

A DINÂMICA SOCIOESPACIAL URBANA NA CIDADE DE TRÊS LAGOAS/MS

LIMA, Bianca de Oliveira

Bolsista PET Geografia UFMS/CPTL- biancaolima@hotmail.com

CARVALHO, Suzana Maria de

Bolsista PET Geografia UFMS/CPTL- suzanaufms@hotmail.com

INTRODUÇÃO

A cidade de Três Lagoas localiza-se a leste de Mato Grosso do Sul (Figura 1) e atualmente passa por um intenso processo de industrialização, que após a implantação de empresas de celulose e papel intensificaram os problemas sócio-espaciais urbanos já existentes, dentre eles, a questão da moradia.

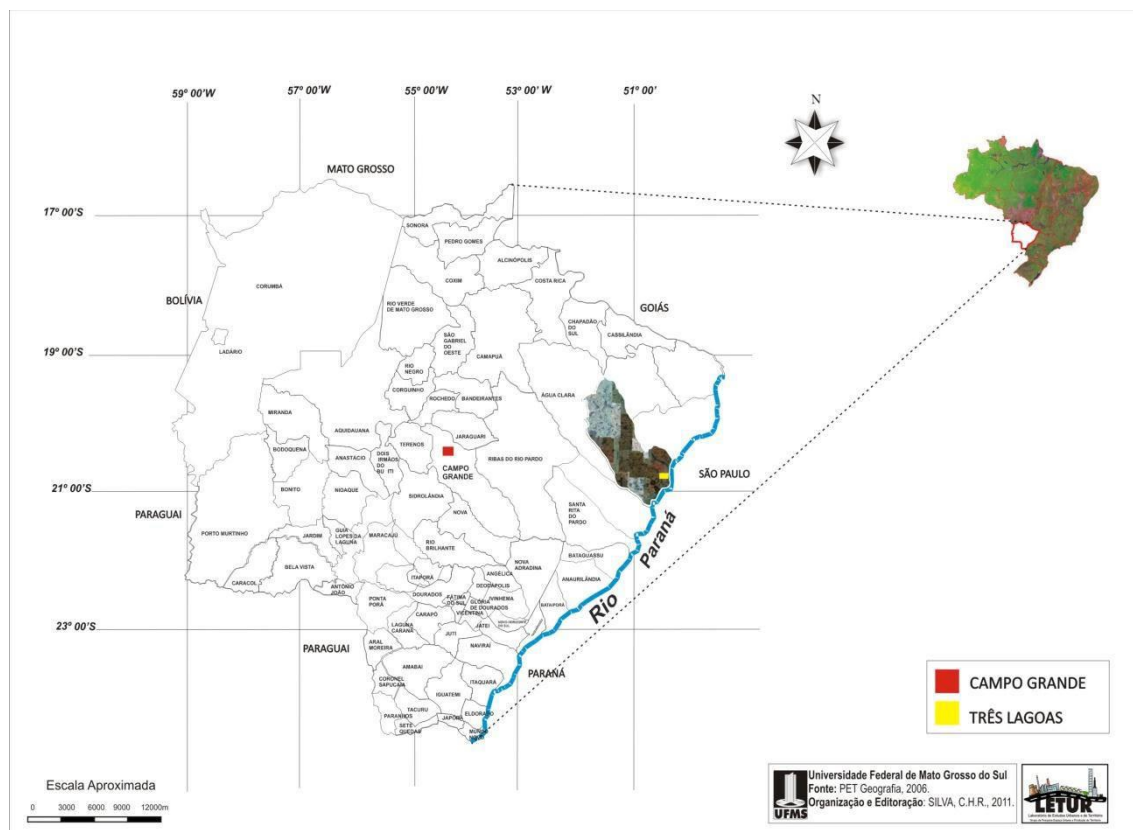


Figura 1: Mapa de localização de Três Lagoas/MS

Fonte: PET Geografia, 2006. Org. SILVA, C. H. R., 2011.

Devido a industrialização e o crescimento acelerado da cidade nas últimas décadas, ocorreram alterações significativas em sua dinâmica espacial, o que torna possível observar nitidamente seu espaço fragmentado e articulado (CORRÊA, 1993).

A fragmentação do espaço contribui com a segregação existente na cidade. Diante de várias classificações tentaremos aqui encontrar uma que melhor expresse a dinâmica estudada.

