando-se parte da cidade; por isso, a terra no urbano agrega um significado diferente do rural, ao passo que se transforma pelo trabalho social empregado na produção da cidade. É sobre a terra que

se edificam construções, se estabelecem usos residenciais, comerciais, administrativos, de consumos coletivos (escolas, postos de saúde, etc), de lazer, entre outros. Convém ressaltar que a produção do espaço não gera a terra, já que ela não pode ser reproduzida, somente trabalhada, o que gera, portanto, novos usos do espaço, ou seja, novas localidades (CARLOS, 1992).

Entende-se assim, que o trabalho/ produção exercido pela sociedade sobre a terra é o que agrega valor ao espaço. Deste modo, um terreno localizado em um bairro onde se encontram serviços como postos de saúde, escolas, creches, praças e comércios, terá melhor preço do que um terreno localizado em um bairro afastado, com poucos, ou nenhum dos usos apontados acima. A localização é fator fundamental para a formação de preço dos terrenos urbanos, sendo maior nos locais da cidade onde existe uma gama de serviços coletivos, gerando renda diferencial urbana<sup>3</sup>. A partir disso, entende-se que quando se negocia o preço de um imóvel no mercado, não é pelo terreno que se paga preços elevados, mas sim, pelos serviços exteriores e valores de uso embutidos nele. Nas palavras de Ribeiro (1979):

[...] o proprietário, quando vende a sua propriedade, vende o direito de uso sobre um espaço e um ticket de acesso de valores de uso externos. O preço desse ticket será tanto maior quanto maior for a diferenciação quantitativa e qualitativa da distribuição no espaço urbano dos valores de uso externos ao imóvel. Não há, portanto, venda dos equipamentos, edifícios, etc. e sim do acesso a essas utilidades necessárias ao consumo habitacional. (p. 98).

No caso de Jardim-MS, os terrenos localizados no Centro, partes da Vila Angélica e da Cohab Aeroporto (ver figura 9, p. 55), ou ainda, próximos aos usos que estes contêm, terão preços maiores se comparados aos preços das áreas dos bairros mais afastados, carentes de tais usos. Por esta condição, o preço que os terrenos alcançam impossibilita que parcela significativa da sociedade possa ocupá-los, um dos fatores principais dos vazios urbanos.

Tais pressupostos indicam como os vazios urbanos tendem a se apresentar nas áreas mais dotadas de infraestrutura, mas não explicam porque permanecem nos bairros menos privilegiados. Nestes locais, comumente denominados periferias, o que ocorre é a especulação, ou seja, o proprietário (loteador ou comprador) deixa o terreno ocioso, agregando valor da produção social no entorno. Se em tal área forem implantados, pelo Poder Público, serviços de uso coletivo e infraestruturas, como asfalto e rede de esgoto, o proprietário obterá um super lucro, já que investiu pouco capital na aquisição do mesmo.

---

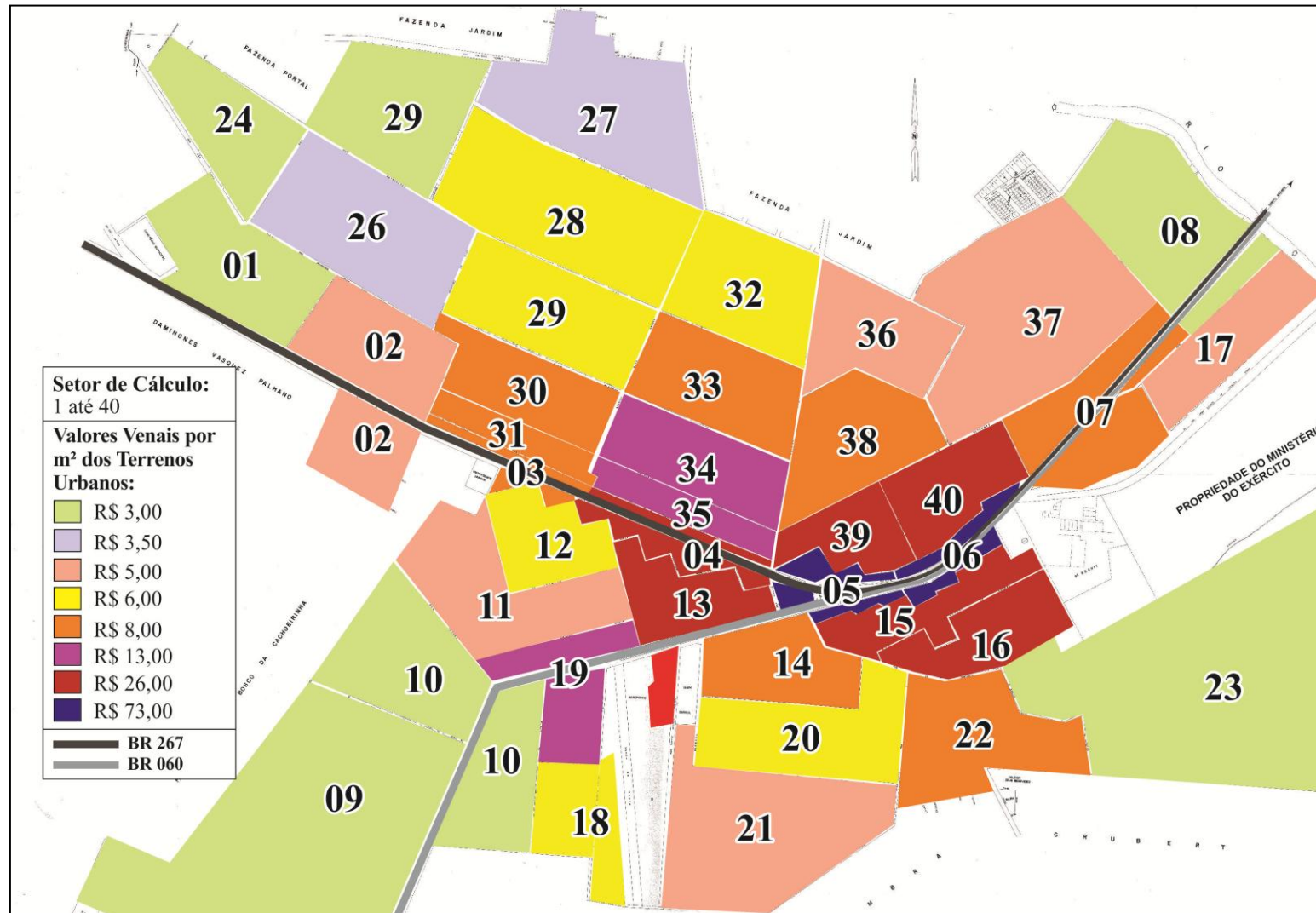
<sup>3</sup> É a renda que se extrai em razão da localização do terreno e dos usos externos ao mesmo, sendo maior onde os serviços são plenos.

Parafrazeando Rodrigues (1988), neste caso, a terra adquire um caráter de parasitismo, valorizando-se pelos investimentos do poder público e dos agentes privados no entorno.

Dentro do contexto da cidade de Jardim, nota-se que pelo fato da área central ser servida de comércios, serviços, pavimentação asfáltica plena e iluminação pública eficiente; esta possui um grande número de terrenos vazios, com os maiores preços da região, devido aos serviços oferecidos (ver figura 9, p. 55).

Para uma análise mais abrangente do preço dos imóveis na área central, comparados ao preço dos terrenos da periferia da cidade de Jardim, cabe considerar o mapa de valores venais utilizado pela Gerência de Arrecadação do Município, para a cobrança do IPTU.

A figura 9 expressa a localização dos diferentes gradientes de preço dos terrenos, enquanto valor venal. Tal valor corresponde de  $1/2$  a  $1/20$  do valor real do terreno (CAMPOS FILHOS, 1989). Esta definição se dá pela condição que a terra urbana assume no Capitalismo: o valor de troca. O valor de troca assegurado pela propriedade privada da terra é fonte de um monopólio, uma vez que o donatário do terreno requisitará o preço que preferir para vendê-lo, de tal forma que o valor venal dos imóveis é diferente de seu valor real. Porém, utilizar-se-á tal mapa como suporte para demonstrar as diferenciações de preço nos locais melhores servidos de infraestrutura, por se tratar de um documento oficial.



**Figura 9** – Representação gráfica demonstrando os valores venais do metro quadrado dos terrenos em Jardim-MS.

Fonte: Gerência de Arrecadação do Município de Jardim, 2012.

Org: GOMES, 2012.



De início, pode-se notar que na área do Centro, setores 5 e 6 do mapa, o preço do metro quadrado é maior (R\$ 73,00 o m<sup>2</sup>), o que demonstra que a terra urbana nesta região é a que mais agregou o trabalho social empregado na produção da cidade. Trabalho este que conferiu diferentes usos ao urbano e consolidou o Centro da cidade de Jardim-MS como local de concentração das atividades comerciais e de serviços.

Na região ao entorno do Centro, setores 4, 13, 15, 16, 39 e 40, encontra-se uma faixa de valores inferior ao anterior, porém, é a segunda área mais valorizada, já que sua localização permite usufruir dos usos disponíveis no Centro. Outra região que podemos destacar no mapa, corresponde aos setores 34 e 35, onde há serviços coletivos como escolas, um posto de saúde, o hospital municipal, uma série de comércios e pavimentação asfáltica, o que valoriza os terrenos em seu meio. Margeando a BR 060, o setor 19 também se destaca pelo preço de seus terrenos, esta área que se encontra próxima ao Conjunto Habitacional Aeroporto, teve o preço dos terrenos valorizados em razão das infraestruturas existentes no Conjunto Habitacional.

Como se percebe, o preço da terra urbana de Jardim é mais elevado na região da área central, variando gradativamente, à medida que se afasta da mesma, alcançando preços acessíveis nas periferias da cidade, para a parcela da população sem condições de adquirir um terreno bem localizado. A pesquisa de campo<sup>4</sup> constatou que a renda mensal da população abordada, 50 pessoas, alcançou uma média de 1,7 salários mínimos (deste público, 14% não têm emprego fixo). Deste modo, como um cidadão que divide sua renda entre despesas de energia, água, alimentação, entre outros, terá condições de adquirir um terreno bem localizado dentro do urbano?

Os fatores que tornam viáveis a produção e manutenção dos vazios urbanos estão relacionados, principalmente, pelo uso monopolista da terra urbana. Deste modo, o proprietário de um terreno bem localizado em relação aos usos que o urbano oferece, visando somente seu valor de troca, negocia seu terreno a preços altos, assim, somente os mais favorecidos economicamente terão condições de pagar. Ora, sabe-se então, que apenas 25%<sup>5</sup> da população de Jardim estão fora da faixa de renda baixa, possuindo condições de adquirir tais imóveis. Por esta razão, a maior parcela da sociedade, que não dispõe de capital para tal aquisição, acaba habitando nos bairros menos privilegiados, fazendo aumentar a necessidade

---

<sup>4</sup> A pesquisa foi realizada em cinco bairros (Panorama, Recanto Feliz, Passo Velho, Jardim São Francisco e Vila Brasil) e cinco conjuntos habitacionais (José Ignácio, Santa Tereza, Previsul, COHAB II, e COHAB Paraíso) de Jardim, entre os dias 23 e 27 de julho de 2012. Foram abordados 50 habitantes, por meio de um questionário, que buscou identificar características relacionadas à renda familiar, acesso aos serviços de consumo coletivo, motivo pelo qual residiam nos bairros.

<sup>5</sup> JARDIM, Plano Diretor Participativo, 2011.

de terrenos baratos, o que favorece a abertura de loteamentos periféricos. Parte dos terrenos destes loteamentos é adquirida para habitação, parte fica ociosa agregando valor, pois a oferta se torna maior que a demanda, e parte é adquirida por outros proprietários, como forma de investimentos, especulando com a terra.

#### 4.1 A produção dos vazios urbanos

A cidade contemporânea capitalista abarca uma série de problemas decorrentes de seu processo de produção, uma vez que o espaço é palco de conflitos de classes, onde se sobressaem os interesses dominantes, subsidiados pelo Poder Público. Os vazios urbanos identificados na paisagem urbana da cidade de Jardim-MS, e também das demais cidades brasileiras, são decorrentes da produção do espaço sob o capitalismo, que subordinou o valor de uso ao valor de troca, tornando o solo urbano uma mercadoria inacessível para uma parcela substancial da população.

Segundo Ebner (1999) “pode-se considerar vazios urbanos toda área parcelada ou não parcelada, localizada em meio à malha urbana, que não possui nenhum tipo de ocupação ou que se encontra subutilizada” (p. 68).

No âmbito da produção do espaço, Ebner esclarece que:

[...] os vazios urbanos são áreas construídas, ou seja, houve trabalho social em seu entorno, para que pudessem se caracterizar como vazios. Eles são, portanto, resultados da produção da cidade, embora em sua aparência imediata, possam parecer produto da natureza. Portanto, no espaço urbano, o construído e o não construído fazem parte do mesmo processo e desse modo pode-se concluir que o vazio é gerado como são criadas as construções urbanas. (1999, p. 68).

Os vazios urbanos em sua expressão mais palpável<sup>6</sup> são os terrenos e lotes vazios localizados dentro do tecido urbano das cidades, tanto de propriedade privada (que constituem a maior parte), ou do Poder Público<sup>7</sup>, que não cumprem uma função social, tanto de moradia, lazer, usos coletivos ou outros.

