

A CONCENTRAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS NA PORÇÃO NORTE DE DOURADOS-MS

Mariana Alves Kirchner¹ 

Paulo Fernando Jurado da Silva² 

Destaques:

- Aplicabilidade do algoritmo *Kernel Density*.
- A prática de auferir valor da terra, por meio da construção de loteamentos fechados.
- As estratégias de valorização dos terrenos em loteamentos fechados da cidade de Dourados.

Resumo: A porção norte do município de Dourados-MS passou por um processo de urbanização recente, abrigando nessa área loteamentos de muro fechado, destinados a proprietários com alto poder aquisitivo. O presente artigo tem por objetivo entender o contexto fundiário que antecedeu a incorporação dos loteamentos de muro fechado e o papel dos agentes sociais envolvidos nesse processo, bem como compreender a concentração desse modelo de empreendimento nesse vetor da cidade. Para esse fim, foi realizada metodologicamente uma pesquisa documental como modo de identificar os processos que antecederam a incorporação dos loteamentos. Em seguida, foi feita uma abordagem que utilizou o estimador de densidade *Kernel* para criar mapas de densidade e de concentração dos loteamentos fechados na cidade de Dourados. Por fim, foi realizada uma investigação de cunho documental, junto ao cartório de registro de imóveis de Dourados e também na Prefeitura Municipal. Os resultados desse trabalho possibilitaram a elaboração de mapas e gráficos, avaliando-se teoricamente os fluxos fundiários que se desenvolveram na porção norte, assim como e a concentração dos empreendimentos.

Palavras-chave: Loteamentos de muro fechado; Estimador de densidade *Kernel*; Agentes imobiliários; Urbanização; Dourados-MS.

THE CONCENTRATION OF CLOSED ALLOTMENTS IN THE NORTH PORTION OF DOURADOS-MS

Abstract: Northern Dourados-MS has recently gone through a urbanization process, housing in this area closed wall subdivisions, intended for owners with high purchasing power. This article aims to understand the land context that preceded the incorporation of closed wall subdivisions and the role of social factors involved in this process, as well as to understand the concentration of this real-state project model in this area of the city. For this purpose, a documentary research was carried out methodologically as a way of identifying the processes that preceded the incorporation of the subdivisions. Then, an approach that used the Kernel density estimation was used to create density and concentration maps of closed subdivisions in the city of Dourados. Finally, a

¹ Mestranda no Programa de Pós-graduação em Desenvolvimento Regional e Sistemas Produtivos da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul (UEMS). E-mail: marianakirchner@hotmail.com

² Docente da Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul (UEMS). E-mail: pfjurado@uems.br

documentary investigation was carried out at both the real estate registry office and the City Hall of Dourados. The results of this study allowed the elaboration of maps and graphs, theoretically evaluating the abundance of land development in the northern portion, as well as the concentration of real-state projects.

Keywords: Closed wall subdivisions; Kernel Density Estimation; Real estate agents; Urbanization; Dourados-MS.

LA CONCENTRACIÓN DE FRACCIONAMIENTOS DE ACCESO RESTRINGIDO EN LA PORCIÓN NORTE DE DOURADOS-MS

Resumen: La porción norte de la ciudad de Dourados-MS ha pasado por un proceso de urbanización reciente, albergando en esta área fraccionamientos de acceso restringido destinados a propietarios con alto poder adquisitivo. Este trabajo tiene como objetivo comprender el contexto territorial que precedió a la incorporación de las urbanizaciones de acceso restringido y el papel de los agentes sociales involucrados en ese proceso. Se pretende comprender también la concentración de este modelo de proyecto inmobiliario en esta parte de la ciudad. Para ello, se realizó metodológicamente una investigación documental como forma de identificar los procesos que antecedieron a la incorporación de los fraccionamientos. Luego, se realizó un planteamiento en el que se utilizó la estimación de la densidad de Kernel para crear mapas de densidad y concentración de fraccionamientos de acceso restringido en la ciudad de Dourados. Finalmente, se realizó una investigación documental, no sólo con la colaboración de la oficina de registro de bienes raíces de Dourados, sino también con el Ayuntamiento. Los resultados de este trabajo permitieron la elaboración de mapas y gráficos, evaluando teóricamente el creciente desarrollo inmobiliario en la porción norte, al igual que la concentración de empresas.

Palabras clave: Fraccionamientos de acceso restringido; Estimación de la densidad de Kernel; Agentes de Bienes Raíces; Urbanización; Dourados.

INTRODUÇÃO

Dourados com uma população estimada de 227.990 pessoas, no ano de 2021, segundo dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2020), localizada na porção meridional de Mato Grosso do Sul, abriga doze loteamentos de muro fechado, voltados à população de alta renda. Desses empreendimentos, oito encontram-se agrupados em uma mesma porção da cidade: norte do município, na franja urbana da cidade. Essa porção da cidade, até o ano de 2008, não possuía residências ou infraestrutura básica de moradia, abrigando, principalmente áreas verdes com aspecto rural. Tal área é localizada nas proximidades de uma das áreas mais expressivas em termos de instalação de serviços e comércio.

No ano de 2008, foi implantado o primeiro loteamento de muro fechado *Ecoville Residence Resort*, ao norte do Córrego Laranja Doce. Nos dez anos seguintes, outros sete empreendimentos desse mesmo modelo foram instalados

na mesma região, alterando não somente a paisagem do local, mas também conferindo um aspecto dominante de um mesmo modelo habitacional.

Diante desse novo papel que a porção norte passa a ocupar na cidade de Dourados, em que a concentração de loteamentos fechados é expressiva, faz-se necessário compreender as características do processo, elucidando-o a partir da dimensão do tempo, que é imprescindível para a leitura do espaço.

Autores como Silva (2000) e Calixto (2008) têm investigado o processo de formação do perímetro urbano de Dourados, assim como os fluxos de pessoas, bens e serviços no território desde sua origem. Por meio do trabalho desses autores, foi possível perceber de que maneira se deu a formação dos bairros e loteamentos presentes na parte norte da cidade, bem como a tendência que essa porção da cidade tem de atrair aqueles com maior poder aquisitivo.

Como modo de identificar a tendência centralizadora de loteamentos fechados na região norte de Dourados, foi utilizado o estimador de densidade *Kernel*, que Oliveira, Brito e de Oliveira (2019) apontaram como um algoritmo que possibilita criar mapas, por meio dos quais se pode visualizar as áreas em que um mesmo fenômeno tem maior e menor incidência. Soares Filho *et al.* (2020), no ano de 2019, aplicou metodologia semelhante na cidade de Dourados, porém com diferente intenção e objeto de pesquisa. Na ocasião, verificou-se a densidade de loteamentos fechados destinados a diferentes públicos-alvo.

Assim, o objetivo do presente texto é compreender o contexto fundiário que antecedeu a incorporação dos loteamentos de muro fechado, e o papel dos agentes sociais envolvidos nesse processo. Nesse sentido, busca-se avaliar o aspecto centralizador dessa área, ao se tratar desse tipo de empreendimento.

