



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE MATO GROSSO DO SUL – UEMS**  
**UNIDADE UNIVERSITÁRIA DE JARDIM/MS**  
**CURSO DE GEOGRAFIA**

**GELSON ROJAS ALÉM**

**O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE JARDIM-MS: ESTUDO DE  
CASO DO LOTEAMENTO “BOM JESUS”**

**JARDIM-MS**  
**2021**

**GELSON ROJAS ALÉM**

**O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE JARDIM-MS: ESTUDO DE CASO DO  
LOTEAMENTO “BOM JESUS”**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado junto à Coordenação do Curso de Licenciatura em Geografia da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul como requisito para obtenção do grau de licenciado em Geografia, sob orientação da Prof<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup>. Ana Maria Soares de Oliveira.

**JARDIM-MS**

**2021**

Ficha Catalográfica  
Elaborada pelo Serviço Técnico de Biblioteca e Documentação  
UEMS - Jardim

ALÉM, G. R

O Processo De Expansão Urbana De Jardim-Ms: Estudo De Caso Do Loteamento “Bom Jesus”.

Gelson Rojas Além. Jardim: [s.n], 2021.

57 f.

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

Orientadora: Prof.<sup>a</sup> Dr<sup>a</sup> Ana Maria Soares de Oliveira

1.Espaço urbano. 2. Loteamento “Bom Jesus”. 3.Produção do espaço urbano. 4.Expansão urbana.

É concedida à Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS) permissão para reproduzir cópia(s) deste Trabalho de Conclusão de Curso, somente para fins acadêmicos e científicos.

---

**GELSON ROJAS ALÉM**

## TERMO DE APROVAÇÃO

Gelson Rojas Além

### O PROCESSO DE EXPANSÃO URBANA DE JARDIM-MS: ESTUDO DE CASO DO LOTEAMENTO “BOM JESUS”

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 (a): Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Ana Maria Soares de Oliveira



\_\_\_\_\_  
UEMS – Jardim

Examinador 1: Prof. Dr. Tiago Satim Karas



\_\_\_\_\_  
UEMS – Jardim

Examinador 2: Prof. Me. Elvis dos Santos Mattos



\_\_\_\_\_  
UEMS - Jardim

Jardim, 03 de fevereiro de 2021

## **DEDICATÓRIA**

Dedico este trabalho aos meus pais, Roberta Rojas e Zacarias Além.

## AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente à Deus, pela força e sabedoria que me forneceu em momentos de muitas dificuldades, de dúvidas e decisões difíceis durante a jornada acadêmica.

Agradeço aos meus colegas de curso Eduardo Henrique e Ricardo Ponciano, por todo apoio e parceria na realização dos trabalhos acadêmicos apresentados, contribuindo na minha fase de aprendizado bem como aos demais colegas da Turma de Geografia da UEMS, formandos 2018.

Agradeço de uma maneira especial à Mariana Stabile Mendes que com paciência e dedicação contribuiu para que eu não desistisse de tudo ao final do curso.

Agradeço também a Sra. Leila Pereira, uma amiga de coração, por todos os “puxões de orelhas” e correções de conduta a mim direcionados.

Agradeço ao meu grande amigo, Alan Pissolato Amate, pelo incentivo constante durante os 04 (quatro) anos de curso e pelo apoio nos momentos em que eu me senti enfraquecido e desmotivado.

Agradeço também de forma especial ao Sr. Carlos Pérsio Cardoniz Rosa por todo auxílio a mim conferido, na etapa de pesquisa de campo, fornecendo informações e disponibilizando imagens sobre o loteamento pesquisado, objeto do presente trabalho.

Agradeço ainda aos funcionários da gerência de arrecadação do município de Jardim-MS (GAMJ), pelo pronto atendimento em me disponibilizar as informações necessárias e incluídas neste trabalho.

Agradeço à minha estimada orientadora professora Ana Maria Soares de Oliveira pelo apoio nas pesquisas realizadas e na orientação para conclusão do curso. Também de forma especial, agradeço ao professor Elvis dos Santos Mattos, responsável por instigar o meu interesse ao tema pesquisado, atendendo-me e elucidando as minhas dúvidas e auxiliando-me sempre que necessário e à professora Gezeli Eberhard pelo apoio, incentivo e aprendizado durante a graduação.

Ademais, não poderia deixar de agradecer a todos os professores do curso de Geografia da UEMS de Jardim/MS, que me ensinaram a gostar desta ciência para pensar e visualizar o mundo sobre outro viés. Por fim, a todos que ajudaram direta ou indiretamente na elaboração deste trabalho, muito obrigado!

*''Esse é o grande mistério das cidades: elas crescem e se modificam, guardando, porém, sua alma profunda apesar das transformações do seu conteúdo demográfico, econômico e da diversificação de suas pedras''.* Milton Santos

## RESUMO

O presente trabalho tem como enfoque a análise do processo de expansão urbana e de surgimento de loteamentos no município de Jardim-MS, em especial do loteamento denominado “Bom Jesus”, o qual está localizado no Bairro Vila Brasil desta cidade. Para subsidiar teoricamente a temática posta, nos pautamos em levantamento bibliográfico, em dados qualitativos coletados na área de estudo, bem como em observação de campo e realização de entrevistas com proprietários de terrenos e com o representante do empreendimento imobiliário. Como resultado da pesquisa teórica e empírica este trabalho foi estruturado em três capítulos. No primeiro capítulo discutimos conceitos tais como espaço urbano, espaço e organização espacial, produção do espaço urbano, bem como sobre os agentes produtores do espaço urbano e a atuação do Estado, expresso no poder público municipal. No segundo capítulo o enfoque foi no processo de formação e expansão do espaço urbano do município de Jardim. No terceiro capítulo nos pautamos na análise do objeto de estudo, ou seja, na criação do loteamento “Bom Jesus” e nas estratégias de divulgação e de especulação imobiliária.

**Palavras-chave:** Espaço urbano; Loteamento “Bom Jesus”; Produção do espaço urbano; Expansão urbana.



## **ABSTRACT**

The present work focuses on the analysis of the urban expansion process and the appearance of subdivisions in the municipality of Jardim-MS, in particular the subdivision called “Bom Jesus”, which is located in the Vila Brasil neighborhood of this city. In order to theoretically subsidize the theme, we used a bibliographic survey, qualitative data collected in the study area, as well as field observation and interviews with landowners and the representative of the real estate enterprise. As a result of theoretical and empirical research, this work was structured in three chapters. In the first chapter we discussed concepts such as urban space, space and spatial organization, production of urban space, as well as the agents that produce urban space and the performance of the State, expressed in the municipal public power. In the second chapter the focus was on the process of formation and expansion of the urban space in the municipality of Jardim. In the third chapter we focus on the analysis of the object of study, that is, on the creation of the “Bom Jesus” subdivision and on the strategies of disclosure and real estate speculation.

Keywords: Urban space; Allotment “Bom Jesus”; Urban space production; Urban expansion.

## **LISTA DE SIGLAS**

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas

CER-3 – Comissão de Estrada e Rodagem nº 3

CF/88 – Constituição Federal de 1988

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

LC – Lei Complementar

MS – Mato Grosso do Sul

PDM – Plano Diretor do Município

SEBRAE – Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas

UEMS – Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul

## **LISTA DE TABELAS E GRÁFICOS**

Tabela 1: Evolução Populacional de Jardim/MS.....	35
Tabela 2: Preço dos lotes comercializados.....	41
Gráfico 1: Ocupação dos Moradores do Loteamento.....	42
Gráfico 2: Proximidade com Serviços Locais (Motivação de compra) .....	43

## LISTA DE FIGURAS

Figura 01: Loteamentos em áreas periféricas de Jardim-MS.....	26
Figura 02: Comissão de Estrada e Rodagem Cer-3.....	30
Figura 03: Educandário Coronel Felício.....	31
Figura 04: Localização Geográfica Privilegiada de Jardim-MS .....	32
Figura 05: Desmembramento do Loteamento Bom Jesus.....	36
Figura 06: Vendas e Divulgação.....	39
Figura 07: Vista Aérea do Loteamento Bom Jesus.....	40
Figura 08: Loteamentos Implementados.....	41
Figura 09: Infraestrutura do Loteamento Bom Jesus.....	43

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>CAPITULO I: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO .....</b>	<b>17</b>
1.1 O Conceito de Espaço.....	17
1.2 Produção do espaço urbano.....	20
1.3. Os agentes produtores do espaço urbano .....	22
1.4 Considerações sobre a ação do Estado .....	27
1.5 Da atuação do município.....	28
<b>CAPITULO II: O PROCESSO DE FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO MUNICIPIO DE JARDIM/MS.....</b>	<b>31</b>
2.1 O contexto histórico na criação do município de Jardim/MS .....	31
2.2 A expansão urbana com o surgimento dos loteamentos no município de Jardim/MS .....	35
<b>CAPÍTULO III: UMA ANÁLISE DO LOTEAMENTO “BOM JESUS” .....</b>	<b>37</b>
3.1 A criação do Loteamento “Bom Jesus” .....	37
O loteamento “Bom Jesus” foi disponibilizado para negociação no ano de 2015. Na imagem abaixo é possível observar a evolução na construção do loteamento, bem como o comprometimento das regras de pavimentação asfáltica. ....	39
3.2 A especulação imobiliária do Loteamento “Bom Jesus” .....	40
<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>48</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>50</b>
<b>APÊNDICE .....</b>	<b>53</b>
<b>ANEXO 1 .....</b>	<b>Erro! Indicador não definido.</b>

## INTRODUÇÃO

O presente trabalho busca investigar e discutir o processo de implantação de loteamentos na cidade de Jardim/MS, enfocando, principalmente, o loteamento “Bom Jesus”, localizado a sudeste do município de Jardim, entre os Loteamentos: Arthur Rocha, Santa Helena e Vila Teixeira, fazendo parte da área da fazenda Jardim São Francisco.

O mesmo foi implantado conforme as normas contidas na Lei Federal nº 10.257/01 (Estatuto da Cidade) e seguindo o plano diretor do município. A Lei nº 10.257/01 prevê no Artigo 39 e parágrafos 1º e 2º do Artigo 40 que:

Art. 39. A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor, assegurando o atendimento das necessidades dos cidadãos quanto à qualidade de vida, à justiça social e ao desenvolvimento das atividades econômicas, respeitadas as diretrizes previstas no art. 2º desta Lei.

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

É importante destacar que o Estatuto da cidade é um instrumento legal que visa corrigir as disparidades do crescimento urbano em território nacional, sendo uma legislação específica sobre a política urbana tendo por objetivo a consolidação do direito urbanístico. Foi pautando-se na referida Lei que o plano diretor do município de Jardim foi criado no ano de 2013, visando promover o desenvolvimento e a expansão urbana.

Nesse sentido, cabe salientar, segundo Hernandez (2006, p.24), que o Estatuto da Cidade fixa a política urbana determinando, por exemplo, a necessidade de o município criar e executar seu plano diretor. Todavia, a execução do plano requer o estabelecimento de políticas públicas que promovam a urbanização e o desenvolvimento da cidade, por meio de planejamento e obedecendo as diretrizes do Estatuto das Cidades e da Constituição Federal, atentando para questões fluviais, viárias, socioeconômicas e estruturais.

Em cidades como Jardim-MS, a desigualdade no processo de apropriação do espaço urbano se revela na materialidade dos bairros afastados do centro, cujos terrenos possuem valores de comercialização mais baixos, bem como os conjuntos habitacionais para as famílias com baixo poder aquisitivo, fomentados pelo Estado, a exemplo da “Vila Santa Tereza”, possibilitando assim a formação da periferia local. Embora a economia do segmento imobiliário voltado para a compra e venda de terrenos de loteamento não se realize de forma justa, uma vez que antes mesmo de sair do papel os lotes já se encontram vendidos aos especuladores imobiliários.

Há que se destacar que para falar em loteamentos, espaço urbano, dentre outros aspectos que envolvem a expansão urbana. Então se faz importante construir um entendimento acerca desses temas, ou seja, discutir e refletir sobre o processo de produção do espaço urbano e quais os seus agentes, buscando para isso os fatores históricos sobre o desenvolvimento no município de Jardim-MS.

