

## UMA ANÁLISE DA EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA RECENTE EM DOURADOS – MS

SANTIAGO, Caio Filipe Esteves<sup>1</sup>  
BERNARDELLI, Mara Lúcia F. da Hora<sup>2</sup>  
CALIXTO, Maria José Martinelli Silva<sup>3</sup>

---

Recebido (Received): 02-10-2020. Aceito (Accepted): 24-03-2021.

Como citar este artigo: SANTIAGO, C. F. E.; BERNARDELLI, M. L. F. da H.; CALIXTO, M. J. M. S. Uma análise da expansão territorial urbana recente em Dourados – MS. **Formação (Online)**, v. 28, n. 53, p. 569-595, 2021.

### Resumo:

O foco central da discussão da pesquisa considerou o processo de expansão territorial urbana de Dourados-MS no período recente, especificamente a partir dos anos 2000. Dourados, município de Mato Grosso do Sul, constituiu-se como a segunda maior cidade, sobressaindo-se por exercer centralidade na porção meridional como uma cidade média, tendo em vista as funções de intermediação que desempenha. Na análise do processo de expansão territorial urbana mais recente, especialmente marcada pela criação de novos produtos imobiliários, sobretudo os loteamentos fechados, identificamos um reforço no padrão que já vinha se manifestando desde a década de 1970, qual seja, a constituição de uma cidade segmentada socioespacialmente, a partir de suas porções norte e sul. Os loteamentos fechados de alto padrão se fazem presentes principalmente na porção norte e, seguindo as tendências imobiliárias, se concentram em área distante do centro urbano da cidade. No caso específico, fazem limite com a Reserva Indígena de Dourados, gerando contradições e conflitos. A metodologia envolveu a pesquisa bibliográfica de temáticas correlacionadas à questão central, trabalho de campo realizado na cidade, dados econômicos do IBGE e informações sobre a criação de loteamentos em Dourados. A partir desses levantamentos, se produziu um mapa da localização dos loteamentos fechados, sendo possível verificar o reforço da diferenciação socioespacial, a exemplo dos grandes centros urbanos.

Palavras-chave: Loteamentos fechados; Expansão territorial urbana; Mato Grosso do Sul; Dourados.

## AN ANALYSIS OF THE RECENT URBAN TERRITORIAL SPRAWL IN DOURADOS – MS

### Abstract:

The central focus of the research discussion has considered the process of urban territorial expansion in DouradosMS, in recent times specifically from the 2000s on. Dourados, a municipality of Mato Grosso do Sul, is the second largest city in, standing out for exercising centrality in the southern part as a medium-sized town in view of the intermediation functions it performs. In examining the more recent urban sprawl, especially marked by the creation of new housing products, - especially the gated estates - we identify a reinforcement in the pattern which had been manifesting itself since the 1970s, namely, the constitution of a town socio-spatially segmented, from the northern and southern areas. High-end gated communities are present mainly in the northern part and, following property trends, they are concentrated in areas far from the urban center of the city. In this particular case, they border the Dourados Indian Reserve, causing contradictions and conflicts. The methodology was based on bibliographic research of themes related to the central issue, field work done in the city, economic data from IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística) and information on the establishment of housing lots in Dourados. From this survey, a map showing the location of the gated communities has been produced, being possible to verify the reinforcement of socio-spatial differentiation, as in large urban centers.

---

<sup>1</sup> Bacharel em Geografia. E-mail: [caioofsantiago@gmail.com](mailto:caioofsantiago@gmail.com); Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-8252-497X>.

<sup>2</sup> Professora do Curso de Geografia da Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul. E-mail: [marahorab@hotmail.com](mailto:marahorab@hotmail.com); Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-9313-5304>.

<sup>3</sup> Professora da Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD). Credenciada no Programa de Pós-Graduação em Geografia Mestrado e Doutorado. E-mail: [mjmartinelli@yahoo.com.br](mailto:mjmartinelli@yahoo.com.br); Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-3214-8256>.

Keywords: Closed allotments; Urban territorial expansion; Mato Grosso do Sul; Dourados.

## UN ANÁLISIS DE LA EXPANSIÓN TERRITORIAL URBANA RECIENTE EN DOURADOS - MS

### Resumen:

El centro de la discusión de esta investigación consideró el proceso de expansión territorial urbana de DouradosMS, a partir de los años 2000. Dourados, municipio del Estado de Mato Grosso do Sul, es la segunda mayor ciudad destacándose como ciudad media por ejercer centralidad en la porción meridional del Estado, teniendo en cuenta las funciones de intermediación que desempeña. En el análisis del proceso de expansión territorial urbana más reciente, especialmente marcada por la creación de nuevos productos inmobiliarios, sobre todo los condominios cerrados, identificamos un refuerzo del patrón que ya venía manifestándose desde la década de 1970, este es, la construcción de una ciudad segmentada socioespacialmente, entre el norte y el sur. Los condominios cerrados para las clases medias y altas se localizan, principalmente, en la porción norte, siguiendo las tendencias inmobiliarias, concentrándose distantes del centro urbano de la ciudad, en este caso específico, en el límite con la Reserva Indígena de Dourados, generando contradicciones y conflictos. La metodología utilizó la investigación bibliográfica de temáticas relacionadas a la cuestión central, trabajo de campo realizado en la ciudad, datos económicos del IBGE e informaciones sobre la creación de condominios en Dourados. A partir de estos procedimientos fue posible la producción de un mapa de localización de los condominios cerrados, donde se percibe la diferenciación socioespacial, como ejemplo de los grandes centros urbanos.

Palabras clave: Condominios cerrados, expansión territorial urbana, Mato Grosso do Sul, Dourados.

### 1 Introdução

O presente artigo<sup>4</sup> tem como principal objetivo compreender como se deu a expansão territorial urbana de Dourados, estado de Mato Grosso do Sul, especialmente no período recente, após os anos 2000. O intuito é desenvolver uma reflexão sobre o processo de produção do espaço em uma cidade média (BERNARDELLI; CALIXTO, 2016), verificando quais são os principais vetores de seu crescimento e os elementos que vem configurando a (re)estruturação da cidade.

Os estudos sobre as cidades médias vêm ganhando destaque no Brasil e no mundo, inclusive com a constituição de grupos de pesquisa em rede, como a Rede de Pesquisadores sobre Cidades Médias (ReCiMe), que envolve pesquisadores de diversas universidades brasileiras, de diferentes regiões, além da América do Sul (Argentina e Chile). A proposta desse grupo vem possibilitando um diálogo profícuo no que tange ao desenvolvimento das reflexões sobre os papéis desempenhados pelos centros em uma escala intermediária da rede urbana, na medida em que as investigações científicas realizadas, além de ampliarem o número de trabalhos produzidos sobre tais realidades, permitindo identificar similitudes e diferenças

---

<sup>4</sup> Pesquisa vinculada ao Projeto: “O Programa Minha Casa Minha Vida e seus desdobramentos socioespaciais: os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras”. Chamada Universal MCTIC/CNPq nº 28/2018.

existentes, também auxiliam no aprofundamento conceitual da expressão “cidade média” (SPOSITO *et al.*, 2007).

O desenvolvimento dessas pesquisas vem ampliando a compreensão de processos recentemente percebidos nas cidades médias, bem como identificando as ações dos principais agentes econômicos envolvidos nas transformações socioespaciais, incluindo-se, o aprofundamento das desigualdades espaciais, tendo em vista as dinâmicas e estratégias adotadas pelo mercado imobiliário e pelo poder público.

Nessa perspectiva, o foco central da discussão considerou como a malha urbana da cidade de Dourados tem se estendido, incorporando áreas anteriormente ocupadas por atividades agropecuárias, ou que, apesar de fazerem parte do perímetro urbano, ainda não estavam, efetivamente, ocupadas.

Buscando contribuir para a análise de uma cidade média no estado de Mato Grosso do Sul realizamos nosso estudo levantando inicialmente um conjunto de obras (artigos, livros, dissertações e teses) que enfatizavam a temática abordada, particularmente sobre produção da cidade, reestruturação socioespacial regional, mercado e especulação imobiliária, loteamentos fechados, cidade média, além de trabalhos que versassem especificamente sobre Dourados. Dados secundários foram buscados junto ao Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, especialmente os relacionados à dinâmica demográfica e econômica da cidade em foco. Obtivemos uma listagem dos loteamentos criados a partir de 2000<sup>5</sup>, disponibilizada pela Prefeitura Municipal de Dourados, a partir da qual elaboramos um mapa demonstrando a expansão urbana verificada nos últimos 20 anos. Realizamos um trabalho de campo entre os dias 7 e 9 de setembro de 2018, em que percorremos, por automóvel, a área central e as bordas geométricas da cidade de Dourados, com ênfase, particularmente, em áreas recentemente ocupadas por novos produtos imobiliários, sejam loteamentos (abertos e fechados), sejam conjuntos habitacionais construídos pelo poder público<sup>6</sup>. Na ocasião também empreendemos registros fotográficos sobre vários dos loteamentos percorridos. Acerca dos loteamentos fechados também consultamos os *sites* de algumas incorporadoras, com o intuito de averiguar detalhes desses produtos imobiliários, bem como das estratégias utilizadas em sua comercialização.