Para isso, foi realizada uma pesquisa documental, abordando alguns dos trabalhos já realizados anteriormente sobre o assunto na cidade de Dourados. Posteriormente, foi aplicado o estimador de densidade *Kernel* para criar um mapa de densidade e de concentração dos loteamentos fechados, destinados ao público de alto poder aquisitivo, como modo de identificar o local da cidade de Dourados onde eles se encontravam mais adensados. Por fim, foi feita uma pesquisa junto ao cartório de registro de imóveis da cidade de

Dourados e também na Prefeitura Municipal. Por conseguinte, foi possível elaborar dois gráficos em que se verificam alguns dos fluxos fundiários, em direção a essa parte específica do espaço urbano.

Foi possível perceber, inicialmente, a tendência que a porção norte da cidade tem de atrair investidores e agentes produtores do espaço, que tenham por objetivo produzir os meios para que esses loteamentos sejam adquiridos e consumidos por aqueles com maior poder aquisitivo. Posteriormente, comprovou-se tal realidade por meio do algoritmo de *Kernel*, no qual verificou-se, por meio do mapa de adensamento criado, a alta concentração de loteamentos fechados na porção norte, quando comparado ao restante da cidade.

Para a demonstração dos resultados coletados nesta pesquisa, o artigo encontra-se dividido em cinco seções. A primeira delas é esta introdução; a segunda aborda as transformações pelas quais o município passou de 1940 a 2010, as quais antecederam a vinda dos loteamentos fechados. Na terceira seção é feita uma abordagem do papel dos agentes que produzem os espaços dentro do contexto da cidade de Dourados. Em seguida, a quarta seção traz o estudo de densidade e de concentração de *Kernel*, aplicado aos loteamentos fechados. A quinta seção apresenta as alterações que se deram na porção norte diante da perspectiva fundiária de compra e venda de terra. Por fim, no último item do artigo são apresentadas as considerações finais da presente pesquisa.

AS TRANSFORMAÇÕES NO MUNICÍPIO DE DOURADOS AO LONGO DOS ANOS: DE 1940 A 2010

Em estudo realizado por Silva (2000), o autor faz uma análise da evolução urbana de Dourados, apresentando-a em quatro etapas distintas, na qual a primeira fase, datada em meados de 1940, é caracterizada pela origem e consolidação de um novo núcleo urbano. A fase seguinte descrita pelo autor vai até o ano de 1970, e está marcada por diversas intervenções estatais e projetos públicos, ocasionando um cenário de especulação imobiliária, atrelado ao caráter central da cidade em virtude de suas características econômico-agrícolas.

A terceira fase de urbanização por qual Dourados passou, de acordo com Silva (2000), se estende até o ano de 1989, sendo marcada pela intensificação do processo de urbanização do município, em virtude do esvaziamento demográfico do campo, por meio do qual a cidade passa a assumir o papel de polo urbano do cone sul do estado. Segue-se, então, o início da quarta fase, caracterizado pela intensificação do grau de urbanização da cidade, assim como a expansão das atividades de capital imobiliário, favorecendo a dinamização da malha urbana.

Calixto (2008), ao fazer um retrospecto da urbanização de Dourados, considerando o surgimento de novos loteamentos na cidade, identificou que foi a partir do ano de 1940 que os primeiros loteamentos urbanos foram implantados na cidade, entretanto, a venda desses lotes foi feita, em sua maioria, para pessoas de origem externa, moradores da cidade de Campo Grande - MS e São Paulo - SP. As vendas, destinadas principalmente para as pessoas que residiam em outra cidade, e até mesmo em outro estado do país, ocorreram em virtude do pequeno mercado local que se tinha para comercialização dessas terras.

Entre os anos de 1950 e 1970, o processo de ocupação do território urbano se deu basicamente em torno da porção central do município. Essa dinâmica se deu devido às questões de mobilidade da época, que dificultava que as pessoas transitassem por áreas em localizações extremadas, devido à ausência de vias pavimentadas e à disponibilidade de automóveis motorizados.

De acordo com Calixto (2008), após a década de 1970, a dinâmica de apropriação dos espaços começou a passar por um processo de transformação, principalmente na porção norte da cidade, sendo nessa época que novos loteamentos começaram a ser incorporados, fazendo com que o valor do metro quadrado nos bairros situados nessa área da cidade passasse por um crescimento importante. De acordo com a autora, esse processo acabou “[...] revelando que o consumo do espaço na forma de apropriação privada do público realiza-se sob a forma de apropriação diferenciada da área enquanto localização” (CALIXTO, 2008, p. 31).

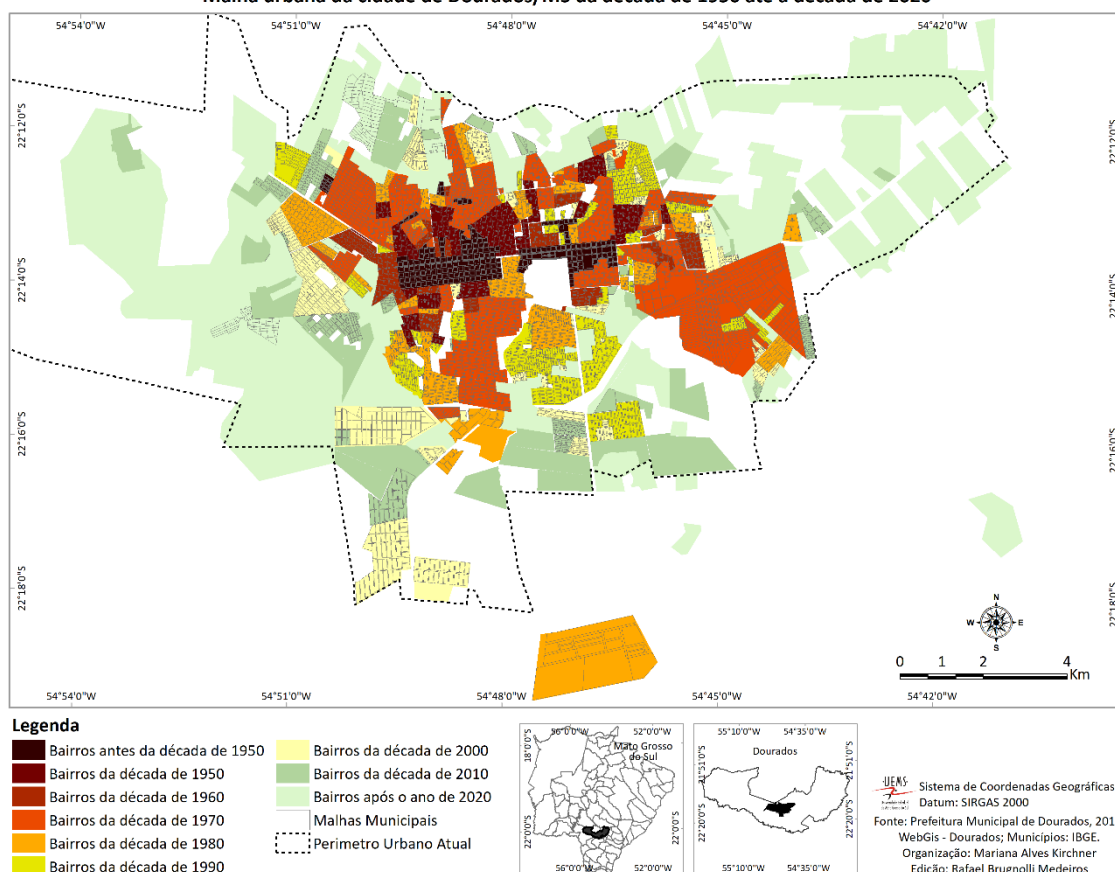
Dourados passou ainda por um processo de planejamento de complementação urbana em 1979, no qual se estabeleceu o perímetro urbano da

cidade. Com base na estrutura urbana apresentada, foi criada a Lei do Uso do Solo e, apesar do município possuir uma gênese planejada, hoje, ao olharmos para o mapa urbano da cidade, encontraremos descontinuidades, caracterizadas como uma heterogeneidade do uso e da ocupação do solo. Gomes (2012), acerca desse quadro, pontuou que:

Pelo mapa de evolução urbana dos loteamentos de Dourados é clara a descontinuidade de ocupação ao longo dos anos, com preenchimento do tecido alternado ao longo das décadas, o que pode levar a várias “Dourados” dentro de Dourados (GOMES, 2012, p. 75).