Para pensar o espaço, pauta-se a teoria em autores como Roberto Lobato Corrêa que destaca que o espaço é “[...] fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campo de lutas. É assim a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais [...]”. (CORRÊA, 1995, p. 09).

O mesmo autor destaca também o papel dos agentes produtores de espaço urbano (os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos) e, salienta que os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários e os promotores imobiliários que trabalham com a oferta e procura buscando assim converter terras rurais em urbanas e promover a valorização do terreno e a urbanização. Dessa maneira, Corrêa entende que os proprietários dos meios de produção, “[...] necessitam de terrenos amplos e baratos que satisfaçam requisitos locacionais pertinentes às atividades de suas empresas \_ junto ao porto, às vias férreas ou em locais de ampla acessibilidade à população [...]” (CORRÊA, 1995, p. 13).

Cabe salientar ainda que, a exemplo do que ocorreu em Jardim, com o Loteamento “Bom Jesus”, os agentes imobiliários adquirem propriedades rurais no entorno da área urbana

(próximos ao centro da cidade e a bairros de classe média), loteando-as e obtendo lucros com a venda dos lotes. Esses agentes “[...] estão particularmente interessados na conversão da terra rural em terra urbana...têm interesse na expansão da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural [...]” (CORRÊA, 1995, p.16).

A reflexão apresentada por Correa (1995) traz a tona a ideia de que a atuação desses agentes se dá objetivando a obtenção de maior renda fundiária de suas propriedades. Para eles interessa que essas propriedades sejam destinadas ao uso comercial ou residencial de status mais elevado, de modo que a remuneração seja a maior possível.

Dentro dessa lógica os promotores imobiliários são os agentes que realizam parcial ou totalmente as “[...] incorporações, que é a operação chave da promoção imobiliária...”, (CORRÊA, 1995, p. 19), os mesmos buscam também financiamentos, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e as comercializações ou transformações do capital-mercado em capital - dinheiro, isto é, os agentes produtores de mercado transformam os loteamentos em dinheiro quando escolhem realizar as vendas em longo prazo, através dos financiamentos ou aluguéis dos imóveis construídos.

Em se tratando do papel do Estado, em suas diferentes instâncias, Corrêa salienta que o mesmo “[...] atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietários fundiários e promotor imobiliário, sem deixar de ser também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos urbanos...” (CORRÊA, 1995, p. 24). Na prática, o Estado atua como influenciador da expansão territorial, somando crescimento ao setor imobiliário local (municipal), fornecendo isenções tributárias.

Nesse cenário, cabe compreender também o processo desigual de apropriação do espaço pelas diferentes camadas da população urbana.

[...] entre processos sociais, de um lado, e as formas espaciais, de outro, aparece um elemento mediatizador que viabiliza que os processos sociais originem as formas espaciais. Esse elemento viabilizador constitui-se em um conjunto de forças atuantes ao longo do tempo, postas em ação pelos diversos agentes modeladores, que permitem localizações e realocações das atividades e da população das cidades. São os processos espaciais, responsáveis imediatos pela precarização espacial desigual e mutável da cidade capitalista. [...] (CORRÊA, 1995, p. 36).



A expressão material da apropriação desigual do espaço nos possibilita compreender o lugar ocupado pelos grupos sociais excluídos no contexto do sistema capitalista. Neste sentido, Corrêa cita os espaços decadentes e degradados dos grandes centros urbanos como possibilidade de moradia dos grupos sociais excluídos.

[...] os grupos sociais excluídos tem como possibilidade de moradia os densamente ocupados cortiços localizados próximos ao centro da cidade – velhas residências que no passado foram habitadas pela elite e que se acham degradadas e subsidiadas... loteamentos periféricos, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado [...]. (CORRÊA, 1995, p. 31).

Um exemplo desta apropriação espacial desigual urbana é a formação e constituição dos cortiços, presentes em grande parte das constituições urbanas. Assim, os cortiços são espaços velados no âmbito dos grandes centros urbanos, ao passo que as favelas e os loteamentos clandestinos são facilmente identificáveis.

Segundo Vieira (2008)<sup>1</sup> os cortiços são um problema habitacional grave, especialmente nos grandes centros urbanos como São Paulo, por exemplo. “São espaços exíguos, aluguéis exorbitantes, situações de exploração e desrespeito ao locatário, insalubridade e insegurança nas instalações”. A autora destaca ainda que nas áreas centrais da cidade de São Paulo, cerca de meio milhão de pessoas estão submetidas a essas condições e, que os órgãos públicos e a sociedade em geral não dão a devida atenção a esta problemática.

Mediante o exposto esta pesquisa se pautou em levantamento bibliográfico para subsidiar teoricamente a temática posta, bem como em dados qualitativos coletados na referente área de estudo (Loteamento “Bom Jesus” na cidade de Jardim/MS). A efetivação e a expansão da atividade destacada, ou seja, de compra e venda de terrenos para posterior venda que, apesar da variação econômica e localização da cidade se qualifica como especulação imobiliária.

Pautando-se nesses pressupostos no primeiro capítulo do presente trabalho procurou-se discutir os conceitos de espaço urbano, espaço e organização espacial, produção do espaço

---

<sup>1</sup> Alessandra d'Avila Vieira. Arquiteta do Ministério das Cidades. Artigo: Cortiços - uma realidade velada. 2008. Ano 5. Edição 44 - 08/08/2008. Disponível em: [https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com\\_content&view=article&id=981:catid=28&Itemid=23](https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=981:catid=28&Itemid=23)

urbano, os agentes produtores do espaço urbano; bem como sobre a atuação do Estado, expresso no poder público municipal.

No segundo capítulo discutiu-se a formação do espaço urbano de Jardim/MS e sua respectiva expansão urbana do município de Jardim-MS. No terceiro capítulo pautou-se na análise do objeto de estudo que é a criação do loteamento “Bom Jesus”, das estratégias de divulgação e da sua especulação imobiliária.

## **CAPITULO I: A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Ao percorrer bairros e ruas da cidade de Jardim/MS pudemos perceber as diferenças existentes entre um loteamento e outro, além do poder aquisitivo da população que habita esse espaço e, se os mesmos estão localizados próximos a comércios, farmácias, hospitais, praças etc. Esta diferenciação socioespacial é perceptível entre bairros periféricos com poucos investimentos e bairros cuja população possui maior poder aquisitivo e usufruem de boa infraestrutura, além da área central, onde estão os estabelecimentos comerciais, serviços e instituições financeiras e as melhores estruturas imobiliárias. Assim, para compreender o processo de produção do espaço urbano de Jardim, neste capítulo discutimos teoricamente o conceito de espaço, de espaço urbano e organização espacial, de expansão urbana, bem como o papel dos agentes produtores do espaço urbano.

### **1.1 O Conceito de Espaço**

A geografia é estudada desde a segunda metade do século XIX (1870) e, desde então se tornou uma disciplina ministrada nas universidades europeias. Após a década de 1950 ela sofreu algumas mudanças em suas visões. Tais mudanças implicaram na chamada “revolução teórico-quantitativa” identificada como geografia tradicional. (CASTRO; GOMES e CORRÊA, 2012, p. 17)

Na década de 1970 as mudanças se deram no âmbito dos conceitos de paisagem e região, envolvendo geógrafos vinculados ao positivismo, à história e também aqueles com concepções deterministas, possibilistas, culturais e regionais nas quais a abordagem espacial, associada à localização das atividades dos homens e aos fluxos era muito secundária.

Vários autores que discutem o conceito de espaço na geografia, o fazem apresentando as correntes do pensamento geográfico compreendidas como determinismo, possibilíssimo, método regional, nova geografia e geografia crítica. Assim, as diversas formas e conceitos doutrinários de espaço, influenciam no entendimento deste conceito e, conseqüentemente na compreensão de espaço urbano e na reprodução socioespacial da sociedade.

A título de exemplo, cabe destacar que no âmbito da geografia teórico-quantitativa o espaço é pautado na ciência envolvida com a natureza, com a epistemologia da ciência natural relacionada à física. Todavia, em detrimento do conceito de paisagem que era abordado no estudo da geografia teórico-quantitativa, o espaço começou a ser visto como um conceito chave da ciência geográfica, abandonando assim o conceito puro e inicial de natureza.

Corrêa (2012, p. 20) destaca que no âmbito da corrente teórico-quantitativa da geografia:

[...] o espaço é considerado de duas formas que são mutuamente excludentes. De um lado através da noção de planície isotrópica e, de outro, de sua representação matricial. A planície isotrópica é uma construção teórica que resume uma derivada de um paradigma racionalista e hipotético – dedutivo. Admite-se como ponto de partida uma superfície uniforme tanto ao que se refere à geomorfologia quanto ao clima e a cobertura vegetal, assim como a sua ocupação humana.

Já na visão da geografia crítica, fundada no materialismo histórico e na dialética, há uma revolução que procura romper com a geografia quântico-quantitativo, pois analisa o espaço de forma diferente, ou seja, o mesmo não pode ser visto como vazio e puro. Nesse sentido, Lefébvre (apud CORRÊA, 2012, p. 21) destaca que:

[...] do espaço não se pode dizer que seja um produto como qualquer outro, um objeto ou uma soma de objetos, uma coisa ou uma coleção de coisas, uma mercadoria ou um conjunto de mercadorias. Não se pode dizer que seja simplesmente um instrumento, o mais importante de todos os instrumentos, o pressuposto de toda a produção e de todo o intercâmbio. Estaria **essencialmente vinculado com a reprodução das relações (sociais) de produção** [...] (grifo nosso).

Segundo Corrêa, o espaço geográfico aparece de uma forma vaga, sem muita definição, associada sempre a uma superfície específica da Terra, buscando identificar o homem em algum espaço. Nesse sentido, Corrêa destaca que “adicionalmente a palavra espaço tem o seu uso associado indiscriminadamente a diferentes escalas, global, continental, regional, da cidade, sendo ele continental, global, regional, da cidade, do bairro, da rua, da casa e de um cômodo no seu interior” (CARLOS, GOMES e CORRÊA, 2012, p. 15).

Esta fala de Corrêa reflete, portanto, o fato de que não há um consenso acerca da definição de espaço, sendo este abordado sob diferentes perspectivas e correntes de pensamento.

Significa dizer que o espaço pode ser constituído dos elementos artificiais, (construídos pelo Homem), e das ações humanas (as relações sociais) que atuam diretamente no processo de construção e transformação do meio natural e social.

Nesta perspectiva, de acordo com Santos (2004), o espaço se constitui de sistemas de objetos e sistemas de ações que se integram de diferentes maneiras, criando uma espécie de dinamicidade espacial. Ou seja, ambos os sistemas se influenciam e interagem entre si constituindo o espaço. Assim, quando Santos se refere à dinamicidade espacial, devemos compreender que a dinâmica caracteriza o movimento e as contradições presentes no espaço, que se expressam em seu processo de transformação, pois os objetos resultam muito mais da ação humana por meio do trabalho do que da natureza.

-

### **1.1.1 Espaço e organização espacial**

Há que se ressaltar que como toda ciência possui conceitos chaves visando sintetizar a ideia específica de uma sociedade, na geografia o espaço é um conceito chave. Desse modo, se a sociedade é um objeto da geografia, logo essa ciência está pautada no estudo da organização espacial, ou seja, no modo como as sociedades se expressam no espaço em seu processo de (re)organização. (CORRÊA, 2003, p. 15)

Muitas são as definições dadas ao termo organização espacial, como exemplo arranjo espacial, espaço geográfico, espaço social entre outros. Para um melhor entendimento do termo organização espacial faz-se importante perceber que o mesmo contém em si o processo de produção e reprodução da sociedade, que modela o espaço conforme suas necessidades.

Tratasse de um processo que ocorre desde os primórdios da humanidade, pautado nas relações sociais e de trabalho que constituem a sociedade de classes, com necessidades de consumo e produção materializadas no mesmo espaço de formas distintas, se revelando assim um mecanismo de produção de espaço urbano.