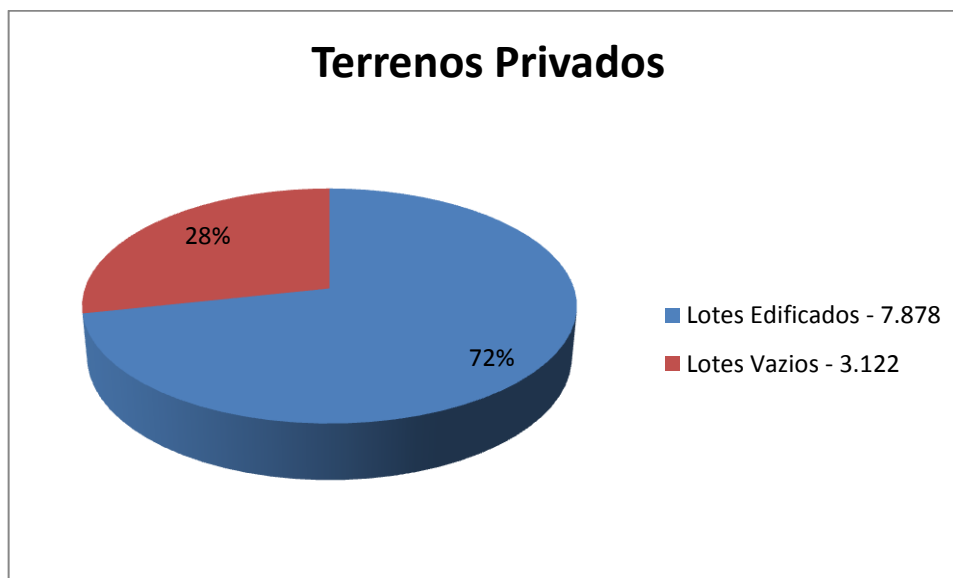
Os terrenos de propriedade privada são os que constituem o foco principal do problema da ocupação não coesa da cidade, pois o proprietário utilizará tal espaço conforme

---

<sup>6</sup> Ebner (1999) aponta outras denominações empregadas aos vazios urbanos: terrenos baldios, terrenos vazios, áreas ociosas, entre outras.

<sup>7</sup> O poder público reserva espaços vazios em meio à malha urbana para futuros empreendimentos, efetuados em outro momento conforme a expansão da cidade, nestes espaços pode-se construir equipamentos de consumo coletivo, como postos de saúde, creches, escolas, praças, dentre outros.

preferir, destinando um uso social ao seu terreno, ou especulando sobre o mesmo. Em Jardim, segundo dados coletados na Gerência de Arrecadação do município no ano de 2011, de 11.000 lotes privados da cidade, 3.122 terrenos estavam vazios.



**Figura 10** – Gráfico demonstrando o percentual de terrenos edificadas e vazios na cidade de Jardim

Fonte: Gerência de Arrecadação do Município de Jardim, 2012.

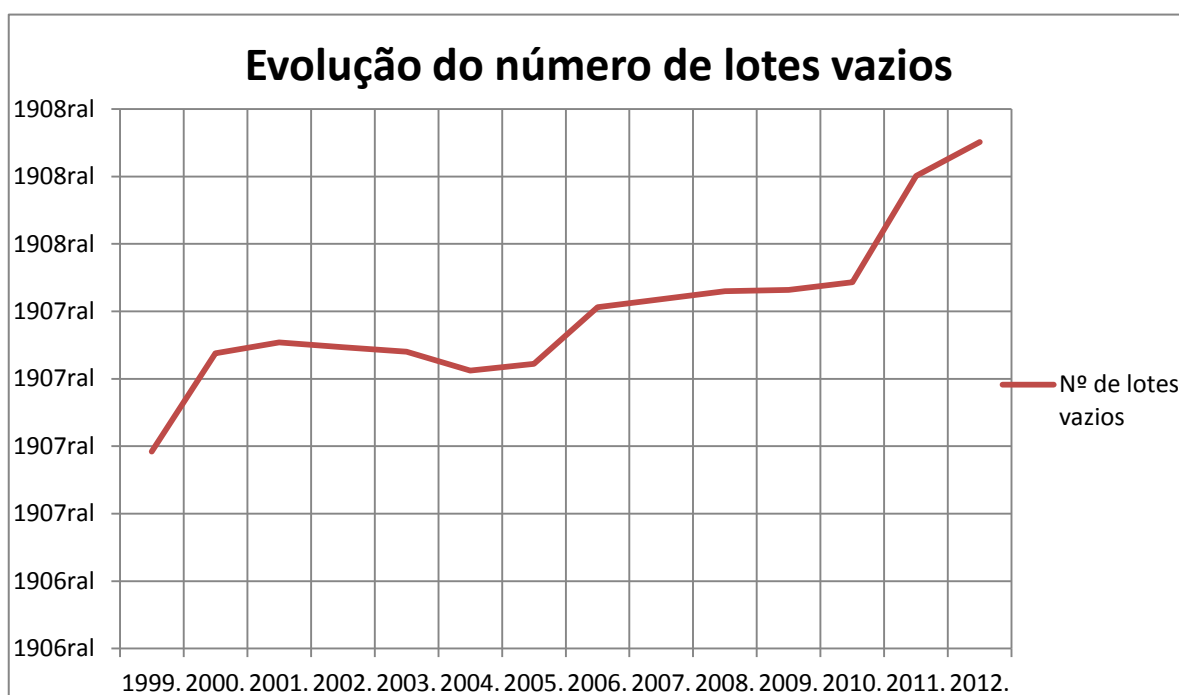
Org: GOMES, 2012.

Os terrenos privados e vazios na cidade de Jardim somam 28%, isso sem considerar os grandes vazios urbanos constituídos pelas glebas, tanto públicas quanto privadas (ver figura 12, p. 61). Dentro do tecido urbano de Jardim existem muitas glebas e chácaras que não entram na contagem acima, porém representam um número expressivo de área vazia, apesar de algumas estarem “ocupadas” do ponto de vista do uso rural, constituem um entrave para ocupação coesa do tecido urbano. Tais espaços se valorizam constantemente, pois estão cercados de serviços resultantes da produção da cidade, caso seja de interesse do proprietário loteá-los, seus preços, decorrentes da especulação, resultariam em ganhos substanciais, por estarem próximos a infraestruturas.

Considerando que dos 11.000 lotes privados de Jardim, 3.122 encontram-se vazios em 2011, com estimativa de cinco habitantes por lote, o espaço intraurbano é capaz de comportar 15.550 habitantes a mais do que compreende, podendo abarcar uma população urbana de 37.590 habitantes. Por outro lado, considerando que a média real de habitantes por

lote em Jardim-MS é de três<sup>8</sup>, e multiplicando tal número pela quantidade de lotes vazios existentes no tecido urbano, haveria um espaço capaz de comportar cerca de 9.300 habitantes urbanos a mais do que apresenta atualmente. É um número considerável, uma vez que o espaço urbano de Jardim seria capaz de abrigar, além da sua, toda a população urbana da cidade vizinha Guia Lopes da Laguna, que tem 8.785 habitantes, segundo o censo de 2010.

O gráfico abaixo mostra a evolução dos lotes vazios nos últimos 13 anos<sup>9</sup> na cidade de Jardim.



**Figura 11** – Gráfico demonstrando a evolução dos vazios urbanos na cidade de Jardim.

Fonte: Gerência de Arrecadação do Município de Jardim, 2012.

Org: GOMES, 2012.

Conforme se observa, no final da década de 90, mesmo com um número de lotes capaz de comportar uma população urbana de 29.000 habitantes<sup>10</sup>, muito mais do que a soma da população urbana e rural do município atualmente (24.346, Censo de 2010<sup>11</sup>), o número de vazios urbanos continuou a crescer.

<sup>8</sup> Esta média foi considerada utilizando as seguintes variáveis: sabendo que Jardim-MS apresentava cerca de 7.870 lotes privados edificadas, e destes haveria de se excetuar os comércios e serviços (lojas, escolas, mercados, entre outros), chegou ao número aproximado de 7.500 domicílios habitados. Tal número serviu de divisor para o montante da população urbana residente na sede do município de Jardim, que é cerca de 22.000 habitantes:  $22.000 \div 7.500 =$  cerca de 3 habitantes por lote.

<sup>9</sup> A pesquisa sobre a evolução dos vazios urbanos pretendia abranger as seguintes décadas: 60, 70, 80, 90 e 2000, porém, o sistema de cadastro da cobrança de IPTU (imposto sobre lotes vazios) foi informatizado no ano de 1997, assim, os dados anteriores foram perdidos.

<sup>10</sup> Utilizou-se a mesma base de cálculo apresentada anteriormente, só alterando o dividendo, que era o número da população urbana para 20.900 habitantes, segundo o Censo de 2000.

<sup>11</sup> Disponível em: <<http://www1.semec.ms.gov.br/bdeweb/>>. Acesso em: 2 mai. 2012.

A lógica de expansão do tecido urbano da cidade (loteamentos), e conseqüentemente do número de vazios urbanos, não se dá em razão da falta de espaços para habitar, mas sim da lógica de mercado, que utiliza a terra urbana como forma de obter lucro. Por este motivo, a cidade de Jardim cresceu horizontalmente, mesmo sem ter população suficiente para ocupá-la, ou melhor, sem conter uma população com poder aquisitivo suficiente para uma ocupação mais coesa do espaço intra-urbano. Segundo Sposito<sup>12</sup> (1983) *apud* Silva (2011):

As formas de produção e expansão territorial urbana têm se modificado gerando novas morfologias. As cidades crescem em várias direções, sem mostrar regularidade na forma desse crescimento, sendo que algumas são influenciadas desde o princípio por barreiras naturais do seu relevo, como é o caso das cidades litorâneas ou das cidades que nasceram encravadas no sopé das serras. Entretanto, existe outra barreira que não é de ordem física, mas de ordem social e econômica, que é a propriedade privada da terra. Neste caso, pode se fazer referência às terras rurais que estão localizadas nos limites da área urbana, as quais só são colocadas no mercado se houver interesse de seus proprietários em negociá-las. Então, a expansão territorial urbana se apresenta como parte e decorrência do processo de produção do espaço urbano, a partir de interesses fundiários e imobiliários, sendo que a produção de novas áreas a serem ocupadas se insere no contexto da transformação do caráter rural da terra em terra para uso potencial urbano, o que inclui a possibilidade de constituição de uma espacialidade urbana. (SPOSITO, 1983 *apud* SILVA, 2011, p. 7).

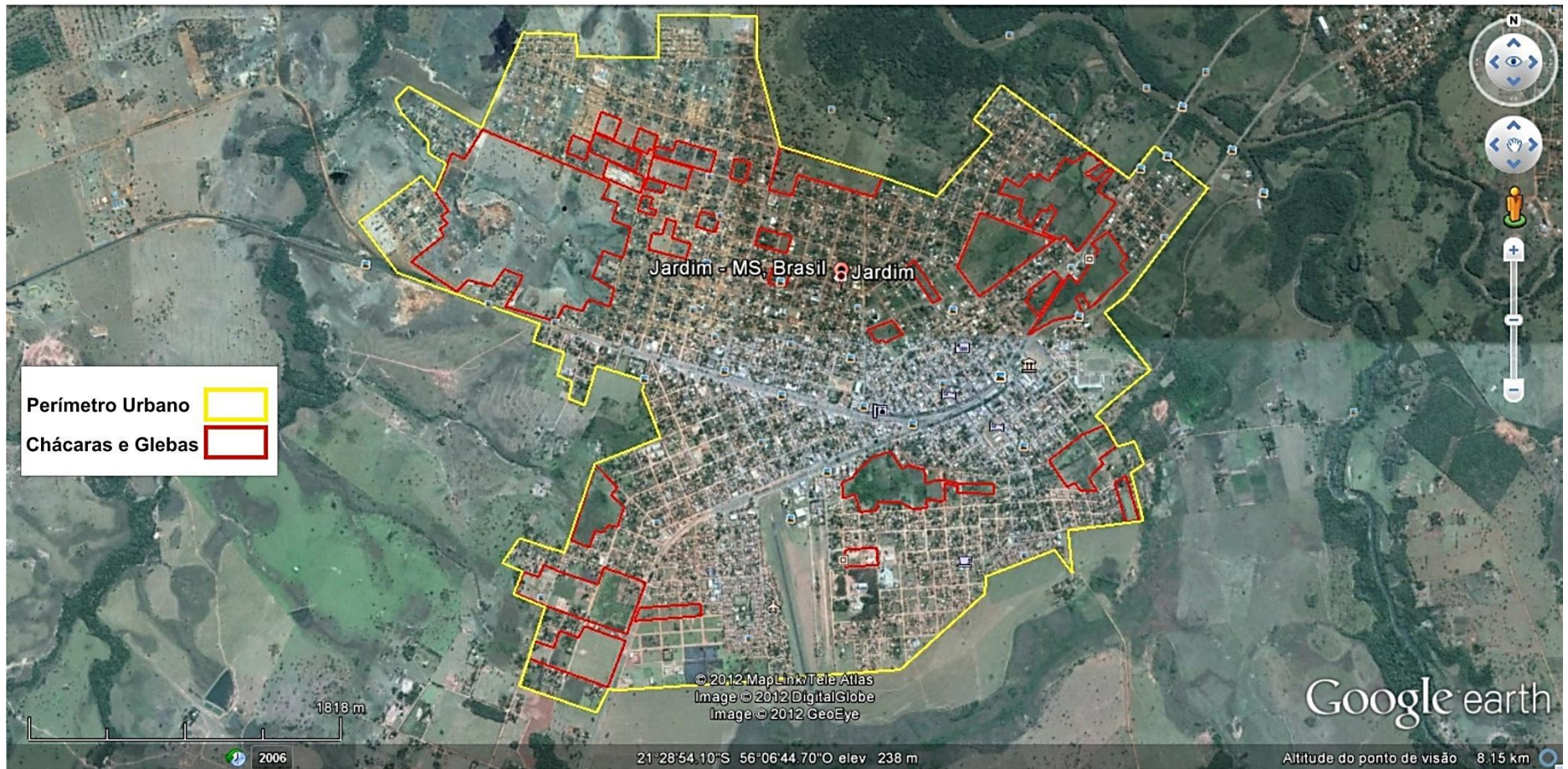
Tal crescimento horizontal desfavorece a continuidade da cidade, os loteamentos na área rural, desconexos do tecido urbano, geram os grandes vazios urbanos, constituídos por chácaras e glebas. Neste sentido, em Jardim-MS foram demarcadas em meio ao tecido urbano as áreas de glebas ou chácaras com extensão igual ou superior a 5.000 metros quadrados<sup>13</sup>. Em conjunto, tais áreas somam 2.368.700 m<sup>2</sup>, que representa cerca de 20% da área inserida dentro do perímetro urbano de Jardim (ver figura 12, p. 61), que atualmente é de aproximadamente 11.548.310 m<sup>2</sup><sup>14</sup>.