---

<sup>5</sup> Agradecemos à professora Maria José Martinelli Silva Calixto por compartilhar os dados conosco, bem como pela disposição e apoio na realização do trabalho de campo na cidade.

<sup>6</sup> A pesquisa empírica também foi realizada em 2019, tendo em vista um dos autores, frequentemente, fazer trabalho de campo da disciplina de Geografia Urbana na área. Em 2020, em função da pandemia da Covid-19 isso foi realizado em março e, desde então, não se verificou muitas alterações na área que concentra os loteamentos fechados de alto padrão.

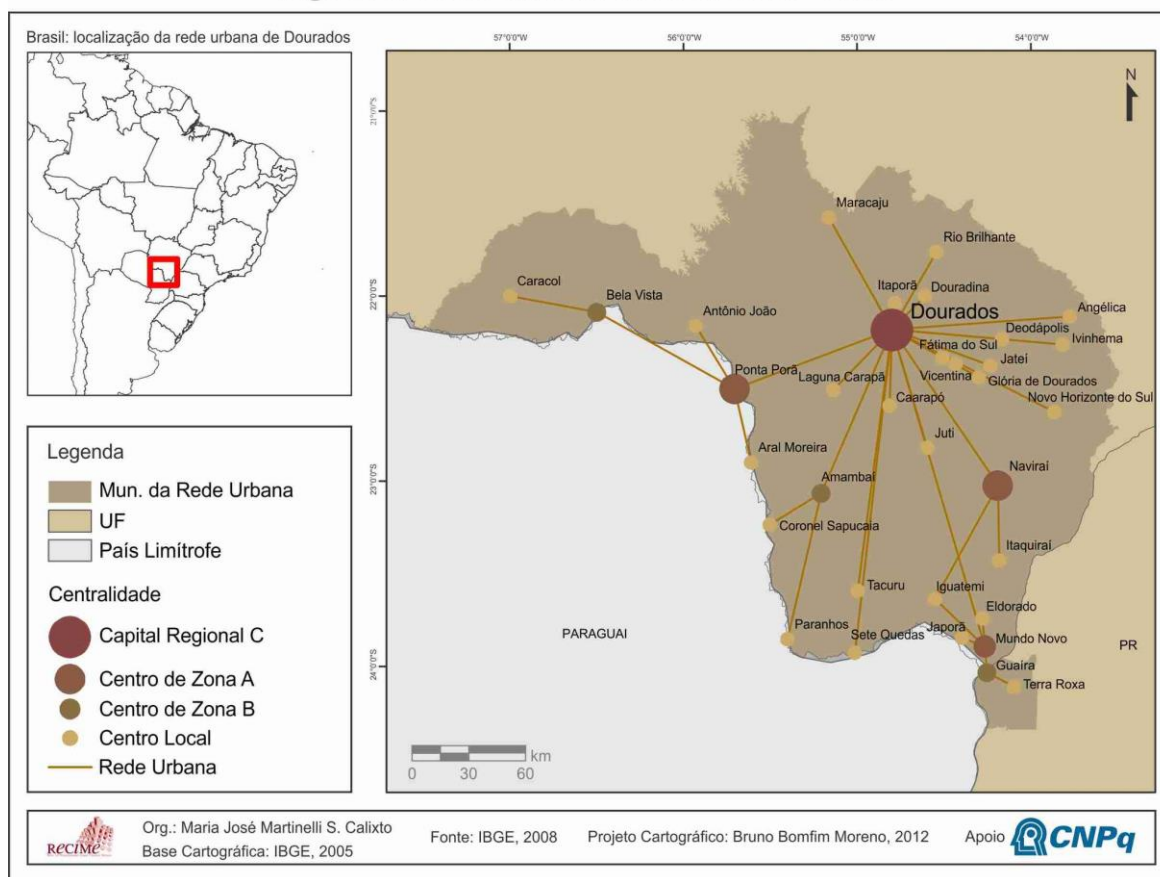
Tendo como sustentação tais procedimentos efetuamos a análise, articulando os referenciais teóricos, os dados e o empírico e estruturando o texto em três partes, além da introdução e das considerações finais. A primeira parte contempla uma discussão em torno do processo de constituição espacial e temporal da cidade de Dourados, em que o município é apresentado conforme suas características econômicas e sociais. Na segunda parte analisamos a produção do espaço urbano e o mercado imobiliário, com base no histórico de crescimento da cidade e seus vetores de expansão territorial. Dedicamos a terceira parte do texto a analisar a expansão territorial urbana recente e a segmentação socioespacial, observando as novas tendências presentes nessa cidade média.

## **2 Dourados: uma análise espaço-temporal**

Dourados se localiza na porção sul de Mato Grosso do Sul, a cerca de 220 km de distância da capital Campo Grande. É a segunda cidade mais populosa do estado, possuindo 196.068 habitantes, segundo o Censo Demográfico de 2010, sendo que a população estimada em 2020 é de 225.495 habitantes, conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2021).

O município é considerado como uma capital regional, tendo em vista sua influência em relação aos municípios vizinhos, como Angélica, Caarapó, Deodápolis, Douradina, Fátima do Sul, Glória de Dourados, Itaporã, Ivinhema, Jateí, Juti, Laguna Carapã, Maracaju, Novo Horizonte do Sul, Rio Brilhante, Sete Quedas, Tacuru e Vicentina, cidades que pouco oferecem em termos de atividades mais especializadas de serviços, comércio e indústria, fortalecendo o vínculo com Dourados (Figura 1). No caso de cidades médias como Dourados, as atividades urbanas são mais especializadas devido à concentração de pessoas e de capital, que mantém ligações com a produção local realizada, também, nos municípios de pequeno porte, exercendo em muitos casos, uma intermediação entre esses e escalas mais abrangentes da rede urbana.

Figura 1: Rede urbana de Dourados - 2008



Conforme é abordado por Santos e Silveira (2001, p.281) com a evolução da tecnologia, junção da ciência com a técnica, as atividades urbanas e os papéis que elas desempenham adquiriram maior abrangência, de modo que essa articulação é mais ampla do que no passado e permite um maior alcance de pessoas, tendo em vista, também, a diminuição dos custos de transporte e das comunicações.

Segundo Calixto e Bernardelli (2016), o município de Dourados é visto como referência no oferecimento dos serviços educacionais, ofertando mais de 90 cursos no ensino superior, possuindo duas universidades públicas e três instituições de ensino superior privadas, contribuindo para uma especialização do trabalho e possibilitando que os moradores das cidades vizinhas, que não contam com uma grande variedade de cursos, possam se qualificar profissionalmente nesta capital regional.

Segundo o IBGE, Dourados apresenta o terceiro maior Produto Interno Bruto (PIB) (Tabela 1) entre os municípios de Mato Grosso do Sul, atrás de Campo Grande e Três Lagoas, sendo um dos que apresenta maior dinamismo econômico. Conforme podemos observar, o principal destaque em termos de setor econômico é o terciário – comércio e serviços – tendo

em vista exercer influência na porção sul do estado, atraindo consumidores. Dourados, bem como toda a porção sul do estado, também se destaca pela sua produção agropecuária, sendo que essa se apresenta vinculada especialmente ao processo de modernização denominado como “revolução verde”<sup>7</sup>, ou seja, tributária da aplicação de tecnologias e insumos industriais, tornando a cidade um centro para a busca de maquinários e agroquímicos para utilização no campo.

**Tabela 1 – Município de Dourados: Produto Interno Bruto, 2015.**

<b>Atividade Econômica</b>	<b>Valor Adicionado Bruto a Preços Correntes</b>	<b>Percentual (%)</b>
Agropecuária	457.805,75	7,13
Indústria	1.104.039,86	17,18
Serviços – exclusive administração, defesa, educação e saúde públicas e seguridade social	3.784.679,79	58,90
Administração, defesa, educação e saúde públicas e seguridade social	1.079.141,78	16,79
<b>Total</b>	<b>6.425.667,18</b>	<b>100</b>

Fonte: IBGE Cidades (2015). Org.: Caio Felipe Esteves Santiago.

Tendo em vista Dourados ser a segunda maior cidade do estado, um dos problemas centrais enfrentados é a questão da habitação, pois registrou nas últimas décadas um grande crescimento demográfico (Tabela 2).