## 1.2 Produção do espaço urbano

Em se tratando de espaço urbano, entende-se que o mesmo possui várias visões conceituais no âmbito geográfico. Para Corrêa (1995, p. 7) o espaço urbano é “[...] O conjunto de diferentes usos de terras justapostos entre si”. Segundo ele, os diferentes usos promovem a diferenciação de áreas dentro do espaço urbano, quais sejam:

[...] o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão, áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos de terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado (CORRÊA, 1995, p. 7).

Corrêa (1995, p.7) salienta ainda que o espaço urbano é ao mesmo tempo “fragmentado e articulado”. Isso ocorre porque cada uma de suas partes se relaciona espacialmente com as demais. Estas relações se expressam materialmente no espaço por meio de:

[...] fluxos de veículos e de pessoas associados às operações de carga e descarga de mercadorias, aos deslocamentos quotidianos entre as áreas residenciais e os diversos locais de trabalho, aos deslocamentos menos frequentes para compras no centro da cidade ou nas lojas do bairro, as visitas aos parentes e amigos, e as idas ao cinema, culto religioso, praia e parques (CORRÊA, 1995, p. 7).

Já Carlos (2014, p. 53) destaca que a produção do espaço urbano é realizada pela qualidade no processo de constituição da sociedade. Significa dizer que:

[...] a sociedade se apropria do mundo enquanto apropriação do espaço-tempo determinado, aquele de sua reprodução num momento definido. Nesse contexto, a reprodução continuada do espaço se realiza como aspecto fundamental da reprodução da vida. (CARLOS, 2014, p. 53)

Nesse sentido, Carlos (2015) salienta que para construir a compreensão acerca da realidade urbana deve-se partir do pressuposto de que a produção do espaço é inerente à produção da vida e, neste processo as relações sociais se dão em um espaço e tempo. Significa também dizer que a necessidade humana de se relacionar social e espacialmente e, de continuar

existindo cultural e materialmente para a posteridade impele a sociedade a se apropriar do espaço e se reproduzir continuamente.

O homem se apropria do mundo, enquanto apropriação do espaço com todos os seus sentidos e com o seu corpo, dando ao espaço uma dupla dimensão: de um lado, significa localização das atividades e ações humanas constitutivas da vida; de outro, encerra, em sua natureza, um conteúdo social dado pelas relações sociais que se realizam num espaço – tempo determinado que é aquele da reprodução da sociedade (CARLOS, 2015, p.3).

No contexto do modo de produção capitalista o próprio espaço é transformado em uma mercadoria, sendo “subordinado à lei do valor que o qualifica como um valor de uso e de troca”. A produção do espaço está submetida à lógica da propriedade, estabelecida na apropriação privada de parcelas da cidade. Assim, o acesso ao mesmo fica condicionado à existência da propriedade e à dinâmica do mercado.

[...] a extensão do capitalismo realizou a generalização do espaço como propriedade privada, criando a contradição entre o espaço produzido enquanto valor do uso e o espaço produzido enquanto o valor de troca, com a separação radical entre o espaço público e privado e aprofundamento da segregação, bem como a relação entre o Estado que domina o espaço, produzindo-o enquanto homogêneo, e o modo de apropriação que se quer diferencial. (CARLOS, 2014, p. 38)

Cabe destacar que sob a lógica da acumulação capitalista, o espaço urbano se expressa enquanto localização e materialização das relações sociais de produção. O espaço é também condição e meio para a concretização da circulação do capital. Nesse processo, recria constantemente os lugares favoráveis à realização material e imaterial de todas as etapas da mercadoria, tais como produção, distribuição, circulação, troca e consumo que, por sua vez contribui para a reprodução ampliada do capital.

Vale salientar ainda, segundo Carlos (2015, p. 06), que nesse processo a reprodução do espaço urbano caminha na perspectiva de substituição do uso e valor de uso pelo valor de troca que alimenta a acumulação capitalista e interfere na organização da cidade, redefinindo a sua concepção e gestão.

Nesse processo de produção e reprodução do espaço urbano as políticas públicas exercem papel crucial na definição da função econômica de parcelas do urbano, bem como na consequente desvalorização dos espaços com valor de uso, de realização da vida e da cultura.

Nesse sentido, Calixto (2000, p. 208, apud CASTRO, 2008, p. 75) destaca que:

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

Significa dizer que a dinâmica do setor imobiliário tem imbricação com a atuação do poder público e, de modo particular do poder público municipal que, por meio de ações expressas em políticas públicas, leis e/ou decretos, regulam os preços, taxam impostos, efetuam zoneamentos e regulamentam o uso do espaço, interferindo assim na valorização ou não das áreas urbanas passíveis de construções.

O capitalismo possibilitou que a terra urbana se tornasse uma mercadoria de grande importância, proporcionando renda para quem a detém. Nesse processo é importante compreender também o papel dos agentes produtores do espaço, dentre os quais os agentes imobiliários e o poder público.

### **1.3. Os agentes produtores do espaço urbano**

Constituem-se enquanto produtores do espaço urbano proprietários industriais, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e a sociedade.

Segundo Corrêa (2004 apud SILVA; SILVA e GUIMARÃES JÚNIOR, 2018, p. 82), os proprietários dos meios de produção investem parte do seu capital na compra de terras esperando sua valorização atuando assim como um proprietário fundiário.

Sobre esse agente Corrêa (1995, p. 15-16) salienta que:

[...] desloca-se para áreas mais amplas e baratas com infraestruturas produzidas, em muitos casos, pelo Estado. Ganha assim uma nova localização onde pode se expandir. Adicionalmente extrai elevada renda fundiária ao realizar o loteamento do antigo terreno fabril, atualmente valorizado pelo novo uso. [...].



Os proprietários fundiários lucram com a destinação dada àquele novo espaço de terra destinado ao loteamento habitacional, escolhendo áreas rurais próximas as cidades e adquirindo por valores abaixo do preço de mercado para transformar em futuros loteamentos, obtendo assim lucros com essas vendas, caracterizando assim a especulação imobiliária.

Vislumbram o aumento populacional das cidades para que haja uma maior demanda por terras, aumentando assim os valores, conforme a demanda. Nesse sentido, Corrêa (1995, p. 17) salienta que:

[...] A propriedade fundiária da periferia urbana, sobretudo aquela da grande cidade, constitui-se no alvo de atenção dos proprietários de terras. Isto se deve ao fato de estar ela diretamente submetida ao processo de transformação do espaço rural em urbano. As possibilidades dessa transformação são, entretanto, dependentes de um confronto entre as rendas a serem obtidas com a produção agrícola e com a venda de terras para fins urbanos. [...]

A transformação do espaço rural em urbano interessa não só aos proprietários fundiários (donos das terras comercializadas), visto que almejam com isso, principalmente obter renda, realizando a divisão nos lotes para comercialização de forma mais lucrativa.

São também produtores de espaço os promotores imobiliários trabalhando com a incorporação de áreas, aqueles que transformam áreas rurais em urbanas, por meio de estudos técnicos de investimentos (se é viável ou não fazer a transformação), realizando a transformação física do local (venda dos lotes ou aluguel dos imóveis construídos). Neste sentido Corrêa destaca (1995, p. 19-20):

[...] a) incorporação, que é a operação chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação de mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação; [...] b) financiamento, ou seja, a partir da formação de recursos monetários provenientes de pessoas físicas ou jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando a compra do terreno e a construção do imóvel; [...] c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos, visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras; [...] d) construção ou produção física do imóvel que se verifica pela atuação de firma especializada nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força do trabalho está vinculada a firmas construtoras.

Muito embora a atuação do poder público ocorra em todas as instâncias (federal, estadual e municipal) é na escala municipal que o interesse se evidencia mais. Na esfera municipal é perceptível que o poder público beneficie o setor imobiliário no que se refere à implantação de novos empreendimentos. Os futuros loteamentos geralmente são beneficiados com a implementação de infraestrutura tal como, asfalto, esgoto, saneamento, praças, vias de acesso às áreas centrais, dentre outras benfeitorias.

No caso do loteamento em estudo é nítida a atuação do poder público municipal, expressa por meio da implantação da pavimentação asfáltica, escola municipal e praça, caracterizando investimento público. Desse modo, o poder público municipal também atua como agente modelador do espaço urbano.

Cabe salientar ainda que o Estado, na perspectiva do poder público municipal, também se constitui um agente produtor de espaço quando se utiliza da soberania de regulamentação do uso da terra, regulando os preços e instituindo taxas e impostos (zoneamentos para uso, função e formas de utilização), por meio de leis e decretos e, contribui com a valorização do empreendimento imobiliário. Neste sentido, Corrêa (1995, p. 25) cita em quais aspectos há a intervenção e/ou atuação do Estado nesse processo.

[...] a) direito de desapropriação e precedência na compra de terras; b) regulamentação do uso do solo; c) controle e limitação dos preços das terras; d) limitação da superfície da terra de que cada um pode se apropriar; e) impostos fundiários e imobiliários que podem variar segundo a dimensão do imóvel, uso da terra e localização; f) taxação de terrenos livres, levando a uma utilização mais completa do espaço urbano; g) mobilização de reservas fundiárias públicas, afetando o preço da terra e orientando especialmente a ocupação do espaço; h) investimento público na produção do espaço, através de obras de drenagem, desmontes, aterros e implantação de infraestrutura; i) organização de mecanismos de crédito à habitação; j) pesquisas, operações-teste sobre materiais e procedimentos de construção, bem como o controle de produção do mercado deste material. [...]

Com base na citação de Corrêa, é possível compreender que há influência direta do poder público nos empreendimentos imobiliários, o que se aplica ao loteamento estudado. O loteamento “Bom Jesus”, criado em 2010, segue as normas urbanas instituídas para loteamentos urbanos no município de Jardim-MS. Especialmente no que se refere à quantidade de lotes estipulada, divisões e valores dos lotes, impostos imobiliários, nos termos das

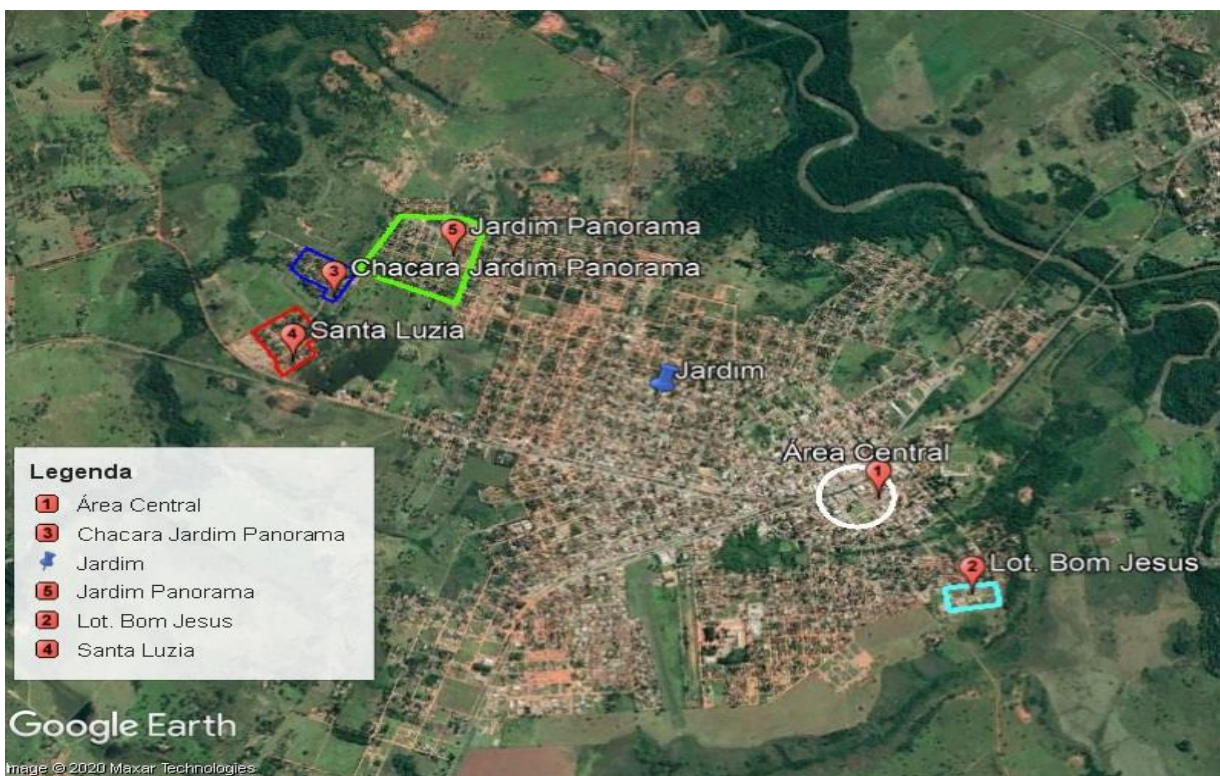
respectivas dimensões, regidas pelo critério municipal de acordo com o Plano Diretor do Município - PDM.

