

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

TATIANE SERVIM ALVES DOS SANTOS

**VALORIZAÇÃO DOS LOTES DA VILA SANTO ANTONIO
NA CIDADE DE JARDIM/MS NO PERÍODO DE 2006/2013**

JARDIM/MS

2013

TATIANE SERVIM ALVES DOS SANTOS

**VALORIZAÇÃO DOS LOTES DA VILA SANTO ANTONIO
NA CIDADE DE JARDIM/MS NO PERÍODO DE 2006/2013**

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.

Orientador: Msc. Elvis dos Santos Mattos

JARDIM/MS

2013

FICHA CATALOGRÁFICA

Santos, Tatiane Servim Alves dos.

VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS, DA VILA SANTO ANTONIO JARDIM/MS NO PERÍODO DE 2006/2013

Jardim/MS 63 p., 2013.

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

Orientador: Prof. Msc. Elvis dos Santos Mattos

1. Espaço urbano 2.Vila Santo Antonio Jardim/MS. 3.
Valorização

É concedida à Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul permissão para reproduzir cópias deste trabalho de TCC somente para propósitos acadêmicos e científicos.

Tatiane Servim Alves dos Santos.

TERMO DE APROVAÇÃO

TATIANE SERVIM ALVES DOS SANTOS

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: Msc. Elvis dos Santos Mattos

Msc. Gezeli Eberhard
Professora do Curso de Geografia, UEMS – Jardim

Dr. Eva Moura Faustino
Professora do Curso de Geografia, UEMS – Jardim

Jardim/MS, Novembro de 2013

DEDICATÓRIA

Dedico este projeto a uma pessoa muito especial em minha vida, um amigo e companheiro, Odiley D. dos Santos que sempre esteve ao meu lado, incentivando e relevando meus momentos de mau humor, durante todo o percurso em que estive na universidade, coincidentemente meu esposo. Aos meus amigos, que estiveram comigo durante esta jornada de quatro anos dentro da Universidade.

Aos meus professores Elvis dos Santos Mattos, Eva Faustino, Gezeli Eberhard, Marilete Osmari e Sandra Cristina.

À Gleize Barbosa, Kenerson de Oliveira, Thomas Patrocínio, Emílio Paulo, Oscar de Oliveira, Alan Vareiro, Nádia Bevilacqua, Nixon Vieira, Carlos Peixoto, Silvia Pimenta.

À Taiane Alves, Franciscarla dos Santos, Rodrigo Scaf, pela amizade e companheirismo durante esse período.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Odiley D. dos Santos, por me levar todos os dias na universidade, mesmo nos dias em que eu não queria ir, e por a sua insistência nos dias de chuva e frio.

O professor Elvis dos Santos Mattos, pela orientação.

As professoras Marilete Osmari e Sandra Cristina, que no primeiro ano de universidade me deram forças para continuar nessa jornada. Juntamente com os meus amigos Thomas Patrocínio e Emílio Paulo.

As professoras Eva Faustino e Gezele Eberhard, pelo exemplo a ser seguido como professora.

A minha amiga Gleize Barbosa, por estes anos estar junto comigo, realizando trabalhos, às vezes nos se desentendendo e entendendo novamente. Ao meu amigo Kenerson de Oliveira que juntamente com Gleize me proporcionaram muitas tardes de risadas. O que por muitas vezes foi motivo para que não abandonasse a universidade.

Ao meu amigo Thomas Patrocínio por levar tereré todas as tardes. Ao meu amigo Oscar de Oliveira (Nanico) que nesses quatro anos serviu o nosso tereré incansavelmente sem reclamar e ainda me ajudou com bibliografias para o Trabalho de Conclusão de Curso. Aos meus colegas que no último ano fizeram parte da roda de tereré no “nosso banco” na hora do intervalo Nixon Viera (Nico), Nádia Bevilacqua (Miss), Silvia Pimenta (Pimenta), Edvaldo, Alan Vareiro (Chibocão), Stefaniele, Kenerson de Oliveira (kentão), entre outros.

EPÍGRAFE

“Não são os produtos e serviços que estão ficando caros é o trabalhador que está ganhando pouco”. (Taiane Alves)

*A vida me mostrou que para sobreviver em tempos de dificuldades. Precisamos nos comportar como se estivéssemos: **“Faqueados mas em Pé. Baleados mas Atirando”**. (Tatiane Servim)*

VALORIZAÇÃO DOS LOTES DA VILA SANTO ANTONIO NA CIDADE DE JARDIM/MS NOS ANOS DE 2006 A 2013.

RESUMO

O presente trabalho tem por objetivo mostrar o processo de valorização dos lotes da Vila Santo Antonio, município de Jardim-MS nos anos de 2006 a 2013. Para tal, propusemos realizar uma análise do processo de produção do espaço urbano, a terra como mercadoria, o processo de urbanização no Brasil, o êxodo rural e seus impactos sobre a urbanização. Nesse processo os produtores do espaço, verifica-se que estes imprimem diferentes interesses e formas de atuação. A 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, ou ainda como meio necessário para produção de mercadorias, interessados no valor de troca, visando o solo urbano como uma mercadoria a ser negociada no mercado imobiliário e o Poder Público, que tende a favorecer grupos restritos, através das melhorias que implementa na cidade, bem como, por meio das legislações que elabora. Tais fatores possibilitam o surgimento dos vazios urbanos, a especulação imobiliária, e as segregações em as áreas sociais. Agregando valor ao solo urbano.

Palavras-chave: Produção do Espaço; Espaço Urbano; Capitalismo.

**VALUATION OF LAND OF SANTO ANTONIO VILLAGE CITY
JARDIM / MS IN THE YEARS 2006 TO 2013.**

ABSTRACT

The present work has for objective show the process of valorization of lots of Vila Santo Antonio, city of Jardim - MS in the years 2006-2013, To such, we proposed perform an analysis of the production process of urban space, the earth as merchandise, the urbanization process in Brazil, the exodus rural and its impacts on urbanization. In this process the producers of space, verifies - if that these print different interests and forms of actuation. The action of such agents, producers of space, verifies - if that these print different interests and forms of actuation. Interests these that revolve around of private property soil, legal norm used under capitalism to subordinate the value of use of space to a exchange value. Thus, some conceive the urban soil as space needed for reproduction of life, or still as a necessary means production of goods, interested in exchange value, aiming the soil urban as a commodity being traded in real estate market and the Power Public, which tends to favor restricted groups, through the improvements that implements in the city, well as, by means of the laws which elaborates. Such factors that make possible the emergence of urban voids, real estate speculation, as if gives segregations in the social areas. Aggregating value to urban land.

Keywords : production of space ; urban space ; capitalism

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Figura 01 Planta de Valores Imobiliários.....	24
Figura 2- Localização Jardim/MS.....	33
Figura 3- Divisão dos micros bairros na sede.....	36
Figura 4- Representação gráfica demonstrando os valores venais do metro quadrado dos terrenos em Jardim-MS.....	37
Figura 5- Recorte Vila Santo Antonio Jardim/MS.....	38
Figura 6- Localização de endereços pela rede fornecimento de energia e correios.....	39
Figura 7- Espaços vazios Vila Santo Antonio Jardim/MS.....	41
Figura 8- Morfologia urbana de Jardim/MS.....	47
Figura 9- Ocupação dos Lotes Vila Santo Antonio Jardim/MS.....	49
Figura 10- Residência área asfaltada rua 7 de Setembro	50
Figura 11- Residência área sem asfalto rua Antonio José Lima.....	51
Figura 12- Lote número 3 quadra 6.....	53
Figura 13- Localização dos lotes: 02 quadra 6 e 19 quadra 4.....	55
Figura 14- Residência no entorno da Vila Santo Antonio.....	58
Figura 15 - Residência no entorno da Vila Santo Antonio.....	59

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- População Nos Censos Demográficos Situação Do Domicílio - 1960/2010.....	25
Tabela 2- Situação Domiciliar 1960-2010.....	26
Tabela 3- Situação domiciliar Jardim/MS 1970/2010.....	32
Lista 1- Nome dos Bairros de Jardim/MS divididos por seus Macros bairros/regiões.....	32

LISTA GRÁFICO

Gráfico 1_ Ocupação Profissional Moradores Vila Santo Antonio Jardim/MS.....	52
Gráfico 2_ Construção de Casas na Vila Santo Antonio Jardim/MS 2006/2013.....	54
Gráfico 3- Evolução dos Lotes Vila Santo Antonio Jardim/MS.....	56
Gráfico 4- Índice IGPM 2006/2013.....	57

LISTA DE SIGLAS

CR3- Comissão de Estradas e Rodagem nº 3

FGV- Fundação Getúlio Vargas

IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IPTU- Imposto Predial e Territorial Urbano

PDPMJ - Plano Diretor Participativo Jardim

ZC - Zona de Consolidação

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	15
CAPÍTULO I - PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO.....	18
1.1 A Terra como mercadoria.....	22
1.2 O processo de urbanização no Brasil.....	25
1.3 O êxodo rural e seus impactos sobre a urbanização.....	29
CAPÍTULO II - JARDIM /MS: VILA SANTO ANTONIO.....	32
2.1 – Vazios urbanos.....	41
2.2 - Especulação imobiliária.....	42
2.3 - Segregações e áreas sociais.....	44
CAPÍTULO III - VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS DA VILA SANTO ANTONIO NO PERÍODO DE 2006/2010.....	49
CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	61
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	62

INTRODUÇÃO

O presente trabalho discorrerá sobre a produção do espaço urbano sob a égide do capitalismo, a valorização do solo urbano, nesse contexto a valorização dos lotes da vila Santo Antonio no município de Jardim /MS no período de 2006 a 2013.

Nesse contexto abordará o uso do espaço urbano que simultaneamente fragmentado e articulado, no capitalismo manifesta-se por meio de relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, prática do poder e da ideologia, onde a utilização do solo urbano é destinada a poucos atores, gerando uma crescente massa de excluídos sociais.

A concentração de renda em pequenas parcelas da população acaba por provocar uma concentração espacial, em algumas partes da cidade. Assim podemos compreender que no quadro do capitalismo, a distribuição das atividades econômicas no solo urbano segue a regra de que em termos de poder aquisitivo, melhor se localiza na estrutura das cidades em relação ao emprego, à oferta de serviços urbanos, ao comércio, cultura, lazer e serviços em geral.

Dividido em três capítulos o trabalho apresenta no Capítulo I o processo urbano do qual a utilização do solo urbano são destinados a poucos atores, gerando uma crescente massa de excluídos sociais, entre os agentes promotores do espaço urbano estão os proprietários fundiários e dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. A terra como mercadoria, que diretamente ligada ao monopólio, devido ao baixo índice de substituição, o mercado de terras, especialmente o urbano provoca um diferencial de preços. O processo de urbanização no Brasil decorrente do êxodo rural, proporcionado pela mecanização do campo. O êxodo rural e seus impactos sobre a urbanização, que com um crescimento acelerado, devido ao aumento das taxas de crescimento natural (pela diminuição do índice de mortalidade) a imigração rural-urbana (pelas questões estruturais vividas no campo, como o processo de concentração fundiária), promoveu um aumento crescente de população não empregada que se “aloja”, e não “habita” nos maiores centros urbanos.

Capítulo II abordará o município de Jardim/MS do qual tem sua origem ligada ao desenvolvimento e povoamento das terras do município de Bela Vista e na guerra do Paraguai, quando as forças brasileiras efetuaram a célebre retirada da Laguna. Em 1934, surgiu a necessidade da construção de uma rodovia que ligasse o município de Aquidauana a Porto Murtinho e Bela Vista, ambos na fronteira com o Paraguai. Em decorrência disso, a Comissão de Estradas de Rodagem nº 3 (C.E.R-3) encaminhou-se à região, decidindo-se, então pela compra de parte da Fazenda Jardim. A partir do loteamento das terras e venda de

lotes, o município iniciou sua estruturação geográfica e populacional. O município possui um total de 24.363 habitantes e uma área de 2.202 km² representando 1,08% da população do Estado, de acordo com os dados oficiais do IBGE – Censo 2010.

Nas últimas 04 (quatro) décadas o município de Jardim/MS vem aumentando o número de população na área urbana. Passando de 67,41% em 1970 para 93,41% em 2010. Tal dinâmica refletiu-se no quadro urbano, mais especificamente no mercado de terras urbanas, que foi aquecido em razão da demanda. Com uma divisão política que conta com a sede municipal, com o distrito do Boqueirão, dois assentamentos do INCRA: Guardinha, Recanto do Rio Miranda, e um assentamento do crédito fundiário, o Quero-Quero, têm sua subdivisão em bairros, a Vila Santo Antonio, objeto do estudo, localiza-se nos limites do centro, possui 6 (seis) quarteirões, com muitos lotes vazios, configurando-se como uma parte do vazio urbano do município de Jardim/MS.

De acordo com Gomes (2012, p.57), podemos identificar “os vazios urbanos 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”. Os fatores que tornam viáveis a produção e manutenção dos vazios urbanos estão relacionados, principalmente pelo uso monopolista da terra urbana. Muitas vezes os espaços vazios, são reservados pelos proprietários para a especulação buscando, no decorrer do tempo, aumentar o valor da terra, em consequência da infra-estrutura instalada nas proximidades.

Valorização esta que faz com que haja uma concentração de tipos de população dentro de um dado território, caracterizada pela individualidade física e cultural, seria resultante de competição impessoal que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais. A uniformidade de tais características origina áreas sociais, isto é, bairros homogêneos, segregados, como por exemplo, “bairros operários com modestas residências uni familiares, de empregados do setor terciário em edifícios de apartamentos, de diretores de empresa em suas residências suntuosas, etc.” (Corrêa, 1995, p.60).

No capítulo III, abordará A Vila Santo Antonio, suas modificações nos preços de seus lotes, haja vista que nos últimos sete anos, os lotes vêm ganhando preço a cada ano que passa e novas residências que são construídas na localidade. Segundo Sposito (1988 p. 74) “O acesso a moradia decente não depende de se dar tempo para construção de mais casas, mas de se poder pagar por elas. Alguns podem fazê-lo; para a maioria isto se apresenta como um problema. A possibilidade de acesso à moradia, por exemplo, está subordinada ao nível salarial”.

A valorização dos lotes que segundo Freitas e Neto, não estão nas questões de posse da propriedade, mas o uso dessa posse é que vai determinar a maior ou menor valorização do terreno. O fator localização e a infra-estrutura do terreno, no caso urbano, também são determinantes no processo de valorização, além de fatores como o crescimento demográfico e, diante disso, a necessidade crescente de habitações, que facilita o processo de especulação imobiliária, concorrendo para a valorização do solo urbano.

Sendo a segregação residencial, que conforme Corrêa (1995) é um processo que origina a tendência de uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e forte disparidade entre elas, uma expressão espacial das classes sociais. Um dos responsáveis pelo aumento no valor dos lotes.

Assim podemos perceber que é a renda de monopólio urbana que vai definir o tipo de ocupação e, conseqüentemente, a localização das classes sociais de acordo com a sua disponibilidade de pagamento, a partir do poder desse monopólio de tornar ou não o solo escasso.

CAPÍTULO I- PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

Cada vez mais, compete à Geografia o desafio de promover a interpretação dos fenômenos através de uma renovada análise espacial. O espaço urbano e sua formação são seus objetos de estudo, pois ele aborda a constante reconfiguração do espaço total, social, e seus diversos recortes.

Conforme afirma Santos:

O espaço constitui uma realidade objetiva, um produto social em permanente processo de transformação. O espaço impõe sua própria realidade; por isso a sociedade não pode operar fora dele. Conseqüentemente, para estudar o espaço, cumpre apreender sua relação com a sociedade, pois é esta que dita a compreensão dos efeitos dos processos (tempo e mudança) e específica as noções de forma, função e estrutura, elementos fundamentais para a nossa compreensão da produção do espaço. (2008 p.67)

Assim podemos compreender que nada pode ser representado sem espaço, todas as relações somente podem ocorrer no espaço e a partir dele. A Geografia Urbana estuda as cidades e os seus processos de produção do espaço urbano, além de identificar os principais paradigmas sobre a cidade e o urbano, permite compreender o processo de urbanização e reconhecer as implicações de novas formas de produção, transformação e estruturação do espaço urbano conforme as mudanças nos papéis das cidades e dos interesses dos atores sociais. Segundo Corrêa (1995) o espaço urbano “é constituído por diferentes usos da terra, cada um deles pode ser visto como uma forma espacial”.

O espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, no capitalismo manifesta-se por meio de relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, prática do poder e da ideologia. Cada sociedade vê o espaço de uma forma que diretamente estará ligada as suas concepções sociais e culturais.