**Tabela 2 – População do município de Dourados/MS. 1940-2010.**

Ano	População Urbana		População Rural		Total
	Nº de habitantes	% Sobre o total	Nº de habitantes	% sobre o total	
1940	1.821	12,15	13.164	87,85	14.985
1950	4.730	20,72	18.104	79,28	22.834
1960	16.468	19,38	68.483	80,62	84.955
1970	31.599	39,90	47.587	60,61	79.186
1980	84.849	79,67	21.644	20,33	106.493
1991	122.856	90,36	13.128	9,64	135.984
2000	149.679	90,90	14.995	9,10	164.674

<sup>7</sup> Denomina-se “Revolução Verde” ao processo de modernização da agricultura, com a incorporação de tecnologias, como maquinários, implementos e insumos (fertilizantes, agrotóxicos), massivamente utilizados na produção agropecuária a partir dos anos 1960. Ver mais em: Kageyama; Graziano da Silva (1987).

2010	181.086	92,36	14.982	7,64	196.068
------	---------	-------	--------	------	---------

Fonte: Bernardelli; Calixto (2016) – baseado em FIBGE – Censo Demográfico de Mato Grosso (1940 a 1970) 1970. FIBGE – Censo Demográfico de Mato Grosso do Sul (1980 a 2010).

A partir do desenvolvimento econômico de Dourados, o setor imobiliário foi dinamizado, produzindo moradias que atendessem os diferentes segmentos socioeconômicos do município, isso representou uma produção do espaço bastante diferenciada, configurando uma cidade com grandes desigualdades socioespaciais.

Esse dinamismo encontra-se evidenciado, conforme recente matéria divulgada em um dos jornais de maior acesso digital na cidade: “Segundo o presidente da Associação Douradense das Empresas Imobiliárias e Corretores de Imóveis (IDA/MS), Roberto Hochica, cerca de 30 novos empreendimentos foram aprovados para Dourados, e existem aproximadamente oito mil lotes em estoque nas incorporadoras, em parcerias com as imobiliárias da cidade.” (O PROGRESSO DIGITAL, 25/08/2017).

Entretanto, para entendermos a atual configuração socioespacial assumida por Dourados, torna-se fundamental retomar sinteticamente os aspectos centrais de sua constituição histórica e geográfica.

A condição de centralidade de Dourados relaciona-se à concentração de uma série de papéis que desempenha e que foi se fortalecendo ao longo do tempo, devido a uma série de políticas diferenciadas das quais foi alvo, em comparação aos demais municípios que compõem sua microrregião<sup>8</sup>. Assim, é importante destacar os fatores que favorecem (e favoreceram) sua economia e que transformaram a cidade no que ela representa no período atual.

Até meados da década de 1940 a economia da porção sul do estado de Mato Grosso girava em torno da exploração da erva mate pela Companhia Mate Laranjeira, sendo que essa empresa capitalista detinha o monopólio de sua exploração<sup>9</sup>.

Um dos autores a estudar a atuação dessa empresa é Queiroz (2015) que afirma:

No que se refere a Mato Grosso, a economia ervateira foi especialmente importante no período entre o final da guerra com o Paraguai (1870) e a década de 1960. Pode-se dizer que a economia política da erva-mate esteve nessa época relacionada a todos os

<sup>8</sup> Conforme IBGE, a microrregião de Dourados é constituída pelos municípios de [Aral Moreira](#); [Caarapó](#); [Douradina](#); [Dourados](#); [Fátima do Sul](#); [Itaporã](#); [Juti](#); [Laguna Caarapã](#); [Maracaju](#); [Nova AlvoradadoSul](#); [PontaPorã](#); [RioBrilhante](#); [Vicentina](#). Disponível em: <<https://pt.wikipedia.org/wiki/Amambai>>. Acesso em: 10 out. 2018.

<sup>9</sup> Queiroz, 2015. No artigo em referência, Queiroz focaliza a atuação dessa empresa no período entre 1891-1902, ressaltando que posteriormente houve modificação na sua constituição administrativa, contudo mantendo as concessões e bens, que foram assumidos por Laranjeira, Mendes & Cia., nova nomenclatura, com sede em Buenos Aires (QUEIROZ, 2015).

aspectos da vida social nessa região: migrações, costumes, atividades produtivas e comerciais, vias e meios de transporte, práticas políticas e, enfim, as políticas públicas em todos os níveis de governo – sem excluir a própria política exterior do Estado nacional brasileiro, haja vista a situação fronteiriça da região considerada [...] (p. 203)

Em 1943 a empresa perdeu seu monopólio, e isso se deu a partir da criação da Colônia Agrícola Nacional de Dourados (CAND), ação que foi empreendida no governo de Getúlio Vargas, que possibilitou uma maior abertura comercial, favorecendo a migração de pessoas (com destaque para nordestinos e paulistas) para a região de Dourados<sup>10</sup>. Essa política, articulada à chamada “Marcha para o Oeste”, imprimiu significativas transformações à porção sul do então estado de Mato Grosso (OLIVEIRA, 2013). Com os avanços econômicos e as mudanças ocorridas Dourados, conseqüentemente, se tornou sede administrativa e centro da comercialização dos produtores agrícolas, favorecendo o crescimento demográfico e a ampliação da malha urbana da cidade (CALIXTO, 2019).

Segundo Calixto (2019) isso somente ocorreu com maior intensidade a partir dos anos 1970, no contexto da modernização da agricultura, quando o município de Dourados passou a atrair moradores de diversas regiões do país, principalmente da Região Sul. Houve, assim, vultosos investimentos para a introdução da agricultura mecanizada, trazendo um diferencial técnico que atraiu novas empresas e profissionais. Devido às mudanças no cenário regional, Dourados passou a ter novas demandas e, conseqüentemente, acarretou na elevação do preço da terra, tanto urbana quanto rural.

Esse processo fez com que parcela dos camponeses que não conseguiram adotar a modernização fosse expulsa do campo, devido à valorização das propriedades rurais e a concorrência mais acirrada no mercado. Parte desses camponeses que deixaram a terra buscam Dourados como novo lugar de residência, o que também impactou na produção de novos loteamentos, bem como também nas ocupações consideradas “irregulares”. Bernardelli e Calixto (2016) enfatizam esse aspecto: “[...] A dificuldade de acesso à terra tem reproduzido e ampliado essa situação. “Foi exatamente no contexto da expansão de um modelo agrícola baseado em um conteúdo de técnica e ciência que se ampliaram as diferenças e desigualdades socioespaciais” (p.162).

As inovações técnicas no cultivo do cerrado, especialmente capitaneadas pela Embrapa (Empresa Brasileira de Agropecuária), foram responsáveis por introduzir novas culturas na Região Centro Oeste, a exemplo da soja, do trigo e do algodão. Torna-se importante destacar a presença crescente de migrantes da Região Sul do país (especialmente gaúchos e paranaenses)

---

<sup>10</sup> Sobre essa questão, ver Oliveira (2013).



que migraram para a porção sul do estado, e impulsionaram uma nova forma de produção no campo, em que a técnica (maquinários, equipamentos, insumos) tornava-se mais presente.

Elias (2007), tendo como embasamento as reflexões de Milton Santos, acerca da produção de espaços urbanos não metropolitanos e sua relação com a reestruturação produtiva da agropecuária, afirma:

Não são poucas as evidências de que a dinâmica da produção agropecuária globalizada é um dos vetores da reorganização produtiva do território brasileiro. Em todas as áreas nas quais se verifica a difusão do agronegócio, processa-se uma reestruturação da economia e do espaço, resultando no incremento da urbanização, especialmente associado ao crescimento do consumo produtivo, da migração e do mercado de trabalho. [...] (ELIAS, 2007, p. 114).

Assim, os produtores, especialmente os pequenos agricultores familiares, que não se adequaram ou não tinham acesso às tecnologias que facilitavam uma maior produção acabaram por encontrar maiores restrições à sua permanência no mercado, sendo que muitos vieram a vender suas terras e se mudar para a cidade. Nesse quadro, inicia-se de modo mais intenso a constituição de uma periferia na cidade de Dourados, destituída de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos. (CALIXTO, 2000).

Ainda de acordo com Calixto (2000) Dourados passou então a receber mão de obra técnica e especializada de diversas partes do país, cuja atratividade estava relacionada a essa agricultura modernizada. Assim, inicia-se um período de grandes modificações na cidade, mudando as formas de consumo, saúde, habitação, lazer, dentre outros. A cidade passou a apresentar novas formas e empreendimentos voltados tanto para atender aos novos residentes quanto os negócios vinculados a essa produção agropecuária, garantindo maior fluidez a circulação do capital, ao deslocamento de pessoas e informações.