Há que se destacar que além dos agentes produtores do espaço já citados acima (proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, Estado e promotores imobiliários) a população em geral também atua no processo de produção e transformação do espaço, dentre a qual destacamos a título de exemplo os grupos sociais excluídos, os quais segundo Corrêa, também são considerados produtores de espaço. São possuidores da resistência na sobrevivência, apropriando-se ilegalmente de áreas irregulares e de risco. Nesse sentido Corrêa (1995, p.30) destaca que:

[...] É na produção de favela, em terrenos públicos ou privados invadidos, que os grupos sociais excluídos tornam-se, efetivamente, agentes modeladores, produzindo o seu próprio espaço, na maioria dos casos independentes, a despeito de outros agentes. A produção desse espaço é, antes de mais nada uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência. Resistência e sobrevivência às adversidades impostas aos grupos sociais recém-expulsos do campo ou provenientes de áreas urbanas submetidas às operações e renovação, que lutam pelo direito à cidade. [...]

Há também um contingente populacional de menor poder aquisitivo que se estabelece por meio de autoconstruções, ou conjuntos habitacionais populares nas áreas mais periféricas da cidade e menos valorizadas pelo capital.

Em Jardim/MS, identificam-se alguns bairros com estas características, tais como a Vila Santa Luzia, Jardim Panorama e Chácara Jardim Panorama, conforme figura 1 abaixo:



**Figura 1** – Loteamentos em áreas periféricas de Jardim-MS.  
 Fonte: <http://jardim.ms.gov.br/>, 2020.

As vilas citadas por serem afastadas do centro da cidade e de serviços essenciais tais como farmácias, escolas, grandes mercados, hospital, posto de saúde com atendimento 24 horas, ausência de pavimentação asfáltica, esgoto, praças e com saneamento básico deficiente dentre outros, necessários para uma melhor qualidade de vida, configuram locais pouco beneficiados com políticas públicas bem como pouco valorizados do ponto de vista mercadológico. Além disso, possibilitam a ocorrência de ocupações ilegais, pois aqueles que se apropriam de lotes ilegalmente não possuem a documentação adequada, dificultando a regularização documental.

Assim, a dinâmica do setor imobiliário deve ser entendida de forma ampla, porque a mesma se beneficia diretamente das políticas públicas implementadas nos municípios, isto porque o setor imobiliário vislumbra o lucro com o desenvolvimento propiciado pelas políticas públicas nos espaços urbanos.

#### 1.4 Considerações sobre a ação do Estado

Como maior agente controlador do espaço, o Estado atua nas três esferas: federal, estadual e municipal. Com sua atuação capitalista o Estado influencia ações diretas e indiretas no contexto econômico, político e social no processo de produção e transformação do espaço. O Estado atua também na organização espacial da cidade refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte.

Neste sentido, Correa, (2014, p.45 apud SAMSON 2014, p. 45-46) destaca que:

Estabelecer o marco jurídico (leis, regras, normas, posturas) de produção do uso do espaço; taxar a propriedade fundiária, as edificações, o uso da terra e as atividades produtivas: diferenciais espaciais dessa taxaço refletem e condicionam a diferenciação socioespacial no espaço urbano.

O Estatuto das Cidades e o Plano Diretor são ferramentas que proporcionam a efetivação da função do Estado, o qual detém as condições de promover melhor distribuição do espaço urbano, corrigindo as disparidades locais e instaurando o equilíbrio no processo de apropriação desse espaço por meio da taxaço de impostos e da relação de preços, bem como efetuar o zoneamento para distinguir os usos e as formas de utilização dos espaços urbanos de modo direcionado.

Para Correa, (2014 p. 47 apud SAMSON 2014, p. 45-46):

[...] controlar o mercado fundiário, tornando-se, sob certas condições, proprietário de glebas que poderão ser permutadas com outros agentes sociais; tornar-se promotor imobiliário, investindo na produção de imóveis residenciais em determinados locais do espaço intraurbano para determinados grupos sociais – esta ação tende, via de regra, a reforçar a diferenciação interna da cidade, [...]

O Estado pode, na verdade, ser também o produtor imobiliário, porque possui poder legal de aquisição de terras. Desse modo, o mesmo pode direcionar, influenciar e modificar o crescimento da cidade, através da aplicação, por exemplo, do PDM - Plano Diretor do Município. Nesse sentido, segundo Correa, (2014, p.45 apud SAMSON 2014, p. 45-46):

[...] no que diz respeito a segregação e residencial; tornar-se produtor industrial, interferindo assim na produção do espaço, por meio da implantação

de unidades fabris, e dos impactos, em outras áreas, próximas ou longínquas, de suas instalações industriais: conjuntos habitacionais, loteamentos populares e favelas são criados, em parte, em decorrência das indústrias do Estado, cuja ação interfere na divisão econômica do espaço e na divisão social do espaço da cidade. [...]

Como exemplo desta atuação do Estado, expresso no poder público do município de Jardim, cabe destacar a implantação dos conjuntos habitacionais populares, tais como o SEAC e a Vila Oswaldo Monteiro, cujas casas foram doadas pela prefeitura a população de baixa renda como política de habitação que visa proporcionar à igualdade social e o direito a moradia. Outra atuação se expressa na implantação do parque industrial. Os parques ou distritos industriais, geralmente implantados em áreas periféricas das cidades e às margens das rodovias, possibilitam a expansão urbana e constituem um marco para a abertura de novas atividades no âmbito do setor secundário [...]. (JURADO, 2011, p. 93)

Como vimos, o Estado atua diretamente como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas. Mas, principalmente como organizador central da disponibilidade na organização das cidades, influenciando na estrutura e colocando estratégias vinculadas à organização do espaço nas cidades. Assim, pode-se observar, na visão dos autores acima citados, que a produção e a reprodução do espaço urbano têm uma importante participação do Estado que atua de forma direta e indireta em benefício ao desenvolvimento social urbano, que muitas vezes pode acentuar o processo de diferenciação socioespacial.

### **1.5 Da atuação do município**

Dentro das perspectivas estudadas, quanto aos agentes produtores de espaço urbano, em relação ao objeto deste estudo (Loteamento “Bom Jesus” da cidade de Jardim/MS), observa-se a atuação direta de alguns desses agentes, dentre os quais os proprietários de meios de produção, que atuam juntamente com os proprietários fundiários na implantação de loteamentos em áreas urbanas. A estes se somam os promotores imobiliários e o Estado.

A forma estatal de controle e orientação da ocupação geográfica e, conseqüentemente, da criação do espaço urbano, depende de uma normativa legislativa que no âmbito municipal denomina-se PDM - Plano Diretor Municipal (obrigatório para as cidades com mais de 20 mil

habitantes, conforme dispõe o §4º do art. 182 da Constituição Federal de 1988 - CF/88)<sup>2</sup>, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

No município de Jardim/MS, o Plano Diretor foi constituído pela LC (lei complementar) nº 103, de 09 de abril de 2013, com vigência decenal, conforme art. 40, §3º do Estatuto das Cidades (Lei nº 10.257/2001)<sup>3</sup>, sendo este uma ferramenta municipal de controle e fiscalização no processo de desenvolvimento urbano local. É com base neste plano que o município formula e efetua as políticas de desenvolvimento urbano.

De acordo com o Estatuto das Cidades (2001) o município controla e organiza o crescimento populacional local, direcionando o crescimento por meio de um planejamento urbano que se atente para aspectos como densidade e uso do solo, espaço público, infraestrutura e serviços, moradia, emprego, segurança e mobilidade, de modo a possibilitar à comunidade uma economia urbana positiva.

De acordo com Silva (2010, p.88) a Constituição Federal outorga ao município a função de promover um ordenamento territorial adequado, por meio do controle do uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, executando políticas de desenvolvimento urbano de modo a promover uma gestão dos recursos disponíveis, visando aperfeiçoar os projetos de intervenção urbana.

O Loteamento “Bom Jesus” se constitui um exemplo de execução e efetivação de políticas de ocupação urbana em Jardim, seguindo cadenciadamente as normas e regras do Plano Diretor local, conforme informações cedidas por meio da entrevista realizada com o responsável pela revenda dos lotes, bem como via consulta direta junto ao setor responsável da Prefeitura municipal, o qual afirmou que o loteamento cumpre todas as normas instituídas no PDM.

---

<sup>2</sup> Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 15/09/2019.

<sup>3</sup> Lei nº 10.257/2001. Estatuto da Cidade. Disponível em: < [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)>. Acessado em: 15/09/2019.

No capítulo seguinte atentaremos especificamente para o processo de formação do espaço urbano de Jardim/MS, bem como para a reflexão acerca das diretrizes contidas no Plano Diretor Municipal, que norteiam a formação de espaços urbanos.



## **CAPITULO II: O PROCESSO DE FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DO MUNICÍPIO DE JARDIM/MS**

Neste capítulo se destaca o contexto histórico de formação do espaço urbano do município de Jardim/MS. Em 1946 chegaram os primeiros moradores deste espaço geográfico, Gabriel Lopes e José Francisco Lopes. As terras férteis e o promissor povoamento propiciado pela instalação do departamento de Administração e Comissão de Estrada e Rodagem nº3 (CER-3). De acordo com IBGE a implementação da CER-3 muito contribuiu com o crescimento da nova povoação.

### **2.1 O contexto histórico na criação do município de Jardim/MS**

De acordo com o IBGE <sup>4</sup>o distrito de Jardim foi criado em 1948, pela lei estadual nº 119, sendo este subordinado a comarca de Bela Vista. O mesmo foi elevado à categoria de município em 1953 com a publicação da lei estadual nº 677.

Ao compreender a origem do município percebe-se que ela está ligada ao desenvolvimento e povoamento das terras do município de Bela Vista, vinculado, a partir de 1934, a criação de uma nova rodovia no intuito de ligar Aquidauana, Porto Murtinho e Bela Vista. Assim a Comissão de Estrada e Rodagem nº3 (C.E.R-3) comprou parte da Fazenda de Jardim, considerando a proximidade com o vilarejo de Guia Lopes (hoje é o município de Guia Lopes da Laguna), como se observa na figura 2 a seguir:

---

<sup>4</sup> <https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo.html?id=31851&view=detalhes>



**Figura 2:** Comissão de Estrada e Rondagem CER-3

Fonte: <http://jardim.ms.gov.br>, 2020

De acordo com Lima e Mattos (2018) no tocante à gestão territorial, durante a Era Vargas o principal objetivo era ocupar a porção ocidental do território. Assim, em 1937, a mesma organização militar, agora com a alcunha de 4º Batalhão de Sapadores, instalou sua 1ª Companhia em terras da Fazenda Jardim para dar continuidade à sua missão de construção das estradas que deveriam ligar Aquidauana à Bela Vista e Porto Murtinho. Em 1939, o aquartelamento em questão, passou a se chamar 4º Batalhão Rodoviário, tendo sua sede transferida para a Fazenda Jardim.

Com a política de Estado do governo Vargas, tem-se a chamada “Marcha para o Oeste” que, de acordo com Lima e Mattos (2018, p.110) “objetivava incentivar a migração, inicialmente de famílias nordestinas, para projetos de colonização” criando-se a CER 3 para prosseguir com obras iniciadas assim contribuindo com a produção socioespacial na região sul do então estado de Mato Grosso.