A segregação se dá de forma geométrica, sendo esta relacionada a distância existente a qual citaremos duas formas visíveis na cidade, que na concepção de Lonjkin (1981 apud VILLAÇA 2001) denominam-se segregação involuntária e voluntária sendo a primeira uma segregação imposta refletida na criação de bairros cada vez mais afastados do centro devido a supervalorização do solo urbano.

Por um lado, essa prática torna viável a aquisição de lotes pela população de baixa renda, por outro segrega-os e dificulta seu acesso a cidade, pois não lhes proporcionam acesso aos equipamentos urbanos e infraestrutura adequada, tendo em vista que as casas acabam sendo feitas por meio de autoconstruções.

Já a segregação voluntária ocorre com a criação de condomínios e loteamentos fechados que para Souza (2008) denomina-se auto-segregação, por ser escolha de determinada classe que reúne parte da população com maior poder aquisitivo em busca de tranquilidade e segurança, longe dos centros urbanos. Entretanto, esse grupo não sofre tanto com a falta de infraestrutura e áreas de lazer, pois muitas vezes o próprio espaço lhes oferece isso e o acesso ao centro pode ser feito de forma rápida com veículos particulares.

Contudo, Souza (2008) salienta que a auto-segregação implica consequentemente na fragmentação, uma vez que torna-se uma solução escapista da violência e do medo, e ainda deteriora a qualidade de vida e a civilidade, impedindo o exercício da própria cidadania.

Villaça (2001) abarca a segregação como uma só, sendo “um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros.” Entretanto, mesmo que um condomínio não ocupasse determinada área central, a população de baixa renda também não o ocuparia devido a alta valorização do solo, a qual não teria condições de pagar, por isso muitos preferem



continuar nas periferias. Neste sentido, compreendemos que há sim dois tipos de segregação em Três Lagoas/MS, a dos que optam por ela e a dos que não possuem escolha, isso não quer dizer que não existam outras formas de segregação, porém escolhemos a que melhor se enquadra em nossa área de estudo.

No entanto, concordamos com Villaça (2001) quando afirma que o conceito de centro x periferia pode ser considerado uma segregação por classes, pois foi o que constatamos durante nosso estudo.

OBJETIVO

Compreender a dinâmica socioespacial de Três Lagoas/MS, bem como as formas de produção desse espaço, destacando a segregação visível na cidade e o modo como alguns grupos se organizam, tendo como exemplo o loteamento Eldorado.

METODOLOGIAS

Foram realizadas pesquisas bibliográficas sobre estudos de casos da cidade de Três Lagoas - MS, para compreender sua dinâmica socioespacial, realizaram-se trabalhos de campo com registro fotográfico e roteiros elaborados para entrevistas com moradores e comerciantes locais, a fim de compreender a dinâmica da implantação do loteamento Eldorado utilizado para exemplificação.

RESULTADOS PRELIMINARES

Conforme dados do IBGE (2015) aponta que Três Lagoas possuía em 2015, 113.619 habitantes e colocam a cidade em uma situação progressista em relação a outros municípios do Estado.

Esses números comprovam que Três Lagoas é considerada cidade média no contexto estadual, devido aos serviços oferecidos e por ser intermediária entre pequenas cidades da região administrativa e os grandes centros, tendo esses parâmetros pode ser classificada como:

Lugar central, caracterizado por poderosa concentração de oferta dos bens e serviços para uma hinterlândia regional. Neste caso, trata-se do que se convencionou denominar capital regional, foco do comércio varejista e de serviços diversificados, dotado de amplo alcance espacial máximo (range). Na hierarquia urbana situa-se entre a metrópole regional, que está

subordinada, pois a ela recorre para procurar bens e serviços superiores, ou dela advêm os capitais que controlam algumas de suas atividades terciárias, e numerosos centros menores, a quem subordina por meio de suas funções centrais. Possui uma elite comercial. (CORREA, 2007, p.31 *apud* JESUS, 2012, p.24) ”.

No entanto, essa concentração de oferta de bens de serviços localiza-se na parte central de Três Lagoas e embora seja um atrativo para cidades vizinhas é de difícil acesso aos moradores de bairros periféricos da própria cidade, ressaltando a segregação entre centro e periferia. Como exemplo, optamos pelo caso do loteamento Eldorado, não apenas devido a sua localização geográfica, distante do centro, mas também devido a falta de infraestrutura e acesso aos equipamentos urbanos.

Como forma de diminuir a dependência do centro e produzir seu espaço, criam-se novas centralidades que passam a atender os bairros distantes oferecendo os serviços básicos (Figura 2).