A partir dos anos de 1960 houve um crescimento significativo em termos da população total, ainda que mais de 80% ainda residisse no campo. Em 1980 a população torna-se majoritariamente urbana (79,67%), ocorrendo a inversão campo-cidade, havendo assim a migração para a área urbana do município, sendo um reflexo não somente da transição demográfica vivenciada no município, mas em toda a porção sul do recém separado estado de Mato Grosso do Sul<sup>11</sup>.

Calixto (2000) ressalta que isso provocou uma redefinição socioespacial da cidade com o crescimento também do perímetro urbano, que foi sendo ampliado, estimulando o surgimento

---

<sup>11</sup> O desmembramento do estado ocorreu em [11 de outubro](#) de [1977](#), processo efetivado em [1979](#), com a posse do primeiro governador, designado no quadro da ditadura militar (BITTAR, 2017).

de novas centralidades. Entre as transformações urbanas de maior destaque ressaltamos a construção de conjuntos habitacionais com recursos do Banco Nacional de Habitação (CALIXTO, 2000), entre outras políticas públicas significativas na cidade e no município como um todo, com aporte de vultosos recursos, que veio a representar aumento dos seus papéis urbanos e maior centralidade regional (CALIXTO, 2000).

Acerca dessas transformações que foram empreendidas a partir de investimentos públicos, Calixto e Bernardelli (2016) ressaltam:

Nesse contexto, além de um investimento maciço na produção de conjuntos habitacionais, por meio do Banco Nacional da Habitação (BNH), recursos do Programa Comunidade Urbana para Recuperação Acelerada (CURA) foram aplicados também na ampliação do sistema de drenagem pluvial, na pavimentação asfáltica e na rede viária, permitindo maior fluidez material e imaterial. De todas essas melhorias, o setor que recebeu prioridade foi o sistema viário, ao qual foram destinados mais de 60% do montante dos recursos previstos na época, um forte indicativo de que o processo agroindustrial foi o veículo desencadeador do conteúdo das intervenções perpetradas no espaço urbano. (p. 47).

Nesta perspectiva, enfatizam que as transformações decorrentes dessa nova dinâmica agropecuária, calcada em um conteúdo técnico-científico, impactaram grandemente a cidade de Dourados, com o reforço das desigualdades socioespaciais:

Assim, as transformações que asseguraram as necessidades de uma nova conformação socioespacial e econômica regional acentuaram uma política de acesso à cidade segmentada socioespacialmente, possibilitando não apenas uma nova fase no processo de reestruturação intraurbana, mas também o desdobramento de uma dinâmica de acesso diferenciado à cidade. Foi, por exemplo, a partir da década de 1970 que se desencadeou a produção verticalizada de moradias, acompanhada também, contraditoriamente, dos primeiros registros de ocupações “irregulares”, ou o surgimento de áreas de favela. A consequência mais destacada desse processo foi o reforço da diferenciação socioespacial dos espaços intraurbanos, com base na concentração de investimentos imobiliários de padrão mais elevado em determinada área da cidade – a porção noroeste. (BERNARDELLI; CALIXTO, 2016, p. 48).

Por outro lado, para os segmentos socioeconômicos de menor renda o crescimento de Dourados também representou acesso mais restrito ao conjunto da cidade, pois ocupavam áreas desprovidas de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos, ampliando as desigualdades socioespaciais. O aumento no preço da terra fez com que muitos que tinham suas moradias nas áreas consideradas de interesse imobiliário vendessem seus imóveis, pois residir nessas áreas tornava-se proibitivo em razão não somente dos impostos (IPTU), mas também os preços praticados nesse entorno não se adequavam à realidade financeira dos moradores de menores rendimentos. Sendo assim, as áreas periféricas da cidade passaram a ser ocupadas. Dessa forma

as porções norte e noroeste da cidade passaram a receber moradores com maior renda e, conseqüentemente, intensificou-se a produção de imóveis com padrão elevado, enquanto a porção sul passou ser predominantemente ocupada pela população de baixa renda (CALIXTO, 2000).

Essa autora também destaca que as políticas de implementação de melhorias urbanas também foram realizadas de forma seletiva, reforçando um padrão de ocupação segmentado, especialmente entre a porção norte e a porção sul, tendo como balizador a Avenida Marcelino Pires, uma das principais vias que cortam a área central e que se estende de leste a oeste na cidade.

### **3 A produção do espaço urbano em Dourados e o mercado imobiliário**

Os primeiros loteamentos no município de Dourados surgiram em meados da década de 1940, impulsionando o início da expansão urbana de Dourados. Segundo Calixto (2000) essa dinâmica despertou interesse em empreendedores do ramo imobiliário na atual capital do Estado de Mato Grosso do Sul, Campo Grande, além atrair interessados de outros lugares, a exemplo de Cuiabá e São Paulo que investiram na produção imobiliária do município, gerando maiores investimentos no setor, inicialmente com características mais restritas.

A nova realidade motivou donos de chácaras próximos à cidade a lotearem seus imóveis, tendo em vista a oportunidade de aproveitar as tendências do mercado. A partir da década de 1950 a prática se tornou habitual no município. De acordo com os dados disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Dourados, 49 loteamentos foram criados até 1960, número expressivo que marcou esse período de transição do município (CALIXTO, 2000).

Apesar de o setor imobiliário já apresentar certa dinâmica, até o final dos anos 60, ainda se enfrentavam algumas limitações decorrentes da existência de uma demanda diminuta por imóveis, restringindo-se praticamente à venda de terrenos não edificadas. Vale ressaltar que, sobretudo a partir da segunda metade do período referido, a economia regional começou a perder seu dinamismo, em razão do esgotamento do movimento colonizador, o que se refletiu no espaço urbano. (CALIXTO, 2000, p. 215).

Assim, entre o período de 1960 até 1970, somente 15 novos loteamentos foram implantados. Segundo Calixto (2000) Dourados até o final dos anos de 1960 não possuía saneamento básico nem fornecia água tratada. A energia também era uma problemática, pois a Usina Termelétrica Filinto Müller, instalada na década de 1940, não atendia mais às demandas do município.

Com o passar dos anos, investimentos começaram a chegar, de forma que no período de 1970 até 1980, 46 loteamentos foram criados, favorecendo um maior dinamismo ao setor imobiliário da cidade.

Dessa forma, todo o dinamismo que se consubstanciou em face dessas intervenções, especificamente no setor habitacional, contribuiu para impulsionar o papel do setor imobiliário. A chegada de um novo agente – o BNH – implicou na produção de unidades residenciais (o que, até então, ocorria em pequena escala, pois dependia de investimentos particulares ou da poupança pessoal). A produção em maior escala, impulsionou e dinamizou as atividades do setor que se restringia a transações baseadas majoritariamente na compra e na venda de lotes não edificadas. (CALIXTO 2000, p. 220).

Essa nova dinâmica de Dourados movimentou o setor imobiliário de forma abrangente, possibilitando maior número de transações, compra e venda de imóveis, aluguéis, etc., tornando os imóveis um novo negócio. Segundo a mesma autora, de 1970 a 1980 ocorreu em Dourados um processo de verticalização impulsionando o mercado de imóveis, porém, em 1979, a lei n.º 1040 passou a regulamentar a forma como era utilizado o solo urbano do município, diminuindo o processo de verticalização pelo qual a cidade estava passando. Segundo Calixto (2000) no período entre 1977 a 1984 não houve criação de edificações verticalizadas em Dourados. Porém, com a adaptação da lei n.º 1.376, de 13 de junho de 1986 e depois com a ampliação com a lei n.º 1.628, de 1990, a área permitida para construções de edifícios foi expandida, permitindo a criação de novas edificações, favorecendo também a criação de novos loteamentos (Quadro 1):

**Quadro 1 – Dourados: loteamentos implantados (até 2014)**

<b>Período</b>	<b>Número de Loteamentos</b>
Até 1960	49
1960 a 1970	15
1970 a 1980	46
1980 a 1990	43
1990 a 2000	42
2000 a 2010	30
Após 2010	14

Fonte: CALIXTO (2000, 2018), segundo dados da Prefeitura Municipal de Dourados.  
Org.: Caio Filipe Esteves Santiago.

No contexto dos anos 2000, novas e expressivas mudanças impactam a cidade de Dourados, representando um novo período de expansão territorial urbana. Isso decorreu de um contexto de crescimento econômico do país, e que no município fica evidenciado com três exemplos mais destacados: a implantação do primeiro *shopping Center* (Shopping Avenida

Center), em 2006, a criação da Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD), em 2005, além da instalação da Usina São Fernando Açúcar e Álcool (BERNARDELLI; CALIXTO, 2016).