---

<sup>12</sup>SPOSITO, M. E. B. **O chão em Presidente Prudente**: a lógica da expansão territorial urbana. Rio Claro: UNESP, 1983. Dissertação de mestrado.

<sup>13</sup> Tal medida foi baseada no trabalho de Freitas *et al* (2005), sob o título de “Aplicação de técnicas de geoprocessamento na avaliação dos vazios urbanos existentes na cidade de São José dos Campos, SP, em 2000”; as autoras demarcaram as áreas iguais ou superiores a 5.000 m<sup>2</sup> localizadas em meio à malha urbana do município, desconsiderando áreas de vegetação arbórea natural e institucionais.

<sup>14</sup>A Lei n° 018/2010, de 01 de março de 2010, estabeleceu a área de 12.038.885,36 m<sup>2</sup> e perímetro de 21.469,40 m para a cidade de Jardim, incluindo neste valor áreas de futura expansão. Deste modo, para se ter a medida da área dentro do perímetro urbano de Jardim atualmente, utilizou-se o *software Google Earth*, e chegou-se a aproximadamente 11.548.300 m<sup>2</sup> com perímetro de cerca de 21 km.



**Figura 12** – Imagem de satélite demonstrando as áreas de glebas e chácaras no interior do perímetro urbano de Jardim.  
Fonte: GOOGLE EARTH, 2012.  
Org: GOMES, 2012.

Cabe ressaltar que algumas áreas de glebas e chácaras exibidas na Figura 12 permanecem não parceladas, pois se encontram em áreas úmidas. Não que o Poder Público coibisse que fossem loteadas, pois os loteamentos que contornaram tais espaços se deram nos anos 80, quando ainda não havia uma lei que regulamentasse o parcelamento do solo; mas sim, pelas limitações, que tais áreas de fundo de vale impunham para a edificação. Algumas áreas, entretanto, foram loteadas próximas às áreas úmidas, desconsiderando os impactos ambientais sobre estes tributários do Rio Miranda, bem como os riscos de ocupação destes terrenos.

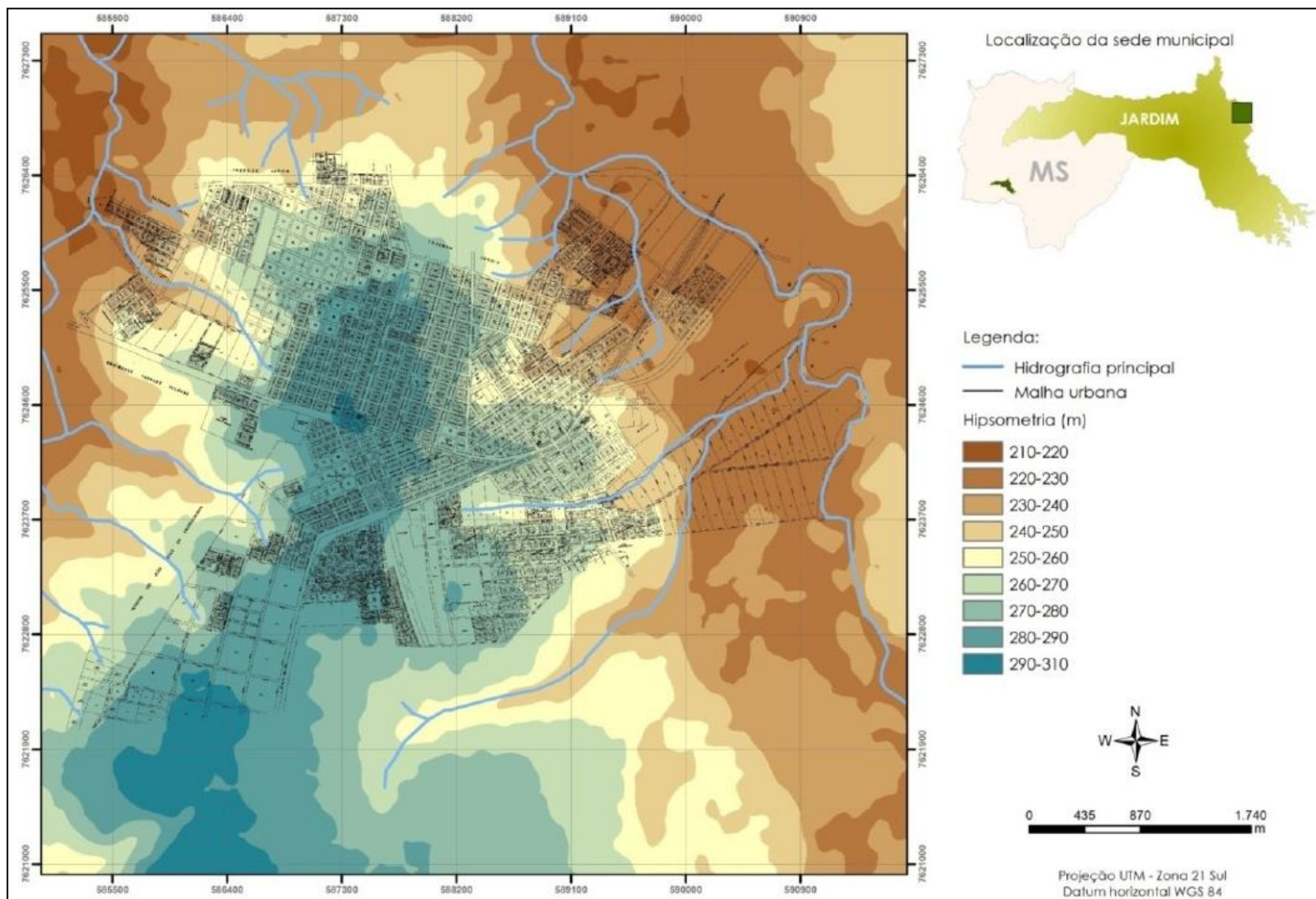


**Figura 13** – Ocupação de risco no loteamento Alexandra Benites, criado no final da década de 1970. Fonte: GOMES, I. R. P. Pesquisa de Campo, 2012.

A figura 14 ilustra a Hipsometria da cidade de Jardim, ou seja, os diferentes tipos de altitude da cidade, o que auxilia na análise dos loteamentos em áreas próximas aos fundos de vale, uma vez que no mapa estão ilustrados os pequenos cursos d'água localizados dentro da malha urbana. Alguns loteamentos foram criados próximos a estes fundos de vales<sup>15</sup>, o que acarreta tanto em degradação na área ciliar destes córregos, quanto em risco de ocupação para os moradores. Porém, como os preços dos terrenos em tais áreas eram mais baratos, tornaram-se uma das únicas possibilidades de compra que a renda destes moradores podia pagar.

---

<sup>15</sup> Os loteamentos produzidos próximos às áreas de fundos de vale no final da década de 1970 foram: Loteamento da Chácara nº 3, Vila Brasil e Loteamento Alexandra Benites; na década de 1980 foram produzidos os Loteamento Residencial Colibri, Jardim Alvorada e Jardim Dom Bosco (ver Anexo I, Planta Urbana).



**Figura 14** – Mapa demonstrando a Hipsometria da cidade de Jardim.  
Fonte: JARDIM, Plano Diretor Participativo, 2012.



Nem todas as áreas ilustradas na figura encontram-se nesta condição. Há glebas e chácaras remanescentes de loteamentos antigos, como na Vila Angélica, que permanecem na condição de chácaras, e que pelo caráter de monopólio que a propriedade privada garante ao proprietário, não foram parceladas e integradas ao tecido urbano. Contudo, tais áreas continuam agregando valor da produção espacial do seu entorno. Se for de interesse do proprietário loteá-las no futuro, seu preço será maior, pois a terra urbana nesta localidade será valorizada pela produção espacial do entorno.

Compreender como estes espaços vazios coexistem com os espaços edificados exige que se faça um resgate sobre o processo de produção do espaço urbano de Jardim-MS. Processo este, que tem origem na produção do núcleo urbano do município, e se desenvolveu através da conversão da terra rural em urbana, por meio dos empreendimentos conhecidos como loteamentos, assim, após décadas, resultou no espaço atual da cidade. O espaço continua a ser produzido diariamente pela constante redefinição de seus usos e criação de novas localidades, que resultam na valorização da terra urbana.

#### **4.2 Considerações sobre os loteamentos produzidos na cidade de Jardim (1946-2010)**

Ana Fani Carlos (1992) explica que “o desenvolvimento do processo de reprodução do urbano englobando terras até então ociosas ou rurais dá-se através de um processo de integração que tende a aumentar a demanda por terra” (CARLOS, 1992, p. 53).

Tal processo se dá via abertura de loteamentos, que resultam em mais tecido urbano, e deste modo, em mais lotes/terrenos a serem ocupados, ou não. É neste processo que se encontra a gênese dos vazios urbanos, que se mantêm devido à especulação imobiliária.

Analisando o processo dos loteamentos, identifica-se a atuação não só dos promotores imobiliários, mas também, dos proprietários fundiários interessados nos diferenciais de preço da terra urbana e rural, bem como o papel do Poder Público, através de sua atuação jurídica de aprovação dos loteamentos. Na última etapa do processo, as classes sociais de menor poder aquisitivo tendem a adquirir um terreno nos loteamentos mais distantes dos serviços, pois é onde o preço é mais acessível.

Cabe intuir que a abertura de novos loteamentos não são analogias exatas para se referir à ocupação de uma área; um loteamento, por exemplo, pode ser elaborado em uma década e seu espaço pode ser plenamente ocupado décadas posteriores, a terra, neste meio tempo, se valorizar em razão da produção coletiva da cidade.

Em Jardim, o processo de produção da cidade teve início com a criação da Vila Jardim no ano de 1946, loteamento com 39 hectares de terras da Fazenda Jardim, que se consubstanciou no núcleo urbano da cidade; posteriormente, áreas adjacentes foram agregadas a este núcleo. Os loteamentos criados durante a década de 50, formaram as Vilas Major Costa, Camisão e Angélica (ver figura 16, p. 68).

Cabe considerar o papel do loteamento Vila Angélica para a produção dos vazios urbanos em Jardim-MS. Antes do referido projeto, a cidade estava configurada em três bairros: Vila Jardim (atual Centro), Vila Major Costa e a Vila Camisão, estes “abrigavam” toda a população da cidade na época (figura 15, p. 66). Porém, com as frentes de ocupação fomentadas pelo governo federal, bem como as frentes pioneiras que atingiram a região da Bodoquena nos anos 50, a pressão sobre o espaço urbano fez surgir a necessidade de um número maior de lotes para os novos habitantes. Para tal, foi criado o loteamento Vila Angélica, que superava os anteriores em número de lotes e área<sup>16</sup>. Um trecho da escritura do loteamento Vila Angélica demonstra os motivos do projeto:

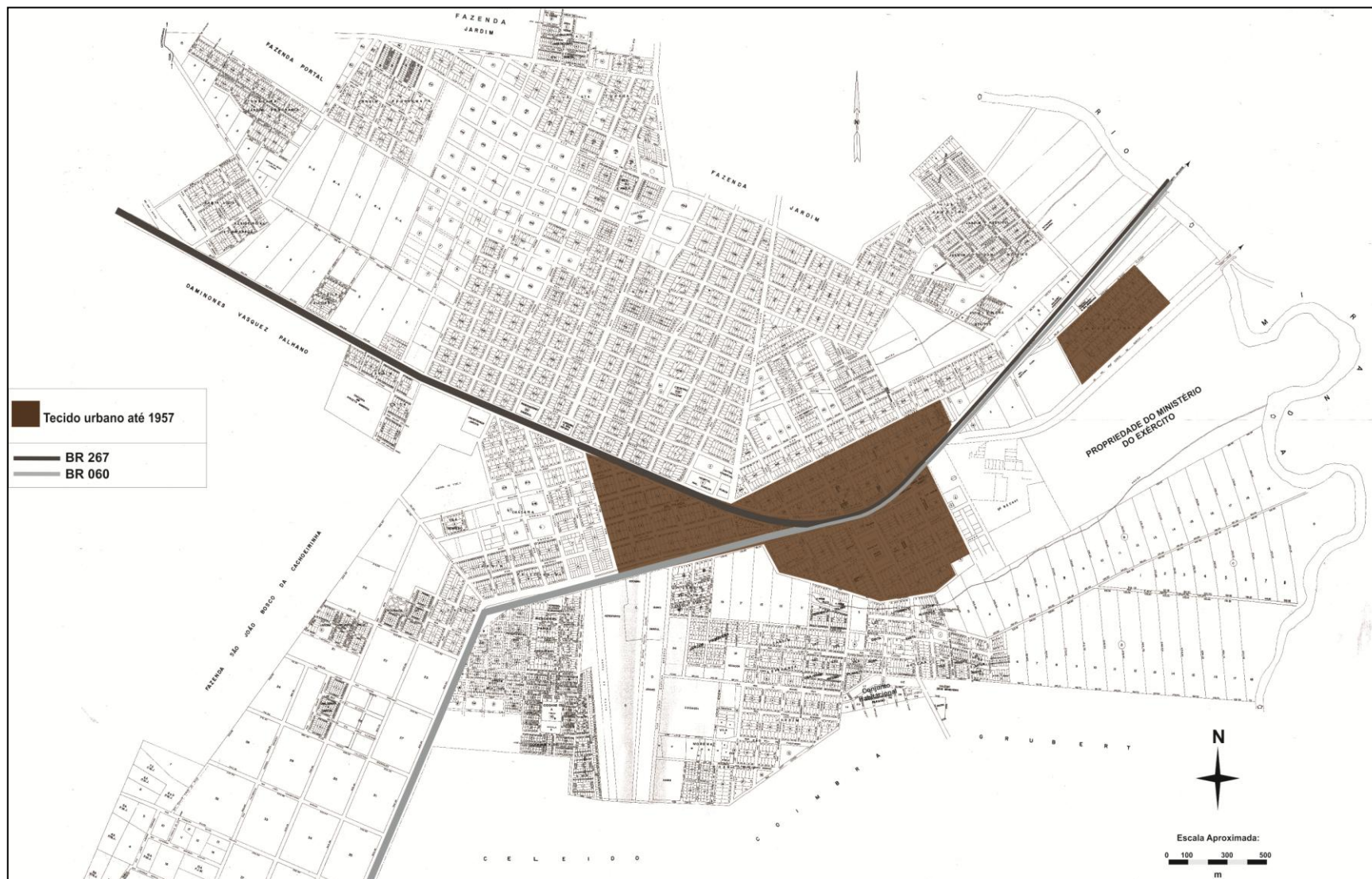
Atendendo ao rápido crescimento de Jardim, e a procura sempre crescente de lotes de chácaras, fui incumbido pelo Sr. Oswaldo Monteiro a proceder ao projeto de loteamento de uma área de terras de sua propriedade, de 375 ha. 7.138,00 mts situado nesta cidade, à esquerda da Rodovia-Aquidauana-Jardim-Porto Murtinho. (CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE BELA VISTA, 1990, f. nº 1).