O espaço urbano capitalista – Fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. São agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que levam a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORRÊA, 1995, P.11)

O espaço urbano e a utilização do solo urbano são destinados a poucos atores, gerando uma crescente massa de excluídos sociais. Corrêa (1995) tende a identificar os agentes sociais envolvidos na produção do espaço urbano: os proprietários fundiários e dos meios de produção, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Sendo:

Os grandes proprietários dos meios de produção em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço. Necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas – junto a portos, vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população. Porém, as relações entre os proprietários dos meios de produção e a terra urbana são mais complexas. A especulação fundiária tem duplo efeito. De um lado onera os custos de expansão na medida em que esta pressupõe terrenos amplos e baratos. Do outro, o aumento do preço dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho. É importante também considerar, que os conflitos entre proprietários industriais e fundiários não mais constituem algo absoluto como no passado. Isso se deve:

- (a) ao desenvolvimento das contradições entre capital e trabalho, que torna perigosa a abolição de qualquer forma de propriedade, entre elas a da terra, pois isto poderia levar a que se demandasse a abolição da propriedade capitalista;
- (b) através da ideologia da casa própria, que inclui a terra, pode-se minimizar as contradições entre capital e trabalho;
- (c) à própria burguesia adquirir terras, de modo de que a propriedade fundiária passou a ter significado no processo de acumulação;
- (d) à propriedade da terra ser pré-requisito fundamental para a construção civil que, por sua vez, desempenha papel extremamente importante no capitalismo, amortecendo áreas de atividade industrial; e
- (e) à propriedade fundiária e seu controle pela classe dominante terem ainda função de permitir o controle do espaço através da segregação residencial, cumprindo, portanto, significativo papel na organização do espaço. (CORRÊA, 1995, P.14-15)

Podemos entender como promotores imobiliários, um conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro. Para Corrêa (1995, p.19-20) “A atuação espacial dos promotores se faz de modo desigual criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista. E, na medida em que os outros setores do espaço produzem conjuntos habitacionais populares, a segregação é ratificada”.

Os dois primeiros agentes especulam e moldam o espaço mediante as necessidades da demanda populacional de média e alta renda. Ou seja, os que podem pagar para utilizarem-se do espaço urbano.

O Estado atua também na organização espacial. Sua atuação tem sido complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte. Segundo CORRÊA (1995) “é através das implementações de serviços públicos, como sistema viário, parques, coletas de lixo etc., que a atuação do Estado se faz de modo

corrente e esperado”. Assim, dispõe de um conjunto de instrumentos que pode empregar em relação ao espaço urbano, que são os seguintes entre outros.

Ações estas do Estado que se processa em três níveis político-administrativos e espaciais: Federal, Estadual e Municipal.

Nas sociedades de classes, verificamos diferenças sociais, onde os grupos sociais excluídos são aqueles que não têm acesso aos bens e serviços produzidos socialmente. A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo, onde grande parcela da população não tem acesso. Muitos não possuem renda para pagar o aluguel de uma habitação digna e muito menos para comprar um imóvel. Este é um dos fatores, que ao lado do desemprego, doenças, subnutrição, delineiam a situação social dos grupos excluídos. A estas pessoas restam como moradia: cortiços, sistemas de autoconstrução, conjuntos habitacionais fornecidos pelo agente estatal e as degradantes favelas.

As três primeiras possibilidades habitacionais pressupõem uma vinculação a um agente social, como o proprietário de imóveis, proprietário fundiário da periferia e o Estado, sem, no entanto ocasionar transformação da camada populacional excluída em agente modelador do espaço urbano. É na produção da favela, em terrenos públicos e privados que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores. A ocupação destes terrenos que dão ensejo à criação das favelas é uma forma de resistência à segregação social e sobrevivência ante a absoluta falta de outros meios habitacionais. Aparentemente desprovida de qualquer elaboração espacial, as favelas acrescentam uma lógica que inclui a proximidade a mercados de trabalho. (CORRÊA,1995, p.30)

A partir das ações dos agentes o espaço é produzido, impregnado de materialidades como campos cultivados, estradas, represas e centros urbanos como ruas, bairros, áreas comerciais e fabris, mas também pleno de significados diversos, como aqueles associados à estética, status, etnia e sacralidade.

A produção do espaço urbano está intimamente ligada ao jogo de interesses entre os seus agentes e partícipes, fruto das relações simbólicas e contraditórias do capitalismo em suas múltiplas facetas. O espaço urbano é artificial, é construído no meio antes natural e, em seguida manipulado numa teia de ações sociais, onde as relações entre os atores envolvidos nem sempre resultarão na aplicabilidade das soluções que visem os anseios da maioria.

A valorização do solo urbano se realiza de forma diferenciada de outras mercadorias. Como se trata de uma mercadoria diferenciada das demais, pelo fato de a terra não ser considerada um capital, mas sim um equivalente de capital, seu processo de valorização não é decorrente de forma direta do trabalho, mas sim das formas de como se dão a sua apropriação e uso. Para Rodrigues:

O preço da terra é definido diferencialmente pela localização. Terrenos com as mesmas dimensões, as mesmas características topográficas, terão preços diferentes, dependendo da localização na cidade. Esta diferenciação que decorre da produção social da cidade permite aos proprietários se apropriarem de uma renda “extra”: a renda diferencial. (1989 p. 19)

O preço do solo urbano, então, não é determinado pela produção, mas determinado principalmente pela relação entre oferta e procura, relação esta que vai depender do monopólio sobre o mercado. E como o mercado imobiliário é essencialmente monopolizado, esse poder é que vai definir a valorização.

Valorização que no capitalismo pode ser chamada de especulação imobiliária, que segundo Campos Filho podemos compreender como:

A especulação imobiliária urbana, de um modo geral, é no quadro do capitalismo, uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos que são os meios coletivos de produção e consumo ao nível de espaço urbano. (1999 p.48)

A concentração de renda em pequenas parcelas da população acaba por provocar uma concentração espacial, em algumas partes da cidade. Conforme afirma Campos Filho (1999), “concentração esta especialmente em locais centrais, conjuntamente a concentração de renda, e dela decorrente ocorre uma verticalização excessiva das cidades”.

Assim podemos compreender que no quadro do capitalismo, a distribuição das atividades econômicas no solo urbano segue a regra de que em termos de poder aquisitivo, melhor se localiza na estrutura das cidades em relação ao emprego, à oferta de serviços urbanos, ao comércio, cultura, lazer e serviços em geral.

Campos Filho (1999, p.47) afirma que: “No capitalismo periférico brasileiro, o quadro especulativo com a terra, analisado como fenômeno do capitalismo em geral, agrava-se mais diante do fator do papel do Estado como mentor da economia privilegiando setores e grupos econômicos.”

Podemos observar que com medidas adotadas pelo Estado, as classes médias urbanas proprietárias são beneficiadas com investimentos públicos, que fazem com seus imóveis se tornem cada vez mais centralizados.

As classes médias e urbanas proprietárias e mesmo os setores do capital industrial e agrícola, vêm na especulação imobiliária uma forma segura de não perder sua poupança com o processo inflacionário e até uma possibilidade de ganhos reais no valor, especialmente por transferência de investimentos públicos combinados com o instituto jurídico-fiscal de propriedade imobiliária em sua formulação atual. Esse

processo se dá na medida do crescimento das cidades, que torna seus imóveis cada vez mais centrais, embora fixos no espaço físico, pois o crescimento horizontal coloca-se cada vez mais próximos dos investimentos públicos, em infra-estrutura e serviços urbanos, que se fazem do centro para a periferia e que são geradores de renda diferencial, ou seja, de valorização imobiliária. (CAMPOS FILHO, 1999, p.49)

O crescimento das cidades propicia a elevação dos preços dos terrenos, tornando o espaço urbano uma mercadoria.

1.1. A Terra como Mercadoria

Diretamente ligado ao monopólio, devido ao baixo índice de substituição, o mercado de terras, especialmente o urbano provoca um diferencial de preços. Sendo atualmente considerada como um dos investimentos mais seguros.

Conforme Rodrigues (1989), até 1888 a distribuição de terras no Brasil era pelo regime de sesmarias ¹, pertencentes à Monarca, o qual por este “Direito” fazia concessões de sesmarias (grandes extensões de terras) e doações de datas (lotes menores). Até 1850 a terra não era uma mercadoria, não podia ser comprada e vendida.

Com a criação da Lei 601 de setembro de 1850 conhecida como Lei das Terras, somente quem poderia pagar era reconhecido como proprietários juridicamente definidos em lei. Além do valor moral, a propriedade tinha também valor econômico e social.

Segundo Rodrigues:

A terra é uma espécie de capital que esta sempre se valorizando. É na verdade, um falso capital, porque se valoriza, mas a origem de sua valorização não é a atividade produtiva. Investe-se capital- dinheiro em terra e “espera-se” a valorização. A terra é um equivalente de mercadoria ou um equivalente de capital, porque se “valoriza” sem trabalho, sem uso. Para produzir renda o ter e o usar não estão juntos. Pauta-se na valorização do jogo capitalista, que se fundamenta na propriedade privada. (1989, p.17)

As terras urbanas são permanentes nunca se desgastam, quando se trabalha a terra, não é para produzir a terra, mas sim o fruto da mesma, as edificações são produtos do trabalho. Edificações que tem propiciado a oportunidade de acumular riquezas. Sendo o ar, a água os “bens de natureza” dependendo de sua quantidade e qualidade que transformados em mercadorias, servem de justificativas para preços diferenciados.

¹ Segundo Ferreira (2004) Sesmarias: Lote de terras que os reis de Portugal cediam para cultivo.

Historicamente no Brasil os filhos das classes médias e alta, eram aconselhados pelos mais experientes a investir em terrenos que jamais desvalorizavam em longo prazo com a inflação.

Para Ribeiro (1979, p.19), “a terra assume um preço simplesmente por ser uma condição necessária à produção capitalista e um espaço, elemento vital a toda atividade humana, não reprodutível e monopolizada pelo proprietário fundiário”.

Assim podemos observar que a terra se faz necessária a atividade humana, não reprodutível. Onde as diferenças entre preços agregados a terra, estão em sua localização e mercado consumidor, haja vista que terras melhores localizadas têm seu valor elevado.

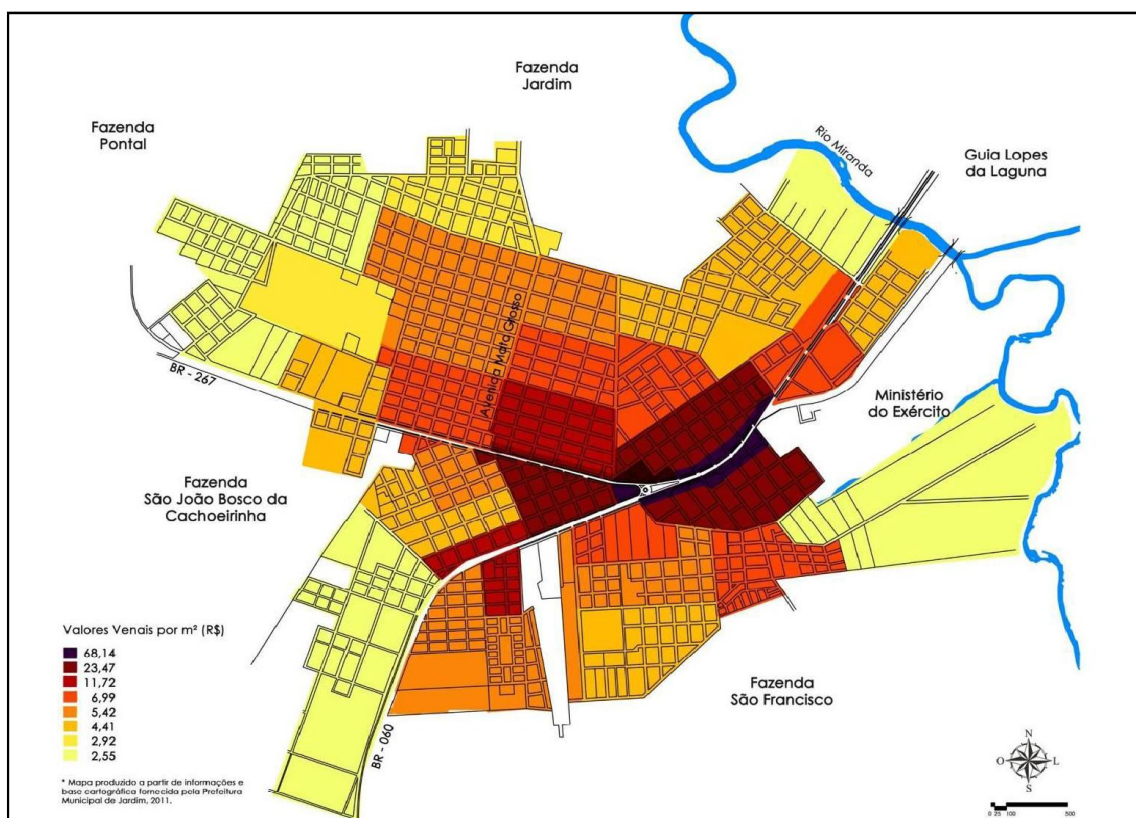
No caso da habitação, o solo é uma condição fundamental para produção e consumo dessa mercadoria.

Para produção, ele é um suporte físico sobre o qual o capital-dinheiro se metamorfoseia em mercadorias, em bens imóveis; e, para o consumo habitacional, ele representa um espaço vital de reprodução. As condições externas ao imóvel têm importância no consumo habitacional, na medida em que a atividade de reprodução necessita de uma série de valores de uso que se encontram no espaço urbano. (RIBEIRO 1979, P.19)

Podemos compreender que o proprietário quando vende a sua propriedade, vende o direito de uso sobre o espaço, ou seja, acesso de valores de uso externo. A localização para o consumo habitacional não se dá apenas pelo fato de se situar no centro ou periferias, pois podem variar em função de outros atributos, por exemplo, um apartamento com uma localidade que apresenta as mesmas características em termos de acesso aos serviços urbanos, terá seu preço diferenciado por estar situado nos primeiros ou nos últimos andares.

No município de Jardim/MS, o valor venal por m² (metros quadrados), segundo o PDPMJ 2012 (Plano Diretor Participativo do Município Jardim/MS), tem variações de preço conforme sua localização, sendo valores maiores a áreas próximas ao centro urbano. Como podemos observar na figura a seguir, em pesquisa realizada pela PDPMJ no ano de 2011, onde a área com maior infra- estrutura o valor a ser cobrado por m² é de R\$ 68,14 (sessenta e oito reais e quatorze centavos) e locais mais distantes o valor cobrado por m² é de R\$ 2,55 (dois reais e cinquenta e cinco centavos).

Figura 01 Planta de Valores Imobiliários



Fonte: Technum consultoria setembro (2011).

Valores estes que conforme o Plano Diretor do município de Jardim/MS 2012, são feitos de duas maneiras. Uma para o imposto territorial, onde se considera a área do terreno, o valor unitário do terreno em m²/R\$ (valor este proveniente da planta e da tabela de valores, definidas pelo governo local e atualizadas por meio do Decreto N° 066/2007, de 28 de setembro de 2007), e uma alíquota também definida pelo Código Tributário municipal. São duas alíquotas para os terrenos: 1% para lotes com edificações e 2% para lotes vazios. O imposto predial é calculado de maneira semelhante ao territorial, considerando uma soma do valor do terreno e da edificação, multiplicada por alíquota definida pelo Código Tributário municipal. O valor unitário da edificação é calculado por uma multiplicação da área do imóvel pelo valor unitário da edificação pelo fator de depreciação.

Assim a localização do solo urbano na habitação tem importância no seu consumo, pois ela possibilita ao ocupante maior ou menor, melhores ou piores acessos a umas séries de valores de uso urbano. O espaço urbano na formação capitalista não é homogêneo, principalmente na utilidade habitacional, reina em seu espaço uma divisão social e ideológica que confere em valores de uso e localização.

1.2 O Processo de Urbanização no Brasil

A urbanização se dá em escala mundial. Quase em todas as sociedades, atualmente, ocorre à migração crescente do campo para as cidades. A urbanização no Brasil é decorrente do êxodo rural, proporcionado pela mecanização do campo.

Segundo Sposito (1993), a urbanização brasileira iniciou-se com a fundação das primeiras cidades litorâneas, como para mostrar que o Estado colonial português cá estava para controlar este território.

O urbano no Brasil, conforme Oliveira (s/d) “é historicamente fundado numa contradição singular enquanto o lócus da produção era rural, agrário, o lócus do controle foi urbano”. Assim podemos compreender que a produção no campo era controlada pelo urbano, com uma economia fundada no movimento de acumulação primitiva do capitalismo mercantil do século XVI, onde o Estado tinha papel de destaque na estrutura de relações entre o campo e o urbano.

Com a crise da agricultura no fim do século XVII e do XVIII, quando a mineração do ouro e da prata se expandiu, começaram a ser fundadas cidades no interior do território brasileiro, como Vila Boa, hoje cidade de Goiás, no século XVIII, pelo bandeirante Bartolomeu Bueno da Silva, Cuiabá em Mato Grosso fundada em 1787, durante o período do bandeirismo e da mineração do ouro. Apesar de o século XVIII ter presenciado um grande avanço na fundação de vilas e cidades no interior do território brasileiro, esse processo se fez de forma muito descontínua, motivado tanto pela dependência do povoamento em relação às oscilações do mercado externo como também pelo esgotamento dos recursos ou pela concorrência de um produto com outro (caso da cana, da mineração e do café).