Gomes (2012) ressalta que durante o governo Vargas a política de Marcha para Oeste estimulou a migração para a região de Mato Grosso do Sul, mediante a abertura de uma série de rodovias ligando municípios e com o objetivo de favorecer o escoamento da produção para a região industrializada.

Nesse contexto se fez necessária a criação das Comissões de Estradas de Rodagem, através do Decreto-lei nº 7.678, de 26 de junho de 1945. Como desdobramento foi criado o loteamento da Vila Jardim, tendo sido implantado no ano de 1946 e elevado à categoria de distrito do município de Bela Vista.

O crescimento da vila aconteceu aos poucos tendo como um dos primeiros feitos a criação de um educandário (Figura 3), no intuito de preparar os trabalhadores locais da vila e alfabetizar crianças, jovens e adultos.



**Figura 3:** Educandário Coronel Felício

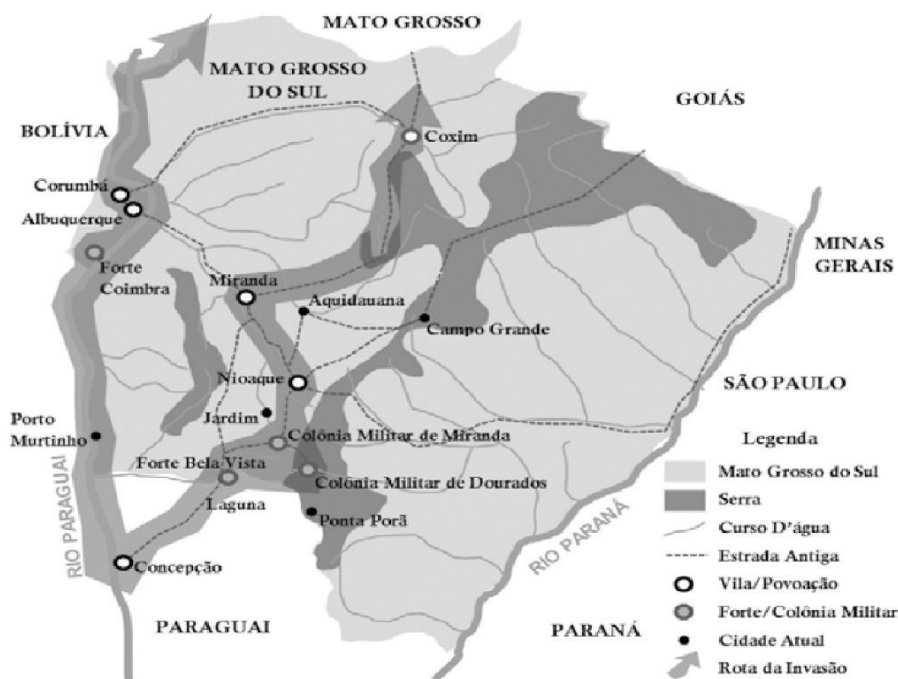
Fonte: <http://jardim.ms.gov.br>, 2020.

O Educandário recebeu o nome de Coronel Felício em homenagem ao incentivador educacional à época e, atendia os filhos de militares, funcionários civis e toda comunidade local, o educandário oferecia o ensino de Língua Portuguesa, noções de civismo e respeito a símbolos nacionais como Brasão e Bandeira.

Investir na malha rodoviária parecia, naquele contexto, a solução para o desenvolvimento rumo ao Sul do Oeste do Mato Grosso. No ano de 1945 após a chegada da CER-3 (que encerrou as suas atividades, após 40 anos, no ano de 1984), as vilas de Jardim e de Guia Lopes da Laguna, receberam o projeto que visava à abertura de estradas que dariam acesso à fronteira com o Paraguai e Bolívia. Nesse período a Vila Jardim serviu como ponto de

abastecimento e repouso para os trabalhadores envolvidos na construção das estradas.<sup>5</sup>

De acordo com informações registradas no site do município de Jardim o crescimento urbano do vilarejo deu-se a partir do loteamento de terras e venda de lotes, tendo como primeiros moradores operários da construção da rodovia, tornando assim aquele espaço uma referência polo, por possuir uma posição geográfica privilegiada.



**Figura 4:** Localização Geográfica Privilegiada de Jardim-MS.

Fonte: Esselin; Júnior (2018, p. 221).

A criação do município de Jardim ocorreu com o progresso rodoviário e a implantação da malha rodoviária. Lima e Matos (2018) ressaltam que após a entrada e influência da CER-3 implantada em 25/02/1945, com a missão de integrar a porção sul do então Mato Grosso ao restante do país por meio de rodovias. Entre os principais feitos pela comissão na construção da malha rodoviária foram as estradas: BR-262; BR-419; BR-267.

De acordo com Lima e Mattos (2018) no período de sua implantação a companhia CER3 estava em uma região considerada deserta e desprovida de recursos, sendo considerada a

<sup>5</sup> Informações obtidas no site do município de Jardim. Disponível em: <http://jardim.ms.gov.br>

única presença do Estado na região, cuja renda econômica gerada era quase toda com base nas obras realizadas pela CER3. Desse modo,

[...] o papel da CER-3 na construção da identidade sociocultural no município de Jardim MS é evidente: por aproximadamente quatro décadas esteve à frente da construção de toda infraestrutura que possibilitou o adensamento populacional tão sonhado pelo Governo Brasileiro. (LIMA e MATTOS, 2018, p.121).

Após o término da rodovia a CER-3 permaneceu na região até 1986, sendo substituída pela 4ª Companhia de Engenharia de Combate Mecanizada, ligada ao Comando Militar do Oeste.

## 2.2 A expansão urbana com o surgimento dos loteamentos no município de Jardim/MS

De acordo com SEBRAE (2010) Jardim está situado na região sudoeste do Estado de Mato Grosso do Sul, um território que passa por um intenso processo de urbanização. Neste sentido apresentamos a seguir a Tabela 1, que expressa a evolução populacional do município de Jardim.

**Tabela 01:** Evolução Populacional de Jardim/MS

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

Fonte: <http://www.semec.ms.gov.br/bdeweb/>. GOMES, 2012.

Ao analisarmos a tabela 1 percebemos que a população de Jardim começa a evoluir a partir de 1960. De 1970 a 2010, a população rural reduziu significativamente. Já a população urbana que já era expressiva na década de 1970, triplicou em trinta anos, revelando um significativo crescimento demográfico urbano em 2010, ao totalizar mais de 22 mil habitantes.

Segundo dados do IBGE (2020)<sup>6</sup> a estimativa é de que a população total residente no município de Jardim atualmente seja de 26.238 pessoas.

Em termos de expansão urbana, Gomes (2014, p.52) destaca que no início da composição das vilas do município de Jardim/MS, havia três bairros/vilas, sendo implantado em 1958 o loteamento vila Angélica, no qual foram disponibilizados 1.700 lotes para venda. Salienta ainda que no período compreendido entre a década de 1960 até meados de 1970, houve aumento das políticas de incentivo ocupacional da região mobilizado pelo II Plano Nacional de Desenvolvimento, somado à modernização da agricultura, a qual provocou o êxodo rural e estimulou a expansão urbana.

Para Gomes (2014) os vários loteamentos disponibilizados na década de 1980 auxiliaram no desenvolvimento urbano da cidade de Jardim-MS.

Em Jardim-MS, até o ano de 2012, foram contabilizados doze conjuntos habitacionais, alguns deles foram criados para os setores menos favorecidos da cidade, como o Seac e a Vila Oswaldo Monteiro, onde as casas foram doadas pela prefeitura. Os outros dez conjuntos habitacionais foram financiados, ou pelo Banco Nacional de Habitação (BNH) até 1986, ou pela Caixa Econômica a partir deste período. (GOMES, 2012, p.46)

Gomes (2014) ressalta ainda que em 1980 foram ofertados em Jardim mais de trinta loteamentos em uma área de 645 hectares, possibilitando assim a configuração do tecido urbano local, seguidos pela criação de mais doze conjuntos habitacionais entre 1990 a 2010, para atender a demanda habitacional.

Assim neste período foram criados bairros e vilas como Vila Angélica I, Chácara panorama, Cohab Aeroporto, Cohab. Vila Coronel Camisão, Centro, Bairro Jardim Esperança, Jardim Felicíssimo, Jardim Itape, Jardim Moa, Jardim Panorama, Jardim Primavera, Jardim Santa Helena, Jardim São Francisco, Jardim Taita, Residencial Moa, Vila Santa Luzia, Vila Seac, Vila Angélica II, Vila Brasil, Vila Carolina, Vila Boa Vista, Vila Camisão, Parque Industrial, Parque das Orquídeas e loteamento Arthur Rocha, entre outros.

Feito este breve resgate do processo de formação do espaço urbano de Jardim, a seguir iremos tratar especificamente do Loteamento “Bom Jesus”.

---

<sup>6</sup> Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms/jardim.html>

### **CAPÍTULO III: UMA ANÁLISE DO LOTEAMENTO “BOM JESUS”**

Ao observar as normas referentes ao parcelamento de solo urbano do município de Jardim-MS por meio da Lei Complementar (LC) nº 105 de abril de 2013, verificamos que as normas gerais para o parcelamento do solo para fins urbanos, preveem que este só será considerado válido quando os objetivos não forem exploração agropecuária e extrativismo.

De acordo com a referida Lei Complementar, para se aprovar um loteamento a administração municipal precisa considerar o disposto na Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, responsável pelas normas para a constituição da infraestrutura básica dos parcelamentos situados em zonas habitacionais. A lei supracitada, em seu artigo 6º, ressalta que é importante que se formule um planejamento estrutural que leve em consideração as vias de circulação, projeto de escoamento de águas pluviais, rede de abastecimento de água potável e soluções para o esgotamento sanitário e para energia elétrica domiciliar.

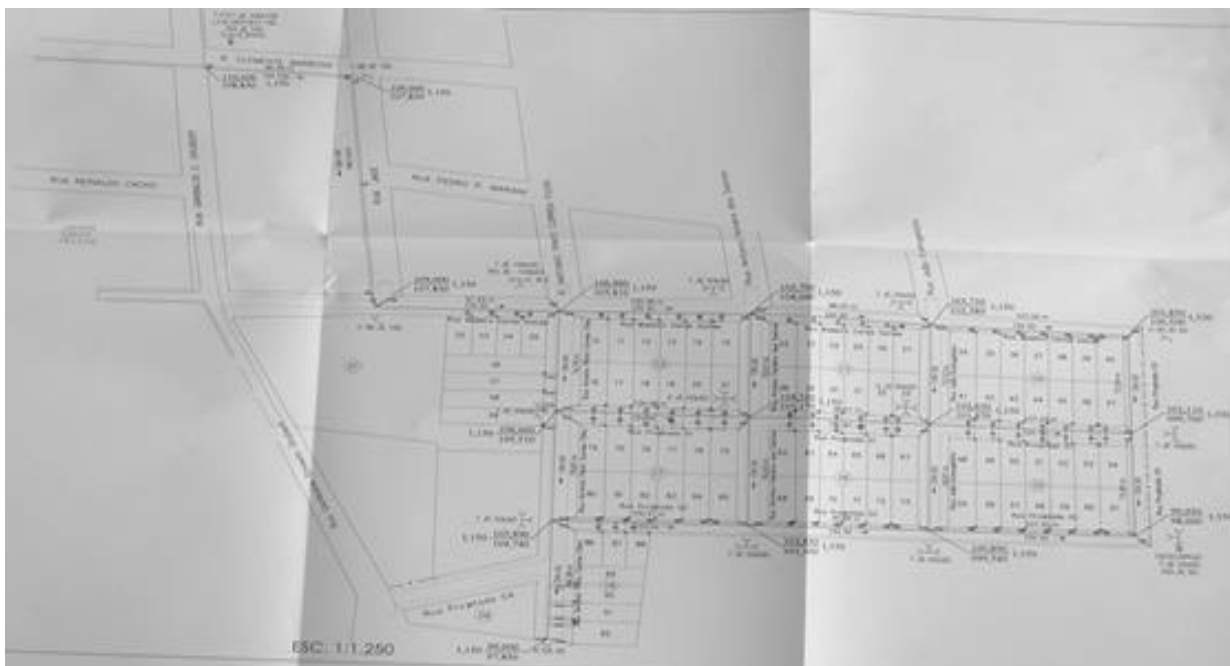
Na lei nº 6.766, não é permitido parcelamento de solos que se apresentem com características alagadiças e sujeitos a inundações, terrenos com declive acima de 30%, em áreas de preservação ecológica e também em terrenos que possam ter sido aterrados com produtos nocivos à saúde pública.