Esse quadro geral da economia apresentou impactos em diferentes escalas da urbanização brasileira, com impactos expressivos na dinâmica espacial:

Para alcançar essas mudanças na sociedade brasileira, duas condições se mostraram importantes: a reativação da capacidade de investimento tanto público como privado e o fortalecimento do consumo, particularmente dos estratos de menor renda. Ambas as condições têm sido decisivas no enfrentamento da crise internacional pelo país. Os bancos públicos, especialmente o BNDES, tiveram papel decisivo no financiamento dos investimentos realizados ao longo da década. O aumento do nível de crédito, o Programa Bolsa Família e a política de valorização do salário mínimo foram essenciais para a elevação da renda e, em consequência, do consumo e do nível de demanda agregada. A ampliação dos investimentos em infraestrutura e das políticas sociais reforçou o processo de crescimento, apesar de ainda se situarem em patamares aquém do requerido para um processo de transformação socioeconômica de natureza estrutural. (DEDECCA *et al.*, 2014, p. 41).

Neste contexto, acompanhando as transformações que ocorreram na economia brasileira, em Dourados também tais rebatimentos são percebidos na produção do espaço urbano, com a criação de novos loteamentos a partir anos 2000, destacando-se a construção de diversos loteamentos fechados, bem como a implementação de conjuntos habitacionais voltados a segmentos de renda diferenciada, o que discutiremos na sequência.

#### **4 A expansão urbana recente de Dourados e a segmentação socioespacial**

Diversas cidades médias e grandes apresentam, assim, tendências semelhantes à de Dourados, no que tange especificamente a esse novo produto imobiliário (loteamento fechado), que também vem sendo adotado em vários países no mundo (SPOSITO; GÓES, 2013). Obviamente, esse processo não se faz de modo homogêneo, devido às condições históricas, econômicas e espaciais de cada cidade.

Também vale destacar pesquisas que abordam aspectos ligados a expansão territorial urbana em cidades médias brasileiras, como é o caso dos trabalhos desenvolvidos por Ferreira (2013), Marinho (2017), Amorim (2011), dentre outros. Da mesma forma que em Dourados, a expansão urbana da cidade de Marília, interior do estado de São Paulo, se deu na articulação de diversos fatores. Segundo Ferreira (2013) a ampliação em descontínuo da cidade se iniciou em meados de 1960, porém, com o passar dos anos, essa expansão foi ganhando força. Um dos vetores que impulsionaram esse crescimento foi à criação de conjuntos habitacionais populares.

A ideia era utilizar as áreas que eram menos interessantes para o mercado imobiliário para a criação desses conjuntos habitacionais, dividindo a cidade.

Ferreira em seu texto aponta as mudanças que ocorreram na cidade de Marília/SP a partir da década de 90.

Em 1990, este processo, na cidade de Marília, ganhou novos contornos, com a implantação de condomínios e loteamentos de alto padrão, contrariando portanto a antiga configuração centro e periferia, na qual o centro e sua proximidade imediata eram os locais preferenciais para a habitação das famílias de alta renda e a periferia era a área que restava às famílias de baixa renda, incapazes de arcar com o alto valor imobiliário da área central ou das suas proximidades. Estas duas grandes áreas se diferenciavam também no que se refere ao aporte de infraestruturas e ao atendimento de serviços urbanos, já que a área central e os bairros residenciais próximos eram bem servidos, observando-se o contrário nas áreas periféricas. (FERREIRA, 2013, p. 5-6)

Em seu texto Ferreira (2013) afirma que o processo que já vinha sendo uma tendência das novas formas de definição da cidade, é uma maneira de se diferenciar e se auto-segregar, sendo uma nova forma da classe média se alocar, que justificava essa nova opção de moradia como forma de se proteger, tendo em conta a ideia de insegurança crescente nas cidades médias. Porém, Ferreira (2013) expõe que essa tendência tem um significado mais amplo, pois revela um desejo de concentrar classes socioeconômicas com maior poder aquisitivo em uma mesma porção da cidade.

Marinho (2017) ao analisar a cidade média de Indaiatuba, também no interior de São Paulo, afirma que todos os processos urbanos vivenciados, são resultados de uma série de fatores históricos e que as novas formas de produzir a cidade são consequência dos ressignificados que a própria sociedade passa a atribuir no uso do espaço urbano. Seguindo a tendência imobiliária das últimas décadas, a cidade de Indaiatuba vivenciou e vivencia situações semelhantes encontradas em Dourados.

A pluralização da paisagem urbana brasileira revela novas práticas socioespaciais, novas formas de diferenciação e segregação urbana e assinala uma fragmentação territorial e social da cidade. Nesse sentido, um fenômeno urbano que contribui diretamente nesta diferenciação consiste na expansão urbana por condomínios horizontais e loteamentos fechados, presente com maior proeminência nas últimas décadas. (MARINHO, 2017, p.2)

Marinho (2017) afirma que os loteamentos fechados são extremamente rentáveis e movimentam o setor imobiliário do país. Vale ressaltar que essas formas de habitação são vendidas em diversas cidades do país, porém, a publicidade para promoção dos mesmos é parecida, pois a segurança, o conforto e a seletividade desses locais são vendidos como um “*combo imobiliário*”.

Segundo Amorim (2011), que estudou em sua dissertação de mestrado a cidade média de Londrina, interior do estado do Paraná, afirma que esta passou por um processo de crescimento de loteamentos fechados urbanísticos de alto padrão a partir da década de 1990. Em seu texto ele expõe que o poder público, juntamente com o mercado imobiliário, estabeleceu a expansão da cidade conforme as características sociais da população residente da cidade.

Assim, consideramos que tais vetores de expansão imobiliária deixam transparecer a “sintonia” existente entre poder público local e mercado imobiliário, ao estabelecer as características de cada nova área de expansão de acordo com o conteúdo socioeconômico desejado para os novos lotes. Isto é, frentes de expansão mais amplas justamente nas zonas com tendência histórica de ocupação pelos grupos dominantes, além das determinantes da ocupação residencial induzirem a uma ocupação mais homogênea, conforme os extratos (*sic*) de renda, acelerando o processo de segregação socioespacial na cidade. (AMORIM, 2011, p. 78-9).

Desse modo, a partir de 2009, acompanhando uma tendência já existente desde 1970 para cidades maiores e em outras regiões do país, começaram a surgir os loteamentos fechados de alto padrão em Dourados, a exemplo de Ecoville Dourados Residence e Resort Porto Madero Premium Residence & Resort, Terras de Alphaville, Porto Seguro Residence e Resort, Bourbon Spa Resort, Hectares Park Resort, entre outros. Esse processo também foi acompanhado pela abertura de outros loteamentos abertos, como são o caso do Novo Parque Alvorada (2010), Jardim Santa Fé (2011) e Cristhais (2012), na porção noroeste, que foram criados, ampliando as distâncias das áreas centrais e seguindo as tendências das grandes capitais, onde os loteamentos fechados eram implantados em áreas distantes do centro da cidade. Para o novo produto imobiliário, novas estratégias de venda são elaboradas:

Tais empreendimentos têm introduzido uma forma de morar diferente, caracterizando-se por uma referência em termos de moradia, reintroduzindo novas lógicas espaciais, por meio de inovações destinadas a exercer influência sobre uma demanda de determinado poder aquisitivo, objetivo alcançado mediante a utilização de *marketing e slogans*, como privacidade, tranquilidade, verde etc. Esse processo produz novas localizações, significados, conteúdos que, por sua vez, criam a potencialidade de novas formas de uso. (BERNARDELLI; CALIXTO, 2015, p. 10)

Nessa perspectiva, Sposito e Góes (2013) salientam que a ocupação de áreas distantes, antes “reservadas” aos estratos de renda mais baixa, vem alterando a relação centro-periferia, que foi possibilitada em razão do uso do automóvel, das novas formas de comunicação, permitindo o maior espraiamento da malha urbana, levando a sua reestruturação socioespacial.

Por outro lado, ao discutir a expansão territorial da cidade também é importante ressaltar a implantação de conjuntos habitacionais, que também são localizados nas bordas geométricas da cidade, com a justificativa de diminuir os custos de sua produção, tendo em vista o impacto

do preço dos terrenos no cômputo final da moradia. Assim, o crescimento do tecido urbano de Dourados também se deve a produção habitacional voltada para outros segmentos socioeconômicos, especialmente após a criação do Programa Minha Casa Minha Vida pelo governo federal em 2009, que já a partir de 2011 iniciou a entrega das primeiras unidades na cidade (JESUS, 2014).

Dados oficiais (BRASIL, 2009) informam que o PMCMV foi estruturado em três diferentes faixas de renda, de forma a atender a população considerada de baixa renda, a faixa 1 sendo reservada para famílias com renda mensal até três salários mínimos, podendo ter até 90% do preço da casa subsidiado, porém, também se destinou subsídios e créditos para famílias acima de três até seis salários mínimos, ainda que de forma variável; sendo que para a faixa três (acima de seis até dez salários mínimos), não foram dados subsídios.