Durante o século XIX e XX, a divisão social do trabalho com o campo produtivo e a cidade improdutiva vai reforçar-se, mas as relações de poder sofre transformações, onde o campo passa a predominar a cidade, a economia cafeeira comanda essa mudança, enquanto aprofunda a divisão social do trabalho, conforme afirma OLIVEIRA (s/d).

De acordo com Campos Filho (1992), a industrialização no Brasil nas décadas 1910, 1930 e 1940 provocou enormes surtos migratórios do campo para a cidade. O que mais se destacou no processo de industrialização brasileira, é que esta aconteceu em revelia aos interesses das classes dominantes, que tinham caráter agroexportador. Foram as crises de

1929 e Segunda Guerra Mundial até os anos 1950 que estimularam o sistema produtivo nacional.

Para que houvesse a urbanização, Santos ressalta que era necessária uma indústria desenvolvida e ampliação do mercado consumidor:

Essa indústria em desenvolvimento, particularmente a partir da revolução de 1932, precisava ampliar o seu mercado. A extinção das barreiras à circulação de mercadorias entre os Estados da União marcou um avanço fundamental no processo de integração econômica do espaço nacional. Faltavam, porém outras variáveis de sustentação, entre elas uma rede nacional de transportes. Essa integração começou pela região circunvizinha ao Estado de São Paulo, pois as relações comerciais eram facilitadas pela existência de um embrião de transportes modernos em rede e a relativa proximidade dos mercados permitia um tráfego marítimo mais intenso. (SANTOS 2001, p. 42)

Assim como consequência “a modernização do país, já iniciada sob o regime de Getúlio Vargas, facilitara a concentração econômica e espacial. A rápida expansão da indústria no centro passava a exigir mais mercados, não apenas fora, mas também dentro do país”. (SANTOS, 2001 p. 44).

Devemos ressaltar que a partir da revolução demográfica ou crescimento demográfico dos anos 1950 tivemos dois tipos de urbanização, aglomerada e concentrada, atingindo então o estágio de metropolização, segundo Santos:

Tivemos primeiro, uma urbanização aglomerada, com o aumento do número – e da respectiva população – dos núcleos com mais de 20 mil habitantes, e em seguida uma urbanização concentrada, com a multiplicação de cidades do tamanho intermediário, para alcançarmos, depois o estágio da metropolização, com o aumento considerável do número de cidades milionárias e de grandes cidades médias (em torno de meio milhão de habitantes). (SANTOS, 2001, p. 202)

O processo de urbanização brasileiro apoiou-se essencialmente no êxodo rural, a migração rural-urbana tem múltiplas causas, sendo as principais a perda de trabalho no setor agropecuário, em consequência da modernização técnica do trabalho rural, com a substituição do homem pela máquina e a estrutura fundiária concentradora, resultando numa carência de terras para a maioria dos trabalhadores rurais.

Para Sposito (1993 p.65) ao proporcionar investimentos estrangeiros no país, por meio de instalações de unidades industriais ligadas a conglomerados econômicos transnacionais, o governo de Juscelino Kubitscheck, e depois os governos militares, reforçou o paradigma de urbanização que se construiu para o Brasil entre 1930 e 1955. Ampliando assim os papéis urbanos na divisão territorial do trabalho, onde as cidades não são mais apenas o espaço de

poder político-comercial, produção industrial e de consumo, mas também o lugar de reprodução financeira do capital, onde circulam as idéias e informações, onde se educam e se preparam aqueles que se integram ao urbano-industrial como força de trabalho.

De acordo com o IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) conforme o senso realizado no ano de 1960, no Brasil a maior concentração populacional em área urbana encontrava-se na região Sudeste com 17.818.649 (dezessete milhões, oitocentos e dezoito mil, seiscentos e quarenta e nove). Enquanto que, o maior número de população em área rural concentrava-se na região Nordeste do Brasil com 14.748.192 (quatorze milhões, setecentos e quarenta e oito mil, cento e noventa e dois). Sendo a região Centro Oeste com o menor número de população urbana e rural, com 995.171 (novecentos e noventa e cinco mil, cento e setenta e um) de população urbana e 1.683.209 (um milhão, seiscentos e oitenta e três mil, duzentos e nove) de população rural, assim com maior numero de pessoas morando na área rural do que na área urbana na década de 1960 na região Centro Oeste. Podemos observar na tabela 1 a situação domiciliar urbana e rural em todas as regiões do Brasil desde as décadas de 1960 a 2010.

Tabela 1 População nos Censos Demográficos Situação Do Domicílio - 1960/2010

	1960	1960	1991	1991	2010	2010
	Urbana	Rural	Urbana	Rural	Urbana	Rural
BRASIL	32.004.817	38.987.526	110.875.826	36.041.633	160.925.792	29.830.007
Região Norte	1.041.213	1.888.792	5.931.567	4.325.699	11.664.509	4.199.945
Região Nordeste	7.680.681	14.748.192	25.753.355	16.716.870	38.821.246	14.260.704
Região Sudeste	17.818.649	13.244.329	55.149.437	7.511.263	74.696.178	5.668.232
Região Sul	4.469.103	7.423.004	16.392.710	5.724.316	23.260.896	4.125.995
Região Centro-Oeste	995.171	1.683.209	7.648.757	1.763.485	12.482.963	1.575.131

Fonte: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8> acessado em 30/09/13 adaptada Servim 2013

De acordo com a tabela 2, a região centro oeste brasileiro é a que possui o menor índice domiciliar rural no ano de 2010 assim como no ano de 1960. Tendo sua distribuição

domiciliar rural e urbana entre os estados de Mato Grosso do Sul, Mato Grosso, Goiás e Distrito Federal, com os seguintes dados:

Tabela 2- Situação domiciliar 1960-2010

Situação domiciliar Rural 1960/2010

	1960	1970	1980	1991	2000	2010
<u>Mato Grosso do Sul</u>	337.564	550.594	461.641	365.646	330.357	351.786
<u>Mato Grosso</u>	208.694	373.363	496.743	541.451	516.670	552.321
<u>Goiás</u>	1.084.907	1.325.765	1.056.254	771.443	605.779	583.074
<u>Distrito Federal</u>	52.044	21.700	38.674	84.945	88.727	87.950

Situação domiciliar Urbana 1960/2010

	1960	1970	1980	1991	2000	2010
<u>Mato Grosso do Sul</u>	242.088	460.137	939.510	1.413.095	1.744.520	2.097.238
<u>Mato Grosso</u>	121.916	239p.524	673.069	1.481.073	1.985.590	2.482.801
<u>Goiás</u>	541.469	1.134.242	2.172.965	3.241.119	4.390.660	5.420.714
<u>Distrito Federal</u>	89.698	524.315	1.164.659	1.513.470	1.954.442	2.482.210

Fonte: <http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8> acessado em 30/09/13 adaptada Servim 2013

Podemos observar que a região Centro Oeste na década de 2010, a população em situação urbana é maior do que em situações domiciliares rurais. Isso se dá historicamente pelo fato de que com o país num processo de abertura econômica, iniciada no governo de JK, e continuada nos governos militares, no qual passou a se investir na garantia de infraestrutura para as indústrias que iriam se instalar no país. As indústrias necessitavam de mão de obra, que se deslocou gradativamente do campo para as cidades, em busca de melhores condições de vida.

Conforme afirma Gomes (2012), o Centro-Oeste do país é “atingido” pela expansão do capital a nível mundial, uma vez que a necessidade de produzir-se 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 de 1950, para a região industrializada do país, posteriormente já nos anos de 1980 para os países do centro capitalista. Tal processo se deu, em razão da expansão da fronteira agrícola para a região em questão, que surtiram efeitos significativos, na relação entre o urbano-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

Foi a partir da década de 1950 que o espaço econômico sul-mato-grossense começou a ser alterado significativamente, passou-se a investir em sua produção rural, para que se tornasse uma extensão agrícola do Sudeste, região que diversificava sua matriz produtiva industrial.

O processo do êxodo rural ocorrido na Região Centro-Oeste resultou em um rápido crescimento da população que ocupou os centros urbanos, o que fez surgir novas cidades. A chegada intensa da população do campo nas cidades fez com que essas ficassem saturadas em relação à quantidade de pessoas, desestabilizando a estrutura urbana. Isso significa que, ao ocupar de forma rápida áreas que até então eram desabitadas, o governo não conseguiu disponibilizar a todos os serviços públicos, com isso a população passou a enfrentar uma série de problemas de caráter de infra-estrutura como a falta de saneamento, escolas, iluminação, pavimentação, policiamento entre outros.

De acordo com Gomes 2012 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 (vinte). Sendo a partir do núcleo populacional produzido pelos agentes ligados a Comissão Estradas e Rodagem nº3 (CER-3), que a cidade de Jardim-MS, começará a ser produzida.

Decorrente da fixação dos militares responsáveis para construção da rodovia, na margem do rio Miranda, próximo ao vilarejo de Guia Lopes da Laguna. O Major Alberto Rodrigues da Costa, resolveu adquirir parte das terras da Fazenda Jardim, e vender aos funcionários da C.E.R.3, possibilitando assim melhores condições aos trabalhadores. (ALMEIDA, 2005). Em 1953 (hum mil, novecentos e cinquenta e três), Jardim-MS tem sua emancipação político-administrativa, adquirindo status de município.

1.3 O Êxodo Rural e Seus Impactos Sobre a Urbanização

A cidade como já vimos anteriormente é o lugar onde se reúnem qualitativamente e quantitativamente condições para o desenvolvimento do capitalismo, ocupa o papel de comando na divisão social do trabalho.

Para Sposito:

A cidade é o lugar onde se concentra a força de trabalho e os meios de produção em larga escala – a industrial-, e, portanto, é o lugar da gestão, das decisões que orientam o desenvolvimento do próprio modo de produção, comandando a divisão social de trabalho e articula a ligação entre as cidades da rede urbana e entre as cidades e o campo. Determina o papel do campo nesse processo, e estimula a constituição da rede urbana. A acentuação da especialização funcional que a indústria provocou, estendeu-se para o campo. (1988, p. 64)

Percebemos assim que a industrialização no campo transformou o rural em espaço dependente do urbano, inclusive porque há um aumento do consumo da produção de serviços da cidade pelos moradores do campo, articulação esta que coloca em dúvidas a própria distinção entre cidade e campo.

Com um crescimento acelerado, devido ao aumento das taxas de crescimento natural (pela diminuição do índice de mortalidade) a imigração rural-urbana (pelas questões estruturais vividas no campo, como o processo de concentração fundiária), promoveu um aumento crescente de população não empregada que se “aloja”, e não “habita” nos maiores centros urbanos, de acordo com Sposito (1988), cujo este processo de “inchaço”, manifesta-se numa série de “problemas” urbanos.

A segunda metade do século XX (vinte) é marcada por uma urbanização acelerada e nas cidades manifestam todos os tipos de problemas, relacionados ao “inchaço” populacional. Onde a falta de habitações, de água encanada, de esgotos, escolas, hospitais, transportes coletivos, áreas de lazer, são amostras das dificuldades encontradas por aqueles que já enfrentaram todos os tipos de problemas na área rural.

A educação de baixa qualidade gera vários transtornos, pois parte da população não consegue obter qualificação profissional exigida pelo mercado de trabalho cada vez mais competitivo. Com isso, ocorre o aumento do desemprego. Os serviços públicos de saúde, na sua maioria, apresentam problemas estruturais, como filas e demoras, ausência de aparelhos e medicamentos, pequeno número de funcionários, ou seja, total desrespeito com o cidadão que necessita desse serviço. Um dos problemas urbanos que mais preocupa a população atualmente é a violência, pois todos estão vulneráveis aos crimes que ocorrem, principalmente nas grandes cidades do Brasil. Diariamente têm-se notícias de assassinatos, assaltos, sequestros, agressões, e outros tipos de violência.

As grandes cidades brasileiras enfrentam diversos problemas. O acesso à moradia com as devidas condições de infraestrutura (saneamento ambiental, asfalto, iluminação, etc.) não atinge todas as camadas da população brasileira. É cada vez mais comum o surgimento e ampliação de favelas desprovidas de serviços públicos. Outro agravante são as pessoas que

não conseguem obter renda suficiente para ser destinada à habitação, devido a pouca remuneração, e acabam utilizando as ruas da cidade como espaço de moradia.

Conforme afirma Peron (2011), “a maior parte da população brasileira não vive, mas aglomera-se nas cidades, focos de civilização em que a especulação imobiliária brinca com o direito de moradia das pessoas e os salários diminutos corroboram a incapacidade de desfrutar da vida”. Fato que para Santos Jr. (2007, p.294), “nas últimas duas décadas do século XX, a questão urbana e o processo de exclusão social se constituíram em problemas centrais para pensar o futuro da Humanidade”. São problemas que “afetam” cada vez mais ao brasileiro de baixa renda.

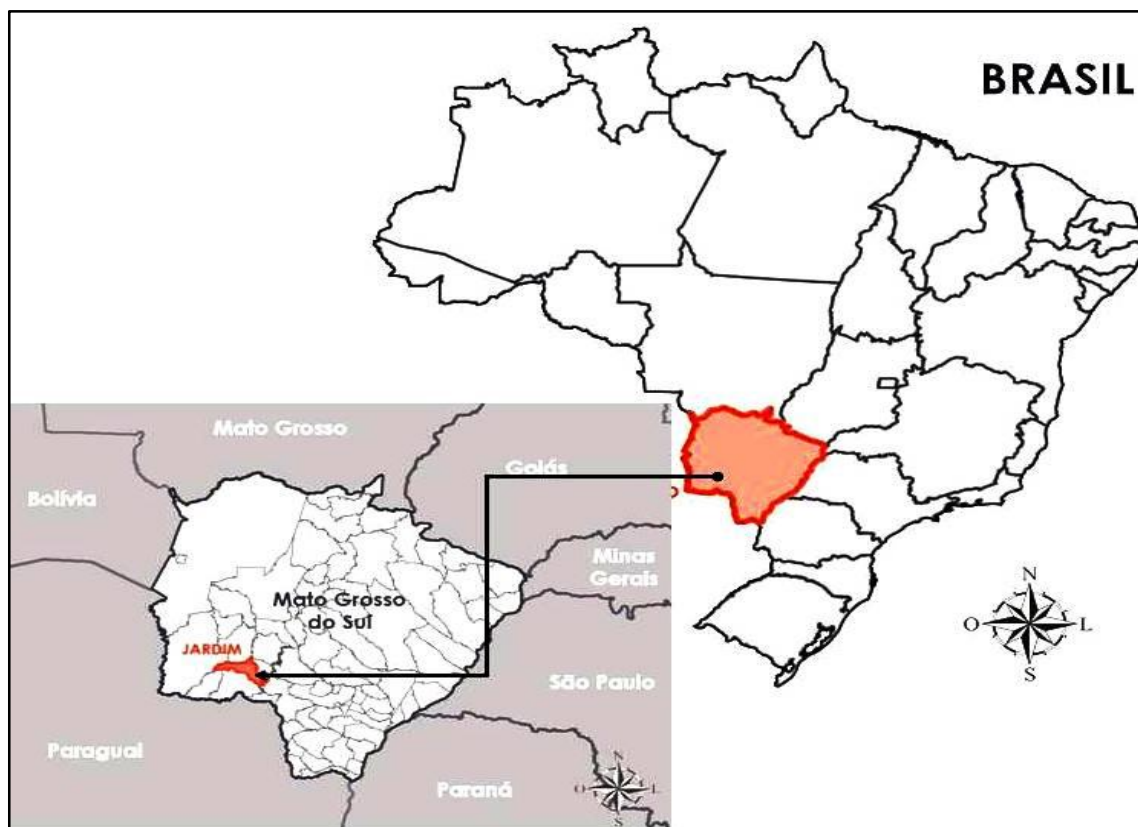
CAPITULO II_ JARDIM /MS: VILA SANTO ANTONIO

A cidade de Jardim/MS, tem sua origem ligada ao desenvolvimento e povoamento das terras do município de Bela Vista e na guerra do Paraguai, quando as forças brasileiras efetuaram a célebre retirada da Laguna.

Em 1934, surgiu a necessidade da construção de uma rodovia que ligasse o município de Aquidauana a Porto Murtinho e Bela Vista, ambos na fronteira com o Paraguai. Em decorrência disso, a Comissão de Estradas de Rodagem nº 3 (CER-3) encaminhou-se à região, decidindo-se, então pela compra de parte da Fazenda Jardim. O assentamento data de 14 de Maio de 1946 e foi criado para atender os servidores da Comissão. Cujas data escolhida, conforme Lima (2006) foi uma homenagem de Major Costa à esposa Margarida Costa, ela escolheu a data por recordar-se imediatamente da sua pátria e de seus ancestrais – o Paraguai, pois nessa data comemora-se o Dia da Independência do Paraguai.