Na busca por um desenvolvimento sustentável o Plano Diretor do município de Jardim-MS, aprovado em 2013, destaca como objetivos a melhoria da infraestrutura urbana, direcionada ao incentivo e ocupação das zonas de expansão urbana. A área de expansão urbana e o perímetro urbano são definidos por meio de Decretos publicados pela Câmara Municipal, e análise do projeto de loteamento, que deve ser aprovado pelos órgãos competentes (municipais e/ou estaduais, que emitem um parecer quanto à viabilidade do mesmo, inclusive ambiental).

#### **3.1 A criação do Loteamento “Bom Jesus”**

No que se refere ao Loteamento “Bom Jesus”, cabe destacar que o mesmo foi criado em 2015 e, abrange uma área total de 76.746 m<sup>2</sup> (setenta e seis mil, setecentos e quarenta e seis metros quadrados), de propriedade da MM Imóveis Ltda. Este foi aprovado de acordo com o

edital de registro que concebeu a autorização para o desmembramento de matrícula de uma área em várias outras matrículas, como observados na imagem a seguir:



**Figura 5:** Desmembramento Loteamento Bom Jesus  
Fonte: M.M imóveis Ltda, 2020

De acordo com o proprietário da MM Imóveis o terreno foi dividido em 91 (noventa e um) lotes, deixando assim de ser parte da propriedade Jardim São Francisco e iniciando a composição do loteamento “Bom Jesus”<sup>7</sup>.

### 3.1.1 Estratégias de divulgação do Loteamento Bom Jesus

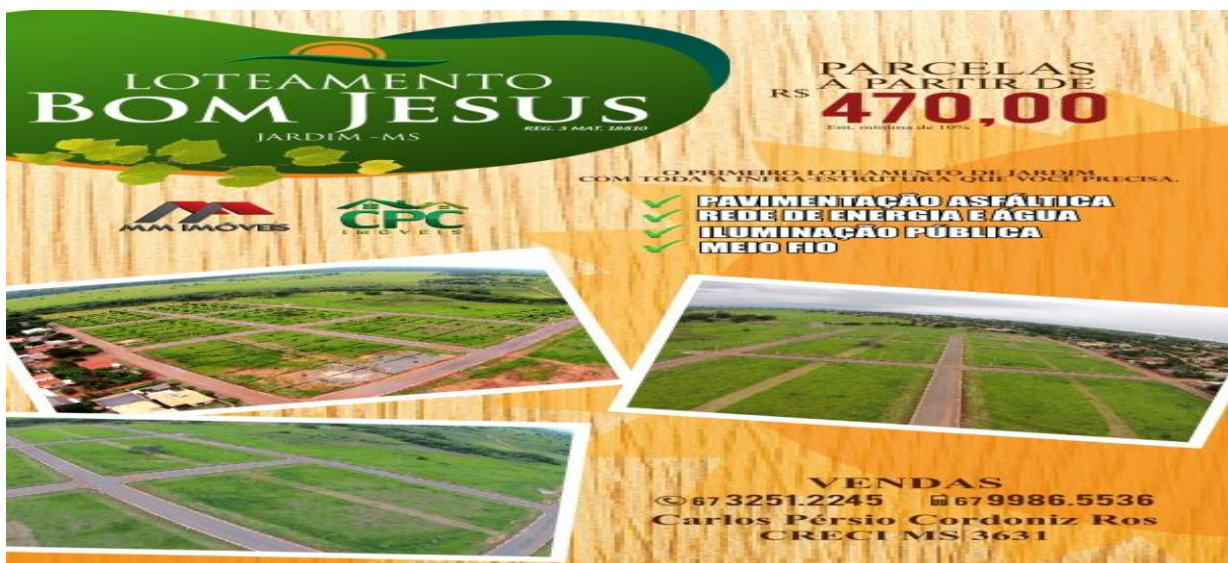
Conforme ilustrado na figura abaixo, utilizada pelo empreendimento imobiliária para divulgação, o loteamento apresenta as características infraestruturais necessárias, conforme previsto nas normativas municipais, tais como pavimentação asfáltica e meio fio, iluminação

---

<sup>7</sup> Em parceria com a imobiliária MM Imóveis, o proprietário da Fazenda Jardim São Francisco transformou parte dela em 91 lotes, cujos valores variaram entre 67.000 e 81.000 cada lote, com média de 422m<sup>2</sup>, com entrada de 10% do valor e o parcelamento em até 120 parcelas. Com estas condições contemplou a classe média alta de Jardim.



pública, rede elétrica e hidráulica.



**Figura 6:** Vendas e Divulgação  
Fonte: MM imóveis Ltda., 2020.

O loteamento “Bom Jesus” foi disponibilizado para negociação no ano de 2015. Na imagem abaixo é possível observar a evolução na construção do loteamento, bem como o comprometimento das regras de pavimentação asfáltica.



**Figura 7:** Vista Aérea do Loteamento Bom Jesus  
Fonte: MM imóveis Ltda., 2020.

Todavia, mesmo diante do fato de o empreendimento apresentar uma infraestrutura diferenciada dos demais loteamentos, teve dificuldades para alcançar seu objetivo de negócio, a

venda dos lotes.

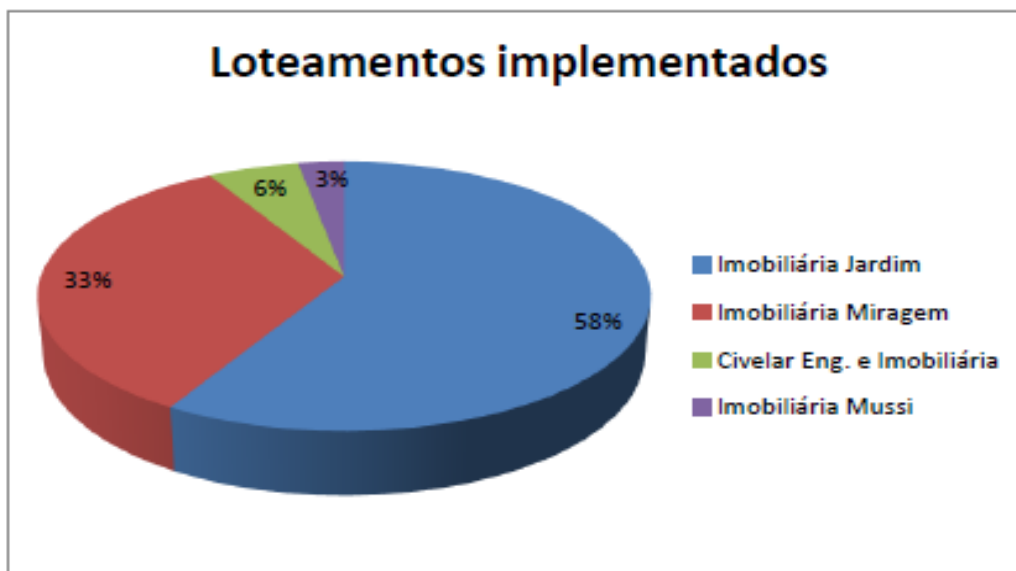
Apesar de vários incentivos do Governo Federal que impulsionou o financiamento imobiliário naquele contexto como, por exemplo, o programa “Minha Casa Minha Vida”, a demanda não atendeu as expectativas de vendas.

Como já destacado, o empreendimento possui infraestrutura diferenciada de outros loteamentos no município de Jardim-MS (pavimentação asfáltica, iluminação pública e saneamento básico), implantados dentro das normas da ABNT, seguindo as regras do plano diretor e com recursos próprios. Todavia, em decorrência dessa infraestrutura e, conseqüentemente do valor dos lotes, não se enquadra nos padrões estabelecidos pelo Programa “Minha Casa Minha Vida”.

É importante destacar que as dificuldades nas referidas vendas decorreram do valor atribuído aos lotes (de R\$ 67.000,00 a R\$ 81.000,00), valor este que não se encaixava no programa “Minha Casa Minha Vida”. Assim, a população de baixa renda que se enquadra no Programa supra citado, não podia adquirir um lote com estes valores e a população com maior poder aquisitivo para comprar um lote (classe média-alta) não tinha acesso ao Programa. Desse modo, demorou aproximadamente 04 (quatro) anos para a efetivação das vendas dos 91 lotes disponibilizados. Ademais, o contexto político-econômico (2015-2019) no qual insurgiu-se o loteamento, qual seja, de arrefecimento da economia, não favoreceu aos programas de financiamento do governo federal.

### **3.2 A especulação imobiliária do Loteamento “Bom Jesus”**

A evolução urbana da cidade de Jardim-MS foi influenciada por um processo de especulação imobiliária, ou seja, isto ocorre quando um bem é comprado com intenção de vendê-los ou aluga-los posteriormente. De acordo com Gomes (2012) 91% dos loteamentos da cidade foram implantados por imobiliárias como ilustrado na Figura 8 a seguir:



**Figura 8:** Loteamentos implantados  
Fonte (GOMES, 2012, p.43)

Segundo Gomes (2012, p.20) as imobiliárias começaram a atuar em 1970 com o objetivo de lucrar com a expansão da malha urbana em parceria com proprietários fundiários, tendo importante participação no processo de loteamento de grande parte dos bairros, vilas e loteamentos da cidade. Isto porque “no processo de loteamento, o proprietário fundiário que pretender converter parte de sua propriedade em área urbana, necessita dos serviços prestados pelas imobiliárias”, as quais auxiliam diretamente na efetivação de projeto, organização da documentação, processo de abertura das vias, instalação de rede elétrica e hídrica, acompanhamento das obras e venda dos terrenos que tem seu percentual dividido conforme estabelecido em contrato.

De acordo com a imobiliária MM Imóveis o loteamento “Bom Jesus” seguiu a legislação de urbanização municipal, atendendo ao disposto no Plano Gestor do Município ao oferecer água, esgoto, pavimentação asfáltica, iluminação pública, drenagem. Como observado na figura 9 a seguir:



**Figura 9:** Infraestrutura Loteamento Bom Jesus  
Fonte: M.M imóveis Ltda., 2020.

As imagens apresentadas acima exemplificam a formação do loteamento focado na valorização dos terrenos a serem comercializados. Ao atender as prerrogativas exigidas pela lei nº 6.766 e oferecer em âmbito comercial a possibilidade de aquisição de um terreno com infraestrutura completa, o empreendimento teria condições de vender os lotes com maior valor agregado (Tabela 2).

LOTE Nº	ÁREA M2	QUADRA	LOCAL	VALOR
9	454,91	02	ESQUINA	R\$ 90.982,00
10	438,66	02	MEIO	R\$ 78.958,80
11	438,66	02	MEIO	R\$ 78.958,80
12	438,66	02	MEIO	R\$ 78.958,80
13	438,66	02	MEIO	R\$ 78.958,80
14	454,91	02	ESQUINA	R\$ 90.982,00
15	454,91	02	ESQUINA	R\$ 90.982,00
16	438,66	02	MEIO	R\$ 78.958,80
17	438,66	02	MEIO	R\$ 78.958,80

**Tabela 2:** Preço dos lotes comercializados  
Fonte: MM imóveis Ltda., 2020.

Analisando a tabela 2, percebemos que os preços dos terrenos variam conforme sua localização no loteamento. As parcelas mensais também variam de acordo com o preço dos lotes, entre 392,66 à R\$ 642,17.