Nessa perspectiva, por meio do Figura 1, é possível verificar década por década o surgimento dos bairros e loteamentos urbanos no perímetro urbano de Dourados.

Figura 1 - Urbanizações década por década na cidade de Dourados
Malha urbana da cidade de Dourados/MS da década de 1950 até a década de 2020



Entende-se que, apesar da cidade carregar a herança de cidade planejada, e mesmo diante do esforço empregado por meio de leis e regulamentações para que o perímetro urbano mantivesse seu crescimento de maneira ordenada, ela

demonstra uma morfologia com algumas discontinuidades, apresentando regiões mais e menos adensadas ao longo do perímetro urbano. Um dos motivos para isso é a ação dos agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, no qual o desejo de alguns agentes sociais prevalece sobre aquilo que foi pensado inicialmente pelos que planejaram o perímetro e as zonas de urbanização de Dourados.

Nesse contexto de discontinuidades, temos a região norte da cidade, que passou por um processo recente de urbanização, o qual só foi intensificado a partir do ano de 2008, com a implantação do primeiro loteamento de muro fechado. Após a consolidação desse empreendimento e das obras de infraestrutura e de acesso desenvolvidas pelos agentes responsáveis é que essa porção da cidade teve um crescimento no processo de expansão urbana, no que diz respeito à expansão da malha urbana e ao investimento do setor público e privado.

A AÇÃO DOS AGENTES NA PRODUÇÃO DA CIDADE DE DOURADOS

As cidades são resultantes da produção histórica da urbanização (CARLOS, 2018). Nesse sentido, Corrêa (2018, p. 43) argumentou que o espaço “não é resultado da mão invisível do mercado, [...]. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias”. Tem-se, assim, uma paisagem urbana, produzida por meio da ação de diferentes agentes, e que age conforme interesses previamente pensados.

Carlos (2018) considerou que é por meio da análise do espaço e de seu entendimento que se pode compreender o mundo contemporâneo, sua lógica e como as ações que o conformam são pautadas. Para isso, deve-se discutir os aspectos da gênese da produção do espaço urbano como modo de compreender o atual cenário urbanístico de Dourados.

Assim, os agentes que atuam na produção da cidade podem ser classificados e agrupados, conforme suas características sociais, em cinco categorias: “Os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; os proprietários fundiários; os promotores imobiliários; o Estado e os grupos sociais excluídos” (CORRÊA, 1989, p. 12).

Outros autores como Vasconcelos (2018) e Carlos (2018) atualizaram e ampliaram o debate acerca do assunto. Vasconcelos (2018, p. 91-92) examinando uma extensa literatura sobre a temática, destacou vinte tipologias de agentes que participariam do processo de produção do espaço urbano. E, ainda, escreveu que: “A listagem não esgota o assunto. No campo da Geografia Histórica Urbana, por exemplo, o papel dos agentes históricos é fundamental [...]” (VASCONCELOS, 2018, p. 92).

Nesse sentido, para tratarmos aqui de agentes e fluxos no território, é importante ressaltar o papel que as trocas monetárias possuem nesse contexto. É por meio do fluxo de comercialização da terra e de bens imóveis que tem origem a renda fundiária, caracterizada por ser aquela em que os proprietários fundiários adquirem lucros sobre a venda, ainda que não tenham empregado ali qualquer tipo de trabalho ou de benfeitorias. Assim, Melazzo (2019, p. 79) destacou que, muitas vezes, o lucro monetário advindo de uma porção terra ou de um imóvel, se dá pelo simples fato de sua localização, ou proximidade aos bairros que possuam ampla oferta, assim como e procura no mercado imobiliário.

Para abordarmos os fluxos de compra e venda que fazem parte da concentração e desconcentração de terra, é preciso associá-los com a lógica de agregar valor à terra. Dessa forma, para compreendermos esse processo no contexto de Dourados, serão situados, inicialmente, os principais agentes envolvidos nele.

A porção norte da cidade passou a abrigar, a partir do ano de 2008 oito loteamentos fechados, um conjunto de pontos comerciais, além de imóveis comerciais individualizados, localizados entre esses loteamentos. Para essa mesma área, existe, ainda, a divulgação de futuras instalações de um *shopping center*³. Os agentes responsáveis pela implantação dessas estruturas seriam os chamados “proprietários dos meios de produção”, de acordo com os tipos de agentes apresentados por Corrêa (1989), caracterizados pelo interesse locacional de uma determinada região, na qual instalam suas empresas. De

³ Informação divulgada no jornal eletrônico “Enfoque MS”, no dia 17 de novembro de 2020. Disponível em: <https://www.enfoquems.com.br/dourados-vai-ganhar-mais-um-shopping-center/>. Acesso em: 31 de julho de 2022.

acordo com a classificação dos sujeitos de ação, que produzem e modelam o espaço, Carlos (2018) nomeou o capital como um importante agente, que seria aquele que articula o espaço, em diferentes níveis produtivos, para que esses locais passem a atender seus interesses financeiros.

Com isso, o interesse desses “proprietários dos meios de produção”, na porção norte da cidade, e também do “capital”, consiste na expressiva centralidade de pessoas e serviços. O público que compõe a área é caracterizado por aqueles com o maior poder aquisitivo na cidade, centralizando na sua zona de influência, ainda, uma gama de instituições educacionais particulares, academias de ginástica e centros médicos especializados. Comércio esses destinados a atender a mesma classe de renda que ali habita, como considerou Calixto (2004).

Já os “proprietários fundiários”, seguindo a linha de raciocínio de Corrêa (1989), no contexto da cidade de Dourados, são os possuidores da terra, antes mesmo delas serem compradas pelas incorporadoras que as transformaram em loteamentos ou pontos comerciais. São eles proprietários de terrenos, chácaras, sítios e fazendas, que, com o passar dos anos, e por meio da ação conjunta do poder público, transformam a paisagem e contribuem para o processo de agregar valor à terra, como bem coloca Campos (2014). Carlos (2018) também classificou esse sujeito como capital, uma vez que ele objetiva uma reprodução continuada dentro do espaço.