Foram agregados ao tecido urbano de Jardim-MS 375 hectares, que podem ser analogicamente comparados a 375 quarteirões de 1 hectare cada (figura 16, p. 68). A Vila Angélica foi dividida em lotes dentro de quadras numeradas de 1 a 158; os demais hectares foram organizados e negociados como chácaras de 1 a 6 hectares (ver anexo II). Na época em que foi criado, o loteamento de 1.700 lotes seria capaz de abrigar uma população de 5.100 habitantes, considerando uma média de 3 habitantes por lote, ou 8.500 habitantes, se considerarmos uma média de 5 habitantes por lote. Em 1960, Jardim possuía uma população de 6.061 habitantes (urbana e rural)<sup>17</sup>, ou seja, a demanda por terras não estava em equilíbrio com a oferta, pois somente o novo loteamento da Vila Angélica era capaz de abrigar praticamente toda a população urbana e rural. Há que se destacar ainda, que em 1960 o número de pessoas que residiam no campo era semelhante ao número de pessoas que residiam na cidade, pois o processo de urbanização ainda não havia atingido a região no período.

---

<sup>16</sup> Para se ter uma base, o loteamento da Vila Jardim ocupava uma área de 39 hectares, já o loteamento da Vila Angélica, no final da década de 1950, apresentava área de 375 hectares.

<sup>17</sup> Os dados encontrados sobre a população da cidade nesta época não traziam o censo por zona.



**Figura 15** – Configuração urbana de Jardim até o ano de 1957, de acordo com a área loteada.

Fonte: Diversas.

Org: GOMES, 2012.

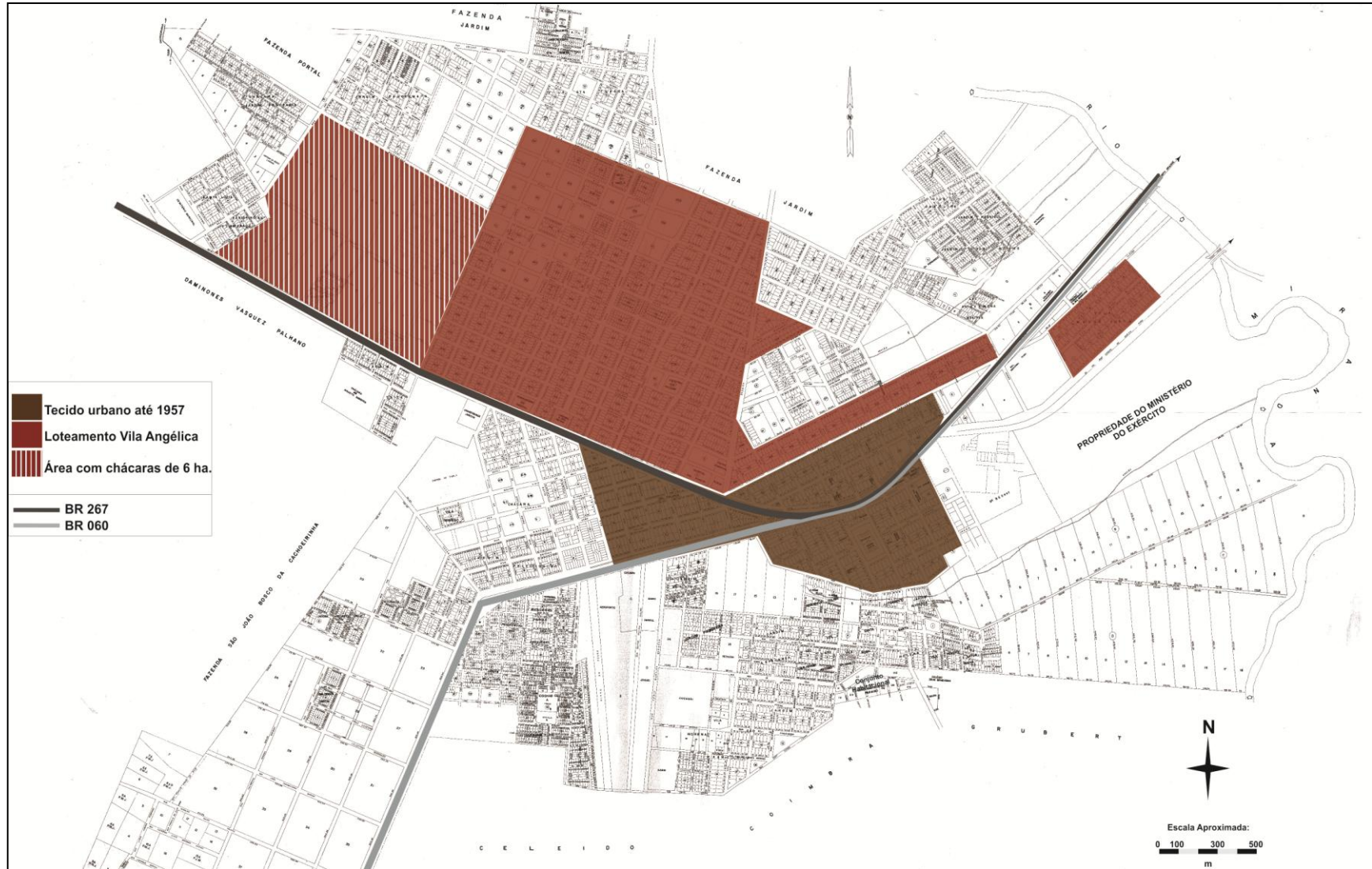
Deste modo, desconsiderando a existência dos outros bairros, tal processo resultou em uma quantidade considerável de lotes vazios em relação à população do período. Tais lotes se valorizaram com o tempo pela produção social da cidade. Na década de 1980, a cidade passou por uma forte expansão horizontal, assim, os lotes atingiram preços elevados, um empecilho para a população, vinda do campo, adquirir um lote urbano.

Ainda com relação ao loteamento Vila Angélica, a área loteada e vendida no período final dos anos 50 e início dos 60, na forma de chácaras, afetou substancialmente a configuração do tecido urbano atual da cidade. As chácaras de 6 hectares localizavam-se na região Oeste da cidade (figura 16, p. 68), considerada periferia; porém, com o crescimento populacional acarretado pelo êxodo rural na região, houve uma demanda crescente de lotes, iniciada no final dos anos 70 até a década de 90, o que resultou na abertura de novos loteamentos. Como tais chácaras faziam limite com a Vila Angélica, os loteamentos implementados tiveram de contornar sua área, distando do tecido urbano criado na cidade.

O tecido urbano de Jardim-MS em 1960, dois anos após a produção do loteamento Vila Angélica, totalizava cerca de 330 há. Considerando uma média de 15 famílias por hectare<sup>18</sup> e um quantitativo de 3 habitantes por família, têm-se 45 habitantes por hectare. Multiplicando tal número pela área loteada de 330 ha, haveria um espaço urbano capaz de comportar uma população de 14.850 habitantes, já no ano de 1960. No entanto, a população urbana de Jardim alcançou tal número somente no decorrer da década de 1980, devido ao processo de êxodo rural. Tomando como base o fato de que 45 habitantes equivalem a um hectare, se fossem distribuídos os 6.061 habitantes de 1960, em grupos de 45 pessoas por ha, o espaço necessário para “abrigar” esta população seria de apenas 135 ha, o que leva a constatar que cerca de 195 ha estavam vazios naquele período. Número justificado pela quantidade de chácaras loteadas, e pela baixa demanda populacional pelos terrenos.

---

<sup>18</sup>Mascaró (1989) *apud* Ebner (1999) considera como densidade média global das cidades brasileiras, o número de 15 famílias por hectare.



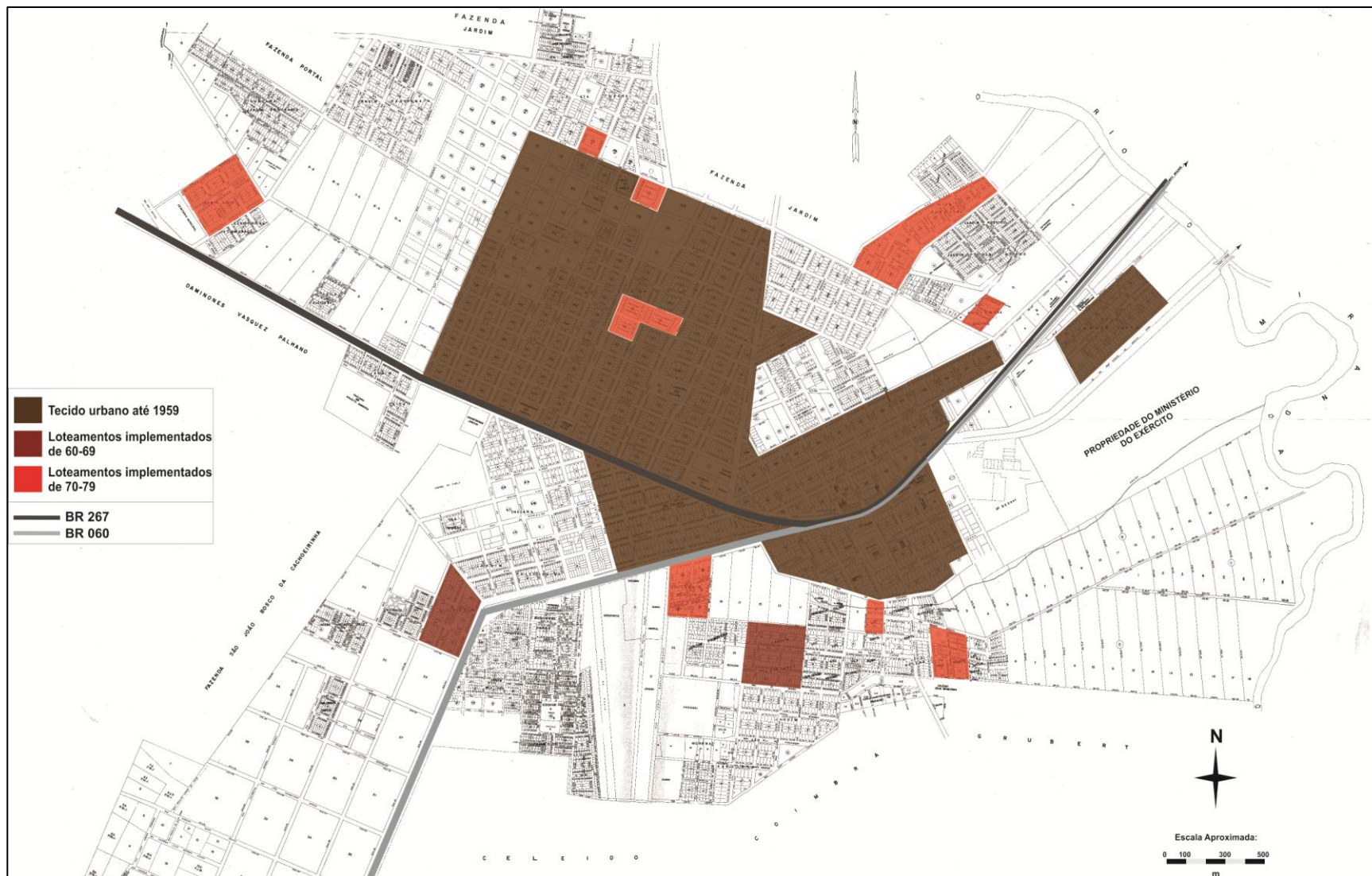
**Figura 16** – Configuração urbana de Jardim em 1958, de acordo com a área loteada.  
Fonte: Cartório do 1º Ofício de Bela Vista-MS, 1990.  
Org: GOMES, 2012.

O processo de abertura de novos loteamentos se deu timidamente nas décadas de 1960 e 1970, pois ainda havia grande disponibilidade de lotes no mercado imobiliário, procedentes do loteamento referido anteriormente (figura 17, p. 70). Apesar disso, tais décadas foram importantes para a expansão do tecido da cidade, já que nelas, como se observa na Figura 17, teve início à produção dos primeiros loteamentos desconexos do tecido urbano, que resultou no favorecimento dos loteamentos criados nos anos 80, pois os espaços destes loteamentos mais afastados, mesmo que não plenamente ocupados, acabaram por valorizar o preço dos novos lotes ofertados nos anos 80. Assim, estes loteamentos puxaram a fila dos demais produzidos na década.

Cabe ressaltar ainda, que os loteamentos produzidos na década de 1970 foram mais expressivos, totalizando nove projetos, quatro a mais que os produzidos nos anos 60. Tais loteamentos se deram já no final dos anos 70, em razão de um padrão de mudança na demanda por terrenos, ou seja, a população da cidade começava a aumentar. No começo dos anos 80, a população urbana de Jardim chegava à marca de 11.038 habitantes, cerca de 4.000 a mais que na década anterior, chegando a pouco mais de 17.500 habitantes no começo da década de 1990.

No ano de 1970, o tecido urbano de Jardim encontrava-se configurado em cerca de 350 ha, apenas 20 hectares a mais de área que no ano de 1960, demonstrando assim, que a área loteada evoluiu pouco, em razão da grande oferta de lotes. Apesar da população urbana em 1970 ser de 7.102 habitantes, a cidade continha cerca de 190 ha de área vazia.