A partir do loteamento das terras e venda de lotes, o município iniciou sua estruturação geográfica e populacional. A data da assinatura da ata de entrega dos lotes é considerada a data de criação do município. Seus primeiros moradores foram os operários da construção da rodovia. A ocupação progressiva da área se deu principalmente devido às terras férteis do local e aos bons campos. Em 13 de setembro de 1948, foi criado o Distrito de Jardim, através da Lei nº. 119/48, e em 11 de dezembro de 1953, através da Lei nº. 6771/53, o então governador do Estado de Mato Grosso, Dr. Fernando Corrêa da Costa, criou o município de Jardim através da Lei nº. 6771/53, data comemorativa de sua emancipação política. Foi elevada a comarca em 15 de novembro de 1969. Logo após o término da construção da rodovia, a CER-3 permaneceu na região, sendo extinta em 1986 e dando lugar à 4ª Companhia de Engenharia de Combate Mecanizada – Companhia Tenente Coronel Juvêncio, ligada ao Comando Militar do Oeste. Podemos observar sua localização dentro do território nacional na figura 2.

Figura 2 Localização Jardim/MS



Fonte: Technum Consultoria Setembro 2011 adaptação Servim 2013.

Situada no sul da região Centro-Oeste do Brasil, no sudoeste de Mato Grosso do Sul (Microrregião de Bodoquena) e próximo à fronteira com o Paraguai. Localiza-se na latitude de 21°28'48" Sul e longitude de 56°08'16" Oeste. À 234 km distante da capital estadual Campo Grande, os municípios limítrofes são: ao norte Bonito e Guia Lopes da Laguna, ao sul Bela Vista e Ponta Porã, a leste Ponta Porã e Guia Lopes da Laguna e a oeste Caracol, Porto Murtinho e Bela Vista. A população total do município é de 24.363 habitantes, com uma área municipal de 2.202 km² representando 1,08% da população do Estado, de acordo com os dados oficiais do IBGE – Censo 2010.

O setor de serviços é o mais economicamente expressivo de Jardim, sendo responsável por 67% do PIB municipal. O setor primário é a segunda maior fonte de renda do município, sendo responsável por 13% do PIB Municipal. Conforme o Plano Diretor do Município de Jardim/MS (2011).

De acordo com os dados do IBGE de 2010, a cidade de Jardim/MS possui 8.546 domicílios, maioria da população vive na área urbana (93,41%), sendo que a taxa de urbanização cresceu 0,46 pontos percentuais no período de 2000 a 2010.

Tabela 3- Situação domiciliar Jardim/MS 1970/2010

	1970	1980	1991	2000	2010
População Total	10.460	13.817	19.235	22.542	24.363
Urbana	7.052	11.046	17.601	20.953	22.758
Rural	3.408	2.771	1.724	1.589	1.605
Taxa de urbanização	67,41%	79,94%	91,07%	92,95%	93,41%

Fonte: Confederação Nacional dos Municípios e IBGE Censo Demográfico, adaptado Servim 2013

Podemos observar que nas ultimas 04 (quatro) décadas o município de Jardim vem aumentando o numero de população na área urbana. Passando de 67,41% em 1970 para 93,41% em 2010.

De acordo com Gomes (2012):

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. Tal dinâmica refletiu-se 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 já bem localizado em meio à malha urbana existente, razão que favoreceu a aprovação de novos loteamentos, agregando mais áreas à cidade, o que pode ser verificado durante as décadas de 1980, no qual o tecido urbano da cidade cresceu substancialmente. (p.38)

O município de Jardim /MS conforme o Plano Diretor Participativo Município de Jardim 2012 possui uma divisão política que conta com a sede municipal, com o distrito do Boqueirão, dois assentamentos do INCRA: Guardinha, Recanto do Rio Miranda, e um assentamento do crédito fundiário, o Quero-quero. A sede tem sua subdivisão em bairros feita a partir de uma grande quantidade deles, conforme listagem a seguir fornecida pela Gerência de Arrecadação.

Lista 1- Nome dos Bairros de Jardim/MS divididos por seus Macros bairros/regiões de 1 a10.

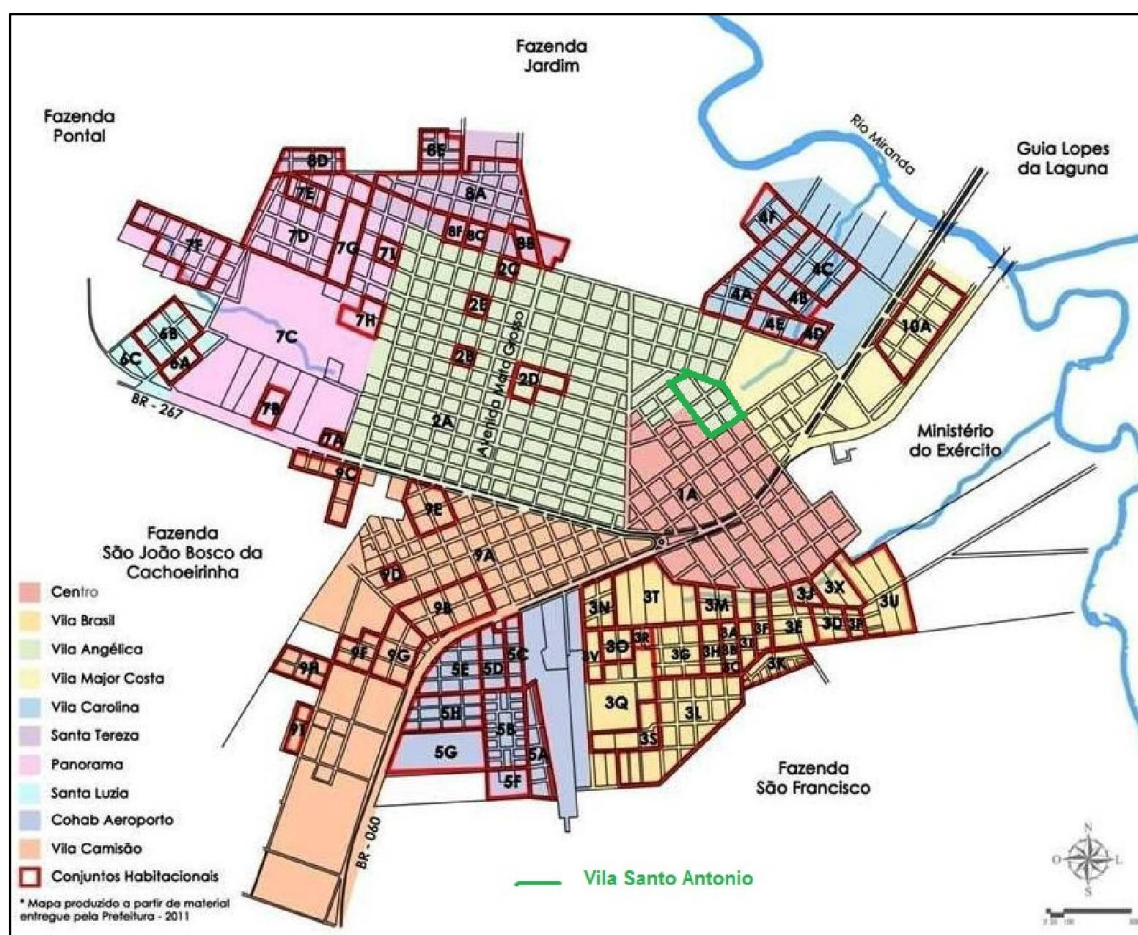
1	1A - - Centro	5A - Jardim Aeroporto	
5	2A - Vila Angélica	5B - Cohab 01 e 02	8
	2B - Santa Heliza	5C – Itamaraty	
	2C - Residencial São Paulo	5D - Park das Orquídeas	
	2D - Jardim Guanabara	5E - Residencial Moa	
	2E - Conj. Hab. Dinah Brum Escobar	5F - Ramão Frank. Silva Pleutin	
23	3A - Santo Antônio	5G - Residencial Portal do Sul	3
	3B - Jardim Santo Antônio I	5H - Jardim Bela Vista	
	3C - Jardim Santo Antônio II	6A – Itamaracá	
	3D - Vila Teixeira	6B - Santa Luzia	
	3E - Jardim Santa Helena	6C - Bairro Santa Luzia	
	3F - Jardim Santa Rosa	7A - Jardim São Lucas	
	3G - Jardim Esperança	7B - Alcides da Cunha	
	3H - Jardim São Guilherme	7C - Jardim Panorama	
	3I - Vila Planalto	7D - Jardim Panorama A	
	3J - Jardim Alvorada	7E - José Vicente Sanctis Pires	
	3K - Conj. Hab. Paraíso	7F - Jardim Panorama II	
	3L - Jardim São Francisco	7G - Parque das Araras	
	3M - Residencial Colibri	7H - José Ignácio Alves dos Santos	
	3N - Jardim Itapê	7I - Conj. Hab. Edir Figueiredo	
	3O - Jardim Primavera	8A - Santa Tereza	6
	3P - Arthur Rocha	8B - Jardim Áurea	
	3Q - Vila Brasil	8C - Jardim Amazonas	
	3R - Agamenon Magalhães de Carvalho	8D - Oswaldo Fernandes Monteiro	
	3S - Vila Morena	8E - Conj. Hab. Santa Tereza	
	3T - Ch. Clemente Barbosa e Contorn	8F - Hab Vital Ferreira de Souza	
	3U - Ch. Praia Marly	9A - Cel. Camisão	9
	3V - Chácara 24	9B - Jardim Felicíssimo	
	3X - Terrazas Mendes	9C - Jardim Taita	
6	4A - Vila Carolina	9D – Segredo	
	4B - Jardim Dom Bosco	9E - Carlito Haerter	
	4C - Jardim Previsul	9F - Pousada do Sol	
	4D - Alexandra Benites	9G - Jardim Renascença	
	4E - Ramona Pare de Moraes	9H - Recanto Feliz	
	4F - Passo Velho	9I - Waldemar Garcia	
	10A - Major Costa	1	

Fonte: PDMJ 2012 adaptação Servim 2013

A organização da cidade junto da Gerencia de Arrecadação não é a mesma que a população utiliza como referencial, mas isso não apresenta problemas significativos, pois a população se localiza conforme o bairro é conhecido popularmente. A Vila Brasil, como é

conhecida pela população na verdade corresponde a 23 (vinte e três) bairros para a Gerência de Arrecadação, como pode ser conferido abaixo em cor amarela vila Brasil e seus bairros dentro dela com círculos vermelhos. Assim como a Vila Angélica do qual possui 5 (cinco) bairros dentro de sua extensão, além da vila Santo Antonio que não esta representada dentro da figura 3, nem na listagem fornecida pela Gerência de Arrecadação ao Plano Diretor Participativo de Jardim/MS (2012).

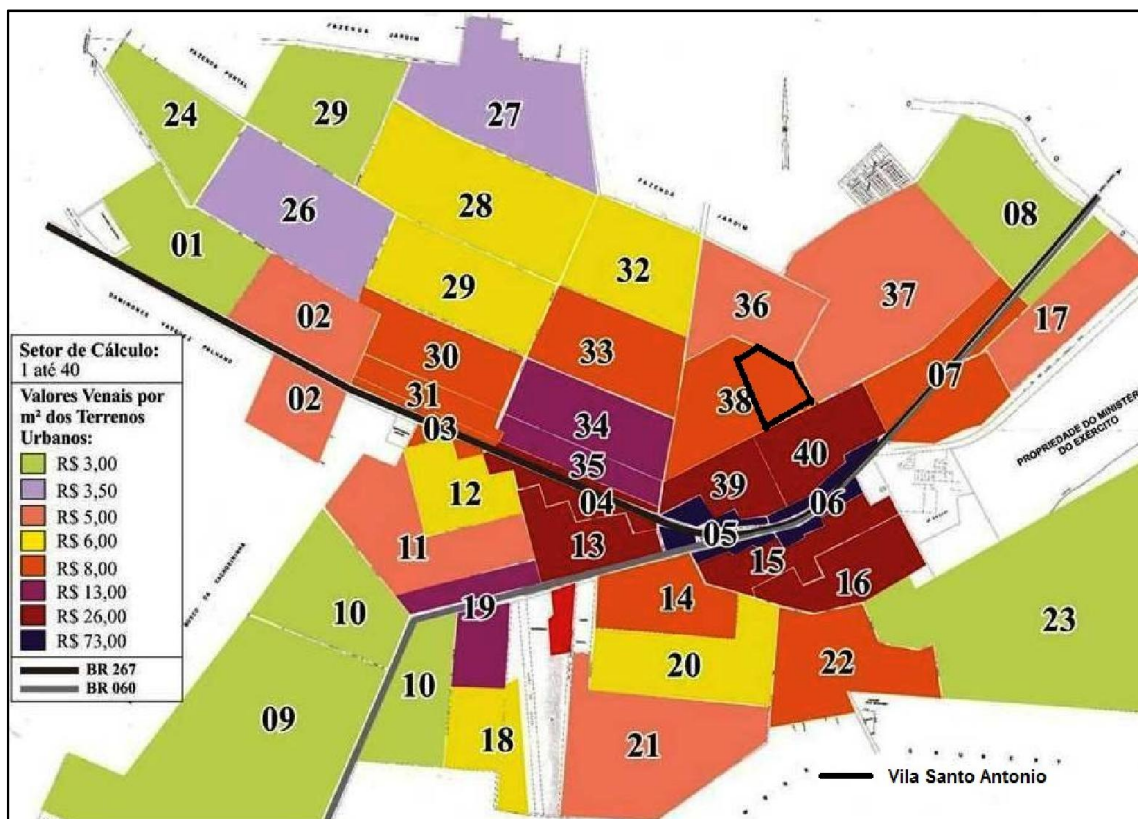
Figura 3: Divisão dos micros bairros na sede



Fonte: Technum Consultoria Setembro 2011

Esta divisão de bairros da cidade serve mais como uma identificação cultural do que para programas municipais ou mesmo para a arrecadação. Os valores do IPTU são fixados a partir de outra ordem, mais voltada para a proximidade com as rodovias, de acordo com a Figura 4 - Representação gráfica demonstrando os valores venais do metro quadrado dos terrenos em Jardim-MS. Conforme aponta os dados coletados por Gomes (2012) na Gerência de Arrecadação do Município de Jardim/MS no ano de 2012.

Figura 4 - 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, adaptação Servim 2013.

De acordo com Gomes:

De início, pode-se notar que na área do Centro, nos setores 5 (cinco) e 6 (seis) do mapa, o preço do metro quadrado é maior (R\$ 73,00 o m²), 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.

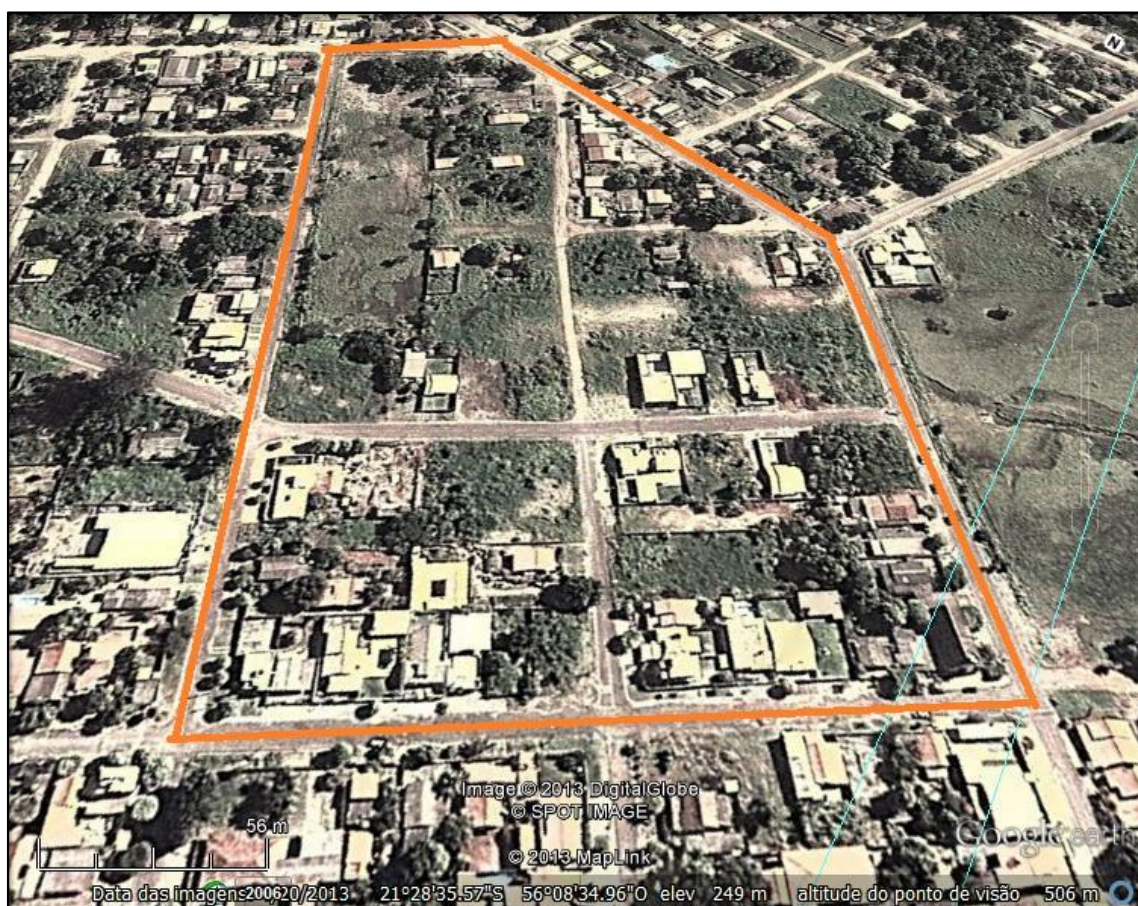
Na região ao entorno do Centro, identificados no mapa pelos setores 4, 13, 15, 16, 39 e 40, encontra-se uma faixa de valores, inferior ao anterior, porém é a segunda área mais valorizada, uma vez que sua localização permite usufruir dos usos disponíveis no Centro. Outra região que podemos destacar no mapa corresponde aos setores 34 e 35. Em tal região, há serviços coletivos como escolas, um posto de saúde, o hospital municipal, uma série de comércios, e pavimentação asfáltica, o que indica a valorização dos terrenos em seu meio. Margeando a BR 060, o setor 19 também se destaca pelo o preço de seus terrenos, esta área que se encontra próxima onde foi produzido o Conjunto Habitacional Aeroporto, teve o preço dos terrenos valorizados em razão das infra estruturas implementadas pelo Poder Público 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 nas periferias da cidade preços acessíveis para àquela parcela da população sem condições de adquirir um terreno bem localizado. (2012, p.56)

Observamos assim as diferenciações de valor sobre a terra, em relação a sua localização decorrente da proximidade com o centro urbano de Jardim/MS. O que altera o valor para compra e venda em locais que oferecem serviços de infra-estrutura, como por exemplo, o asfalto, que no setor 38, onde esta localizada a Vila Santo Antonio, a coleta e lixo em locais com asfalto é realizada três vezes por semana enquanto nas áreas sem asfalto a coleta é realizada duas vezes.