Rodrigues (1991) destacou a prática de interesse tanto do governo como dos proprietários fundiários na expansão do perímetro urbano, uma vez que é por meio desse processo de transformação que terras antes consideradas de uso rural se tornem de uso residencial. Sendo por meio dessa mudança, que os municípios aumentam a arrecadação de impostos sobre a terra, enquanto os proprietários passam a possuir um montante de terra no perímetro urbano, possibilitando a comercialização delas para um amplo grupo de compradores, aumentando a lucratividade de ambas as partes. No contexto da cidade de Dourados, Campos (2014) escreveu que: “[...] o intuito de ampliar o perímetro urbano, consiste numa manifestação da articulação existente entre o Estado e os agentes privados, vislumbrando a possibilidade de maior arrecadação e de lucratividade com a cidade [...]” (CAMPOS, 2014, p. 42).

Os “promotores imobiliários”, podem ainda ser definidos, no contexto da cidade de Dourados, pelas incorporadoras e construtoras, que instituem a formação de loteamentos, implantam a infraestrutura e ainda promovem a sua venda. São aqueles que, por meio de alguma melhoria incorporada a uma porção de terra, conseguem obter lucros. No município estudado, existem construtoras e incorporadoras locais provenientes da região de Dourados, bem como a atuação de outras empresas de origem externa ao município que, por meio de articulações com as empresas de origem local, passam a agir no espaço urbano.

Sobre esse modelo de investimento, Figueiredo e Calixto (2017) comentaram sobre o novo arranjo que se processa no controle das terras, caracterizado pela ação articulada de duas ou mais empresas que se unem para incorporarem um novo empreendimento no espaço. Empresas essas externas à cidade de Dourados que ampliam seu raio de ação pelo território nacional, seguindo o fluxo favorável do mercado imobiliário.

Dessa maneira, é importante destacar que o papel do poder público pode aparecer por meio do plano de diretor, de leis de uso e ocupação do solo, e também por meio de leis ou projetos que dispõem sobre o perímetro urbano, firmando, assim, diretrizes e regulamentações para a apropriação dos espaços. Além disso, surge como incentivador na ampliação de determinadas áreas.

Na cidade de Dourados, para além desses papéis aqui mencionados, verifica-se a ação do poder público municipal no sentido de viabilizar a expansão do perímetro urbano, por meio da Lei n. 3.480 de 30 de setembro de 2011, incorporando novas áreas que antes eram classificadas como rural e que, a partir disso, passam a ser consideradas urbanas. Com isso, novas porções de terra ficam disponíveis para a ação dos promotores imobiliários e dos proprietários fundiários. Acerca desse contexto, Carlos (2018) destacou o Estado como um dos importantes sujeitos envolvidos no processo de modelação do espaço, que comparece por meio de seu papel de dominador político, capaz de articular e legalizar iniciativas que sejam do interesse de alguns agentes, dentro das esferas relativas a esse tipo de negociação.

Silva (2017), ao analisar o papel de diversos agentes comprometidos com o crescimento da cidade de Dourados, discutiu também o motivo de tamanho

empenho deles com a implantação dos empreendimentos imobiliários no município:

Esse empenho é motivado pelos ganhos que a urbanização extensiva propicia para os envolvidos na rede: loteadores e construtoras auferem lucros, os proprietários fundiários usufruem a renda da terra, os gestores públicos reforçam sua legitimidade ao apoiar a dinamização da economia local, os interesses de corretores imobiliários e especuladores diversos também são contemplados (SILVA, 2017, p. 208).

Os “grupos sociais excluídos”, ainda de acordo com a nomenclatura de tipos de agentes, conforme Corrêa (1989), são aqueles que possuem um baixo poder aquisitivo e, por conta disso, não conseguem escolher o tipo de moradia que desejam, residindo, muitas vezes, em locais periféricos, em habitações insalubres e precárias. Carlos (2018), ao descrever esse grupo, denomina-o como sujeito social, como sendo aquele que tem no espaço a inter-relação entre condição, meio e produto.

Na cidade de Dourados, essa realidade não é diferente. Assim como Corrêa (1989) bem colocou, os grupos sociais excluídos constituem uma importante figura de agente, a qual conforma a produção da cidade. Acerca dessa realidade, Campos (2021) apontou os fundos de vale, que, a partir do ano de 2008, passam a atrair a incorporação de loteamentos fechados, como áreas destinadas a um público de alto poder aquisitivo. Porém, anterior a esse período, essas áreas eram *lócus* de ocupação ilegal, em que aqueles pertencentes aos grupos sociais excluídos, sem acesso à moradia privada, faziam desse espaço uma área de morada, uma vez que essas áreas, até então, não consistiam em locais de interesse por parte da esfera pública e privada.

Percebe-se, por meio da análise de trabalhos realizados na cidade de Dourados, acerca de sua formação urbana, e desenvolvidos por Campos (2014), Jesus (2014), Souza (2014), Souza (2020) e Figueiredo (2016), a ação conjunta de diversos tipos de agentes no espaço. Ainda sobre os arranjos que se dão entre diferentes agentes com um objetivo comum, Silva (2017) argumentou que:

Em Dourados, são os movimentos desencadeados por uma rede de agentes comprometidos com o crescimento dos negócios imobiliários os responsáveis por um processo extensivo de expansão urbana que tende a transformar os espaços rurais e periurbanos em loteamentos espalhados (SILVA, 2017, p. 208).

Moretti e Campos (2016) reforçaram ainda o papel do Estado como agente, e destacaram o fato de que ele age em conformidade com agentes privados, objetivando a transformação do espaço: “Esta atuação conjunta, entre agente privados e públicos, responde, também, por grande parte dos processos responsáveis pela (re)conformação da paisagem urbana em Dourados nos últimos anos” (MORETTI; CAMPOS, 2016, p. 435).

Percebe-se que a incorporação dos loteamentos de muro fechado, no contexto de Dourados, ocorre de maneira conjunta e articulada. Diferentes agentes produtores do espaço, público e privado, agiram para que os loteamentos fechados fossem incorporados no tecido urbano da cidade, e todos eles movidos por interesses próprios ou conjuntos, que acabaram por transformar seu perímetro urbano. Essa dinâmica não pressupõe exatamente uma ordem de ação, uma vez que os fluxos se dão de maneira simultânea, ainda que, na porção norte, os agentes imobiliários, fundiários e do Estado sejam aqueles que possuem mais destaque dentro da lógica de formação dos loteamentos e da transformação do território.

A CONCENTRAÇÃO DE LOTEAMENTOS FECHADOS NA PORÇÃO NORTE DA CIDADE DE DOURADOS

A instalação de loteamentos fechados, destinados ao público de alto poder aquisitivo na cidade de Dourados, se deu a partir do ano de 2008, sendo que, até o ano de 2020, havia 12 empreendimentos desse tipo dentro do perímetro urbano da cidade. Entretanto, o que se percebe é que a maior parte desse tipo de moradia encontra-se em uma mesma região da cidade, a porção norte.

Diante disso, foi realizado um levantamento da localização geográfica de cada um desses loteamentos dentro da malha urbana de Dourados. O georreferenciamento de cada um desses empreendimentos foi inserido no algoritmo *Kernel Density*, como modo de perceber uma concentração ou não dos loteamentos fechados em uma mesma região da cidade.