Outra característica importante a ser destacada na figura 17 é a nova configuração da Vila Angélica. Como pode ser visto, algumas áreas dentro do antigo loteamento foram parceladas. Em 1958, elas foram negociadas na forma de chácaras, porém como é mais rentável o parcelamento e venda de terras, e também devido à demanda que começa a se formar a partir de meados da década de 1970, tais áreas foram vendidas na forma de lotes menores.



**Figura 17** – Configuração urbana de Jardim em 1979, de acordo com área loteada.

Fonte: Diversas.

Org: GOMES, 2012.

A partir do final da década de 1970 se assiste em Jardim uma acentuada expansão de loteamentos, aquecendo o mercado imobiliário, causada pelas circunstâncias econômicas mundiais, que alteraram a dinâmica da economia brasileira, em consequência, do espaço regional no qual Jardim-MS está inserida. Mudanças significativas na urbanização da cidade são observadas a partir desse período, em razão da modernização no sistema de produção no espaço rural do Centro-Oeste do país. Por esta razão, o trabalhador rural perde lugar para as máquinas, tendo que migrar para as cidades<sup>19</sup>. O crescimento populacional nas décadas de 1980 e 1990 tornou crescente a demanda habitacional por terrenos e lotes em Jardim-MS.

Em 1980, a cidade de Jardim apresentava cerca de 400 ha. de área loteada, para abrigar uma população de 11.038 habitantes, o que era mais que suficiente, uma vez que esta área seria capaz de comportar 18.000 habitantes. Deste modo, a cidade inicia a década de 80 com cerca de 155 ha. vazios, um decréscimo em relação aos anos 60 (195 ha. vazios) e aos anos 70 (190 ha. vazios).

Verificada a elevação do contingente populacional na década, junto com ela, uma crescente abertura de loteamentos, cerca de 30. Apesar de nenhum destes empreendimentos chegarem perto da cifra de 1700 lotes ofertados pela Vila Angélica no final da década de 1950, o que chama a atenção é o número de projetos do período. Duas condições favorecem os proprietários fundiários e os promotores imobiliários a desenvolverem seus empreendimentos neste período: a demanda por terrenos da população vinda do campo, e a inexistência de uma Lei que ordenasse a prática de loteamentos, que só foi elaborada em 1990. No município de Jardim-MS havia uma omissão local do Poder Público, deixando o processo de crescimento da cidade a mercê da lógica do mercado, não da real necessidade de lotes para ocupação.

Do final de 1970 até o final de 1980, os proprietários-loteadores não arcavam com nenhum tipo de infraestrutura para os novos terrenos. Segundo um funcionário da Imobiliária Rolin, que atua no mercado imobiliário de Jardim desde aquela época, empresas como a SANESUL e ENERSUL, juntamente com a Prefeitura Municipal, realizavam um convênio e implementavam a abertura das vias de circulação, rede de água, energia e iluminação pública. Os proprietários fundiários e as imobiliárias entravam somente com o projeto de loteamento.

Alguns desses loteamentos foram produzidos descontínuos da malha urbana, em áreas periféricas da cidade, na direção Sudoeste e Noroeste (ver figura 18, p. 75). Outros projetos foram executados próximos aos loteamentos periféricos implantados na década de

---

<sup>19</sup> ALMEIDA, 2005.



70, favorecendo a prática especulativa, uma vez que os terrenos ofertados se encontravam melhor localizados em relação aos mais antigos.

Parafraseando Floeter (2007), a abertura crescente de loteamentos periféricos conferiu ao solo urbano usos econômicos alheios ao seu uso social, tornando as cidades cada vez mais espalhadas horizontalmente, fato favorecido pela ausência de restrições políticas para estas práticas, resultado da inoperância do Estado nestes locais periféricos das cidades (FLOETER, 2007). Por causa dos loteamentos periféricos é que se produziram os grandes vazios urbanos de Jardim, constituídos por glebas vazias e diversas chácaras, que permaneceram dentro do tecido urbano da cidade, perceptíveis até o ano corrente.

Devido a esta nova fase de produção coletiva da cidade, na década de 80, os bairros mais antigos como a Vila Camisão, Vila Angélica e Vila Jardim, tiveram o preço de seus terrenos valorizados, pois com o surgimento de loteamentos mais afastados, os lotes mais antigos passaram a ser considerados “melhor” localizados. É como explica Campos Filho, referindo-se ao processo em que a especulação imobiliária é favorecida:

[...] na medida do crescimento das cidades, que torna seus imóveis cada vez mais centrais, embora fixos no espaço físico, pois o crescimento horizontal coloca-os cada vez mais próximos dos investimentos públicos, em infraestrutura e serviços urbanos, que se fazem do centro para a periferia [...]. (1989, p. 49).

A demanda habitacional, por parte daqueles que não dispunham de condições para habitar em um terreno bem localizado, ocupou os loteamentos mais afastados, onde o preço era/ é mais acessível. Outra oportunidade para tais habitantes foram os quatro conjuntos habitacionais ofertados pelo governo, a partir da década de 1980. Cabe ressaltar, entretanto, que alguns destes empreendimentos são produzidos para pessoas que possuem uma renda fixa, excluindo a parcela da população sem condições de pagar parcelas mensais.

Tais empreendimentos tornam o solo urbano das regiões adjacentes mais valorizados, possibilitando práticas especulativas com o solo. Deste modo, novos loteamentos foram formados no mesmo ano e nos seguintes, próximos aos conjuntos habitacionais Previsul (loteamento Jardim Dom Bosco), Aeroporto (loteamentos: Jardim Aeroporto, Residencial Itamaraty, Parque das Orquídeas) e Paraíso (loteamento Jardim São Francisco). À medida que o Poder Público implementava usos coletivos como escolas, postos de saúde, praças e outros, a iniciativa privada produzia casas e comércios, assim, o valor dos terrenos elevava-se. Quanto ao Conjunto Seac, nenhum loteamento foi produzido ao seu redor, pois o próprio

conjunto já se encontrava dentro de um loteamento maior, porém, é conveniente ressaltar que sua produção elevou o preço dos terrenos ao entorno.

A crescente abertura de loteamentos em Jardim, na década de 1980, traduz-se no processo conhecido como horizontalização da cidade, englobando terras rurais, a cidade passou a estender suas áreas periféricas. Tal expansão, muitas vezes sem necessidade, se dá em razão da lógica de mercado, ou seja, do lucro que pode ser obtido pelo parcelamento e venda da terra no mercado imobiliário. A horizontalização da cidade acarreta em uma série de problemas: especulação imobiliária, dificuldade de acesso aos serviços necessários pela parcela da população com menor poder aquisitivo, necessidade de extensão dos serviços públicos nas áreas mais afastadas do centro (CAMPOS FILHO, 1989).

Ainda na década de 1980, ocorreram importantes modificações na dinâmica econômica do Brasil, resultado da sua incapacidade em realizar o pagamento da dívida externa, que teve origem na década de 1970. A crise internacional do petróleo, iniciada em 1973 com sequência em 1979, resultou na moratória da dívida mexicana, e posteriormente, em grandes impactos no sistema financeiro global. O fato do governo federal, através da SUDECO, ter se tornado o grande financiador do desenvolvimento no setor rural, via empréstimos externos, resultou na insustentável dívida externa do país. Por volta de 1985, os créditos se tornaram cada vez mais escassos e passaram a privilegiar setores restritos.

A partir de então, os poucos programas anunciados pelo governo guardam a lógica da ação estatal subordinado a ideia da redução do chamado “custo-Brasil”: atuação estatal visando favorecer determinado produto ou cadeia produtiva, privilegiando setores previamente eleitos. (ALMEIDA, 2005, p. 93).

Num contexto de exorbitante dívida externa, outros setores da economia na região de Bodoquena se desenvolveram:

Com a crise verificada no setor agrícola a partir da década de 1980, a principal atividade econômica ligada à agricultura e à pecuária é incrementada com a atividade turística nesta área da Bodoquena. O município de Bonito destaca-se como centro turístico da região, além da exploração do mármore. Em Jardim confirma-se como centro comercial, abastecendo toda a região, servindo de entreposto de bens permanentes e de consumo. Bodoquena, município criado recentemente, destaca-se no setor agropecuário e também na indústria de exploração do calcário. (ALMEIDA, 2005, p. 30)

Na região de Bodoquena, que compreende Jardim, não havia se estabelecido uma economia com bases industriais, então, houve o desenvolvimento de outras atividades ligadas

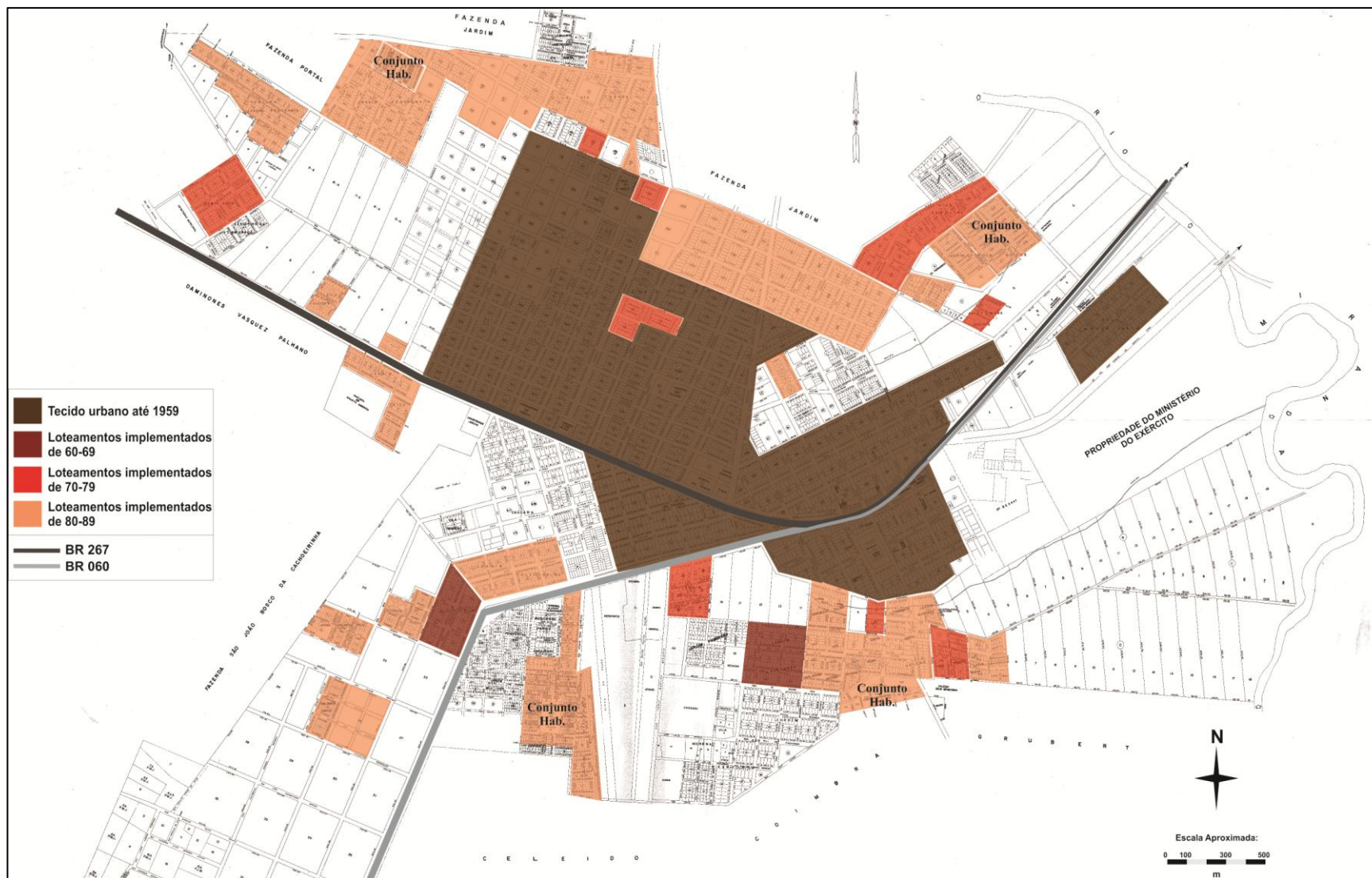
ao setor terciário da economia, principalmente o comércio e serviços. Deste modo, a população que migrou do campo para a cidade, necessitou empregar sua mão de obra nestes setores, fomentando-os concomitantemente. É relevante destacar que, conforme o espaço urbano de Jardim foi produzido, aqueles que passaram a habitar nas periferias da cidade, tiveram/ têm que se deslocar por maiores distâncias a fim de empregar sua mão-de-obra, uma vez que o centro da cidade tornou-se o local de concentração das atividades comerciais (ver figura 21, p. 84).

Ainda com relação aos efeitos da crise financeira no final da década de 1980, o governo do Presidente Collor realizou o Plano Collor (1989), visando quitar a dívida externa e controlar os altos índices de inflação, para isso, congelou a poupança de todos os brasileiros, originando uma forte crise política, que resultou em seu *impeachment* no ano de 1992. Neste contexto de insegurança de investimentos pelos que dispunham de algum capital, o investimento em terrenos consolidou-se como seguro<sup>20</sup>, por serem passíveis de valorização com o passar dos anos, em razão da produção social da cidade.

Pelos motivos acima expostos, no decorrer das décadas de 1980 e 1990, o mercado de terras é fomentado em Jardim, primeiramente em razão do êxodo rural, que gerou demanda habitacional por terrenos, e, posteriormente, em razão dos abalos do sistema financeiro, que gerou insegurança nos investimentos por parte do poupador, acarretando assim, no aumento das compras de terrenos. Aqui, portanto, se encontra outro ponto importante para entendermos a lógica da ampliação dos vazios urbanos em Jardim.

---

<sup>20</sup> CALIXTO (2004), analisando o município de Dourados, ressalta que frente às inseguranças econômicas do momento, houve aumento de investimento em terrenos na cidade.



**Figura 18** – Configuração urbana de Jardim em 1989, de acordo com área loteada.

Fonte: Diversas.

Org: GOMES, 2012.