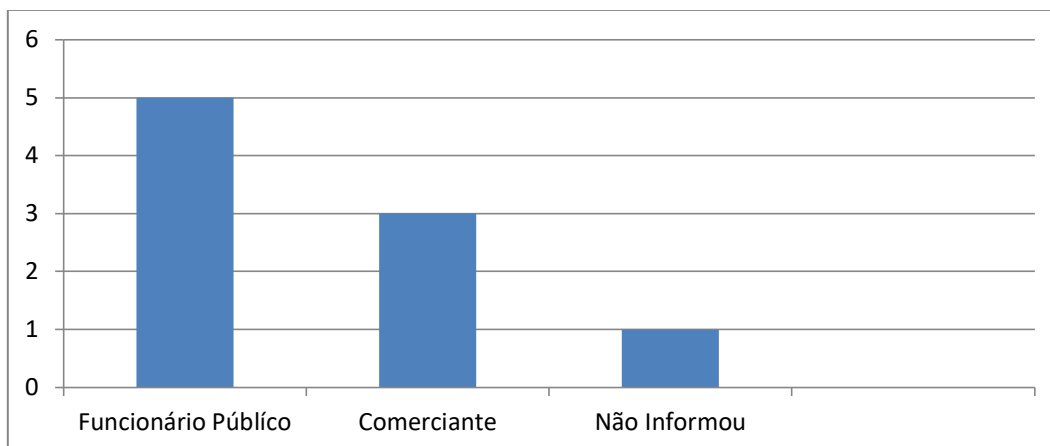
Com base em conversa informal efetuada inicialmente com dois moradores do loteamento Bom Jesus e em questionários aplicados, durante entrevista com dez proprietários de terrenos ou casas no local, verificamos que o referido loteamento possui 60% dos lotes construídos, fato confirmado por meio de observação de campo.

Desse modo, podemos afirmar diante dos dados coletados que 20% dos proprietários que construíram no local possuem a intenção de moradia devido à infraestrutura ofertada, 20% dos entrevistados afirmaram ter adquirido terrenos e casas no intuito de agregar valor ao bem e futuramente vendê-lo para obter algum ganho financeiro, caracterizando assim a perspectiva de especulação imobiliária privada. O restante dos entrevistados disse que ainda não sabe ao certo o que irá fazer com as casas construídas.

Dentre as motivações para a aquisição dos lotes os adquirentes destacaram a infraestrutura do loteamento e a localização. Todos os entrevistados classificaram o Loteamento “Bom Jesus” como um espaço com boa infraestrutura. Constatamos que o aspecto da localização também teve um peso importante na escolha, tendo em vista a proximidade com o centro da cidade, farmácias e escolas. Embora não tenha sido observada no local até o momento a construção de nenhum tipo de atendimento específico, sua proximidade com a região central torna os terrenos, no local, mais atrativos de acordo com os moradores.

Os dados obtidos durante as entrevistas contribuíram para a análise de evidências de fatores pontuais, que levam a acreditar na perspectiva de especulação imobiliária existente em grande parte da aquisição dos terrenos ofertados, possibilitando assim uma rentabilidade maior para o proprietário investidor.

Cabe salientar ainda que 100% do universo entrevistado declarou renda mensal acima de dois salários mínimos comerciais. Do total, cinco são funcionários públicos, três comerciantes e dois não informaram (Gráfico 1).

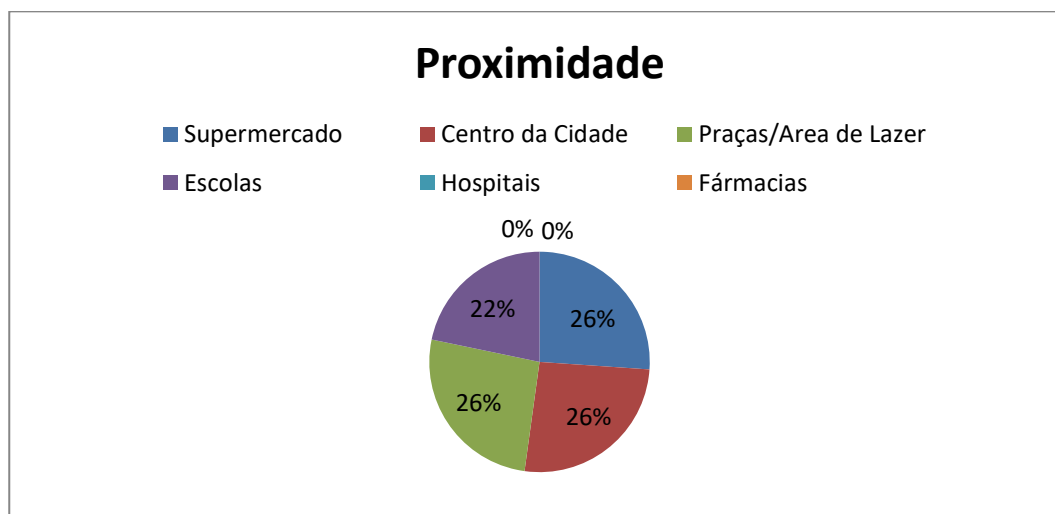


**Gráfico 1:** Ocupação dos Moradores do Loteamento

**Fonte:** Além, 2021.

Os entrevistados também declararam que utilizaram de recursos próprios para a aquisição do terreno. Todavia, 20% não informaram a forma de aquisição do terreno e outros 25% declararam ter feito financiamento.

É importante destacar que 100% dos entrevistados declararam estar satisfeitos com seu empreendimento, visto que até o momento suas expectativas frente à aquisição foram atendidas, ressaltando que a proximidade com serviços importantes foi fator crucial para o investimento implementado, apontando como motivação a proximidade com a região central, como representado nos percentuais do gráfico 2 a seguir:



**Título:** Proximidade com Serviços Locais (Motivação de compra)

**Fonte:** Além, 2021.

Outro fator importante a ser lembrado é que o loteamento “Bom Jesus”, como citado pelos entrevistados possui como diferencial sua característica de localização. Além de ter sido formado e constituído, atentando-se para questões como solo livre de possibilidade de erosão, alagamentos e de dificuldades de acesso viário. Assim, o referido loteamento diferencia-se dos demais por ter se tornado um espaço privilegiado, devido a sua boa localização.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho teve como enfoque principal a formação do loteamento “Bom Jesus”. Todavia para compreender os aspectos relacionados à expansão urbana e o papel do loteamento neste contexto, nos pautamos em estudos de autores renomados na área de geografia urbana, especialmente para compreender os conceitos de espaço, espaço urbano, os agentes produtores do espaço urbano, especulação imobiliária dentre outros.

O trabalho também se pautou em referências de outros trabalhos de conclusão de curso disponíveis no acervo da UEMS (Universidade Estadual de Mato do Sul), em entrevista com o proprietário imobiliário responsável pelas vendas dos lotes, levantamento junto ao setor de arrecadação da prefeitura municipal de Jardim e pesquisa em sites.

Fez-se importante compreender que Jardim se destaca pela importância que exerce em escala regional, sendo considerado polo de desenvolvimento econômico, diferenciando-se no conjunto de cidades que compõe a região de Bodoquena/MS pelo conjunto de atividades de comércio e serviços que oferece.

Além disso, o município possui sua história ligada ao contexto da Guerra do Paraguai, aos pioneiros e a CER-3, o que possibilitou avanços econômicos com base na pecuária e agricultura, graças a uma localização geográfica favorável. Que o desenvolvimento do município se expressa também por meio do processo de expansão do espaço urbano, materializado na criação de inúmeros bairros e conjuntos habitacionais.

Acreditamos que neste contexto a especulação fiduciária realizada para a efetivação do loteamento teve como resultado o favorecimento financeiro da imobiliária e proprietário da fazenda que deu origem ao loteamento, possibilitando também a expansão urbana local.

Para atender o estabelecido no Plano Diretor Municipal, o proprietário da terra e a imobiliária promoveram melhorias nos 91 lotes colocados à venda a fim de obter lucros com a venda dos lotes. Agregaram valor aos terrenos ao implantar a infraestrutura prevista no Plano Diretor do município, tais como pavimentação asfáltica, iluminação, saneamento básico.

Assim, com os preços dos lotes elevados, direcionou-se a venda ao público de melhor poder aquisitivo. Isto fez com que o processo de venda demorasse aproximadamente quatro anos para se efetivar 100%, diferenciando-se assim dos demais loteamentos.



Por fim, é possível concluir que o Loteamento “Bom Jesus” possui uma infraestrutura que atende ao preconizado no Plano Diretor Municipal, tendo sido fiscalizado e estruturado para que a dinâmica do investimento pudesse, além de ofertar à população uma estrutura com qualidade, possibilitar ao proprietário fiduciário e à imobiliária, retorno considerável do investimento realizado.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL, **Lei N.6.766 de 19 de Dezembro de 1979**: Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá Providências. Publicado em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/16766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/16766.htm). Acesso em: Setembro de 2020.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva e FLORENTINO, Valéria Ferreira da Silva. **Produção do espaço URBANO e REGIONAL**: Leituras de uma cidade média. Dourados, MS. Ed. UFGD, 2016.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. **O espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para análise dos entremeios da cidade**. Dourados, MS. Ed. UFGD, 2008.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A virada espacial**. Mercator, Fortaleza, v. 14, n. 4, Número Especial, p.7-16, dez. 2015.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Editora Contexto, 2014.

\_\_\_\_\_. SOUZA, Marcelo Lopes de e SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios. 1ª ed., 3ª reimpressão - São Paulo: Editora Contexto, 2014.

CARLOS, Iná Elias de, GOMES, Paulo Cesar da Costa e CORRÊA, Roberto Lobato. **Geografia: conceitos e temas**. 15ª ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2012.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 3ª edição. São Paulo: Editora Ática S.A., 1995.

DUARTE, Kelvis Prates. **A produção do espaço urbano de Jardim-MS**: análise socioespacial do Bairro João Martins Barbosa. Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS). Jardim-MS, 2019.

**ESSELIN**, Paulo Marcos; **JUNIOR**, Carlos Martins (Org.). ... Porto Alegre, RS: PPGH, FCM **2018**, 247-290. Idem, p. 284-287

GOMES. Igor Ronyel Paredes. **Notas sobre a Produção dos Vazios Urbanos de Jardim-MS**. Publicado em: [http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404081325\\_ARQUIVO\\_NOTASSOBREA\\_PRODUCADOSVAZIOSURBANOSDEJARDIM-MS.pdf](http://www.cbg2014.agb.org.br/resources/anais/1/1404081325_ARQUIVO_NOTASSOBREA_PRODUCADOSVAZIOSURBANOSDEJARDIM-MS.pdf)>. Acesso em Dezembro de 2020.

GOMES, Edmara Vieira. **A produção do espaço urbano de Jardim-MS**: aspectos sócio espaciais do Bairro Santa Luzia. Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS). Jardim, 2013.

GOMES, Paula Jara Morinigo. **O processo de urbanização no espaço urbano na cidade de Jardim-MS: uma análise sobre a Vila Angélica.** Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS). Jardim, 2016.

HERNANDES, Jaqueline. **Estatuto da Cidade, Plano Diretor e Instrumentos Urbanísticos.** Publicado em: <https://jaqueernandes.jusbrasil.com.br/artigos/150699973/estatuto-da-cidade-plano-diretor-e-instrumentos-urbanisticos>. Acesso em: Fevereiro de 2021.

JARDIM. **Lei Complementar do Plano Diretor do Município de Jardim- MS N. 103/2013.** Publicado: [http://jardim.ms.gov.br/uploads/legislacao/lei-complementar-n-108\\_plano-diretor\\_inclusao-art.-91.pdf](http://jardim.ms.gov.br/uploads/legislacao/lei-complementar-n-108_plano-diretor_inclusao-art.-91.pdf). Acesso em: Novembro de 2020.

JARDIM. **Lei Complementar do Plano Diretor do Município de Jardim- MS N. 105/2013.** Publicado: [\\_http://jardim.ms.gov.br/uploads/legislacao/lei-complementar-n-105\\_parcelamento-do-solo-urbano\\_plano-diretor.pdf](http://jardim.ms.gov.br/uploads/legislacao/lei-complementar-n-105_parcelamento-do-solo-urbano_plano-diretor.pdf). Acesso em: Novembro de 2020.