O mapa de densidade de *Kernel* é “[...] uma alternativa para análise geográfica de comportamento e padrões” (WEBER; WOLLMANN, 2016, p. 54). Souto Maior e Candido (2014) complementam definindo o método como uma

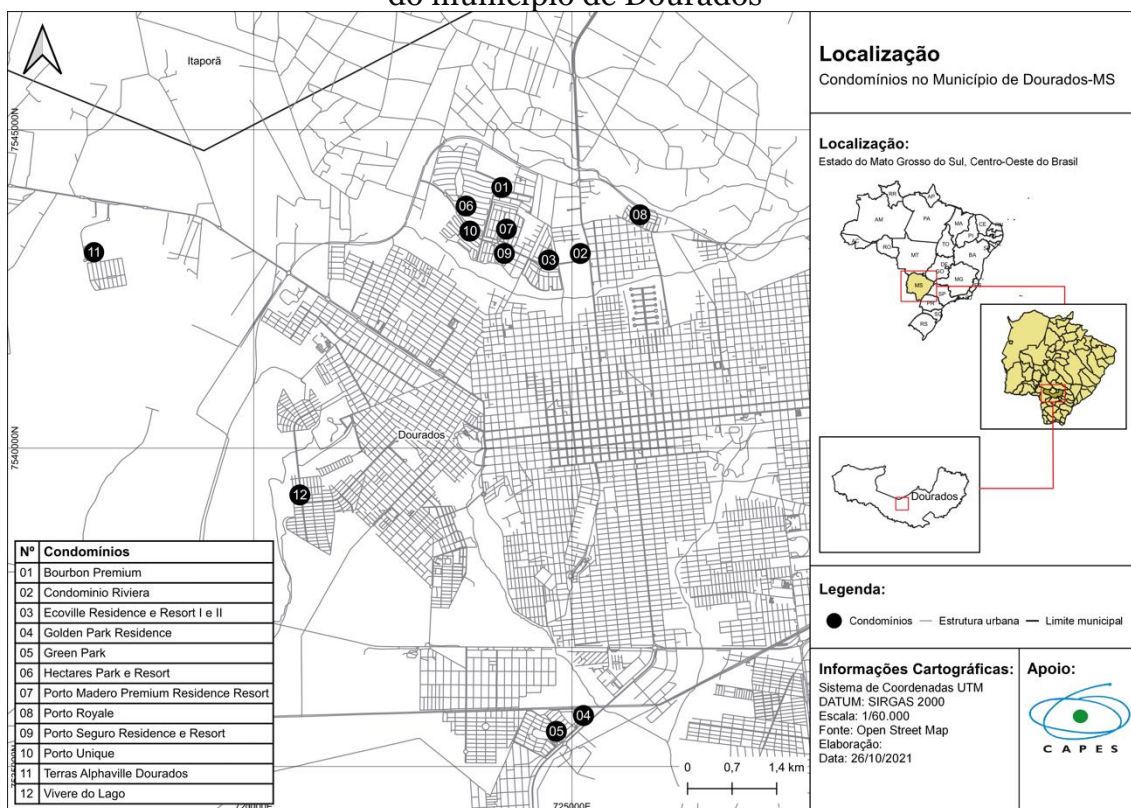
técnica de análise espacial, que aponta as superfícies de densidade em um mesmo plano. Oliveira, Brito e de Oliveira (2019 p. 8536) ainda afirmaram que “[...] densidade de *Kernel* indica onde ocorre maior concentração pontual, gerando um mapa de *hot spot* ou mapa de calor que indica a maior concentração de determinado fenômeno”. Portanto, esse método se constitui como a ferramenta mais adequada para conseguir identificar uma área, dentro no perímetro urbano de Dourados, que concentra um maior número de empreendimentos semelhantes.

Soares Filho *et al.* (2020) realizou um trabalho na cidade de Dourados, no ano de 2019, como modo de verificar a densidade e a concentração de 23 loteamentos fechados de alto e baixo padrão selecionados pelo próprio autor. Na ocasião, o autor verificou uma média concentração de empreendimentos desse tipo na região norte do município. Entretanto, em razão de seu objeto de pesquisa ser diferente do objeto deste trabalho, espera-se um resultado diferente do encontrado pelo autor, uma vez que dos 12 empreendimentos de alto padrão aqui levantados, apenas seis foram utilizados no trabalho do autor supracitado.

Foi utilizado como objeto de pesquisa, para verificar a densidade e a concentração dentro do perímetro urbano de Dourados, 12 loteamentos fechados, destinados ao público de alto poder aquisitivo. São eles: *Bourbon Premium*; *Ecoville Residence e Resort I e II*; *Golden Park Residence*; *Green Park Residence*; *Hectares Park*; *Resort Riviera Condomínio*; *Porto Madero Premium Residence Resort*; *Porto Seguro Residence e Resort*; *Porto Unique*; *Porto Royale*; *Terras Alphaville Dourados e Vivere do Lago Condomínio Resort*.

Na Figura 2, é possível localizar os doze empreendimentos supracitados dentro do perímetro urbano da cidade de Dourados, localizada no estado de Mato Grosso do Sul.

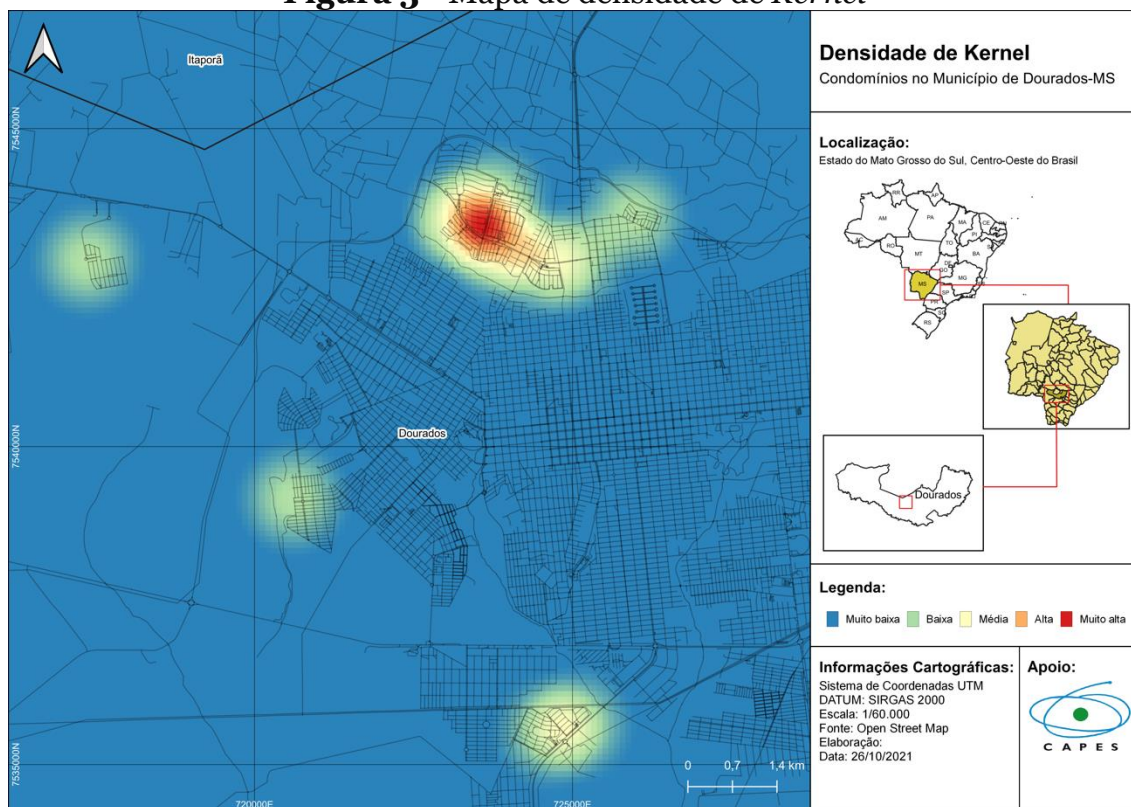
Figura 2 - Localização dos 12 loteamentos fechados objetos de estudo dentro do município de Dourados



Fonte: Open Street Map. Organização: Os autores.