A vila Santo Antonio como é reconhecida por seus moradores, é um exemplo de como a divisão de bairros da cidade serve mais como uma identificação cultural do que para programas municipais ou mesmo para a arrecadação. Podemos observar sua localização na imagem 1.

Figura 05- Recorte da Vila Santo Antonio Jardim/MS



Fonte: Google earth 2013 adaptada Servim 2013.

Localizada nos limites do centro, a Vila Santo Antonio possui 6 (seis) quarteirões, com muitos lotes vazios, e está dentro do macro bairro 2A - Vila Angélica. Reconhecida na

matricula dos terrenos no Cartório como Vila Santo Antonio, assim como para as empresas de fornecimento de água e energia, para e empresa de Correios e telégrafos, tem sua localização como Centro, como podemos observar na imagem 2, e para arrecadação do município como Vila Angélica.

Figura 6 - Localização de endereço pela rede fornecimento energia e correios



Fonte: Servim 2013

Segundo o Plano Diretor Participativo do Município Jardim/MS 2012, para uma ordenação territorial deve atender as funções:

A ordenação do território deve atender às funções econômicas e sociais da terra no município e na cidade, de forma a compatibilizar o desenvolvimento municipal e urbano com o uso e a ocupação do solo, os recursos ambientais, a oferta de equipamentos urbanos e a circulação de pessoas e bens, sendo centrada no sistema viário municipal, no macrozoneamento municipal e zoneamento da sede municipal e bairros. (PDPMJ 2012, produto 5 relatório final, p. 330)

O macrozoneamento do município de Jardim de acordo com o Plano Diretor Participativo do Município (2012) foi definido com base na compartimentação geoambiental e no conhecimento adquirido com a Leitura da Realidade, onde foram levantadas questões socioambientais pertinentes ao processo de planejamento para gestão do território e consolidação de políticas de desenvolvimento.

A área urbana de Jardim/MS, foi definida como Macrozona Urbana 1 (MU1) e compreende a área urbana da sede municipal. São permitidos:

- Habitações;
- Comércio e serviços;
- Instalações industriais, silos e armazéns;

Equipamentos destinados aos serviços públicos urbanos e comunitários de administração, saúde, educação, cultura, comunicação, esporte e lazer, transporte, saneamento e energia;

Equipamentos destinados às atividades de preservação ambiental, ou à realização de projetos científicos, viveiros e de educação ambiental. (PDPMJ 2012, produto 5 relatório fina, p. 449)

Sendo as diretrizes para a Macrozona Urbana 1 (MU1):

Assegurar a ocupação urbana nos limites da área definida como perímetro urbano;
Incentivar a consolidação dos bairros já ocupados e o adensamento populacional para o adequado aproveitamento da infraestrutura urbana instalada; inclusive nos processos de realocação de habitações localizadas em áreas de risco e áreas de preservação permanente;

Ocupar as áreas de expansão urbana apenas quando da consolidação das demais áreas urbanas;

Monitorar as áreas de preservação permanente a fim de coibir novas ocupações irregulares e minimizar os impactos ambientais;

Criar, manter e monitorar o Cadastro Técnico Multifinalitário Municipal atualizado dos imóveis urbanos, bem como um sistema de informações municipal integrado a toda administração pública;

Promover o paisagismo e a arborização das áreas urbanas;

Aprimorar o sistema viário, adequando-o às boas condições de pavimentação e sinalização e garantindo segurança à comunidade jardinense;

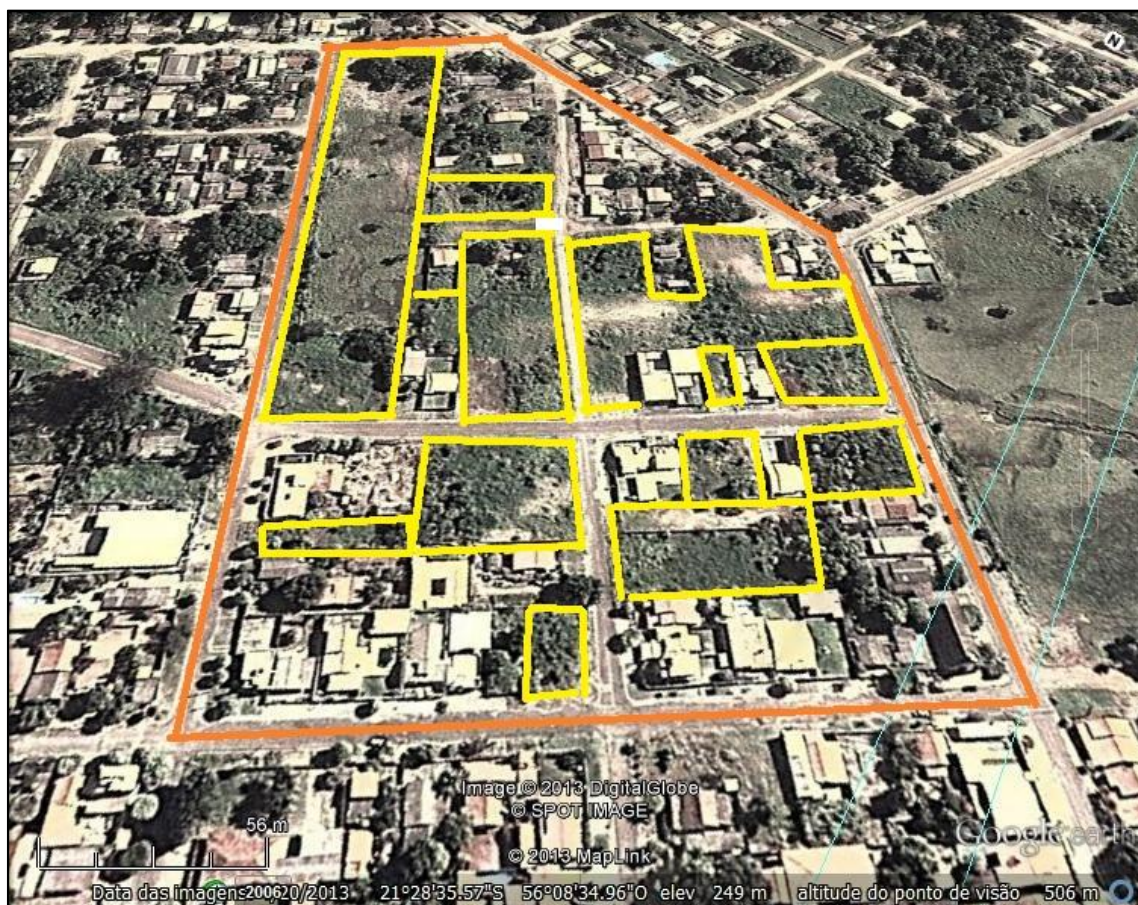
Promover a adequação do sistema de circulação aos portadores de necessidades especiais.

Compatibilizar os usos e atividades urbanas com a organização do sistema viário proposto. (PDPMJ 2012, produto 5 relatório fina, p. 449)

Nesse contexto o zoneamento urbano de Jardim/MS teve por objetivo embasar o planejamento territorial, nos aspectos do disciplinamento do uso e da ocupação do solo. Com propostas que determinam direções das futuras intervenções urbanas, seja de qualificação ou requalificação físico-espacial, recuperação ambiental, criação de novas áreas voltadas à preservação ambiental ou ao desenvolvimento econômico e social e à conservação e promoção da cultura local.

Com um número de 104 (cento e quatro lotes), dos quais apenas 42 (quarenta e dois) são ocupados, destes apenas 6 (seis) lotes com fins comerciais, sendo uma escola de Idiomas, um consultório odontológico, uma distribuidora de gás GLP, dois lotes destinados ao lazer (Usina club), uma funilaria. Podemos perceber que a Vila Santo Antonio possui muitos lotes vazios. Como podemos observar na imagem 3.

Figura 7- Espaços vazios Vila Santo Antonio Jardim/MS



Fonte: Google earth 2013 adaptada Servim 2013

Com um numero de 62 (sessenta e dois) lotes vazios, a Vila Santo Antonio em sua maioria configura-se como uma área de vazio urbano. Totalizando uma porcentagem de 65% dos lotes ainda a ser ocupados.

2.1 – Vazios Urbanos

De acordo com Gomes (2012, p.57), “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”. Assim tornando o solo urbano uma mercadoria, do qual para um grande número da população será inacessível.

Podemos compreender vazio urbano, como sendo uma área localizada em meio à malha urbana, que não possui nenhum tipo de ocupação. Para Ebner (1999, p.68):

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.

Muitas vezes os espaços vazios, são reservados pelos proprietários para a especulação buscando, no decorrer do tempo, aumentar o valor da terra, em consequência da infraestrutura instalada.

Nesse contexto Gomes afirma:

O valor da terra/terreno urbano é determinado principalmente em razão da sua localização dentro da cidade. No valor de troca do terreno, está embutido uma gama de valores de uso, que o comprador terá que pagar para obter. Tal valor será maior nos bairros melhores servidos de infraestrutura, como podemos observar no caso de Jardim-MS as áreas correspondentes ao Centro, partes da Vila Angélica e a Cohab Aeroporto. Deste modo os terrenos, localizados dentro destes bairros, ou próximos aos usos que estes contém, terão um preço maior se comparado aos bairros mais afastados, onde tais usos são carentes. Por esta condição, pelo preço que a terra alcança, é impossibilitado que parcela significativa da sociedade possa ocupá-los, o que gera, deste modo, um dos fatores principais resultantes nos vazios urbanos. Tais pressupostos, indicam como os vazios urbanos tendem a se apresentar nas áreas mais dotadas de infraestrutura, mas não indicam como permanecem nos bairros menos privilegiados. Nestes locais, geralmente na periferia, o que ocorre é a especulação, ou seja, o proprietário, seja o loteador ou comprador, deixa o terreno ocioso, agregando valor da produção social no entorno. Se em tal terreno, forem implantados, pelo Poder Público, serviços de uso coletivo como escolas, postos de saúde, creches, e também infraestruturas como asfalto, rede de esgoto, o proprietário obterá um superlucro, uma vez que investiu pouco capital na aquisição do mesmo. (2012, p.53)

Os fatores que tornam viáveis a produção e manutenção dos vazios urbanos estão relacionados, principalmente pelo uso monopolista da terra urbana. Assim, o proprietário de um terreno, que está bem localizado em relação aos usos que o urbano oferece, negocia seu terreno a preços altos, onde os mais favorecidos economicamente poderão pagar.

2.2 - Especulação Imobiliária

A concentração espacial de renda em poucas parcelas da população provocou uma concentração espacial, especialmente nas áreas mais centrais. De acordo com Campos Filho nas cidades brasileiras, a reprodução espacial do processo elitista nacional, em suas vinculações com o processo da industrialização e urbanização é facilmente visível.

Conforme afirma Campos Filho:

No quadro do capitalismo a distribuição da população e das atividades econômicas no solo urbano, segue a regra básica pela a qual quem pode mais em termos de poder aquisitivo, melhor se localiza na estrutura das cidades em relação ao emprego, a oferta de serviços urbanos, ao comércio e serviços em geral, especialmente os de cultura e lazer.

No capitalismo periférico, um fator agravante se faz presente, tornando vida das classes médias urbanas e especialmente dos trabalhadores, à medida que o processo de urbanização – industrialização se afirma em uma primeira etapa. Esse fator é a mencionada especulação imobiliária tanto com a terra rural nas vizinhanças das cidades com expectativas de que se tornem urbanas com a especulação imobiliária das terras urbanas no interior das cidades, que se apresenta com grande intensidade nos países de capitalismo periférico (1999, p.46)

No caso do Brasil, o processo de urbanização industrialização, ao promover o crescimento da cidade, exigiu recursos governamentais para construção de uma infraestrutura, como redes rodoviárias, portos, telecomunicações entre outros. Com a escassez de recursos públicos, destinados as cidades ao longo de décadas, provocou um déficit de na oferta de infra - estrutura e de serviços urbanos. De acordo com Campos Filho (1999) no Brasil, as áreas mais centrais, recebem melhoramentos públicos, com a escassez de recursos públicos destinados às cidades provocam assim a exacerbação, a ampliação da renda diferencial imobiliária, traduzida na ampliação da diferença dos preços de terrenos, de imóveis construídos e de seus alugueis.

Com a crescente especulação imobiliária, o valor sobre a terra torna-se cada vez mais difícil para as camadas da população de baixa renda a aquisição de terrenos, que passa a depender de casas e quartos de aluguel. Assim esse fator faz com que o trabalhador de baixa renda fique em posições de localização de moradia em áreas periféricas, distanciando-o do emprego, comercio, serviços públicos de saúde, educação, lazer.

Campos Filho (1999) retrata que a expulsão das famílias de baixos salários para longe do emprego e serviços urbanos, faz com que os vazios urbanos gerem custos às cidades:

Assim também o Poder Público é obrigado a dobrar investimentos e o custeio de redes de serviços públicos, que dependem da extensão da cidade. Esse é o caso, por exemplo, da pavimentação de ruas e avenidas e sua manutenção; o da implementação e operação das redes de água e esgoto; o da iluminação pública; o da canalização das águas da chuva e dos córregos e rios que cruzam o espaço urbano e sua manutenção; o da implementação e operação da rede de energia elétrica. A implementação e operação do sistema de transporte coletivo. (1999, p55)

Todos os cidadãos contribuem para a produção social, seja pelo pagamento direto ou indireto de imposto e taxas, Rodrigues (1989 p.20), “um dos casos mais comum de contribuição direta na produção, ocorre numa área pouco ocupada e se constrói. Logo após as primeiras construções, os lotes vagos são vendidos, a preços mais elevados que o primeiro”. Sem que terrenos vagos tenham sofrido qualquer transformação, beneficiando aqueles que deixaram as terras vazias aguardando “valorização”.

Os mecanismos da chamada especulação imobiliária relacionada com a ocupação da cidade, podem ser praticadas de varias formas. A mais comum, por estar relacionada a um único grupo incorporador, refere-se ao interior da área loteada e diz a respeito à retenção deliberada de lotes. Em geral, vende-se os lotes pior localizados- em relação aos equipamentos e serviços- para, em seguida, gradativamente e à medida que o loteamento vai sendo ocupado, coloca-se os demais a venda. A simples ocupação de alguns já faz aumentar o preço dos demais lotes, o “valorizando” o loteamento. (RODRIGUES, 1988 p.21)

Assim Pinheiro (2010, p.34), define a expectativa de valorização, como a obtenção de altos ganhos em forma de renda da terra sem nenhum investimento próprio. É a expectativa que move os proprietários e favorece a manutenção de grande número de terrenos urbanizados ociosos.

De acordo com Gomes (2012) o município de Jardim/MS, segundo os dados coletados na Gerência de Arrecadação do município no ano de 2012, de 11.000 lotes privados presentes no tecido urbano da cidade, 3.122 terrenos estavam vazios. Tais espaços se valorizam constantemente, pois estão cheios de serviços resultantes da produção da cidade, caso seja de interesse do proprietário loteá-la, seu preço, decorrente da especulação resultaria em ganhos substanciais, por estarem próximos de infraestruturas.