Quando estudamos o bairro Eldorado e seus arredores vimos a necessidade de uma centralidade que ali se instala, algumas sendo ainda informais, como uma renda extra para o morador do próprio local. Desde a criação do bairro, até o momento atual, é perceptível o grande crescimento, desde a construção de moradias, que já é algo sólido, até a criação de comércio, que começa a se solidificar.

Há nesse local, uma necessidade de suprir aquilo que a distância do centro deixa a desejar, a necessidade do comércio. Com isso notam-se padarias, conveniência, mercearias, açougues, restaurante e lanchonetes, pequenas vendas de verduras em frente as residências, lojas de variedades, salões de beleza, pet shop, materiais de construção, borracharias e mecânicas, torno e funilaria, além de escolas municipais e centro de saúde pública. Todos esses itens, mesmo que ainda pouco dispersos, já estão tomando forma de centralidade, sem contar novas construções com forma e tamanho de comércio que se constatou nesse espaço.

Neste contexto, o denominado grupo dos excluídos (CORRÊA 2001), também produz a cidade, no entanto, não estão totalmente excluídos. Segregados e distantes do centro sim, no entanto inseridos no sistema capitalista que é contraditório, que ao levar essa população para as margens da cidade obriga-os a produzir seu espaço.

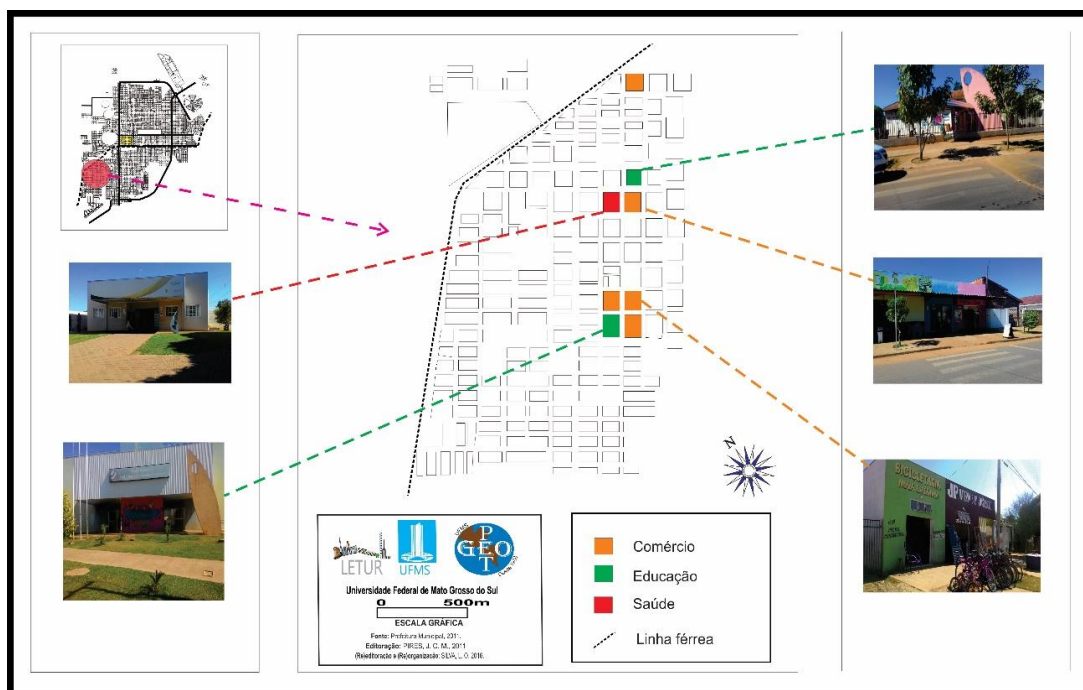


Figura 2: Mapa de centralidade: Rua Manoel Faria Duque, Três Lagoas/MS
Fonte: LETUR, 2016. Org. SILVA, L. O., 2016..

Por meio dessa nova caracterização em Três Lagoas, surgem fatores que até então não eram vivenciados na cidade, começando pela expansão da malha urbana.

Segundo Aranha-Silva (2010) estão sendo criados novos loteamentos para construção de condomínios horizontais fechados e de conjuntos habitacionais populares, para moradores de classes sociais distintas e diferenciadas. Assim, a periferia se expandiu e os problemas urbanos se intensificaram, seja pela precariedade e falta de acesso aos serviços públicos, pela distância dos locais de trabalho, seja pela incapacidade em pagar para morar, seja ainda, pela supervalorização da terra e intensa especulação imobiliária.