Após a o georreferenciamento de cada loteamento, no qual foi utilizada a coordenada geográfica da portaria de entrada de cada um dos empreendimentos, foi possível confeccionar um mapa para verificar suas densidades de aproximação e de localização. Na figura 3, é possível visualizar o perímetro urbano de Dourados, e sobre ele as manchas de densidade de *Kernel*, no qual uma maior ou menor intensidade está identificada de acordo com uma escala de cores, sendo azul muito baixa intensidade, verde baixa intensidade, amarelo média intensidade, laranja alta intensidade e vermelha muito alta intensidade.

Figura 3 - Mapa de densidade de Kernel



Fonte: *Open Street Map*. Organização: Os autores.

Assim, percebe-se que a área com maior densidade, onde se concentra um maior número de fenômenos do mesmo tipo, no caso os loteamentos fechados, é a porção norte do município de Dourados, visto que dos doze empreendimentos utilizados como objeto de pesquisa, oito estariam localizados no vetor norte da cidade.

É possível identificar também que os agentes produtores do espaço, principalmente os agentes imobiliários, donos de construtoras e incorporadoras, agruparam seus empreendimentos preferencialmente em uma região. Busca-se compreender, então, o motivo dessa região ter sido escolhida, bem como e os desdobramentos que repercutiram sobre a mesma.

ALTERAÇÕES QUE SE DERAM NA PORÇÃO NORTE DE DOURADOS A PARTIR DA AÇÃO DOS AGENTES FUNDIÁRIOS

De acordo com Calixto (2008), a porção norte da cidade de Dourados passou por um processo de urbanização—apenas a partir do ano de 1970. Até então, o fracionamento das porções de terra presentes se dava apenas nas áreas

central e sul da cidade. O processo de urbanização tardio da porção norte do município está atrelado, em parte, à existência do fundo de vale do Córrego Laranja Doce nessa localidade.

Como desdobramento deste processo, o mercado imobiliário tem manifestado novas e velhas conhecidas facetas, que vão desde a superação da pouca valorização dos fundos de vale, por meio de portfólios luxuosos, até a manifestação da insistente desigualdade e exclusão socioespaciais, como é o caso dos recentes casos de ocupação urbana irregular (CAMPOS, 2014, p. 18).

Após o ano de 1970, novos loteamentos foram surgindo na cidade, sendo, em sua grande maioria, localizados na parte norte da cidade, porém, ao sul do córrego Laranja Doce, mantendo uma tendência de distanciamento dele. Dessa maneira, criou-se, nessa parte da cidade, um novo padrão de ocupação e de valores fundiários, o que, paulatinamente, foi caracterizando a porção da cidade com maior valor de venda por metro quadrado de solo e, assim:

As novas localizações produzidas [...] potencializaram novos usos socioespaciais, [...] revelando que o consumo do espaço na forma de apropriação privada do público realiza-se sob a forma de apropriação diferenciada da área enquanto localização (CALIXTO, 2008, p. 30).

Tem-se, então, na parte norte da cidade, uma tendência de valorização monetária dos empreendimentos ali localizados, criando uma prerrogativa de auferir valor à terra. Com isso, essa parte da cidade assume o caráter de área mais promissora economicamente, com a construção de loteamentos voltados para um público específico, aqueles de maior renda.

Entretanto, até o ano de 2008, uma determinada área da porção norte de Dourados ainda era ocupada por chácaras e fazendas, a região norte de fundo de vale do Córrego Laranja Doce, como se vê na Figura 4. A área não era loteada para fins residenciais, uma vez que não possuía infraestrutura básica para esse tipo de ocupação, como: asfalto, interligação junto à rede de energia, coleta de lixo, abastecimento de água e coleta de esgoto.

Figura 4 - Porção norte de Dourados antes e depois da instalação dos loteamentos fechados, ano de 2006 e 2021



Fonte: *Google Earth*, 2021. Organização: Os autores.

O fato dessa porção de terra ainda ser de uso rural e não possuir a infraestrutura básica que os loteamentos urbanos possuem, fez com que o metro quadrado de venda das chácaras e dos sítios que estão ali situados fosse de baixo valor, quando comparado a um lote localizado nos bairros vizinhos, que já

possuíam infraestrutura. Por meio da Tabela 1, utilizando como objeto do estudo a porção de terra que, em 2008, passou a dar lugar ao loteamento fechado *Ecoville Residence e Resort 1 e 2*, é possível perceber o aumento no valor de venda por metro quadrado de terreno, quando comparado aos valores de 2004, 2012 e 2020. O mesmo comparativo foi feito na área vizinha ao então loteamento, a vila Ipiranga, localizada ao sul do Córrego Laranja Doce.

Tabela 1 - Comparativo entre o valor venal de duas áreas em proximidade em anos diferentes, antes e após implantação dos loteamentos fechados

Loteamento	Valor/m² - 2004	Valor/m² - 2012	Valor/m² - 2020
Ecoville Residence e Resort 1 e 2	R\$3,35	R\$300,00	R\$355,00
Bairro próximo ao Ecoville - Vila Ipiranga	R\$166,00	R\$194,00	R\$355,00

Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados - Central do cidadão.

Assim, percebe-se que, no ano de 2004, antes da incorporação dos loteamentos fechados, e dessa porção de terra ao norte do Córrego Laranja Doce despertar interesse nos agentes fundiários do município, ela possuía um baixo valor venal. Com isso, os lotes que deram espaço para a incorporação dos loteamentos fechados foram adquiridos por um valor muito aquém, no que se refere as suas áreas vizinhas.

Sobre os fluxos acarretados ao norte do município, Calixto (2008, p. 34) atesta que esses desenvolvimentos ocorreram “[...] otimizando os preços das novas localizações (que estavam entre os mais elevados da cidade), estimulando os interesses fundiários e imobiliários no processo de produção desse novo espaço”.

Assim, essas áreas, inexploradas pelo mercado imobiliário, acabaram por despertar o interesse de agentes fundiários e imobiliários. O privilégio dessa porção está em sua localização, próxima aos bairros já habitados e valorizados, possuidores de serviços como escolas, mercados e comércios destinados ao público de alta renda.

Por meio de uma análise de conteúdo das matrículas de imóveis, coletadas junto ao cartório de imóveis da cidade de Dourados, foi possível compreender e mapear os quinhões que conformavam cada um desses empreendimentos antes da ação dos agentes produtores do espaço.