LIMA, Eduardo H. de Oliveira. MATTOS, Elvis dos S. **CER-3: Pavimentando a Identidade brasileira no sul do então Mato Grosso.** Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul. Todos os direitos reservados. ISSN: 2447-9195. Geofronter, Campo Grande, n. 4, v. 4, p. 100-123. Publicado em: <https://periodicosonline.uems.br/index.php/GEOF/article/viewFile/3161/pdf>. Acesso em: Novembro de 2020.

ROGÉRIO, Lúcio Cláudio Willeman. **Expansão Urbana- Estudo: Loteamento Anna Clara, São José/SC.** Universidade Federal de Santa Catarina: Dissertação de Mestrado, 2009.

ROSA, Jaquerson Cavanha. **O papel da Comissão de Estrada e Rodagem nº 3 (CER-3) na (re)produção do espaço urbano de Jardim-MS (1945-1984).** Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS). Jardim, 2010.

RIBEIRO, Ariádina Aparecida Lelis. **Produção e Valorização do Espaço Urbano: o caso dos novos loteamentos de Alfenas-MG.** Universidade Federal de Alfenas; Unifal: MG, 2017.

SANTOS, Alcimari Garcia dos. **Produção do espaço urbano em cidades pequenas: uma análise sobre a importância do comércio na cidade de Jardim-MS.** Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul (UEMS). Jardim, 2017.

SANTOS, Milton. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos.** São Paulo: Edusp, 2004 1979.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica, tempo, razão e emoção.** 3ª edição. São Paulo, SP. Ed. Hucitec, 1999.

\_\_\_\_\_. **Pobreza urbana.** 3ª edição. São Paulo: Edusp, 2009.

\_\_\_\_\_. **Espaço e Sociedade (ensaios).** Editora Vozes Ltda. Petrópolis: RJ: 1979.

SILVA, Paulo Fernando Jurado da. **Cidades Pequenas e Indústria: de Presidente Prudente - SP.** (Dissertação de Mestrado). Universidade Estadual Paulista. Presidente Pudente/SP, 2011.

SILVA, Vanderlan Cassimiro; SILVA, Jailton Elias; GUIMARÃES JÚNIOR, Sinval Autran Mendes. **Os Agentes Formadores do Espaço Urbano da Cidade de Viçosa, Alagoas – Brasil**. Revista Contexto Geográfico Maceió-AL, v.3. n.6 dezembro/2018, p. 77 – 93.

SILVEIRA, Maria Laura, SOUZA, Maria Adélia A. de e SANTOS, Milton. **Território, Globalização e Fragmentação**. 4ª edição, São Paulo: Editora HUCITEC, 1998.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. 16ª edição, 1ª reimpressão - São Paulo: Editora Contexto, 2014.

ZIBETTI, Matheus Francisco Bernardi e BEDIN, Janaína. **Proposta para Elaboração de um Loteamento Residencial Na Cidade De Céu Azul – PR**. 5ª Simpósio de Sustentabilidade e Contemporaneidade nas Ciências Sociais, 2017.

#### **Sites pesquisados:**

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). <http://www.ibge.gov.br/home/> Acesso em: 25/09/2019.

<http://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms/jardim.html> Acesso em: 28/09/2019.

<http://jardim.ms.gov.br> Acesso em: 29/09/2019.

<https://biblioteca.ibge.gov.br/biblioteca-catalogo.html?id=31851&view=detalhes>. Acesso em: 15/09/2019.

Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 15/09/2019.

Lei nº 10.257/2001. Estatuto da Cidade. Disponível em: <  
[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm)>. Acessado em: 15/09/2019

## APÊNDICE

### Questionário aplicado ao responsável pelo Loteamento Bom Jesus

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

1. Qual nome da empresa responsável pelo loteamento (denominação jurídica)?
2. Qual o nome do corretor responsável pelas vendas dos lotes?
3. Quando iniciou as vendas?
4. Quantos lotes foram disponibilizados à venda?
5. Qual o público alvo?
6. Houve alguma dificuldade na constituição do loteamento? Qual?
7. O loteamento possui toda a infraestrutura necessária para a habitação?
8. O Estado de MS contribuiu com algum auxílio/incentivo para a realização do loteamento?
9. Qual o valor inicial para aquisição dos lotes?
10. Qual o valor atual dos lotes?
11. O que motivou a criação do loteamento?
12. A empresa MM Imóveis Ltda. foi criada para viabilizar a comercialização dos lotes?
13. Qual o nome da empresa que fez o serviço de infraestrutura do Loteamento “Bom Jesus e qual a sua origem?



## Questionário aplicado aos adquirentes do Loteamento Bom Jesus

Nome: <u>Alfonso Chaves</u>		Data: <u>06/05/20</u>	
3. Profissão: <u>Gerente Empresa Kkt</u>		4. Remuneração: <u>4.350,00</u>	
5. É morador de Jardim/MS?		<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
6. Se <u>sim</u> , há quanto tempo: <u>16 anos aproximadamente</u>			
7. Como ficou sabendo sobre o Loteamento "Bom Jesus"?		<u>Através de amigos e imobiliária - Residencial</u>	
8. Qual a forma de aquisição do lote?			
<input type="checkbox"/> À vista	<input type="checkbox"/> Financiado	<input type="checkbox"/> financiamento particular (loteadora)	
		<input checked="" type="checkbox"/> financiamento bancário	
9. Houve especulação imobiliária na aquisição? <u>Não</u>			
10. Pretendem construir?		<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
11. Qual a forma escolhida para realizar a construção?		<input checked="" type="checkbox"/> financiamento bancário	<input type="checkbox"/> recursos próprios
12. Qual o motivo principal que o levou a escolher o Loteamento "Bom Jesus"?		<input checked="" type="checkbox"/> Localização	
		<input type="checkbox"/> Formas/facilidade no pagamento	
		<input checked="" type="checkbox"/> Infraestrutura do Loteamento	
		<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	
13. Qual a sua avaliação do loteamento quanto à infraestrutura oferecida?			
<input type="checkbox"/> Ruim/ fraca		<input type="checkbox"/> Regular/ suficiente	
<input checked="" type="checkbox"/> Satisfatória		<input type="checkbox"/> Boa	
14. O espaço do loteamento "Bom Jesus" possui áreas de lazer?			
<input checked="" type="checkbox"/> Sim		<input type="checkbox"/> Não	
15. Se <u>sim</u> , como você vislumbra essa disponibilidade? <u>Quanto possível, sim</u>			
16. Se <u>não</u> , você acha importante ter ou sabe se existe projetos futuros a respeito disso? <u>Sim</u>			
17. Quanto à localização do loteamento, é próximo à:		<input checked="" type="checkbox"/> Supermercados	
		<input checked="" type="checkbox"/> Centro da Cidade	
		<input checked="" type="checkbox"/> Praças/Áreas de Lazer	
		<input type="checkbox"/> Hospital	
		<input type="checkbox"/> Farmácias	
		<input checked="" type="checkbox"/> Escolas (particular/pública)	

## Questionário aplicado aos adquirentes do Loteamento Bom Jesus

Nome: <u>EVANDRO BOZOM</u>		Data: <u>06/05/20</u>
3. Profissão: <u>Func. Público - BC 303</u>	4. Remuneração: <u>R\$ 20200</u>	
5. É morador de Jardim/MS?	<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
6. Se sim, há quanto tempo:	<u>28 anos aproximadamente</u>	
7. Como ficou sabendo sobre o Loteamento "Bom Jesus"? <u>IMOBILIÁRIA</u>		
8. Qual a forma de aquisição do lote?		
<input type="checkbox"/> À vista	<input type="checkbox"/> Financiado	<input type="checkbox"/> financiamento particular (loteadora)
		<input checked="" type="checkbox"/> financiamento bancário
9. Houve especulação imobiliária na aquisição? <u>NÃO</u>		
10. Pretendem construir?		<input checked="" type="checkbox"/> Sim <input type="checkbox"/> Não
11. Qual a forma escolhida para realizar a construção?		<input type="checkbox"/> financiamento bancário <input checked="" type="checkbox"/> recursos próprios
		<input checked="" type="checkbox"/> Localização
12. Qual o motivo principal que o levou a escolher o Loteamento "Bom Jesus"?		<input type="checkbox"/> Formas/facilidade no pagamento
		<input checked="" type="checkbox"/> Infraestrutura do Loteamento
		<input checked="" type="checkbox"/> Segurança
13. Qual a sua avaliação do loteamento quanto à infraestrutura oferecida?		
<input type="checkbox"/> Ruim/ fraca	<input type="checkbox"/> Regular/ suficiente	
<input checked="" type="checkbox"/> Satisfatória	<input type="checkbox"/> Boa	
14. O espaço do loteamento "Bom Jesus" possui áreas de lazer?		
<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não	
15. Se sim, como você vislumbra essa disponibilidade? <u>Muito / Pouco / Pouquíssimo</u>		
16. Se não, você acha importante ter ou sabe se existe projetos futuros a respeito disso? <u>SIM</u>		
17. Quanto à localização do loteamento, é próximo à:		<input checked="" type="checkbox"/> Supermercados
		<input checked="" type="checkbox"/> Centro da Cidade
		<input checked="" type="checkbox"/> Praças/Áreas de Lazer
		<input type="checkbox"/> Hospital
		<input type="checkbox"/> Farmácias
		<input checked="" type="checkbox"/> Escolas (particulares/pública)



## Questionário aplicado aos adquirentes do Loteamento Bom Jesus

Nome: <i>Ronaldo Chaves</i>		Data: <i>06/05/20</i>	
3. Profissão: <i>Cozante Empresa K&amp;K</i>		4. Remuneração: <i>4.350,00</i>	
5. É morador de Jardim/MS?		<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
6. Se sim, há quanto tempo:		<i>16 anos aproximadamente</i>	
7. Como ficou sabendo sobre o Loteamento "Bom Jesus"? <i>Através de amigos e JOURNALISTA - Responder</i>			
8. Qual a forma de aquisição do lote?			
<input type="checkbox"/> À vista	<input type="checkbox"/> Financiada	<input type="checkbox"/> financiamento particular (loteadora)	
		<input checked="" type="checkbox"/> financiamento bancário	
9. Houve especulação imobiliária na aquisição? <i>Não</i>			
10. Pretendem construir?		<input checked="" type="checkbox"/> Sim	<input type="checkbox"/> Não
11. Qual a forma escolhida para realizar a construção?		<input checked="" type="checkbox"/> financiamento bancário	<input type="checkbox"/> recursos próprios
12. Qual o motivo principal que o levou a escolher o Loteamento "Bom Jesus"?		<input checked="" type="checkbox"/> Localização	
		<input type="checkbox"/> Formas/facilidade no pagamento	
		<input checked="" type="checkbox"/> Infraestrutura do Loteamento	
		<input checked="" type="checkbox"/> Segurança	
13. Qual a sua avaliação do loteamento quanto à infraestrutura oferecida?			
<input type="checkbox"/> Ruim/ fraca		<input type="checkbox"/> Regular/ suficiente	
<input checked="" type="checkbox"/> Satisfatória		<input type="checkbox"/> Boa	
14. O espaço do loteamento "Bom Jesus" possui áreas de lazer?			
<input checked="" type="checkbox"/> Sim		<input type="checkbox"/> Não	
15. Se sim, como você vislumbra essa disponibilidade? <i>quanto possível, sim</i>			
16. Se não, você acha importante ter ou sabe se existe projetos futuros a respeito disso? <i>Sim</i>			
17. Quanto à localização do loteamento, é próximo à:		<input checked="" type="checkbox"/> Supermercados	
		<input checked="" type="checkbox"/> Centro da Cidade	
		<input checked="" type="checkbox"/> Praças/Áreas de Lazer	
		<input type="checkbox"/> Hospital	
		<input type="checkbox"/> Farmácias	
		<input checked="" type="checkbox"/> Escolas (particular/pública)	