Essa expansão da malha urbana vai definindo a segmentação e revelando a segregação sócio-espacial que se observa pelas condições e localização das moradias. Todo esse crescimento desordenado é devido a leis ambíguas que constam no Plano Diretor da cidade e que não definem até que ponto a cidade poderia se expandir.

Essa questão foi discutida na Conferência Municipal da Cidade/2016 e na elaboração do novo Plano Diretor/2016, com objetivo de frear essa expansão



desordenada que como consequência aumenta os vazios nas áreas centrais e contribui para especulação imobiliária.

O Plano Diretor do município, LEI nº 2.083/06, abrange a totalidade do território do município e integra o Sistema Municipal de Planejamento – SMP, que visa medidas como construção de habitações de interesse social destinados a famílias de até 3 salários mínimos, construção de habitação em parceria com a iniciativa privada, implantação de infraestrutura, oferecimento de serviços urbanos e produção de equipamentos comunitários em bairros carentes, entre outras medidas.

Neste Plano Diretor em seu Capítulo II e Art. 4º, define que a municipalidade promoverá o desenvolvimento do Município de Três Lagoas de modo integrado, com a finalidade de obter melhoria da qualidade de vida da população e o incremento do bem-estar da comunidade.

É estabelecido que esse Plano deva ser revisado com intuito de impedir a especulação imobiliária, facilitar parcerias entre poder público e iniciativa privada e tornar acessível o direito à moradia. O Plano Diretor aplicado deve ter ligação direta com o ordenamento territorial urbano.

Contudo, essas leis são modificadas para atender aos interesses dos agentes hegemônicos, negligenciando os direitos que deveriam assegurar a população, pois como podemos notar este Plano Diretor é anterior a aprovação do loteamento Eldorado.

Caso loteamento Eldorado

O loteamento Eldorado está localizado à sudoeste da cidade de Três Lagoas, é um loteamento privado que divide o mesmo espaço que os conjuntos habitacionais populares (COHAB) Jardim das Violetas e Imperial (Figura 3).

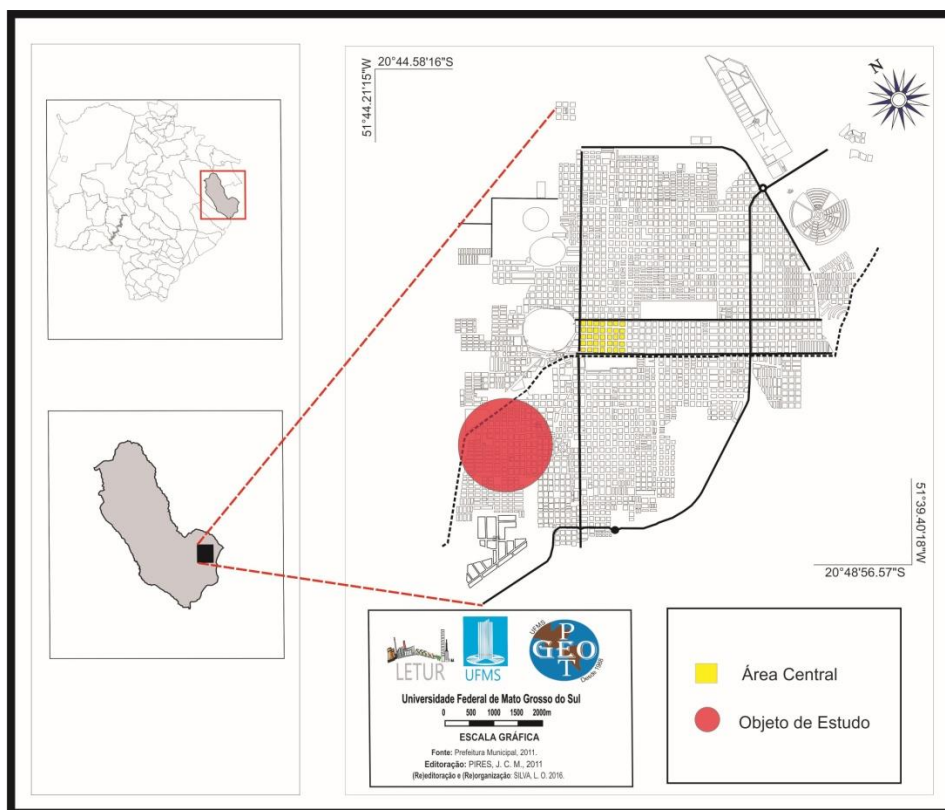


Figura 3: Mapa de centralidade: Rua Manoel Faria Duque, Três Lagoas/MS
Fonte: LETUR, 2016. Org. SILVA, L. O., 2016..