2.3 - Segregações e Áreas Sociais

Devido ao diferencial da capacidade de cada grupo social tem de pagar pela residência que ocupa, a qual apresenta características diferentes no que se refere ao tipo e à localização. Em relação ao onde morar é preciso lembrar que existe um diferencial espacial na localização de residências vistas em termos de conforto e qualidade. Esta diferença reflete em primeiro lugar um diferencial no preço da terra – que é a função da renda esperada – que varia em função da acessibilidade e das amenidades. (CORRÊA 1995)

De acordo com o Plano Diretor Participativo do Município de Jardim/MS (PDPMJ) 2012, do qual contém os objetivos e as diretrizes das políticas municipais para o desenvolvimento sustentável e a consolidação urbana do município, segundo os fundamentos da Lei Orgânica Municipal e conforme o disposto na Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e na Constituição Federal de 1988. E a ser considerado como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana e engloba todo o território municipal. Que tem em seus princípios fundamentais:

- I** – garantia ao cumprimento da função socioambiental da propriedade e da cidade;
- II** – construção de políticas pautadas na busca pelo desenvolvimento sustentável, com respeito ao meio ambiente natural e harmonização entre as atividades humanas e a capacidade do meio ambiente;

III – promoção da igualdade e da justiça social, com garantia do direito de acesso à moradia, transporte público, saneamento, cultura, lazer, segurança, educação e saúde para todos os cidadãos;

IV – democratização do processo de gestão territorial por meio de mecanismos e instrumentos de participação popular.

§ 1º A função socioambiental do município de Jardim corresponde ao direito à cidade para todos, visando:

I - a eliminação da pobreza, a redução das desigualdades sociais e a promoção da justiça social;

II - a universalização dos acessos à moradia adequada, ao saneamento ambiental, às condições adequadas de mobilidade, à infraestrutura urbana, aos equipamentos comunitários de educação, saúde, esporte, lazer e cultura.

§ 2º A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenamento da cidade, de forma a satisfazer as necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, assegurando o direito de seus habitantes:

I - à habitação;

II - ao trabalho;

III - ao transporte coletivo;

IV - à infraestrutura urbana;

V - à saúde;

VI - à educação;

VII - ao lazer;

VIII - à cultura;

IX - à segurança;

X - à informação.

(PDPMJ 2012, produto 5 relatório final, volume II - Legislação p. 20)

Princípios esses que não vem sendo cumpridos pelos órgãos responsáveis. Pois não há infra estrutura urbana adequada no município até o presente momento.

E sua organização do território municipal em macrozoneamento, do qual pode ser compreendida como:

Art. 13. Entende-se por macrozoneamento a divisão do território municipal em áreas integradas, com o objetivo de possibilitar o planejamento adequado para implementação das estratégias e ações definidas pelo Plano Diretor.

Art. 14. O macrozoneamento do território municipal fica definido segundo estudos de compartimentação geoambiental realizados durante o processo de elaboração desta Lei Complementar.

Art. 15. Para definição do macrozoneamento, ficam estabelecidas as seguintes áreas integradas instituídas segundo Anexo I desta Lei Complementar:

I – Macrozona Rural 1 (MR1);

II – Macrozona Rural 2 (MR2);

III – Macrozona Rural 3 (MR3);

IV – Macrozona Rural de Preservação Ambiental (MRPA);

V – Macrozona Rural de Interesse Turístico (MRIT);

VI – Macrozona de Interesse Cultural (MIC);

VII – Macrozona Urbana 1 (MU1);

VIII – Macrozona Urbana 2 (MU2).

(PDMJ 2012, produto 5 relatório final, volume II - Legislação p. 26)

Nesse contexto a Artigo 39 zoneamento da macrozona urbana 1 (MU 1) organiza-se segundo as seguintes zonas de uso e ocupação do solo urbano:

- I** – Zona de Interesse Ambiental (ZIA);
- II** – Zona de Ocupação Especial (ZOE);
- III** – Zona de Uso Especial (ZUE);
- IV** – Zona de Interesse Militar (ZIM);
- V** – Zona Educacional Universitária (ZEDU);
- VI** – Zona de Uso Institucional (ZUI);
- VII** – Zona de Consolidação 1 (ZC 1);
- VIII** – Zona de Consolidação 2 (ZC 2);
- IX** – Zona de Dinamização Econômica 1 (ZDE 1);
- X** – Zona de Dinamização Econômica 2 (ZDE 2);
- XI** – Zonas Especiais de Interesse Social 1 (ZEIS 1);
- XII** – Zonas Especiais de Interesse Social 2 (ZEIS 2);
- XIII** – Zona de Abastecimento e Serviços de Apoio 1 (ZAA 1);
- XIV** – Zona de Abastecimento e Serviços de Apoio 2 (ZAA 2);
- XV** – Zona de Expansão Urbana (ZEU).

Parágrafo único. A Lei Complementar de Uso e Ocupação do Solo Urbano normalizará e regulará a produção e organização dos espaços urbanos do município, obedecendo ao disposto nessa Lei Complementar, indicando os parâmetros urbanísticos para cada zona de uso estabelecida neste artigo. (PDPMJ 2012, produto 5 relatório final, volume II - Legislação p. 30)

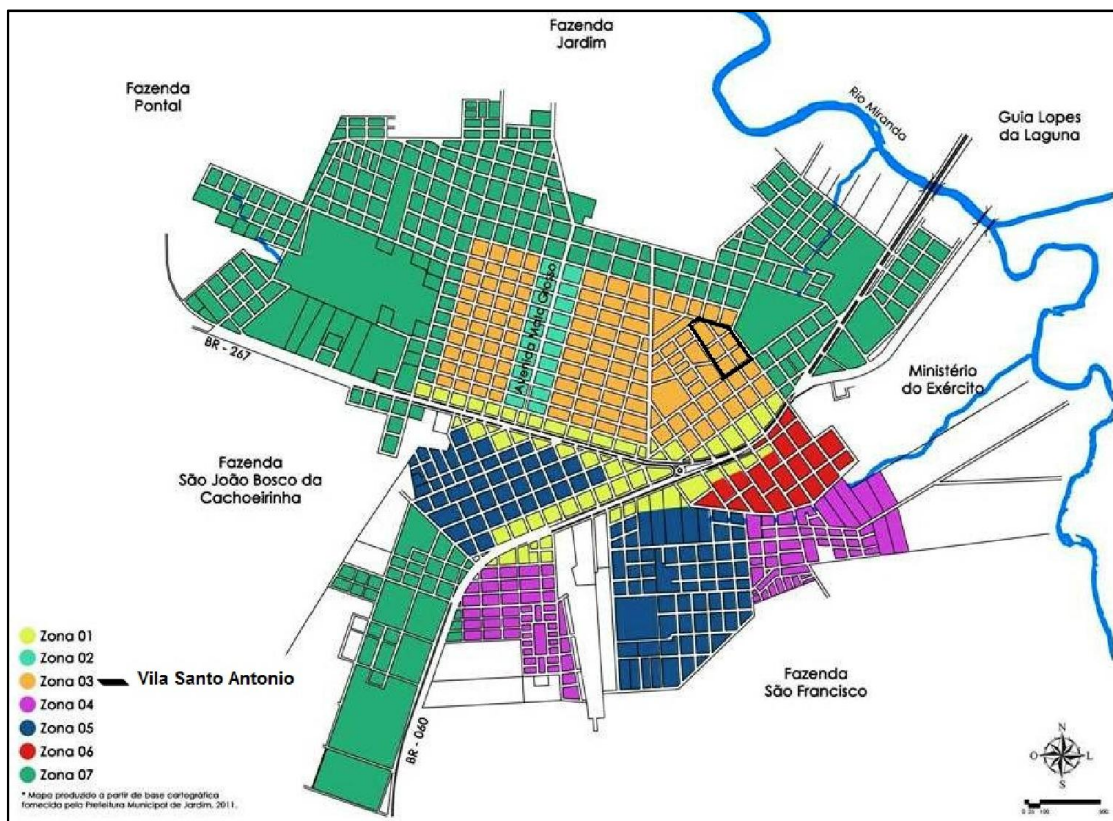
A Vila Santo Antonio esta dentro da área definida como Zona de Consolidação 1. De acordo com o PDPMJ 2012 Art. 50. “As Zonas de Consolidação 1 - ZC 1. São áreas ocupadas e consolidadas, de uso principalmente residencial, próximas ao centro. Devem ter prioridade na urbanização, na ocupação dos vazios urbanos e no adensamento e na implantação de infra estrutura”. Mas o PMDJ 2012, não mostra de que forma será realizada a ocupação, não apresenta nenhuma medida efetiva.

No estudo da morfologia urbana de Jardim realizado pelo PDPMJ 2012, a caracterização da morfologia urbana e uso do solo, que foi realizado através da caracterização de sete zonas distintas, conforme representadas na Figura 5.

A Vila Santo Antonio, esta localizada dentro da zona 3 (três), que foi caracterizada pelo PDPMJ 2012 como:

Área de concentração de residências de médio-alto padrão com mais de um pavimento e revestimentos de melhor qualidade. A maioria das vias são asfaltadas, embora não haja uma padronização no calçamento e/ou existência de passeios públicos. Não há espaços públicos de qualidade para usufruto da comunidade. Há baixa taxa de consolidação e densidade urbana, havendo diversos lotes e até mesmo quarteirões vazios. Encontramos alguns conflitos no uso do solo, como casas de alto padrão ao lado de oficinas de serralheria e de reciclagem de lixo. (PDMJ 2012, Relatório da leitura da realidade do município, setembro 2011, p.138)

Figura 8- Morfologia urbana de Jardim



Fonte: Technum Consultoria Setembro 2011 adaptação Servim 2013

A segregação residencial é, em realidade, um processo que se origina a tendência a uma organização espacial. Mas quem produz a segregação? Já vimos o papel do Estado na segregação residencial. Para Corrêa (1995, p, 63-64):

Subjacente à ação estatal está a classe dominante ou algumas de suas frações. Sua atuação se faz, de um lado, através da auto-segregação na medida em que ela pode efetivamente selecionar para si as melhores áreas, excluindo-as do restante da população: irá habitar onde desejar. A expressão desta segregação da classe dominante é a existência de bairros suntuosos e, mais recentemente, dos condomínios exclusivos e com muros e sistemas próprios de vigilância, dispendo de áreas de lazer e certos serviços de uso exclusivo, entre eles, em alguns casos, o serviço de escolas públicas eficientes.

A segregação residencial pode ser vista como um meio de reprodução social, nesse sentido, o espaço social age como um elemento condicionador sobre a sociedade. Assim, enquanto o lugar de trabalho, fábricas e escritórios, constitui-se no local de produção, as residências e os bairros, definidos como unidades territoriais e sociais, constituem-se no local

de reprodução, (CORRÊA 1995). O que significa não apenas um meio de privilégios para a classe dominante, mas também um meio de controle e de reprodução social para o futuro.

A segregação tem um dinamismo onde uma determinada área social é adequada durante um período de tempo por um grupo social. Segundo Corrêa:

A segregação é dinâmica, envolvendo espaço e tempo. Este processo de fazer e refazer pode ser rápido ou lento: como uma fotografia, um padrão espacial pode permanecer por um longo período de tempo; ou mudar rapidamente. A dinâmica da segregação é própria do capitalismo não sendo típica da cidade pré-capitalista, caracterizada por forte imobilismo sócio espacial. (1995, p.69)

Assim podemos compreender a segregação residencial como uma expressão espacial das classes sociais. Para se compreender isto melhor, é importante que se conheça como no capitalismo as classes sociais foram estruturadas. De acordo ainda com Corrêa:

Há três forças básicas que estruturam as classes sociais:

- uma força primária, capital e trabalho;
- uma força residual, contato entre um modo de produção dominante e subordinado;
- forças derivativas, que emergem devido às necessidades de preservar os processos de acumulação de capital através de inovações tecnológicas e controlar as mudanças na organização social. Tais forças geram: • fragmentação da classe capitalista e proletária devido à divisão do trabalho e especialização funcional; • classes distintas de consumo visando a uma demanda variável e contínua; • aparecimento de uma classe médio burocrata;
- desvios de consciência de classe e projeção ideológica; • controle sobre a mobilidade social através da criação de barreiras. (1995, p.62)

Percebemos assim que a concentração de tipos de população dentro de um dado território, caracterizada pela individualidade física e cultural, seria resultante de competição impessoal que geraria espaços de dominação dos diferentes grupos sociais.

Áreas sociais que podem ser compreendidas como áreas marcadas pela tendência à uniformidade da população em termos de três conjuntos de características: status socioeconômicos (renda, status ocupacional, instrução etc.), urbanização (mulheres na força de trabalho, fase do ciclo de vida, solteiros, casais jovens com filhos e sem filhos, etc.) etnia. Corrêa (1995, p.60)

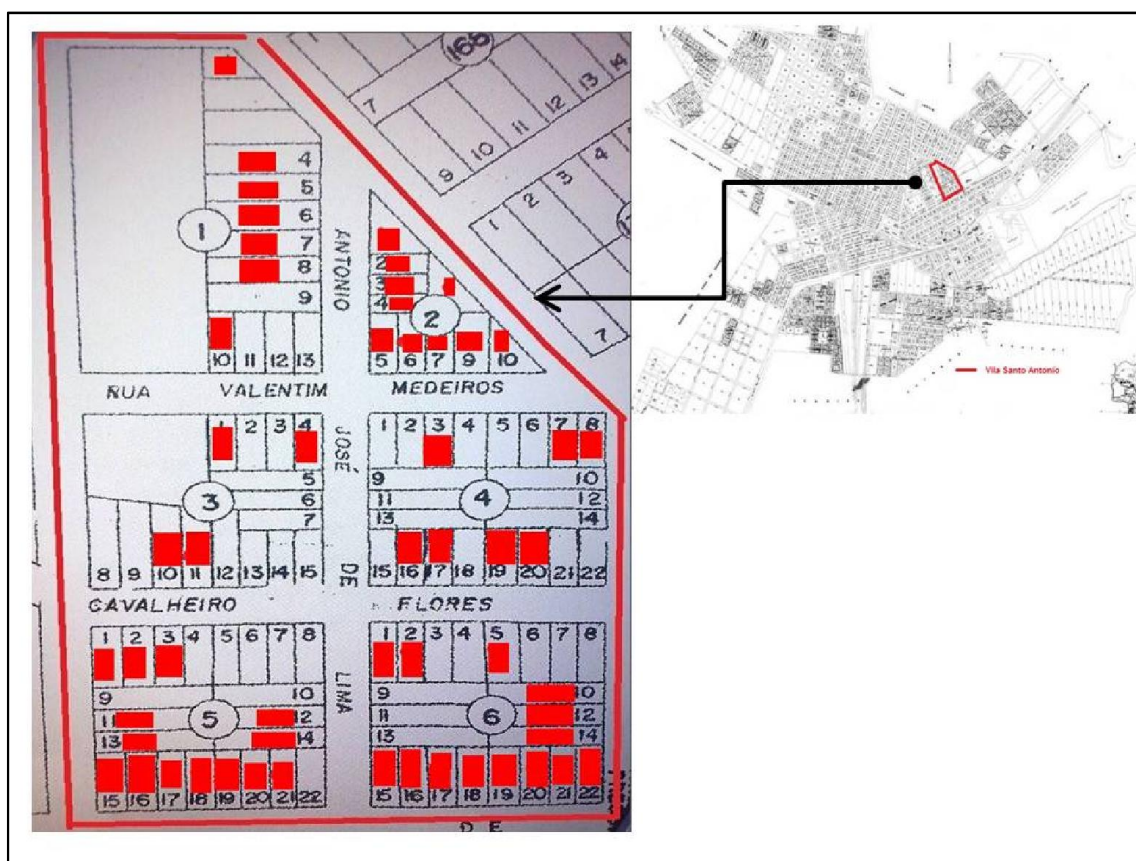
A uniformidade de tais características origina áreas sociais, isto é, bairros homogêneos, segregados, como por exemplo, “bairros operários com modestas residências unifamiliares, de empregados do setor terciário em edifícios de apartamentos, de diretores de empresa em suas residências suntuosas, etc.” (Corrêa, 1995, p.60)

O PDPMJ (2012), dentro de seus princípios fundamentais, a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende as exigências fundamentais de ordenamento da cidade, assegurando o direito de seus habitantes, à habitação. O que podemos observar que não é uma realidade no Município de Jardim/MS, pois nem todos têm acesso à moradia.

CAPÍTULO III – VALORIZAÇÃO DOS TERRENOS DA VILA SANTO ANTONIO NO PERIODO DE 2006/2010.

Como vimos anteriormente a Vila Santo Antonio possui 104 (cento e quatro) lotes, dos quais 62 (sessenta e dois) são vazios. Com medidas que variam de 12,5 x 30 m² (doze metros e meio por trinta metros) e 12,5 X 50 (doze metros e meio por cinquenta metros), os lotes têm a predominância de residências construídas em alvenaria, e em média com uma área construída 150 m² em cada lote. Como podemos observar na Figura 9.

Figura 9 – Ocupação dos Lotes vila Santo Antonio



Fonte: Prefeitura Municipal de Jardim/MS, adaptação Servim 2013

Na Figura 9, percebemos que os lotes que estão vazios estão mais ao centro da Vila Santo Antonio, é uma área considerada residencial, ou seja, um local de moradia.