O final da década de 1980 é marcado por profundas mudanças do ponto de vista democrático, devida à reforma constitucional, após o fim do governo militar. Em 1987, passa a ser redigida a nova Constituição Federal brasileira. Para as cidades, as novas leis poderiam trazer mudanças significativas, com melhorias na qualidade de vida da população. Assim, na ocasião da Assembleia Nacional Constituinte, um grupo formado em 1979, por diferentes setores da sociedade (sem tetos, moradores clandestinos, mutuários do BNH, progressistas da Igreja Católica, entre outros) apresentaram, em conjunto com outras entidades, uma proposta de Emenda Constitucional com 23 artigos, para ser discutida na assembleia de 1987, dos quais Bassul (2005) *apud* Floeter (2009) destaca:

- 1 – o direito universal a condições de vida urbana e a gestão democrática da cidade;
- 2 – a possibilidade de o poder público desapropriar imóveis urbanos por interesses sociais, mediante pagamento em títulos de dívida pública, à exceção da casa própria, cuja indenização deveria ser plena e prévia, em dinheiro;
- 3 – a captura de mais-valias imobiliárias decorrentes de investimentos públicos;
- 4 – a iniciativa e o veto popular de leis;
- 5 – a possibilidade, na ausência de lei federal disciplinadora, da aplicação direta de norma constitucional, mediante decisão judicial;
- 6 – a responsabilização penal e civil da autoridade que descumprisse os preceitos constitucionais;
- 7 – a prevalência dos “direitos urbanos” por meio de instrumentos tais como: imposto progressivo, imposto sobre a valorização imobiliária, direito de preferência, desapropriação, discriminação de terras públicas, tombamento, regime especial de proteção urbanística e ambiental, concessão de direito real de uso e parcelamento e edificação compulsórios;
- 8 – a separação entre direito de propriedade e direito de construir;
- 9 – usucapião especial para fins de moradia, de terrenos públicos ou privados;
- 10 – o direito à moradia com base em políticas públicas que assegurassem: regularização fundiária e urbanização, programas habitacionais para aquisição ou locação, fixação de limite máximo para o valor inicial dos aluguéis, assessoria técnica e aplicação de recursos orçamentários a fundo perdidos, sob controle social;
- 11 – periodicidade mínima de doze meses e o controle estatal dos índices aplicados ao reajustamento dos aluguéis;
- 12 – o monopólio estatal para a prestação de serviços públicos, vedado o subsídio de serviços concedidos à iniciativa privada;
- 13 – a criação de um fundo de transportes públicos para subsidiar a limitação das tarifas ao equivalente a 6% do salário mínimo mensal;
- 14 – a participação popular na elaboração e na implementação de “planos de uso e ocupação do solo”, além de sua aprovação pelo legislativo. (BASSUL, 2005, p. 102 *apud* FLOETER, 2009, p.50-51)

Floeter argumenta ainda, que:

A proposta da Emenda foi apresentada no plenário da Assembleia Nacional Constituinte, no dia 19 de Agosto de 1987 por sua defensora, a arquiteta Ermínia Maricato que procurou mostrar como o Brasil já era um País urbano, que a maior parte da sua população morava em favelas, mocambos e nas periferias desorganizadas das cidades, havendo a necessidade urgente de combater a especulação imobiliária e a ineficácia administrativa que davam margem para a ocorrência da corrupção no Brasil. (2007, p. 51).

A elaboração de uma Constituição que trouxesse melhorias para a população pobre, quanto ao acesso a um local melhor de moradia nas cidades, não se efetivou plenamente, sofrendo alterações até sua aprovação em 1988, em razão dos interesses opostos dos setores conservadores da sociedade (proprietários fundiários, empreendedores e especuladores imobiliários). Na parte que tratava da função social da propriedade, considerada como medida legal para conter ações especulativas com a terra urbana, foi transferido o encargo de sua aplicação ao município, através do Plano Diretor, sendo este regulamentado apenas no ano de 2001, quando aprovada a Lei Federal nº 10.257 – o Estatuto das Cidades. O longo debate em torno da função social ou coletiva da cidade se estendeu, por causa dos diferentes interesses sobre o solo urbano. De um lado estavam os que lutavam pela Reforma Urbana, visando melhores condições para os habitantes das cidades, de outro, aqueles que visam a terra somente como mercadoria, e se beneficiam da especulação imobiliária (FLOETER, 2007).

Caso fossem aprovadas e efetivadas as propostas de Emenda Constitucional apresentadas pelos membros da Reforma Urbana, na elaboração da Constituição, as cidades brasileiras, incluindo Jardim, “experimentariam” uma situação mais digna, na qual a especulação imobiliária seria dificultada, e o solo urbano teria um preço mais acessível e justo para toda a população. Contudo, a Constituição apontou apenas algumas diretrizes que poderiam ser utilizadas para coibir a retenção especulativa de terrenos/ lotes, instituídas a partir da elaboração do Plano Diretor de cada município, como: parcelamento ou edificação compulsórios, Imposto Predial Territorial Urbano - progressivo no tempo, desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública (EBNER, 1999).

Mesmo sem diretrizes que dificultassem a especulação do solo, na década de 1990, o Poder Público de Jardim elaborou uma Lei que passou a dificultar a abertura de novos loteamentos, e deste modo, a elevação do número de terrenos urbanos. Os loteamentos produzidos até então, não acarretavam em despesas para o loteador quanto às infraestruturas básicas (abertura de ruas, rede de energia elétrica, rede de abastecimento de água, iluminação pública), pois eram executadas pela parceria da prefeitura com as empresas responsáveis.

Apesar dos novos loteamentos favorecerem a arrecadação de IPTU, pois quanto mais terrenos e habitações, mais impostos podiam ser aplicados, servir tais locais com infraestruturas se tornava mais caro para o Poder Público. Por este motivo, em 11 de setembro de 1990, foi aprovada a Lei nº 684/ 90 (Lei de Parcelamento do Solo Urbano do Município de Jardim), que visava disciplinar o parcelamento do solo na cidade. Entre outras diretrizes, destacam-se as obrigações do loteador, impostas pelo artigo 8º, do Capítulo II, “DOS REQUISITOS TÉCNICOS E URBANÍSTICOS PARA LOTEAMENTO”:

Art. 8º - Para aprovação do loteamento a Prefeitura Municipal poderá exigir do loteador a execução das seguintes obras de infra-estrutura:

I – Vias de circulação;

II – Demarcação dos lotes, quadros e logradouros com piquetes de concreto pintados com o número dos lotes;

III – Rede de energia elétrica;

IV – Sistema de abastecimento de água potável;

V – Arborização;

VI – Iluminação Pública. (JARDIM-MS, 1990)

Sem que tais infraestruturas fossem instaladas não seriam aprovados os novos projetos de loteamento. Deste modo, tornou-se mais custoso realizar um loteamento, pois daquele momento em diante, além do projeto, o loteador teria que arcar com as infraestruturas necessárias para a habitação nos terrenos.

Deste modo, a partir da década de 1990 até o final da década de 2000, houve uma relativa queda no número de novos loteamentos, se comparado ao número da década de 1980. Nos anos 90, foram produzidos sete loteamentos e dois conjuntos habitacionais. É interessante constatar que cinco dos loteamentos se localizaram próximos aos conjuntos habitacionais gerados na década de 80; o que viabilizou ao loteador um lucro maior sobre a terra a ser vendida, haja vista diminuição dos custos para efetivação do projeto.

Mesmo dificultando a abertura de novos loteamentos a partir de 1990, os criados na década de 80 deixaram suas marcas, que podem ser comprovadas pelo censo de 1991. Nele, a população de Jardim atingiu a cifra de 17.601 habitantes, e a configuração urbana da cidade no mesmo ano somou 646 hectares, quantidade capaz de abrigar cerca de 29.070 habitantes. A densidade demográfica é maior do que a verificada no censo de 2010 (22.741 habitantes), mesmo assim, o tecido urbano continuava a conter cerca de 255 ha de áreas vazias.

Assim, em 1980, verifica-se que o tecido urbano da cidade cresceu em proporções maiores que o crescimento populacional, contribuindo mais uma vez para a manutenção dos vazios urbanos em Jardim-MS, uma vez que 39% do espaço intraurbano da cidade encontrava-se vazio em 1991.



**Figura 19** – Configuração urbana de Jardim em 1999, de acordo com área loteada.

Fonte: Diversas.

Org: GOMES, 2012.



Na década de 2000, quando havia na cidade de Jardim aproximadamente 2.800 lotes vazios, a prática de loteamentos se tornou mais diminuta, com apenas três novos loteamentos. Segundo um funcionário da Imobiliária Rolin, após a promulgação da Lei nº 684/90, se tornou muito caro abrir loteamentos e extrair lucros imediatos na venda dos lotes.

Em detrimento da abertura de novos loteamentos, o Poder Público, para disponibilizar opções de moradia, produziu na mesma década seis conjuntos habitacionais. Deste modo, o governo passa a destinar diretamente uma função social ao solo urbano. Segundo Silva:

Na intenção de diminuir os problemas causados pela expansão e crescimento acelerado da cidade, o poder público propõe algumas medidas, como a criação de conjuntos habitacionais e loteamentos, para solucionar os problemas referentes à moradia. Mas, obedecendo à lógica da segmentação espacial, esses se instalam na periferia das cidades, não melhorando tanto a situação de vida e, com isso, os moradores residentes nestes locais têm que se deslocar constantemente para adquirir serviços destinados ao suprimento de suas necessidades. (2011, p. 10-11).

Mesmo atribuindo função social ao solo, o autor ressalta que o Poder Público, ao realizar a implantação de conjuntos habitacionais nas periferias, dificulta o acesso aos bens de consumo coletivos necessários à vida. O Poder Público de Jardim implantou metade do total dos conjuntos habitacionais da cidade na década de 2000 (figura 21). Porém, cinco desses projetos (Conjuntos Dinah Brun Escobar, Edir Figueiredo, José Ignácio, Parque das Araras e Vital Ferreira de Souza) foram edificadas em locais distantes do centro da cidade, onde se concentram os comércios e os serviços bancários e administrativos (figura 20, p. 81).

Os poucos loteamentos implantados guardam lógicas especulativas, dois localizam-se próximos a conjuntos habitacionais, beneficiados em valor pelas melhorias já existentes. O outro fica na direção Sudoeste da cidade e se efetivou como loteamento de glebas, a área deixada entre o loteamento e o tecido será posteriormente parcelada e vendida a um preço maior (figura 20, p. 81).

O processo de loteamento em Jardim decresceu, devido às imposições legislativas do Poder Público junto aos proprietários fundiários. O número crescente de loteamentos, em várias direções, tornou o tecido urbano de Jardim cada vez mais horizontalizado, trazendo maiores despesas ao Poder Público. Algumas dessas áreas permanecem, até o momento da elaboração deste trabalho, com pouca ou nenhuma infraestrutura. Entende-se então, que ao instituir a Lei de Parcelamento do Solo, o Poder Público limitou a ação dos proprietários fundiários loteadores. Porém, não resolveu o problema da especulação com a terra.



**Figura 20** – Configuração urbana de Jardim em 2009, de acordo com área loteada.

Fonte: Diversas.

Org: GOMES, 2012.

Em 2001 foi aprovada a Lei nº 10.257, chamada “Estatuto das Cidades”, ela regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, para fazer valer a função social da propriedade. Uma série de interesses antagônicos sobre os usos do solo urbano giravam sobre a questão da função social da propriedade, causando modificações, por isso, passaram-se 13 anos desde que a proposta por cidades mais justas foi apresentada na Assembleia Constituinte.

No artigo 182, do Capítulo II “Da Política Urbana” da Constituição brasileira, ficou estabelecido que o município, através do Plano Diretor, deveria cumprir as políticas de desenvolvimento urbano, fazendo valer a função social da cidade e o bem-estar de seus habitantes<sup>21</sup>. O Estatuto das Cidades promulgado em 2001 regulamentou essas diretrizes, e tornou obrigatória a elaboração de um Plano Diretor até junho de 2008, pelos municípios brasileiros:

- a) Com mais de 20 mil habitantes;
- b) Integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;
- c) Com áreas de especial interesse turístico;
- d) Situadas em áreas de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental na região ou no país. (PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DE JARDIM, Produto II)

Por Jardim-MS possuir população superior a 20 mil habitantes e estar localizado dentro da região da Serra da Bodoquena, com potenciais turísticos, se enquadrando nos parâmetros de elaboração do Plano Diretor. Assim, em 2006, foi elaborada a Lei nº 50/2006<sup>22</sup>, com o objetivo de instituir o Plano Diretor Urbano do Município de Jardim. No ano de 2008, o Plano Diretor de Jardim começou a ser elaborado, no presente momento, está em fase de conclusão.

Recentemente (maio de 2012), passados mais de dez anos da aprovação do Estatuto das Cidades, foi elaborado um documento denominado “Produto 3: Relatório dos Eixos Estratégicos, Temas Prioritários, Propostas de Zoneamento e Instrumentos de Estatuto”, considerado a conclusão do trabalho, ainda à espera de aprovação. A ele cabe analisar as diretrizes que serão utilizadas como forma de fazer valer a função social da cidade.

No documento denominado “Revisão e Complementação do Plano Diretor Participativo do Município de Jardim”, estão as políticas que serão utilizadas para coibir a

---

<sup>21</sup> FLOTTER, 2007.

<sup>22</sup> JARDIM, Lei nº 50, de 9 de outubro de 2006: Institui o plano diretor urbano do município de jardim e dá outras providências. Jardim-MS, 2006.

especulação imobiliária na cidade, são elas: parcelamento, edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; e desapropriação com pagamento em títulos.

Tais medidas, já apontadas como um viés possível na Constituição, são normas que se aplicam em conjunto, pois, o não cumprimento de uma acarreta na outra. O parcelamento, edificação ou utilização compulsórios é uma norma, que tende a fazer com que o proprietário de um imóvel seja obrigado a dar um uso social ao seu terreno ou gleba não utilizado ou sub-utilizado<sup>23</sup>.

A não utilização do terreno para um fim social acarreta na aplicação progressiva do IPTU, por cinco anos, tendo como base de progressão uma alíquota que deverá ser fixada por lei municipal específica, não ultrapassando 15% ao ano (JARDIM, 2012).