Levantamento realizado por Souza (2019), demonstra que, no que concerne aos conjuntos da faixa 1, haviam sido entregues as unidades habitacionais que constam no Quadro 2. Para Jesus: “A entrega das primeiras unidades habitacionais pelo programa se deu no ano de 2011, com um total de 447 habitações implantadas no Jardim Novo Horizonte. [...]” (2014, p.90).

**Quadro 2 – Dourados/MS – PMCMV - Faixa 1: Conjuntos habitacionais implantados (2018)**

<b>NOME</b>	<b>UNIDADES HABITACIONAIS</b>	<b>ANO</b>	<b>OBSERVAÇÕES</b>
Altos do Alvorada fase I	267	2010	Próximo ao Jardim Novo Horizonte
Altos do Alvorada fase II	180	2010	Próximo ao Jardim Novo Horizonte
Estrela do Leste	161	2011	Saída para Campo Grande
Dioclécio Artuzi fase I	238	2012	Saída para o Distrito Industrial
Eucalipto	239	2012	Saída para Campo Grande
Harrison de Figueiredo fase I	234	2012	Saída para o Distrito Industrial
Dioclécio Artuzi II	227	2013	Saída para o Distrito Industrial
Harrison de Figueiredo fase II	240	2014	Saída para o Distrito Industrial
Harrison de Figueiredo fase III	249	2015	Saída para o Distrito Industrial
Roma fase I	288	2016	Próximo à Vila Toscana
Roma fase II	224	2016	Próximo à Vila Toscana
Roma fase III	288	2016	Próximo à Vila Toscana
Dioclécio Artuzi fase III	450	2016	Saída para o Distrito Industrial



Idelfonso Pedroso	512	2018	Saída para o Distrito Industrial
Antônio Guilherme Fase I	153	2019	De início, nomeado “Campina Verde I”, próximo à sítio de mesmo nome.
Antônio Guilherme Fase II	200	2019	De início, nomeado “Campina Verde II”, próximo à sítio de mesmo nome.

Fonte: Secretaria Municipal de Habitação (2019). Org.: Souza, L. C. L. G. de (2019).

Jesus (2014) enfatizou especialmente em sua dissertação a construção de empreendimentos voltados à chamada faixa um do PMCMV, para famílias com renda de até três salários mínimos. Conforme demonstrou em sua pesquisa, os conjuntos habitacionais foram construídos na porção sul de Dourados, reforçando a segmentação existente, com a ocupação das bordas periurbanas nessa parte da cidade.

Em relação às faixas de renda de três a seis salários mínimos e aquela acima de seis até dez salários mínimos, houve a entrega de 1.476 unidades, distribuídos em 11 conjuntos habitacionais, dos quais, seis encontram-se na porção norte da cidade, reafirmando uma seletividade que tem como base a renda monetária. (JESUS, 2014).

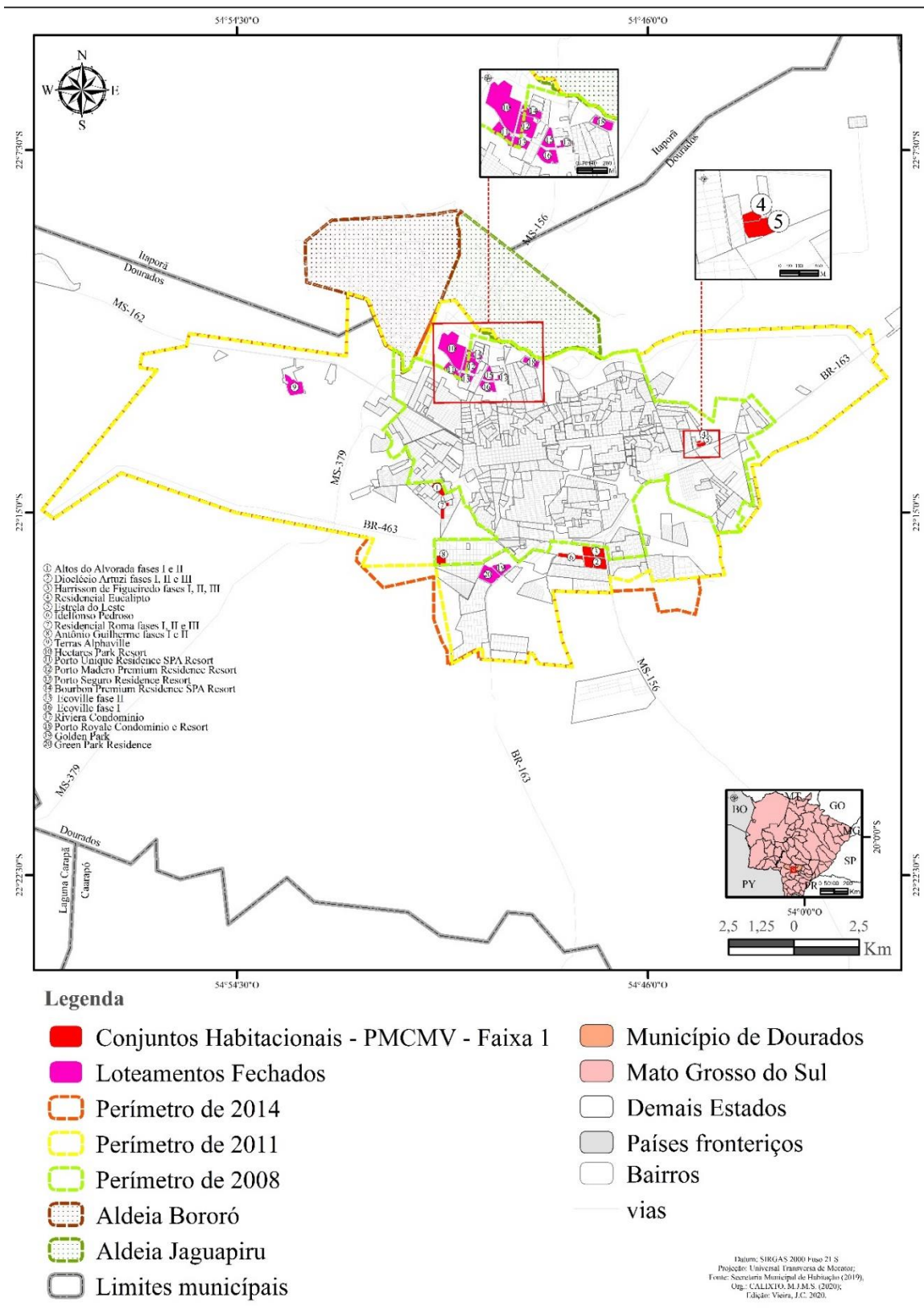
Em contraposição a localização da maioria dos conjuntos habitacionais do PMCMV, a maioria dos loteamentos fechados de alto padrão de Dourados se localiza na área norte da cidade, ainda que existam alguns empreendimentos na porção sul, a exemplo do Condomínio Golden Park e o Green Park Residence, localizados próximo a Embrapa Dourados, sentido Caarapó-MS.

Sposito e Góes (2013), discutindo esse produto imobiliário em cidades médias do oeste paulista, afirmam que nos loteamentos fechados, geralmente, o proprietário compra o lote e a planta deve ser aprovada pela incorporadora e deve seguir os padrões estipulados por cada condomínio para que assim possa ser autorizada a construção das casas. Essa prática tem como objetivo controlar o tipo de imóvel a ser produzido, de forma a coibir construções que não se enquadrem nos padrões definidos pelo empreendedor<sup>12</sup>.

No que tange a Dourados, identificamos a concentração de residenciais fechados de alto padrão na porção norte, que fazem divisa com a Reserva indígena, onde se localizam as Aldeias Bororo e Jaguapiru (Figura 2).

<sup>12</sup> Tal fato também foi identificado em Dourados, por Lourenço (2014).