Observando a ocupação dos lotes da Vila Santo Antonio, os lotes que estão na divisa com o centro, localizados na Rua 7 de setembro estão com uma ocupação de 97% (noventa e

sete) restando apenas um lote de esquina a ser ocupado, como podemos observar na Figura 9, nas quadras 5 e 6. Em sua maioria com casas de alvenaria, sendo apenas três de madeira, do total de 12 (doze) residências, nessas localidades o serviço de coleta de lixo são feitas diariamente. O padrão de construção na Vila Santo Antonio é diferenciado nas áreas que possui asfalto das que não possui. Como podemos observar as diferenças nas Figuras 10 e 11.

Figura 10- Residência área asfaltada Rua 7 de Setembro



Fonte: Servim, Pesquisa de Campo (2013)

Residência em alvenaria com dois pavimentos, com cobertura em telhas de cerâmica do tipo portuguesa assim como as residências ao lado, calçadas externas, pintura em látex, recuo frontal e na lateral, aparelho de ar condicionado e antena de TV por assinatura.

Segundo Sposito (1988 p. 74) “O acesso a moradia decente não depende de se dar tempo para construção de mais casas, mas de se poder pagar por elas. Alguns podem fazê-lo; para a maioria isto se apresenta como um problema. A possibilidade de acesso à moradia, por exemplo, está subordinada ao nível salarial”.

Figura 11- Residência Área Sem Asfalto Rua Antonio José Lima.



Fonte: Servim, Pesquisa de Campo (2013)

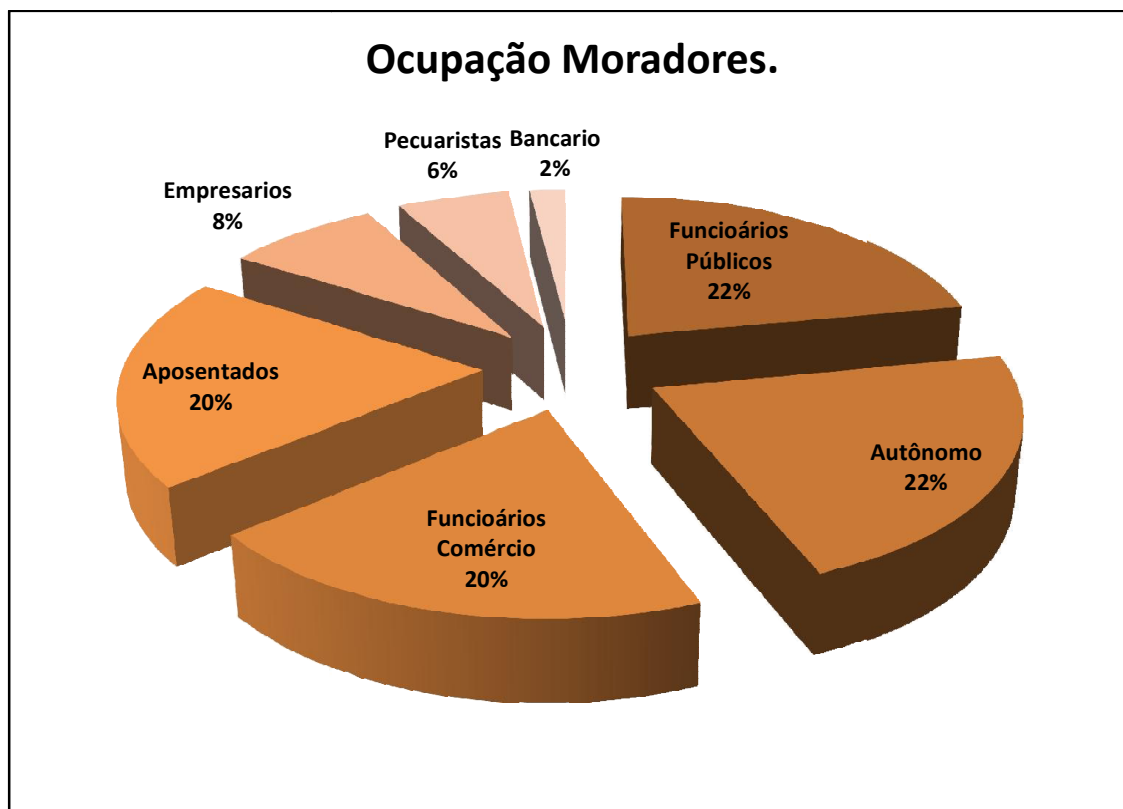
Residência em alvenaria, construção em etapas, com cobertura de eternit, sem pintura, sem calçada externa, sem recuo frontal e lateral. Assim podemos observar as diferenças no padrão das construções. Podemos perceber assim que a cidade é produto das contradições de classe e envolve interesses e necessidades diversas.

O processo de crescimento das cidades, apoiados na industrialização rápida, e concentração de renda social, que termina por ser espacial, propiciam a elevação dos preços dos terrenos. Segundo Campos Filho (1999 p.49) o mercado de terras, especialmente o urbano, é intrinsecamente monopolista, devido ao baixo índice de substituidade entre terrenos, tendo em vista a heterogeneidade essencial do tecido das cidades. Conforme Sposito (1993) as cidades espalham a desigualdade econômica, as diferentes localizações em seu interior têm preços diferentes, que condicionam o acesso à qualidade de vida urbana. Assim os proprietários de terras monopolizam a propriedade e decidem sobre como e quando usar seus terrenos.

Em pesquisa realizada com os moradores da Vila, podemos perceber que os que estão economicamente em atividade, dos 50 (cinquenta) entrevistados as ocupações estão distribuída da seguinte forma: 11(onze) são Funcionários Públicos (Militares do Exército, Policial Civil, Funcionário 2º escalão Prefeitura, Defensor Publico, Escrivã Policial Civil e Professores); 11 (onze) Autônomos; 10 (dez) Funcionários do Comércio (gerentes,

entregadores, caixa); 10 (dez) Aposentados, 1 (um) Bancário; 3 (três) Pecuarista; 4 (quatro) Empresários no ramo de Comércio (alimentação, entretenimento, casa material construção, nutrição animal).

Gráfico 1_ Ocupação Profissional Moradores Vila Santo Antonio Jardim/MS



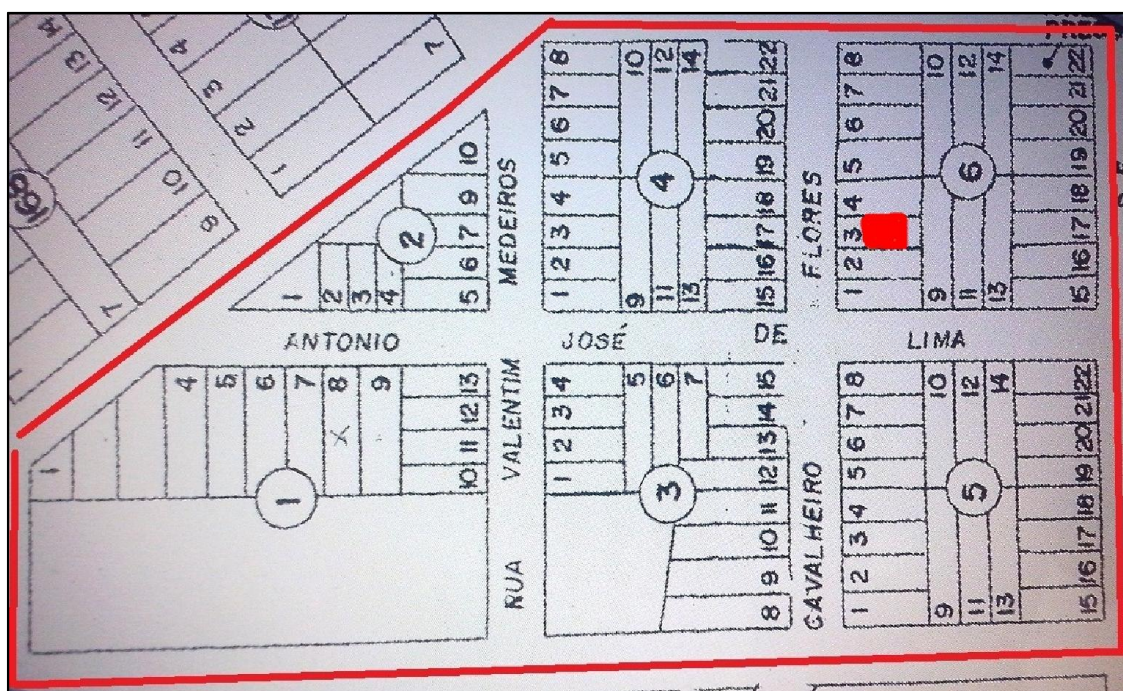
Fonte: Servim, Pesquisa Campo 2013.

Podemos perceber com o gráfico que os funcionários públicos e autônomos são a maioria de moradores, ambos 22% (vinte dois por cento) cada, totalizando 44% (quarenta e quatro por cento), seguido por aposentados e funcionários do comércio com 20% (vinte por cento) cada, totalizando 40 % (quarenta por cento). Para Lefebvre (2001) a divisão social do trabalho operada no interior da cidade é que vai permitir uma maior conexão entre os diversos elementos constitutivos do capital.

Assim observamos a segregação residencial, que conforme Corrêa (1995) é um processo que origina a tendência de uma organização espacial em áreas de forte homogeneidade social interna e forte disparidade entre elas. Compreendemos que, a segregação espacial é uma expressão espacial das classes sociais.

A Vila Santo Antonio vem passando por modificações nos preços de seus lotes, nos últimos sete anos, os lotes vêm ganhando preço a cada ano que passa e novas residências que são construídas na localidade. O lote número 03 (três) da quadra 06 (seis), por exemplo, no ano de 2006 era oferecido para compra no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais)², atualmente a proprietária do lote Osana da Cruz de Deus, oferece para venda o mesmo terreno R\$ 30.000,00 (trinta mil reais)³, em sete anos o preço do terreno triplicou seu valor, sem que houvesse nenhuma mudança na infra estrutura na localidade. Ver Figura 12 localização.

Figura 12. Localização Lote N°3 Quadra 6.



Fonte: Servim, Pesquisa Campo 2013.

Para Lefêbre o terreno no ramo da construção habitacional representa “uma espécie de matéria prima para produção, fazendo parte do capital constante circulante. Portanto podemos considerar como mercadoria produzida pelo trabalho humano, mas como se forma seu valor? De acordo ainda com Lefêbre no terreno está cristalizado um somatório de valores correspondente à fração de mais – valia conseguida na produção da cidade, ou seja, na produção das ruas, na construção de redes e serviços urbanos, em construções de uso coletivo e particulares. Assim os terrenos mais bem situados são mais caros, pois há maior quantidade de mais- valia criada na produção de equipamentos e edifícios públicos ou particulares, sendo

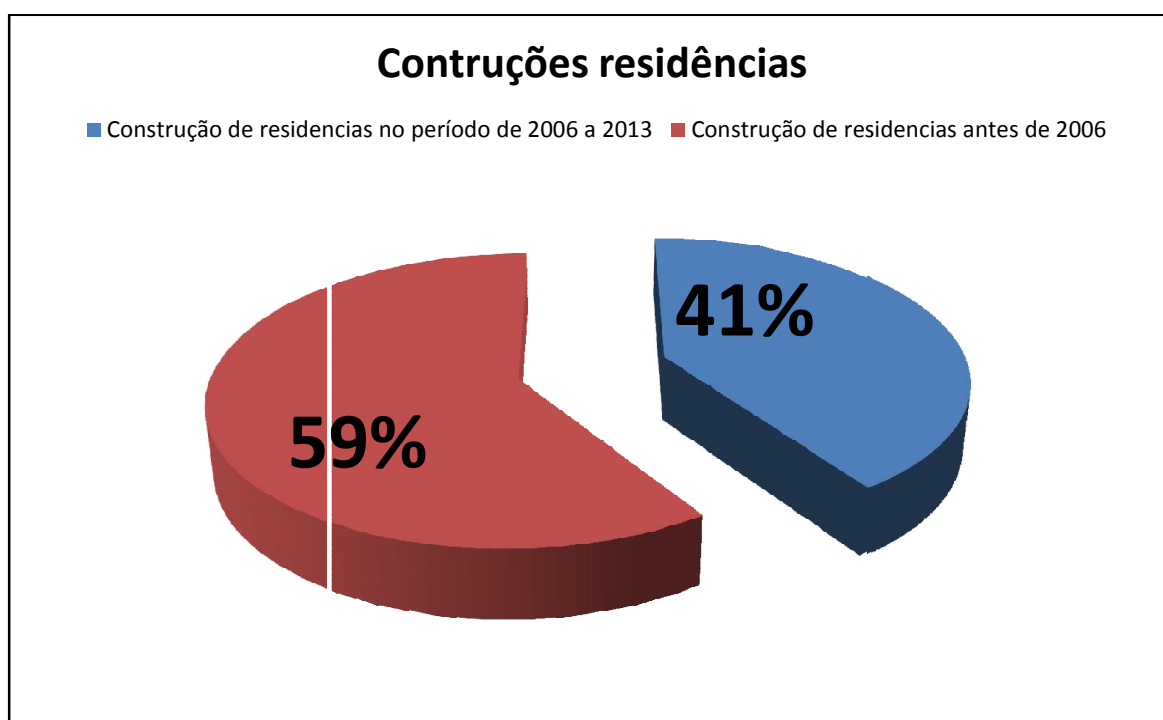
² Em entrevista com a proprietária do Lote Osana da Cruz de Deus, agosto de 2006

³ Em entrevista com a proprietária do Lote Osana da Cruz de Deus, novembro de 2013

a mais -valia flutuante apropriada pelos proprietários, quando vendem seus terrenos ou imóveis.

Em pesquisa de campo podemos observar que durante o período de 2006 a 2013, foram construídas 15 (quinze) novas residências, no total de 22 residências, 41% (quarenta e um por cento) das residências na área, um percentual expressivo de ocupação com uma média de 2 (duas) novas residências por ano como podemos observar no gráfico.

Gráfico 2_ Construção de residências na Vila Santo Antonio Jardim/MS 2006/2013



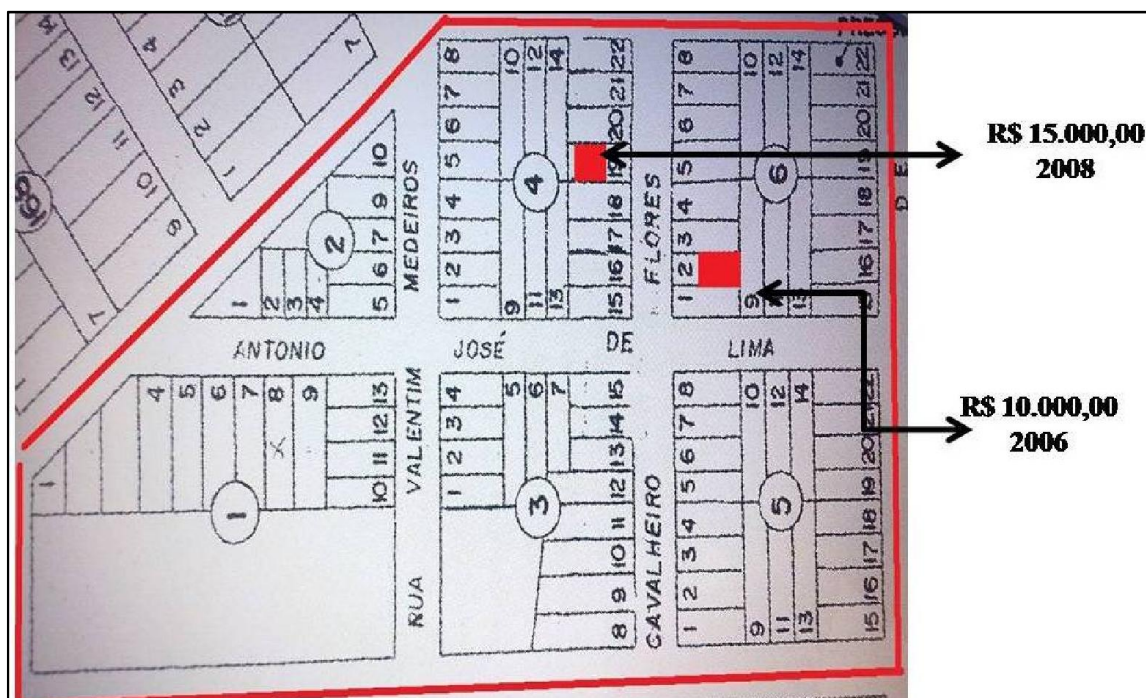
Fonte: Servim, Pesquisa Campo 2013

Ocupação esta que, em relação ao total de residências anteriores a 2006 e lotes vazios, passa a ter uma porcentagem de 15% (quinze por cento), a Vila Santo Antonio possui 71% (setenta e um por cento) de seus lotes vazios, bem acima da média do município de Jardim/MS que de acordo com Gomes (2012), possui 28% (vinte e oito por cento) dos terrenos privados na cidade encontram-se vazios.