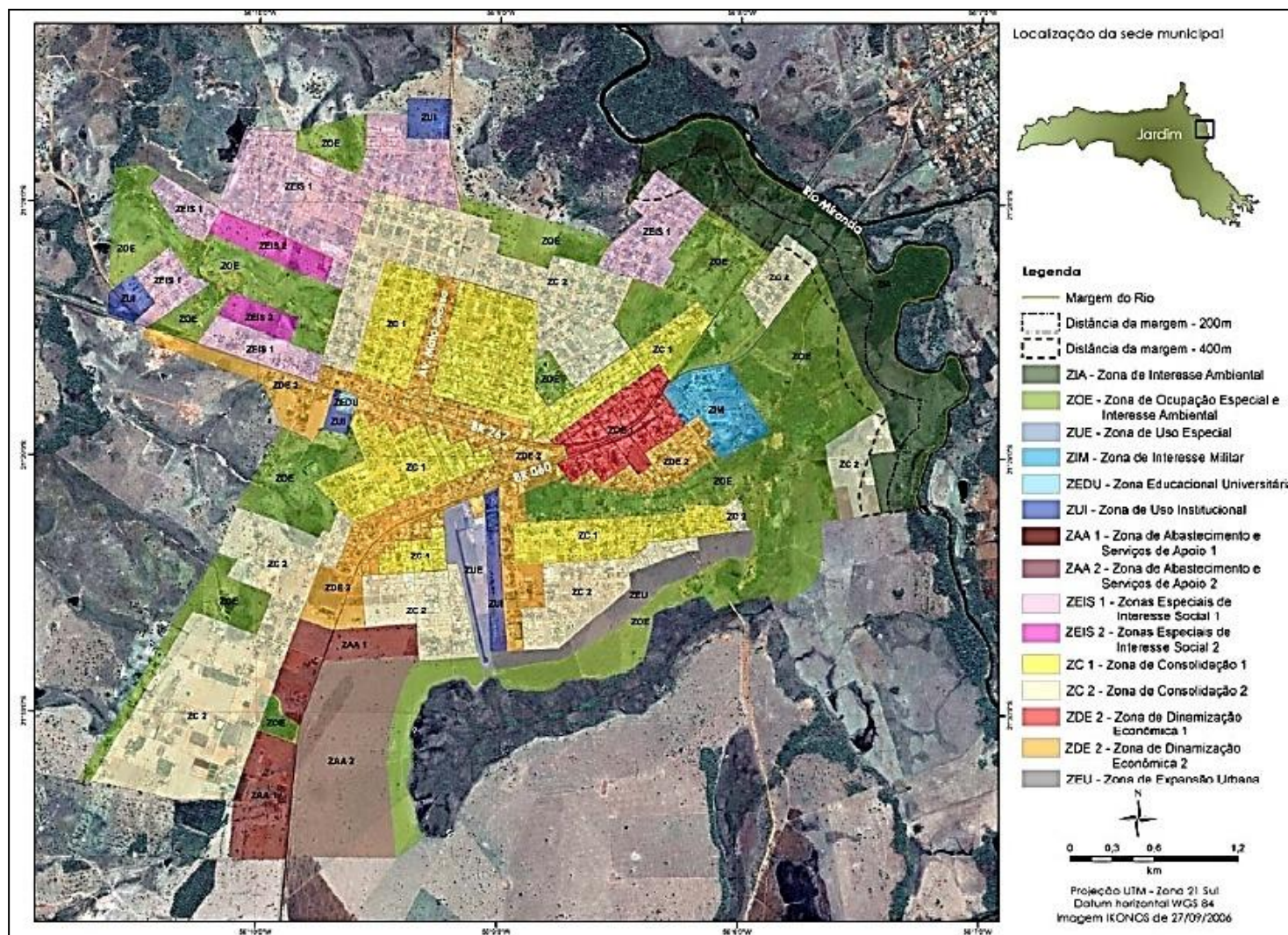
A utilização do IPTU progressivo passou por uma série de debates, divergindo opiniões quanto à sua aplicação. Os parágrafos 1º e 2º dos artigos 156 e 182 da Constituição de 1988, respectivamente, trazem em seu texto a progressividade no IPTU como possibilidade de fazer valer a função social da propriedade. Porém, o artigo 182 foi posteriormente atacado por um corpo de juristas e advogados, que alegaram haver necessidade de uma lei federal que regulamentasse sua aplicação. No ano de 2000, foi aprovada a Emenda Constitucional nº 29, que alterou o parágrafo 1º do artigo 156 e aprovou medidas de progressividades no IPTU; ficando a cargo dos municípios a adoção ou não destas medidas (FLOETER, 2007).

Caso o proprietário não destine um uso ao seu terreno, que não seja especulativo, o Poder Público poderá desapropriar o imóvel mediante o pagamento de títulos. Tal pagamento será efetuado em dez anos, com prestações anuais, de acordo com o preço de IPTU cobrado sobre o terreno, descontando o valor das melhorias implementadas pelas obras públicas ao entorno do mesmo. O Poder Público deverá destinar uma utilização para o imóvel em um prazo máximo de cinco anos (JARDIM, 2012).

Apesar de apresentada a aplicação dos instrumentos urbanísticos na cidade de Jardim, estas se farão de maneira seletiva, pois serão implementadas nas zonas de concentração comercial da cidade. Na Figura 22, é possível verificar o zoneamento da cidade, elaborado pela equipe do Plano Diretor, no qual estão identificadas as zonas onde serão implementadas as diretrizes que farão valer a função social da propriedade (Zona de Dinamização Econômica 1) e ZDE 2 (Zona de Dinamização Econômica 2).

---

<sup>23</sup> O documento do Produto 3 do Plano Diretor define o que são os terrenos e glebas sub-utilizadas, de acordo com sua característica. Se o terreno for destinado ao uso unifamiliar, e a área utilizada for inferior a 10% de seu coeficiente de utilização, ou se o mesmo for destinado a outros usos, e a área utilizada for inferior a 20% de seu coeficiente de utilização, o terreno é considerado sub-utilizado. Também são considerados sub-utilizados os estacionamentos, desde que não haja necessidade de sua utilização em razão da demanda do entorno.



**Figura 21** – Mapa de zoneamento da cidade, produto do Plano Diretor de Jardim.  
Fonte: JARDIM, Plano Diretor Participativo, 2012.

Mesmo assim, se prevê que a especulação haja em outras regiões, que não apresentam uma concentração comercial, mas são bem servidas de infraestrutura, tais como a região da COHAB Aeroporto, partes da Vila Angélica e da Vila Camisão. Tais medidas, não coibirão a ação daqueles agentes, apontados por Rodrigues (1988) como os proprietários de vários terrenos, que continuarão a especular com a terra. Neste caso, seria importante levar em consideração a quantidade de terrenos que um cidadão possui, para deste modo, aplicar uma política urbanista mais justa.

A aplicação das diretrizes para um uso social do solo urbano nas áreas comerciais gera questionamentos: a aplicação dessas medidas em locais da cidade, onde se concentram os comércios, favorecerá, de fato, a função social de moradia na cidade? Tais medidas interessarão a qual tipo de agente produtor do espaço? Seriam os proprietários dos meios de produção, que concentram seus estabelecimentos nestas localidades, ou os grupos sociais com menor poder aquisitivos, que mais necessitam dos usos urbanos?

De fato, a ação do Poder Público deixa claro a qual grupo privilegia. As zonas ZC1 (Zona de Consolidação 1) e ZC2 (Zona de Consolidação 2) do mapa, onde se concentram, principalmente, as áreas com uso residencial, não serão abrangidas por tais políticas. Estas localidades da cidade são onde, na verdade, deveriam ser efetivadas tais medidas, já que são locais em que população de menor poder aquisitivo tem maiores condições de comprar um terreno, no entanto, ao contrário, permanecerão sob a lógica especulativa.

Deste modo, não se cessará a produção dos vazios urbanos na cidade de Jardim, a não ser na área comercial, onde se estabelecem os proprietários dos meios de produção. Nos demais bairros, próximos ou distantes do centro, a lógica de reprodução capitalista da cidade continuará, por meio do monopólio da propriedade privada, que garante ao proprietário negociar seus terrenos pelo preço que preferir, impossibilitando parcela considerável da população de adquiri-los.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A busca pelo processo de produção dos vazios urbanos na cidade de Jardim-MS levou a pensar o espaço sob diferentes óticas, e deste modo, a identificar as inter-relações que se estabeleceram para sua formação na área urbana. Neste sentido, destaca-se, no âmbito nacional, a política de “Marcha para Oeste”, do governo Vargas, que, visando ocupar os vazios do interior brasileiro, influenciou no espaço regional em que Jardim faz parte. A abertura de rodovias integrou os municípios da região e resultou na produção do núcleo urbano de Jardim. Tal espaço, devido à elevação de seu quantitativo populacional, pelas frentes de ocupação oriundas de outras regiões, foi elevado ao *status* de município em 1953.

Em uma escala maior, notou-se que o processo de urbanização da cidade de Jardim teve relação com a crise internacional do petróleo, iniciada na década de 1970, visto que, resultou na política de modernização do campo, objetivando tornar centenas de hectares do cerrado do Centro-Oeste brasileiro, em uma das maiores áreas produtores de gêneros agropecuários do mundo, amenizando assim, os efeitos da crise. Tal política acarretou no êxodo rural, pois o trabalhador perdia lugar para a máquina, tendo que migrar para as cidades. Foi neste contexto e período que se identificou um acentuado crescimento da população urbana de Jardim, cerca de 250%, entre 1970 e 1991.

Identificou-se também, o papel dos principais agentes produtores do espaço urbano, e seus diferentes interesses quanto ao uso da terra/ solo urbano. Esses interesses foram mediados pela norma jurídica da propriedade privada, instituída no Brasil em meados do século XIX, como meio de impedir que o trabalhador livre tivesse acesso a terra. A característica de monopólio que a propriedade privada da terra conferiu ao seu proprietário, fez com que pudesse ser utilizada da forma que ele preferisse: seja para o uso social ou para a especulação. No que tange o processo de especulação pela iniciativa privada, identificou-se que se dá, principalmente, pela produção social da cidade; já que a construção de casas e comércios, somada à ação do poder público, através da criação dos conjuntos habitacionais, postos de saúde, creches, escolas e outros, resultam na elevação do preço dos terrenos, sem destinar custos aos seus proprietários.

Analisando o processo de integração, ou seja, de expansão do tecido urbano, a partir da inserção de áreas rurais na cidade Jardim, pôde-se constatar o crescimento horizontal da cidade. A análise abrangeu o período que vai de 1946 (produção do primeiro loteamento da cidade) até 2010 (último loteamento implementado), o que levou a identificar em quais décadas se deram a maior quantidade de loteamentos, para assim, elaborar um comparativo

entre a área loteada e a população urbana da cidade. Deste modo, verificou-se que, ainda na década de 1950, em razão da abertura de um grande loteamento (Loteamento Vila Angélica), o tecido urbano possuía cerca de 195 hectares de área vazia, que foi paulatinamente ocupado pela população que migrava para a cidade.

Outro período que pode ser destacado é a década de 1980, pois houve o maior crescimento de tecido urbano de Jardim, que resultou na soma de cerca de 640 hectares de área urbana, capaz de comportar uma população de até 30.000 habitantes. Tal fato se deu porque os proprietários fundiários, juntamente com os promotores imobiliários, promoveram uma quantidade considerável de loteamentos. O crescimento da área urbana trouxe consigo, a cada ano, um maior número de terrenos vazios, tanto, que já no início dos anos 90, foram contabilizados aproximadamente 255 hectares de área vazia.

A instalação de loteamentos foi favorecida pela demanda por terrenos, por parte da população vinda do campo, e também pela ausência de uma política urbanista que dificultasse a sua implementação. Deste modo, a cidade cresceu consideravelmente durante a década de 1980, sendo que alguns loteamentos foram produzidos desconexos do tecido urbano, favorecendo a valorização das terras ao entorno, e distanciando as pessoas de menor poder aquisitivo dos serviços de consumo coletivo, como postos de saúde, creches, escolas, serviços administrativos.

Os loteamentos de Jardim abrangeram, além de terrenos, áreas maiores chamadas de glebas, nas quais não houve edificações. Assim, grandes espaços vazios continuam se valorizando até os dias de hoje, por meio da produção coletiva da cidade. Outra característica especulativa pôde ser percebida na produção de loteamentos próximos aos conjuntos habitacionais implementados pelo Poder Público, pois os novos bairros foram valorizados pelas melhorias que os conjuntos próximos já dispunham.

No viés desse processo crescente de abertura de loteamentos, é que foram produzidos os vazios urbanos de Jardim. Primeiramente, pelo desequilíbrio entre a oferta de lotes e a demanda populacional para ocupá-los. Em segundo lugar, pela falta de poder aquisitivo por parcela considerável da população, para adquirir um terreno valorizado pela produção social da cidade.

Constatou-se então que, atualmente, 28% dos lotes privados dentro da cidade de Jardim estão vazios, espaço suficiente para abrigar a população urbana da cidade vizinha, Guia Lopes da Laguna, que chega perto dos 8.800 habitantes. Além desse quantitativo, existem os espaços constituídos pelas glebas e chácaras, dentro do tecido urbano de Jardim, que constituem cerca de 20% da área total da cidade. É relevante destacar que parte destas



áreas está próxima a fundos de vales, sendo consideradas, portanto, inapropriadas para habitação. Entretanto, existem áreas suscetíveis de parcelamento, que por uma questão de monopólio sobre a terra, ainda não foram parceladas; talvez em razão da valorização esperada, ou mesmo, porque não é de interesse de seus proprietários submetê-las a novos empreendimentos imobiliários, devido às novas imposições da Lei de Parcelamento do Solo, em que o loteador deve arcar com todas as despesas.

Em suma, aproximadamente metade do espaço intraurbano de Jardim está vazio, o que dificulta a abrangência dos serviços públicos de uso coletivo a toda a população da cidade, já que a pesquisa de campo demonstrou que 80% das pessoas abordadas necessitam se deslocar para outros bairros em busca dos serviços necessários.