Para a construção de conjuntos habitacionais, a prefeitura comprou terras rurais em 2007, entre esses COHABs ficou um espaço vazio, tendo o projeto de loteamento aprovado em 2009, quando segundo a prefeitura, atendia às especificações do Plano Diretor municipal que foi preenchido pelo loteamento Eldorado em 2010. É formado por 44 quadras, subdivididas em 635 lotes, área verde para construção de praça e área institucional.

O mercado imobiliário é produto do uso do solo com relação à propriedade, e incorpora diversos segmentos que se diferenciam conforme suas atribuições (locacionais, tipos de imóveis ou das formas de transação). A demanda é definida de acordo com as características do local, influenciado pelos padrões de renda, acessibilidade, infraestrutura, sendo diferente de um local para o outro, pois qualquer mudança no ambiente físico provoca consideráveis mudanças nos valores dos imóveis.

A configuração de vazios urbanos é uma estratégia que possibilita aos agentes imobiliários maximizar seus ganhos, isentando-os de investir em infraestrutura básica,

sendo elas já implantadas pelo poder público. Outra situação que proporciona uma economia para as imobiliárias é o fato do poder público estender as infraestruturas até os bairros limites da mancha urbana, passando pelos vazios urbanos, propagando-as pelas quadras do futuro loteamento, como aconteceu com o loteamento Eldorado.

Claramente nota-se uma jogada imobiliária para obtenção de grandes lucros com a venda parcelada do terreno exemplificando nitidamente as estratégias capitalistas da produção do espaço. A imobiliária beneficiou-se três vezes:

- 1) ao ter adquirido terras rurais e incorporá-las, tornando-as urbanas, e comercializá-las com um preço elevado;
- 2) ao economizar com a extensão da infraestrutura básica que fora implantada pela prefeitura municipal, permitindo que se fizessem conexões entre estas infraestruturas e o loteamento;
- 3) lucrar com o parcelamento do solo urbano, que foi valorizado.
(LEAL, G. Q., 2011, p.7).

Rodrigues (1989) salienta que as diferentes moradias configuram o fenômeno de segregação, o valor do homem como cidadão, consumidor, produtor depende de sua localização no território e esse valor vai sendo alterado conforme as funções e diferenças de acessibilidade.

Embora as dinâmicas sejam diferentes, tanto o loteamento quanto os conjuntos habitacionais sofrem da mesma segregação social e geográfica, já que ambos ficam a cerca de 7 km de distância do centro principal e mesmo com o crescimento do bairro e a instalações de alguns equipamentos urbanos básicos, os moradores ainda necessitam locomover-se alguns quilômetros, como os estudantes do 6º a 9º ano e ensino médio que percorrem cerca de 3 km para chegar as suas escolas, sem contar qualquer tipo de estudante que utiliza de ensino superior ou técnico, cuja distância se torna ainda maior.

Dessa forma, os indivíduos segregados lutam constantemente por melhorias aos serviços básicos oferecidos pelo poder público. Sendo assim,

É suficiente observar qualquer cidade para verificar que há uma grande diferenciação entre as características de moradias dos bairros, tamanho dos lotes das construções, da “conservação”, de acabamento das casas, das ruas – asfaltadas ou não -, a existência de iluminação, esgotos, etc. para se ter uma noção da segregação espacial. Ao mesmo tempo, há espaços na cidade com infraestrutura e outros sem. [...]. Isto significa que a diversidade não se refere apenas ao tamanho e características das casas e terrenos, mas a própria cidade. (RODRIGUÊS, 1989, p.11)



De acordo com a primeira cláusula do art. 3º da política de desenvolvimento municipal do Plano Diretor de Três Lagoas 2006, a função social da cidade

[...] corresponde ao direito à cidade para todos, asseguradas as condições gerais de desenvolvimento econômico com sustentabilidade e a plena realização dos direitos à saúde, à educação, ao saneamento ambiental, à infraestrutura, aos serviços públicos, à urbanização, à moradia, à informação, à segurança, à mobilidade, à acessibilidade urbana, ao trabalho, à cultura, ao lazer e aos esportes