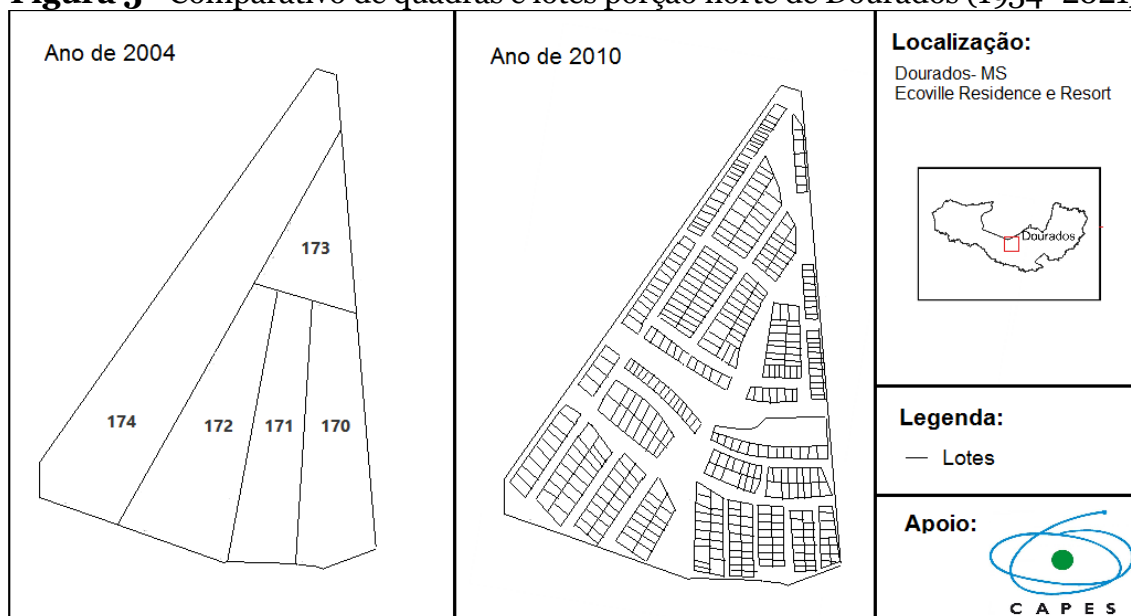
Com base na análise e leitura do material cartorário, angariado para compreensão da produção do espaço urbano em Dourados, foi possível identificar que o processo de abertura das matrículas imobiliárias das áreas localizadas ao norte do Córrego Laranja Doce é datado do ano de 1976. Tais propriedades eram caracterizadas por chácaras, sítios e fazendas, sem a existência de conglomerados urbanos residenciais.

Essa parte da cidade era conformada por grandes áreas de terra, como é possível ver na Figura 5. Por meio dessa imagem, é possível localizar os lotes e os sítios que compõem os loteamentos residenciais de muro fechado hoje. Assim, pode-se perceber que os espaços residenciais fechados, hoje loteados, eram formados por um número pequeno de propriedades rurais.

Na Figura 5, é possível identificar o loteamento fechado *Ecoville Residence e Resort 1 e 2*; ele possui formato triangular, composto originalmente pelos lotes 170, 171, 172, 173 e 174⁴, formado assim por cinco propriedades rurais, com data anterior à incorporação do loteamento. A formação e o agrupamento dessa área triangular, que hoje abriga o loteamento urbano supracitado, só foi possível após um processo de remembramento de solo, promovido por agentes imobiliários, que compraram essas propriedades de diferentes proprietários. Consequentemente, os agentes fundiários implementaram infraestrutura urbana no local, seguida de uma instituição de condomínio e de um parcelamento de solo e, a partir disso, passaram a contar com 453 lotes de fins urbanos. Na mesma imagem, é possível verificar, do lado direito, a imagem atualizada dos lotes que compõem atualmente o referido loteamento.

⁴ Informação coletada na matrícula número 81.259 do Cartório de Registro de Imóveis - Comarca de Dourados - MS.

Figura 5 - Comparativo de quadras e lotes porção norte de Dourados (1934- 2021)



Fonte: Theodoro S. Mello. Ponta Porã, 1935; Prefeitura municipal de Dourados – Geo Portal. Organização: Os autores.

Assim, é possível perceber os fluxos que antecedem os loteamentos de muro fechado e a ação dos agentes produtores do espaço. Identifica-se um movimento de compra e venda de diversas propriedades, antes de uso rural, que passam a pertencer a um único proprietário, aquele que vem incorporar o loteamento fechado de uso urbano. Os agentes imobiliários compram terras de diferentes agentes fundiários, e agregam valor a elas por meio de melhorias de infraestrutura, e assim as transformam em áreas de uso urbano, passíveis de serem loteadas e vendidas. Esse processo serve para aumentar o valor sobre a terra.

As áreas antes pertencentes a diferentes agentes fundiários passam a ser concentradas nas mãos de apenas uma pessoa ou empresa do setor imobiliário. Na Figura 5, é possível perceber-que essas mesmas áreas que foram agrupadas e concentradas por único proprietário e, em seguida, sucede um novo processo de parcelamento, sendo convertidas, agora, em lotes, localizados em um único loteamento. Porém, para que esse fluxo seja completo, cabe aos agentes imobiliários, representantes das incorporadoras, implantar a infraestrutura necessária para o pleno funcionamento.

Esse processo de implementação de benfeitorias aos lotes que antes tinham uso rural, e passam a ser utilizados como urbanos, faz com que eles

passem a agregar um valor de venda cada vez maior, de modo que o valor venal do metro quadrado de terreno passa a ser quase cem vezes maior após a implantação de melhorias e do lançamento dos empreendimentos. Assim, esse modelo de negócios despertou, cada vez mais, o interesse de agentes produtores do espaço, que vislumbram na porção norte uma oportunidade de obterem lucro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desde o ano de 2008, a região norte da cidade de Dourados tem passado por um intenso processo de transformações, tanto na sua paisagem como em seu uso, assumindo um caráter centralizador, e abrigando numerosos empreendimentos de um mesmo tipo. Todo esse processo e essas transformações, devido à ação em conjunto de agentes fundiários, agentes imobiliários e do Estado, possibilitaram, de maneira mais ou menos direta, a transformação do espaço de rural em urbano, permitindo assim o surgimento de novos empreendimentos no município.

A porção norte da cidade de Dourados passou por um processo recente de intensificação no número de áreas urbanizadas, uma vez que as áreas ao norte do Córrego Laranja Doce ainda carregavam aspectos de propriedades rurais. Assim, a poucos metros de distância era possível encontrar, ao sul do Córrego Laranja Doce, propriedades urbanas dotadas de infraestrutura, enquanto ao norte havia apenas a paisagem rural. Esse cenário despertou o interesse dos agentes imobiliários, que viram, nessa região, a oportunidade de obterem lucro, uma vez que as áreas que ainda possuíam esse aspecto rural tinham um baixo valor de venda no mercado, permitindo uma ampla margem de lucro para esses investidores.