**Figura 2 – Dourados: loteamentos fechados de alto padrão e Programa Minha Casa Minha Vida – Faixa 1**



Calixto e Bernardelli (2016) enfatizam essa questão, ressaltando que a área norte da cidade, por ser mais equipada e possuir comércio e serviços de padrão mais sofisticado, concentram esses empreendimentos voltados às classes de renda elevada:

Além da concentração de serviços médico-hospitalares, a presença de imóveis de padrão mais elevado e das classes sociais de maior poder aquisitivo nos loteamentos como Portal de Dourados, Vila Tonani, Novo Parque Alvorada, Santa Fé e Vila Progresso, nos denominados Jardins – Bará, Girassol, Europa e Mônaco – e nos recentes loteamentos fechados conferem às porções norte e oeste da cidade uma característica diferenciada socioespacialmente. Um aspecto importante a destacar é o fato de a Reserva Indígena localizar-se a uma distância relativamente pequena em relação a alguns desses loteamentos – Ecoville, Porto Madero, Mônaco e Europa –, acirrando a situação de segregação e confinamento socioespacial vivenciada pelos grupos indígenas. (CALIXTO; BERNARDELLI, 2016, p. 159)

O primeiro dos loteamentos de alto padrão a se instalar nessa área foi o **Ecoville Dourados Residence & Resort, lançado em 2009**, próximo de um patrimônio histórico da cidade (a antiga Usina termelétrica Filinto Miller, conhecida como Usina Velha), que foi vendido incorporando esse “diferencial” para seus compradores. Da mesma forma, localiza-se próximo a uma área de preservação ambiental, o córrego Laranja Doce.

O empreendimento Ecoville foi bem aceito pelos compradores e logo em seguida surgiu o Ecoville II. Lourenço (2014) faz referência ao seu surgimento:

Em Dourados, essa modalidade de produção habitacional se fez presente com o Ecoville Residence & Resort, iniciado no ano 2008, pela construtora VECTRA e pelos empreendimentos da PLAENGE, empresas são reconhecidas nacionalmente e atuam seus investimentos imobiliários também no estado do Paraná. O Ecoville não é o único condomínio fechado na cidade de dourados essa tendência está crescendo dos últimos anos, sendo assim algo novo e atrativo. (p. 2).

O site do empreendimento Ecoville Dourados, que ocupa área com mais de 15 mil metros quadrados, pertencente ao Grupo Plaenge<sup>13</sup> faz referência ao fato de ter sido implantado em uma “área nobre”, nas proximidades de área de preservação ambiental e também próximo a faculdade Anhanguera, além de ressaltar, ainda, a grande área de lazer voltada exclusivamente para os residentes<sup>14</sup>.

Muitos loteamentos de padrão semelhante ocuparam a porção norte, como o loteamento Resort Porto Madero, trazendo uma série de diferenciais para seus moradores, movimentando

---

<sup>13</sup> A PLAENGE “Com mais de 48 anos de atuação nos segmentos de incorporação residencial, construção civil, projetos e montagens industriais, o Grupo Plaenge é atualmente a maior construtora imobiliária do sul do Brasil e um dos mais tradicionais grupos de engenharia do país”. Disponível em: <<https://www.plaenge.com.br/Grupo-Plaenge>>. Acesso em 29 out. 2018.

<sup>14</sup> Disponível em: <<https://www.plaenge.com.br/Ecoville-Dourados/C1587>>. Acesso em 01 nov. 2018.

o mercado e vendendo grande parte de seus lotes, por oferecer várias opções de lazer. O Porto Madero Premium Residence & Resort é um projeto da Corpal Incorporadora, empresa sul-mato-grossense que tem sede na cidade de Dourados. A Corpal Incorporadora, em seu *site*, informa que o loteamento possui terrenos a partir de 300 metros quadrados, o lançamento ocorreu em janeiro de 2014, ofertando diversas opções de lazer e entretenimento em suas dependências. Em sua página de divulgação e promoção do empreendimento, a incorporadora apresenta o loteamento da seguinte forma:

O Porto Madero é um verdadeiro Resort Premium em um condomínio clube. Um projeto inovador com piscina coberta e aquecida, *spa*, cinema, quadras de tênis, squash além de dois belíssimos espaços gourmet e outros itens de lazer, O acesso ao condomínio é feito através de um elegante *boulevard*, com muita segurança e bom gosto, você e seus convidados são recebidos em grande estilo para festas, eventos e a prática esportiva [...]<sup>15</sup>

A Corpal Incorporadora também é responsável pela construção do Bourbon Premium loteamento de alto padrão vizinho ao Ecoville I e II e Porto Madero.

A implantação de diversos loteamentos fechados nesse vetor da cidade obriga os empreendedores a apresentarem diferenciais aos compradores.

Outro loteamento presente na porção norte de Dourados, cujo lançamento ocorreu em 2018, é Hectares Park e Resort que é um empreendimento da São Bento Incorporadora, empresa que tem sede na cidade de Dourados. A São Bento Incorporadora está presente em outros municípios do estado de Mato Grosso do Sul e na cidade de Guarantã do Norte em Mato Grosso, como disponibilizado no site da empresa.

O loteamento Hectares Park e Resort é um lançamento do ano de 2018, que está localizado na porção norte de Dourados, próximo aos outros loteamentos de alto padrão. No site oficial do empreendimento o Hectares Park Resort é vendido como uma moradia de luxo como os outros loteamentos presentes na área norte da cidade. O empreendimento o loteamento é apresentado da seguinte maneira.

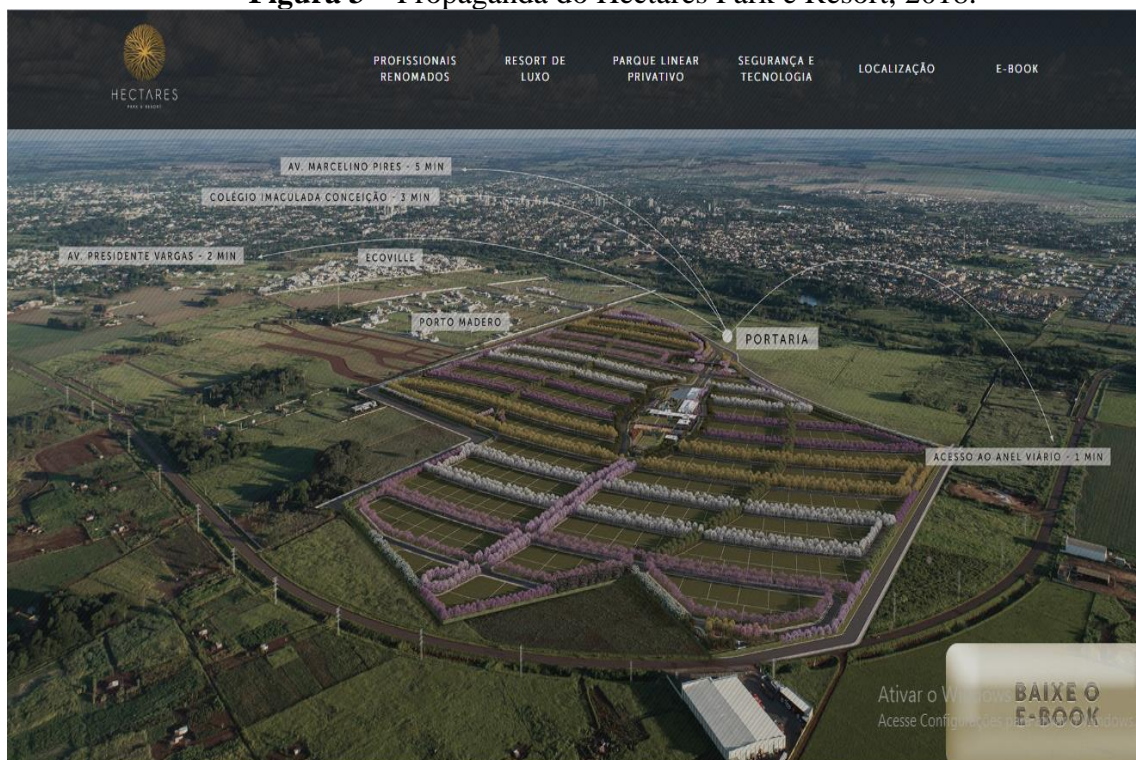
Seu bem-estar vai ganhar uma nova medida de grandeza. Aqui, tudo é expoente. Desde a dimensão do loteamento com terrenos amplos até a qualidade e sofisticação de projeto. Imagine ter dentro de casa um parque linear privativo e um resort com atrações para toda a família. Um projeto feito para poucos. Pessoas que exigem o máximo de qualidade quando o assunto é viver bem. Não deixe a oportunidade de lado, faça parte desse grupo seleto.<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Disponível em: <<https://www.corpalincorporadora.com.br/empreendimento/residencial-porto-madero/>> . Acesso em 03 de nov. 2018.

<sup>16</sup> Site da São Bento Incorporado. Disponível em:< <http://hectaresdourados.com.br/>>. Acesso em: 29 de Nov de 2018.

No site oficial do Hectares Park e Resort é destacada a proximidade do empreendimento com o centro da cidade, com escolas privadas, bem como a proximidade com os outros loteamentos fechados e a facilidade de acesso ao anel rodoviário da cidade (Figura 3).

**Figura 3** – Propaganda do Hectares Park e Resort, 2018.



Disponível em: < <http://hectaresdourados.com.br/>>. Acesso em 30 de Nov de 2018.