Na esfera legislativa, ficaram claros os diversos interesses quanto aos usos da terra urbana. Estes se fizeram presentes na elaboração da Constituição de 1988, resultado do embate entre setores da sociedade que lutavam por cidades mais justas, contra os setores ligados ao capital imobiliário. A posição destes últimos fez com que se adiasse a efetivação das políticas que fariam valer a função social da propriedade, ficando a cargo de cada município efetivar tais preceitos, por meio de um Plano Diretor. A elaboração do Plano Diretor necessitava ainda, de uma lei que o regulamentasse. A referida lei, chamada de “O Estatuto das Cidades”, foi promulgada em 2001, treze anos depois da Constituição. Em 2008, começaram os trabalhos do Plano Diretor em Jardim, que até o presente momento está em fase de aprovação.

Na análise do documento denominado “Produto 3: Relatório dos Eixos Estratégicos, Temas Prioritários, Propostas de Zoneamento e Instrumentos de Estatuto”, parte do Plano Diretor de Jardim, no qual encontram-se contidas as diretrizes que serão implementadas para fazer valer a função social da propriedade, percebeu-se que tais medidas privilegiarão setores restritos da sociedade, pois serão executadas somente na área central da cidade.

Assim, o que se percebe é o favorecimento dos proprietários dos meios de produção, que concentram suas atividades no centro da cidade, por parte do poder público. Nos demais bairros da cidade, continuará a haver prática especulativa, e a população de menor poder aquisitivo que necessitar comprar um terreno, buscará os mais baratos, que se localizam em bairros mais distantes. Além disso, as políticas urbanísticas promovidas tendem a ser segmentadas, não abrangendo a parcela da sociedade que mais necessita de mudanças nas formas de uso do solo da cidade. O Poder Público, ao atuar desta forma, demonstra qual parcela da sociedade favorece, excluindo os de menor poder aquisitivo da possibilidade de

aquisição de um terreno bem localizado, acarretando, mais uma vez, na reprodução e manutenção dos vazios urbanos em Jardim.

Não foram respondidas/ comprovadas todas as hipóteses levantadas quanto à produção dos vazios urbanos em Jardim, como por exemplo, sua ligação com o processo inflacionário brasileiro, resultado da dívida externa do país no final da década de 1980. Neste quesito, não foram encontrados dados que permitam afirmar ter havido uma relação direta, na cidade de Jardim, entre esses dois pontos.

Em razão da dificuldade para desvendar plenamente o histórico dos loteamentos de Jardim-MS, pela antiguidade e falta de registros oficiais de alguns loteamentos, algumas áreas nos mapas, que trataram sobre os processos de loteamentos ficaram sem ser marcadas, porém, isto não afetou significativamente a análise dos dados.

O presente trabalho não abordou de forma plena algumas questões pertinentes à política habitacional de Jardim (por meio do BNH, e posteriormente da Caixa), assim, fomenta a continuidade da pesquisa deixando algumas indagações em aberto, como por exemplo, a forma como atuavam os órgãos COHAB e PREVISUL, ainda, como evoluiu o déficit habitacional da cidade de Jardim.

Espera-se que este trabalho contribua significativamente para o entendimento da realidade presente no espaço urbano do município de Jardim-MS, e que germine na elaboração não somente de outras pesquisas, mas também de ações concretas por parte do governo e da sociedade em geral, voltadas para a produção justa e social do espaço das cidades, incentivando enfim, a necessidade de busca pelo entendimento e mudança para melhor da realidade, utilizando para tal, a Geografia como instrumento para construção de uma sociedade mais igualitária.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ABREU, Silvana de. **Planejamento governamental: a SUDECO no espaço mato-grossense: contexto, propósitos e contradições.** São Paulo, 2001. (Tese de Doutorado).

ALBANEZ, Jocimar Lomba. **Sobre o processo de ocupação e relações de trabalho na agropecuária: o extremo sul de Mato Grosso (1940-1970).** Dourados, 2003. (Dissertação de Mestrado). Disponível em:  
<[http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select\\_action=&co\\_obra=18804](http://www.dominiopublico.gov.br/pesquisa/DetalheObraForm.do?select_action=&co_obra=18804)>. Acesso em: 20 jun. 2012.

ALMEIDA, Márcia Ajala. **Política de desenvolvimento e estruturação do espaço regional da área da Bodoquena em Mato Grosso do Sul.** Presidente Prudente, 2005. (Tese de Doutorado). Disponível em:  
<[http://www4.fct.unesp.br/pos/geo/dis\\_teses/05/05\\_MARCIA\\_AIALA\\_ALMEIDA.pdf](http://www4.fct.unesp.br/pos/geo/dis_teses/05/05_MARCIA_AIALA_ALMEIDA.pdf)>. Acesso em: 20 jun. 2012.

BESSA, Cristine Kelly. **A diferenciação espacial e as interpretações da Geografia Teorético-Quantitativa e da Geografia Crítica.** Uberlândia: Sociedade & Natureza, 2004. p. 101-124.

BRITO, Márcia Aparecida de. Os vazios urbanos e o processo de redefinição socioespacial. In: CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. **O espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade.** UFGD, Dourados, 2008. p. 193-233.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. A década de 70: os desdobramentos da política habitacional local e o processo de (re)produção de novas formas espaciais. In: \_\_\_\_\_. **Produção, apropriação e consumo do espaço urbano: uma leitura geográfica da cidade de Dourados-MS.** Campo Grande: Ed. da UFMS, 2004. cap. 3.

\_\_\_\_\_. Entre o público e o privado: os meandros do setor imobiliário e o processo de expansão territorial urbano. In: \_\_\_\_\_. **Produção, apropriação e consumo do espaço urbano: uma leitura geográfica da cidade de Dourados-MS.** Campo Grande: Ed. da UFMS, 2004. cap. 5.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. O processo de urbanização visto do interior das cidades brasileiras. In: **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos.** São Paulo: Nobel, 1989. p. 45-70.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **A produção do espaço urbano.** São Paulo: Contexto, 2011. cap. 3, p. 53-72.

\_\_\_\_\_. Notas sobre a paisagem urbana paulistana. In: \_\_\_\_\_. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade.** São Paulo: Labur Edições, 2007. p. 33-40.

\_\_\_\_\_. **A cidade.** São Paulo: Contexto, 1992. p. 1-55.

CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE BELA VISTA. **Certidão Vintenária**: Registro da Vila Angélica. Bela Vista, 1990.

\_\_\_\_\_. **Certidão do registro imobiliário**: registro dos loteamentos denominados Bairro Jardim Renacência, e Vila Jardim Esperança. Bela Vista, 2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **A produção do espaço urbano**. São Paulo: Contexto, 2011. cap. 2, p. 41-51.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 2004. p. 1-35.

\_\_\_\_\_. **Região e organização espacial**. São Paulo: Ática, 2000. p. 7-21.

DOZENA, Alessandro. **São Carlos e seu “Desenvolvimento”**: Contradições Urbanas de um Pólo Tecnológico. São Paulo, 2001. p. 108-111. Disponível em: <[www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde.../dissertnovo1.pdf](http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde.../dissertnovo1.pdf)>. Acesso em: 20 jun. 2012.

EBNER, Íris de Almeida Rezende. **A cidade e seus vazios**: investigação e proposta para os vazios de Campo Grande. Campo Grande: Ed. UFMS, 1999.

FLOETER, Roberto de Almeida. **A eficácia do IPTU progressivo como instrumento de planejamento urbano**: a experiência do município de Assis, SP. São Carlos, 2007. (Dissertação de Mestrado). Disponível em: <[http://www.bdt.ufscar.br/htdocs/tedeSimplificado/tde\\_arquivos/11/TDE-2009-09-21T114337Z-2443/Publico/2175.pdf](http://www.bdt.ufscar.br/htdocs/tedeSimplificado/tde_arquivos/11/TDE-2009-09-21T114337Z-2443/Publico/2175.pdf)>. Acesso em: 16 jun. 2012.

FREITAS, R. N; COSTA, S. M. da. **Aplicação de técnicas de geoprocessamento na avaliação dos vazios urbanos existentes na cidade de São José dos Campos, SP, em 2000**. In: Anais XII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto, Goiânia, Brasil, 16-21 abril 2005, INPE, p. 3763-3770. Disponível em: <<http://marte.dpi.inpe.br/col/ltid.inpe.br/sbsr/2004/11.18.13.33/doc/3763.pdf>>. Acesso em: 02 abr. 2011.

JARDIM. **Plano Diretor Participativo**: Produto 3, Relatório dos eixos estratégicos, temas prioritários, propostas de zoneamento e instrumentos de estatuto, 2012. Disponível em: <[http://www.vadesign.com.br/plano\\_diretor/](http://www.vadesign.com.br/plano_diretor/)>. Acesso em: 10 ago. 2012.

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor Participativo**: Produto 2, Relatório da leitura da realidade do município, 2011. Disponível em: <[http://www.vadesign.com.br/plano\\_diretor/](http://www.vadesign.com.br/plano_diretor/)>. Acesso em: 10 dez. 2011.

\_\_\_\_\_. Gerência de Arrecadação do Município de Jardim, 2011-2012.

LENCIONE, Sandra. As Origens do conhecimento geográfico. In: \_\_\_\_\_. **Região e Geografia**. São Paulo: Edusp, 1999.

LESSA, S. N.; PEREIRA, L. A. G. O processo de planejamento e desenvolvimento do transporte rodoviário no Brasil. **Revista Caminhos de Geografia**, Uberlândia, n. 40, dez. 2011. Disponível em: <<http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>>. Acesso em: 07 abr. 2012.

LIMA, Rita Carmem Braga. **Jardim: a história de uma cidade**. Editora Limotype. Ed. Gráfica Bodoquena, Jardim/MS, 2006.

MATO GROSSO DO SUL. **Estudo da Dimensão Territorial do Estado de Mato Grosso do Sul: Regiões de Planejamento**. Campo Grande, 2011. Disponível em: <<http://www.semec.ms.gov.br/control/ShowFile.php?id=108323>>. Acesso em: 14 nov. 2012.

MIYAMOTO, Shiguenoli. **Geopolítica e poder no Brasil**. Campinas-SP: Papyrus, 1992.

MORO, N. D. O poder legalizado no processo de formação das fronteiras econômica e demográfica no sul do estado de Mato Grosso (décadas de 1960-70). **Revista História em Reflexão**, Dourados: UFGD, vol. 3, n. 6, jul/dez. 2009. Disponível em: <<http://www.periodicos.ufgd.edu.br/index.php/historiaemreflexao/article/view/474/342>>. Acesso em: 20 jun. 2012.

RIBEIRO, Luiz C. Notas sobre a renda da terra urbana. **Chão - Revista de Arquitetura**. Rio de Janeiro, n.5, 1979, p. 97-104.

RODRIGUES, A.M. Terra como Mercadoria. In: \_\_\_\_\_. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1988. cap. 3, p.16-27.

SALGUEIRO, Teresa Barata. **Paisagem e geografia**. Finisterra, XXXVI, 72, 2001. p. 37-53. Disponível em: <[http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2001-72/72\\_04.pdf](http://www.ceg.ul.pt/finisterra/numeros/2001-72/72_04.pdf)>. Acesso em: 28 mai. 2012.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado: fundamentos Teórico e metodológico da geografia**. São Paulo: Hucitec, 1988.

\_\_\_\_\_. O Espaço sem Cidadãos. In: \_\_\_\_\_. **O Espaço do cidadão**. São Paulo: Nobel, 1993. p. 43-48.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: EDUSP, 2006. p. 66-71.

SCHIER, Raul Alfredo. **Trajatórias do conceito de paisagem na geografia**. RA'E GA, Curitiba, n. 7, p. 79-85, 2003. Editora UFPR. Disponível em: <<http://www.geoplan.net.br/materialdidatico/Schier2003conceito%20de%20paisagem.pdf>>. Acesso em: 28 mai. 2012.

SILVA, Rones, Borges. Implantação de loteamentos e segregação socioespacial urbana. **Revista Geográfica de América Central**, 2011. Disponível em: <<http://www.revistas.una.ac.cr/index.php/geografica/article/view/2187>>. Acesso em: 18 jun. 2012.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. 6ª ed. São Paulo: Contexto, 1994.

VELASCO, Lana Cavalcante. Divisão regional do Brasil a partir da divisão do trabalho. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, vol. 7/8, n. 1/2, jan/dez 1987/1988.

<<http://www1.semec.ms.gov.br/bdeweb/>>. Acesso em: 02 mai. 2012.

<<http://www.crecims.com.br/>>. Acesso em: 16 jun. 2012 às 08:00 hs.

## **APÊNDICE**



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MATO GROSSO DO SUL  
CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA  
UNIDADE DE JARDIM – MS

**Questionário aplicado aos moradores dos bairros: Jardim Panorama, Recanto Feliz, Jardim São Francisco, Vila Brasil e Passo Velho, no período de 18/07/2012 a 20/07/2012.**

Nome do Entrevistado:.....Data: \_\_/\_\_/\_\_

1. Há quanto tempo você reside aqui?
2. Casa própria ou alugada?
3. Qual era o valor aproximado do imóvel que ele adquiriu na época [casa própria]?  
**Opcional** - Quanto paga de aluguel [casa alugada]?
4. Qual é a renda de todos os habitantes da casa?
5. Se o preço do imóvel fosse acessível em local melhor, para lá vocês iriam? [sim/não]
6. Você encontra todos os serviços que necessita aqui no bairro? [sim/não] Se não, para qual bairro você se desloca?





UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MATO GROSSO DO SUL  
CURSO DE LICENCIATURA EM GEOGRAFIA  
UNIDADE DE JARDIM – MS

**Questionário aplicado aos moradores dos conjuntos habitacionais: Jardim Previsul, Santa Tereza, Ramão Pleutin, Paraíso e José Ignácio, no período de 18/07/2012 a 20/07/2012.**

Nome do Entrevistado:.....Data:\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

1. Há quanto tempo você reside aqui?
2. Havia alguma condição para ser contemplado com as casas?
3. Qual o valor da prestação do imóvel? Em quantos anos?
4. Qual é a renda de todos os habitantes da casa?
5. Se o preço do imóvel fosse acessível em local melhor, para lá eles iriam? [sim/não]
6. Você encontra todos os serviços que necessita aqui no bairro? [sim/não] Se não, quais serviços precisa procurar em outros bairros, também, quais são esses bairros?

## **ANEXOS**