Com isso, a porção norte de Dourados passou a abrigar oito dos doze loteamentos fechados existentes no perímetro urbano, tornando-se a parte do município que mais agrupa empreendimentos desse modelo. Conforme o estudo de densidade de Kernel, apresentado neste trabalho, é possível caracterizar como muito alto, o adensamento desse tipo de empreendimento na região.

Conseqüentemente, houve um processo de compra e venda, das terras localizadas ao norte do Córrego Laranja Doce, por parte dos agentes produtores do espaço. Inicialmente, antes de 2008, se tinha uma grande extensão de área com

características rurais, concentrada na mão de poucos proprietários fundiários, com um baixo valor de venda no mercado. Após a incorporação do primeiro loteamento, o *Ecoville Residence e Resort*, assim como com a chegada de outros empreendimentos semelhantes, essa parte da cidade passou por um momento de mudança em suas características e em seu valor de mercado.

REFERÊNCIAS

CARTÓRIO DE REGISTO DE IMÓVEIS E PRIMEIRO TABELIONATO DE NOTAS AGUIAR. **Da comarca de Dourados-MS**. Dispõe sobre informações fundiárias de Dourados. Dourados, 2021.

CALIXTO, M. J. M. S. Os desdobramentos socioespaciais do processo de expansão territorial urbana *In*: CALIXTO, M. J. M. **O espaço urbano em redefinição: cortes e recortes para a análise dos entremeios da cidade**. Dourados: Editora da UFGD, 2008. p. 21-44.

CALIXTO, M. J. M. S. **Produção, apropriação e consumo do espaço urbano: uma leitura geográfica da cidade de Dourados - MS**. Campo Grande - MS: Ed. UFMS, 2004.

CAMPOS, B. F. **Fundamentos e dinâmicas da produção espacial: aspectos da ampliação do perímetro urbano de Dourados/MS em 2011**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 172 p. 2014

CAMPOS, B. F. Da Produção da cidade à produção da habitação: abordagens a partir do estado de Mato Grosso do Sul. *In*: CALIXTO, M. J. M. S.; BERNARDELLI, M. L. F. da H.; JURADO DA SILVA, P. F. (Orgs). **Da Produção da cidade à produção da habitação: abordagens a partir do estado de Mato Grosso do Sul**. Campo Grande, MS: Life Editora, 2021.p. 101-128.

CARLOS, A. F. A. Da “organização” a “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In*: CARLOS, A. F. A. C; SOUZA, M. L. de.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.) **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalar e desafios**. 1ed., 6 reimpressão. São Paulo: Contexto, 2018, p. 53-74.

CORRÊA, R. L. **O Espaço Urbano**. 4 ed. São Paulo, Ed. Ática, 1989.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção dos espaços: *In*: CARLOS, A. F. A. C; SOUZA, M. L. de.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.) **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalar e desafios**. 1ed., 6 reimpressão. São Paulo: Contexto, 2018, p. 41-52.

DOURADOS. Lei n. 3.480 de 30 de setembro de 2011. Dispõe sobre alteração do perímetro urbano da cidade de Dourados. **Diário Oficial**, Dourados - MS, ano XIII, n 3.099, p. 45, out., 4. trim. 2011.

ENFOQUEMS. Dourados vai ganhar mais um shopping center. **EnfoqueMS**. Dourados, 17 nov. de 2020. Disponível em: <https://www.enfoquems.com.br/dourados-vai-ganhar-mais-um-shopping-center/>. Acesso em: 22 nov. 2021.

FIGUEIREDO, C. A. S. **A (In)segurança urbana e as novas formas de morar em Dourados - MS**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, MS, 207p. 2016.

FIGUEIREDO, C. A. S.; CALIXTO, M. J. M. S. Considerações sobre espaços fechados e insegurança urbana em Dourados- Mato Grosso do Sul - Brasil. **Revista Contribuciones a las Ciencias Sociales**. Málaga - Espanha, n. 36, 2017. p. 1-12.

GOMES, S. de T. **Clima urbano de Dourados (MS): uma análise a partir do processo de urbanização**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, MS, 162 p. 2012.

IBGE. **Cidades e Estados**. Rio de Janeiro: IBGE; 2021. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms/dourados.html>. Acesso em: 22 nov. 2021.

JESUS, S. L. de. **A Política Pública Habitacional e os desdobramentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em uma cidade média: Dourados-MS**, 2014. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, MS, 160 p. 2014.

MELAZZO, E. M. Terra urbana e dinâmica imobiliária: elementos para uma interpretação crítica no Brasil. **Semestre Económico**, Medelin, v. 22, n. 50, p. 71-86, 2019.

MORETTI, E. C.; CAMPOS, B. F. Fundamentos e Dinâmicas da Produção do Espaço no Processo de Ampliação do Perímetro Urbano de Dourados - MS (2011-2014). **Geo UERJ**, n. 28, p. 430-449, 2016.

OLIVEIRA, A. M.; BRITO, C. A. O.; DE OLIVEIRA, L. N. A. Análise da distribuição espacial urbana das unidades de saúde da família e unidade básica de saúde em feira de Santana. **Brazilian Journal of Development**, v. 5, n. 7, p. 8534-8543, 2019.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 4a Ed. São Paulo: Contexto, 1991.

SILVA, M. C. T.; JUNQUEIRA, C. B. **Os novos rumos da política habitacional e o processo de urbanização de Dourados**. Tese (Doutorado em Geografia) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, 2000.

SILVA, M. C. T. Dourados - MS: Expansão Urbana Extensiva e Impactos Socioambientais. *In*: da Silva, Walter G.; Jurado da Silva, Paulo Fernando.

Mato Grosso do Sul no início do século XXI: Integração e desenvolvimento urbano-regional - Volume 2. Campo Grande: Life Editora, 2017, p. 201-229.

SOARES FILHO, A. *et al.* Análise Espacial Aplicada aos Condomínios Fechados Horizontais no Município de Dourados - MS. **Research, Society and Development**, v. 9, n. 9, p. 1-15, 2020.

SOUZA, U. O. de. **Áreas ociosas dentro do perímetro urbano de Dourados-MS:** reflexão sobre a expansão de área urbana. 2014. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Gestão Ambiental) - Faculdade de Ciências Biológicas e Ambientais, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, MS, 2014.

SOUZA, L. C. L. G. de. **O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em uma cidade média:** Dourados-MS: uma análise do processo de segregação socioespacial. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2020.

SOUTO MAIOR, M. M.; CÂNDIDO, G.A. Avaliação das metodologias brasileiras de vulnerabilidade socioambiental como decorrência da problemática urbana no Brasil. **Cadernos Metrópole**, 16: 241-264, 2014.

VASCONCELOS, P. A. A utilização dos agentes sociais nos estudos de Geografia Urbana: avanço ou recuo? *In:* CARLOS, A. F. A. C; SOUZA, M. L. de.; SPOSITO, M. E. B. (Orgs.) **A produção do espaço urbano:** agentes e processos, escalar e desafios. 1ed., 6 reimpressão. São Paulo: Contexto, 2018. p. 75-96.

WEBER, A. A.; WOLLMANN, C. A. Mapeamento dos incêndios residências na área urbana de Santa Maria, RS, Brasil utilizando o estimador de densidade Kernel. **Investigaciones Geográficas**, 2016. p. 49-60

Recebido em 13 de Dezembro de 2021
Aceito em 12 de Abril de 2022