O aumento no valor dos terrenos na Vila Santo Antonio Jardim/MS vem crescendo desde 2006, quando começaram a ser construídas moradias na área, segundo levantamento de dados na área, o lote 02 (dois) da quadra 06 (seis), foi adquirido no valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por O. D. S. de Osana da Cruz de Deus. No ano de 2008 o lote 19 (dezenove) quadra 04 (quatro) foi adquirido no valor de R\$15.000,00 (quinze mil reais) por Elbio

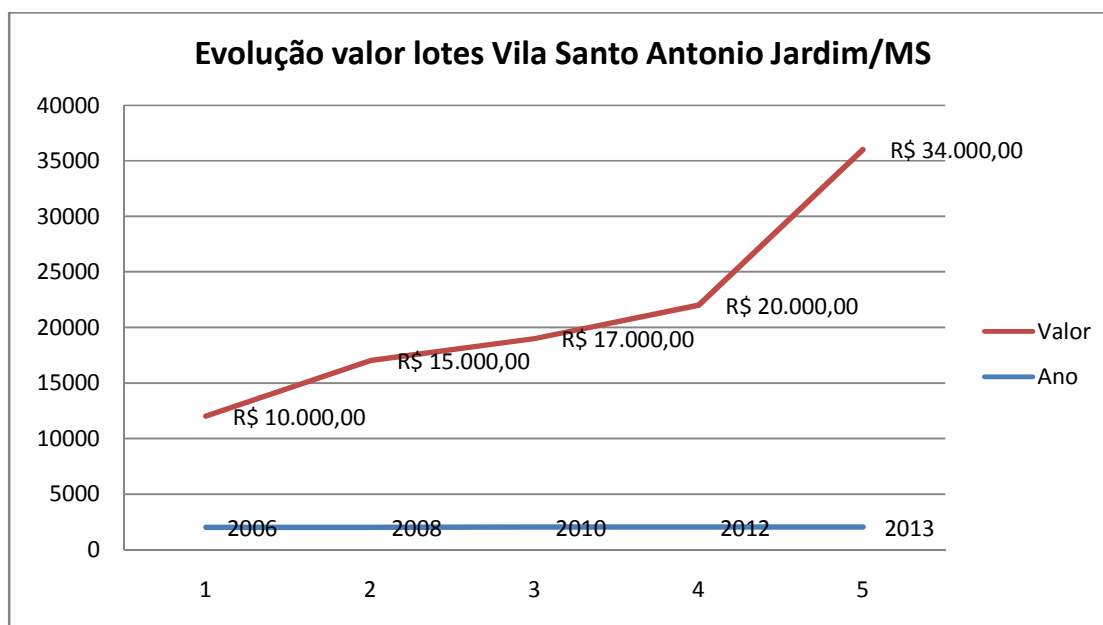
Queiroz Mendes Junior de Renato Miranda, ambos localizados na Rua Alcides Cavalheiro Flores e com as mesmas medidas de 12,5 X 30 m² (doze metros e meio de frente e trinta metros de fundo), totalizando 375 m² (trezentos e setenta e cinco metros quadrados), ocorrendo um acréscimo no valor do lote de 50% (cinquenta por cento) em apenas dois anos. Como podemos observar a seguir na Figura 13.

Figura 13- Localização dos Lotes: 02 Quadra 6 e 19 Quadra 4.



Fonte: Prefeitura Municipal de Jardim/MS, adaptação Servim, Pesquisa de Campo 2013.

No ano de 2010 o lote 05(cinco) da quadra 06 (seis) em frente do lote 19 (dezenove), foi adquirido no valor de R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), um aumento de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), após ser construída a residência no lote 19 (dezenove). No ano de 2011 o lote 1 (um) da quadra 6 (seis) foi vendido R\$20.000,00 (vinte mil reais), dados coletados com os moradores das residências no lotes citados. No ano de 2013 lote o 15 (quinze) da quadra 3 (três) foi adquirido no R\$ 34.000,00 (tinta e quatro mil reais) por Walfrido Medeiros de Manoel Ferreira de Azambuja, após construções na localidade, houve um acréscimo de 240% (duzentos e quarenta por cento), em relação ao lote adquirido no ano 2006. Como podemos observar no Gráfico 3.

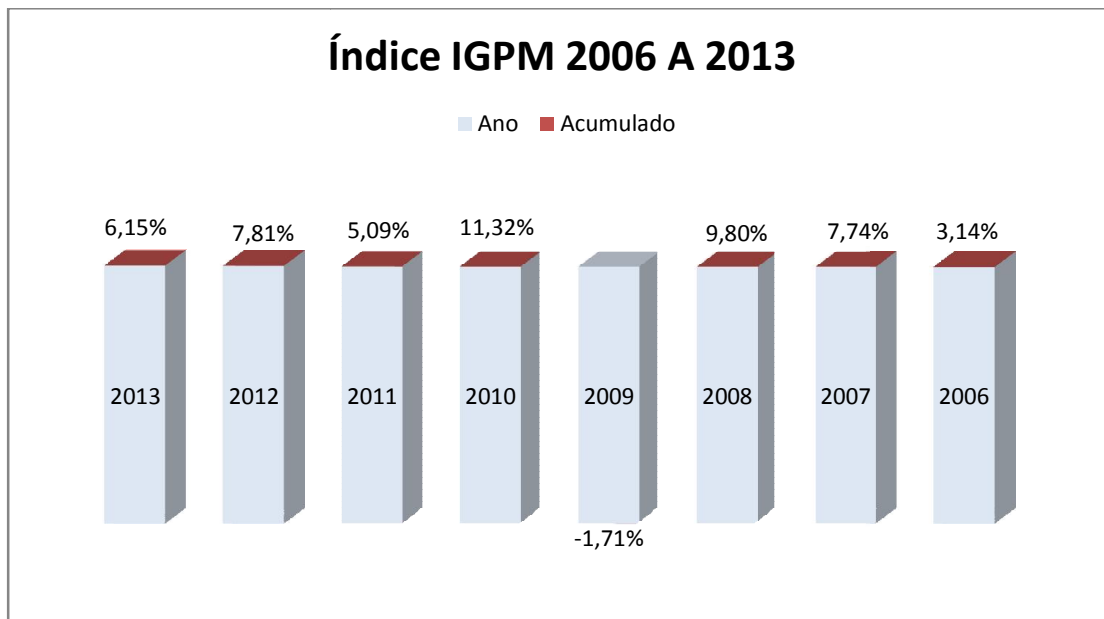
Gráfico 3- Evolução dos Lotes Vila Santo Antonio Jardim/MS

Fonte: Servim, Pesquisa Campo 2013

Conforme o IGPM (Índice Geral de Preços do Mercado), que é o indicador de movimento dos preços calculado mensalmente pela FGV (Fundação Getúlio Vargas) e divulgado no final de cada mês de referência do qual, possui abrangência nacional e engloba os preços praticados em diversos setores da economia brasileira: indústria, construção civil, agricultura, comércio varejista e serviços prestados às famílias. A inflação durante o período de 2013 até o presente momento foi de 6,15%. Praticamente o dobro em relação ao ano de 2006.

O terreno na Vila Santo Antonio adquirido em 2013 no valor de R\$ 34.000,00 (tinta e quatro mil reais) em relação ao lote comprado no ano de 2011 com o valor de R\$20.000,00 (vinte mil reais) houve um aumento de 59%. Um índice bem acima do acumulado do ano até o presente momento que é de 6,15%. Na tabela 7 podemos observar os índices do IGPM, acumulados dos anos de 2006 a 2013.

Gráfico 4- Índice IGPM 2006/2013



Fonte: [http://br.advfn.com/indicadores/igpm adaptado Servim 2013](http://br.advfn.com/indicadores/igpm_adaptado_Servim_2013)

Os preços do lotes começaram a ser valorizados à medida que foram sendo construídas novas casas na localidade e em seu entorno. Percebemos assim que houve um aumento significativo no valor dos lotes nos últimos anos, o preço do solo urbano, não é determinado pela produção, mas determinado principalmente pela relação entre oferta e procura relação esta que vai depender do monopólio sobre o mercado. E como o mercado imobiliário é essencialmente monopolizado, é ele que vai definir sobre a maneira dessa valorização.

Segundo Freitas e Neto, isso significa que a origem da valorização está na questão da posse da propriedade, o uso dessa posse é que vai determinar a maior ou menor valorização do terreno. O fator localização e a infra-estrutura do terreno, no caso urbano, também são determinantes no processo de valorização, além de fatores como o crescimento demográfico e, diante disso, a necessidade crescente de habitações, que facilita o processo de especulação imobiliária, concorrendo para a valorização do solo urbano. Para Ramos:

É a renda de monopólio urbana que vai definir o tipo de ocupação e, conseqüentemente, a localização das classes sociais de acordo com a sua disponibilidade de pagamento, a partir do poder desse monopólio de tornar ou não o solo escasso, outro item nesse contexto é a moradia, igualmente produto do trabalho tornado mercadoria para o consumo. Esse é diferenciado segundo a classe social determinada pelo nível de renda. (2001, p.47)

Para Freitas e Neto é o tipo de ocupação que define o valor do terreno e não o contrário, isto é, a valorização do solo depende sobre a maneira da forma como o capital define seu tipo de expansão no espaço urbano. É isso que define, a forma como o Estado capitalista vai intervir na oferta de equipamentos sociais, ou seja, para atender aos interesses das classes que venham a ocupar determinada parcela do solo urbano.

A Vila Santo Antonio possui em seu entorno residências de alto padrão e residência que foram beneficiadas com programas do governo como podemos observar nas figuras 14 e 15.

Figura 14- Residência no entorno da Vila Santo Antonio



Fonte: Servim, Pesquisa de Campo 2013

A Geografia Urbana nos permite compreender o processo de urbanização e reconhecer as implicações de novas formas de produção, transformação e estruturação do espaço urbano conforme as mudanças nos papéis das cidades e dos interesses dos atores sociais.

Figura 15- Residência no entorno da Vila Santo Antonio



Fonte: Servim, Pesquisa de Campo 2013

No Brasil há oito anos, foi instituída a Política Nacional de Habitação (PNH), que criou uma série de instrumentos para viabilizar sua implantação e possibilitar a retomada do financiamento habitacional para a oferta de moradia de interesse social para a classe de renda baixa. Dentre esses instrumentos, destaca-se o Sistema Nacional de Habitação (SNH). O Sistema Nacional de Habitação (SNH) é constituído em dois âmbitos de atuação da PNH. O primeiro é o Subsistema de Habitação de Interesse Social (SNHIS), que se compõe de fundos públicos, para atender à demanda da população de baixa renda. O outro é o Subsistema de Habitação de Mercado (SHM), com o objetivo de atender e reduzir a demanda da população de classe média aos financiamentos públicos

Segundo Pereira (2008, p.128) “... a resolução do problema da moradia passa igualmente pelo financiamento e pelo estabelecimento de diretrizes específicas para a maneira de construir e da inserção dessas construções no tecido urbano”.

Os principais objetivos do SNHIS seriam:

I - viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;

II – implantar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e

III – articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação (BRASIL apud PEREIRA, 2008, p.134).

De acordo com Navarro (2009) o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), dispõe de ajuda estatal para a compra da primeira residência a famílias com renda de até dez salários mínimos. Define três segmentos de renda aos quais outorga subsídios progressivos (quanto menor a renda, maior o nível de subsídio).

Percebemos assim que a Vila Santo Antonio é uma área de segregação de Funcionários Públicos, Autônomos e Aposentados, utiliza-se da mais valia para agregar valor aos seus lotes, por possuir um número elevado de lotes vazios, sofre interferência de agentes imobiliários como os proprietários fundiários que especulam seu valor por conta de investimentos e construções em seu entorno.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O espaço urbano e sua formação são objetos de estudo da Geografia Urbana, pois ela aborda a constante reconfiguração do espaço total, social, e seus diversos recortes. Ao longo da pesquisa sobre a valorização dos lotes da Vila Santo Antonio, Município de Jardim/MS, no período de 2006 a 2013, podemos perceber como se dá a valorização da terra, quem são os agentes que proporcionam essa valorização, o que faz com que haja uma segregação social. O espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado, no capitalismo manifesta-se por meio de relações espaciais envolvendo a circulação de decisões e investimentos de capital, prática do poder e da ideologia. Cada sociedade vê o espaço de uma forma que diretamente estará ligada às suas concepções sociais e culturais. A utilização do solo urbano são destinados a poucos atores, gerando uma crescente massa de excluídos sociais.

Os promotores imobiliários, um conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, fazem com que a segregação residencial se caracterize na cidade capitalista.

A concentração de renda em pequenas parcelas da população acaba por provocar uma concentração espacial, em algumas partes da cidade. No caso da Vila Santo Antonio há uma segregação de Funcionários Públicos, Autônomos e Aposentados. É uma área que se utiliza de infra estrutura urbana encontrada apenas em áreas centrais, como coleta de lixo diariamente em parte da Vila, por exemplo, com custos de impostos menores do que em residências na área do centro da cidade como podemos observar no decorrer da pesquisa.

Percebemos que há uma diferença das residências construídas em áreas onde há infra estrutura de asfalto, por exemplo, de onde não há. Assim demonstrando de forma realista como o capitalismo faz com que haja uma divisão de classes. Expulsando os que não têm melhores condições financeiras para áreas mais longínquas da área central.

Assim podemos perceber que é a renda de monopólio urbana que vai definir o tipo de ocupação e, conseqüentemente, a localização das classes sociais de acordo com a sua disponibilidade de pagamento, a partir do poder desse monopólio de tornar ou não o solo escasso.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 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:
[//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)> Acessado em: 20/10/2013 às 18:00 hs
- FERREIRA, Aurélio Buarque de Holanda. Dicionário século XXI. Rio de Janeiro: Nova Fronteira, 2004
- FREITAS e NETO, César Augustus Labre Lemos de. E Antônio Vieira. O processo de valorização do solo urbano: formação e apropriação da mais-valia espacial. Universidade Estadual de Goiás – CSEH – Anápolis
- CAMPOS, FILHO. Candido Malta. O processo de urbanização visto do interior das cidades brasileiras: a produção, apropriação e consumo do seu espaço. Cidades brasileiras: seu controle ou caos, São Paulo, Nobel, 1999, p.45-70
- CORRÊA. Roberto Lobato. O Espaço Urbano, Editora Ática, Série Princípios, 3ª edição, 1995.
- CRESPINO, Silvio Guedes. Inflação no Brasil é a 6ª maior da América Latina; em 2006, era a 15ª. Artigo disponível em www.uol.com.br acessado em 23/10/2013 as 18:30 hs.
- EBNER, Íris de Almeida Rezende. A cidade e seus vazios: investigação e proposta para os vazios de Campo Grande. Campo Grande: Ed. UFMS, 1999.
- GOMES, Igor Ronyel Paredes. O Processo de Produção dos Vazios Urbanos na Cidade de Jardim-MS. 2012.
- LEFEBVRE Henri. *A cidade do capital*. Rio de Janeiro: DP&A, 2001
- MÁRCIA E. RAMOS. O lazer como expressão dos modos de vida no espaço urbano de Goiânia. In: Lana de S. Cavalcanti. Geografia da cidade: a produção do espaço urbano. Goiânia: Alternativa, 2001. p.47
- OLIVEIRA, Francisco. O ovo de Colombo. Caderno de opinião. s/d p.67-76.
- PEREIRA, Elson. Políticas Municipais de Habitação: qual conteúdo para qual cidade? IN: PEREIRA, Elson (org). Planejamento Urbano no Brasil: conceitos, diálogos e práticas. Chapecó: Argos, 2008.
- PERON, Bruno, Habitação e aglomerados urbanos. Artigo disponível em: <http://www.ecodebate.com.br/2011/07/19/habitacao-e-aglomerados-urbanos-artigo-de-bruno-peron/>, acessado em 20/10/2013 as 17:00 hs
- PINHEIRO, Otilie Macedo. Plano diretor e gestão urbana. – Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/ UFSC; Brasília: CAPES: UAB, 2010

RIBEIRO, Luís Cesar de Q. Notas sobre a renda da terra urbana. Chão- revista de Arquitetura, n°. 5, 1979, p.18-23.

RODRIGUES, Arlete M. A terra como mercadoria. Moradia nas cidades brasileiras. São Paulo. Contexto, 1989, p.16-27

SPOSITO, Maria Encarnação B. A urbanização no Brasil. Geografia. (Série Argumento) São Paulo; CENP, 1993, p. 61-78

SPOSITO, Maria Encarnação B. A urbanização pré-capitalista. Capitalismo e urbanização. São Paulo, contexto, 1988, p.30-41

SANTOS, Milton. Espaço e Método. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2008.

_____ A urbanização Brasileira. São Paulo: Hucitec, 1993.

SANTOS, M; SILVEIRA, M L. O Brasil Território e sociedade no início do século XXI. São Paulo: Record, 2001

PLANO DIRETOR MUNICÍPIO de Jardim/MS, produto 5 relatório final, volume II – Legislação, dezembro 2012

Sites visitados

<http://www.censo2010.ibge.gov.br/sinopse/index.php?dados=8> acessado em 30/09/13 as 20:30 hs.

<http://br.advfn.com/indicadores/igpm> acessado em 23/10/2013 as 18:40 hs.