No entanto, na prática não é o que vem ocorrendo, pois tanto os moradores dos COHABs (Jardim das Violetas e Imperial), quanto os do loteamento Eldorado sofrem principalmente com a falta de infraestrutura, saneamento básico e mobilidade urbana, tendo em vista que a pavimentação das ruas, o sistema de drenagem (com reservatórios de água denominados de “piscinões”), a área institucional e a área de lazer constam no projeto que foi aprovado em 07 de maio de 2009, porém ainda não foram executados. Isso ocorre devido ao conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si, que é na verdade a organização do espaço urbano.

Essa organização se dá por meio dos agentes que produzem e consomem o espaço, como pondera Corrêa (1993) sendo eles: os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, pois necessitam de terrenos amplos e baratos capazes de lhes dar o suporte físico e possuir os requisitos locacionais para atender às atividades; os proprietários fundiários que atuam na obtenção de maiores rendas fundiárias de suas propriedades exercendo pressão junto ao Estado, interferindo nas leis de uso do solo e zoneamento urbano; os promotores imobiliários que realizam incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, acrescido de lucros; o Estado que é fundamental e atua como grande industrial, consumidor de espaço e localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, sendo também um agente de regulação do uso do solo e o alvo dos chamados movimentos sociais urbanos; e o grupo dos excluídos no qual verifica-se diferenças sociais no que se refere ao acesso de bens e serviços produzidos socialmente.

A habitação é um desses bens cujo acesso é seletivo: parcela enorme da população não tem acesso, quer dizer, não possui renda para pagar o aluguel de uma habitação decente e, muito menos comprar um imóvel. Este é um dos mais significativos sintomas de exclusão que, no entanto, não ocorre isoladamente: correlatos a ela estão a subnutrição, as doenças, o baixo nível



de escolaridade, o desemprego ou subemprego e mesmo o emprego mal remunerado (CORRÊA, 1993, p. 29)

O espaço urbano é simultaneamente fragmentado e articulado de tal forma que impede o desaparecimento da disparidade sócio espacial, pois essa é uma estratégia do sistema capitalista que possui desenvolvimento desigual e combinado, para que assim cumpram-se os papéis destinados a cada classe dentro da divisão social do trabalho.

O próprio Estado prioriza investimentos e melhorias em áreas onde concentram-se a população com maior renda, aumentando assim a segregação e ignorando as partes mais pobres da cidade.

Como medida para melhor atender a população dever-se-ia frear a construção de loteamentos e condomínios afastados da cidade, dar suporte, levando infraestrutura básica aos existentes e aproveitar os vazios urbanos no centro da cidade para construção desses novos loteamentos. Medida essa, que novamente foi discutida na pauta da V Conferência Municipal Da Cidade de Três Lagoas/2016 e nas discussões das oficinas para elaboração do novo Plano Diretor/2016.

REFERÊNCIAS

ARANHA-SILVA, E. Produção de moradias e expansão da periferia: nova dinâmica territorial urbana em TRÊS LAGOAS/MS. **Anais...** Simpósio Internacional de História, X Encontro de História de Mato Grosso do Sul e XIII Semana de História de Três Lagoas "As muitas (in)dependências das Américas: dois séculos de história". Três Lagoas-MS: ANPUHMS, 2011. p. 2061-2074.

CORRÊA, R. L. **Espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1993.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA-IBGE. **Censo demográfico**. Rio de Janeiro: IBGE, 2015.

JESUS, A. de. **Três Lagoas/MS nos trilhos do desenvolvimento**: um estudo sobre a transição de uma cidade através do processo de industrialização e suas consequências ao mercado imobiliário. Porto Alegre, 2012.

LEAL, G. Q. Especulação imobiliária e vazios urbanos em loteamentos privados: um estudo de caso em Três Lagoas-MS. **Anais...** I Seminário Internacional dos Espaços de Fronteira. III Seminário Regional sobre Território, Fronteira e Cultura. VII Expedição



Geográfica da Unioeste: Espaços de Fronteira - Território e Ambiente. 2011, Marechal Cândido Rondon: Unioeste, 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TRÊS LAGOAS, 2013. Disponível em <www.treslagoas.ms.gov.br>. Acesso em: 03 jul. 2015.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1998.

TRÊS LAGOAS. **Plano Diretor**. Câmara Municipal, 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008, 288 p.