Contraditoriamente, a expressiva maioria dos loteamentos fechados de alto padrão está localizada muito próxima da Reserva Indígena, sendo que parte das disputas que ocorrem nas áreas de retomada dos territórios tradicionais indígenas ocorre devido à expansão urbana, pois com o crescimento da cidade a área urbana praticamente alcançou a sua vizinhança. Isso interfere diretamente no cotidiano dessa população, que é alvo de preconceitos por grande parte da população não-indígena e muitas vezes são desestimulados de circular pelas ruas próximas aos condomínios, devido a segurança privada existente no local, que acaba representando um papel intimidador para quem percorre as ruas que os interligam a outros locais da cidade.

Essa proximidade dos loteamentos de alto padrão com a Reserva Indígena é consequência das novas formas que a cidade de Dourados foi ganhando com o passar dos anos, com a implantação, na porção norte, do loteamento Ecoville, em 2009, pelo grupo Plaenge.

Sposito e Góes (2013), ao analisar as tendências recentes de localização dos espaços residenciais fechados, particularmente em cidades médias do interior paulista, desenvolvem

uma reflexão a respeito desse fenômeno que vem ocorrendo em diferentes cidades, guardadas as devidas especificidades, em razão de diferentes contextos históricos e geográficos.

O espraiamento do tecido urbano, como expressão inexorável da redefinição das formas de produção do espaço urbano, é apenas uma dimensão de um processo mais amplo. Ele representa uma alteração profunda nas tendências de localização do uso residencial do espaço urbano e das atividades comerciais e de serviços, o que implica mudança das estruturas urbanas e da lógica ‘centro-periferia’, que as orientaram durante tanto tempo. (SPOSITO; GÓES, 2013, p. 42)

As autoras elencaram os fatores que levam as pessoas a escolher esse tipo de moradia, geralmente associado à segurança, ao *status* e ao lazer, bem como a maior proximidade da “natureza”, colocados como elementos de destaque nas propagandas dos empreendimentos.

A porção norte da cidade, onde se concentram os loteamentos fechados, é também marcado pela existência da maioria dos loteamentos ocupados pelas classes socioeconômicas de maiores rendimentos, evidenciando-se que vem ocorrendo uma redefinição, com o reforço dessa segmentação socioespacial já existente preteritamente (CALIXTO, 2000; BERNARDELLI; CALIXTO, 2015). Além da produção de um padrão residencial mais elevado estar presente nessa porção, também a verticalização residencial acima de quatro pavimentos é mais expressiva, bem como a presença de comércio e serviços considerados mais sofisticados, tais como hospitais privados, clínicas médicas, faculdades e escolas privadas frequentadas pelas classes de maiores rendimentos.

Assim, a segmentação socioespacial, que já se manifestava na cidade, dividida entre as porções norte e sul, delimitadas pela Avenida Marcelino Pires, foi reforçada com a implantação dos loteamentos fechados, predominantemente concentrados no vetor norte da cidade.

No caso de Dourados o que chama a atenção, conforme já fizemos referência, é a proximidade com a Reserva Indígena.<sup>17</sup>

As condições de vida na Reserva não são adequadas, pois são por volta de 15 mil indígenas ocupando um espaço de confinamento, sem possibilidade de viver do que produzem. Pereira (2014) mostra que os próprios indígenas constroem suas casas, porém a maioria dos que

---

<sup>17</sup> A Reserva Indígena de Dourados – RID – foi criada em 1917 pelo Serviço de Proteção ao Índio sendo, portanto, anterior à criação do município oficial do município de Dourados (1935), que antes foi distrito do município de Ponta Porã. Na sua fundação a reserva possuía um total de 3.600 hectares, entretanto somente no ano de 1965 a reserva se tornou, efetivamente, um patrimônio da União (PEREIRA, 2014). A Reserva Indígena de Dourados foi inicialmente formada pelos indígenas da etnia Kaiowá, que já residiam nas imediações da reserva, cujo território abrangia uma área bastante expressiva. Reserva Indígena de Dourados, foi dividida em duas aldeias pelo Serviço de Proteção ao Índio no início da década de XX. A aldeia Jaguapiru liderada pelos indígenas Terena e a Bororó que continuou sendo liderada pelos Kaiowá. Na aldeia estão presentes as etnias Kaiowá, Guarani e Terena (PEREIRA, 2014). As condições de vida na Reserva não são adequadas, pois são por volta de 15 mil indígenas ocupando um espaço de confinamento, sem possibilidade de viver do que produzem.

aí habitam não sobrevive da agricultura, muitos trabalham na cidade, pois o espaço em que vivem não é o suficiente para morar, viver e produzir seus alimentos, obrigando-os a buscar um trabalho remunerado fora da Reserva. Assim, as condições restritas de sobrevivência somada à reduzida área física é um dos sérios problemas da Reserva Indígena, gerando violência e uma série de contradições sociais.

A expansão territorial que vem ocorrendo em Dourados acompanha, portanto, aquilo que se verifica em outras cidades de maior porte (metrópoles, grandes e médias cidades), com as incorporadoras buscando produzir e capitalizar “novos valores” à terra urbana. Dessa forma, muda-se o conteúdo daquilo que tradicionalmente, vinha sendo relacionado à periferia (pobreza e precariedade dos meios de consumo coletivos) ou as bordas geométricas da cidade e se produz um espaço onde se destacam atributos valorativos como: segurança (privada), lazer, proximidade da natureza, exclusividade no morar, obviamente incorporando externalidades (atributos externos ao loteamento e ao lote) que resultam do processo de produção coletiva da cidade e que servem para aumentar o preço dos empreendimentos.

Ao mesmo tempo, essa expansão territorial reforça uma segmentação que já vinha se configurando desde os anos 1970, mas que ganha novos contornos com a presença dos loteamentos fechados na cidade, ampliando ainda mais, as desigualdades socioespaciais.

## **5 Considerações Finais**

Sobretudo a partir dos anos 2000, mais especificamente a partir do final desta década, a cidade de Dourados vem passando por um processo expansão urbana que, em sua porção norte, é marcada pela presença de inúmeros residenciais fechados.

Torna-se importante reforçar que as porções norte e noroeste da cidade, historicamente, concentram loteamentos voltados para os segmentos socioeconômicos de renda mais elevada, o que também vem desencadeando a produção de um terciário (comércio e serviços) mais sofisticado e seletivo nessa área. Assim, a presença de pólos educacionais de universidades particulares como a Unigran e a Anhanguera-Uniderp, escolas de Ensino Fundamental e Médio privadas, escritórios de advocacia e assessoria, serviços médicos (clínicas e hospitais privados), entre outros, fez com que os novos empreendimentos buscassem, especialmente, esse vetor de expansão para se implantar, reforçando um padrão segmentado de ocupação na cidade.

Conforme demonstrado no mapa elaborado sobre a expansão urbana de Dourados a partir dos anos 2000, também foram implementados loteamentos fechados na porção sul da

cidade, casos dos loteamentos Golden Park e Green Park. Entretanto, segundo pudemos verificar no trabalho de campo, há uma menor taxa de ocupação e a venda dos lotes ocorre em ritmo mais lento, tendo em vista o padrão de ocupação da porção sul estar mais voltada aos segmentos socioeconômicos de menor renda.

Também consideramos importante destacar que as universidades públicas (UEMS e UFGD), também se encontram no vetor noroeste, o que motivou, inclusive a implementação de um loteamento fechado mais afastado, o Terras de Alphaville, no Km 7, nas proximidades da Avenida Guaicurus, que permite o acesso ao aeroporto, a área militar e às referidas instituições de ensino superior.

A Avenida Guaicurus, tendo em vista essas externalidades, tornou-se um vetor importante para o estabelecimento de outros loteamentos, a exemplo dos loteamentos Jardim Cristhais, Novo Parque Alvorada e Santa Fé, promovendo uma maior dinamização do mercado de terras e imóveis nessa porção da cidade.

A proximidade da área onde se concentra a maioria dos loteamentos fechados de alto padrão da Reserva Indígena também exige uma consideração a respeito, pelo fato de que grande parte dos conflitos que ocorre nas áreas de retomada (movimentos de luta pela recuperação dos territórios originais dos indígenas) deve-se à expansão urbana, pois, com o crescimento da cidade aumentou a sensação de confinamento.

Nesses loteamentos, conforme já comentado, o proprietário compra o lote e a planta deve ser aprovada pela incorporadora para ser iniciada a construção dos imóveis, que deve seguir os padrões estipulados para obter a autorização.

Antes da presença dos loteamentos fechados, loteamentos privados (abertos) implementados na porção norte, como Jardim Europa, Alto das Palmeiras, também voltados aos segmentos socioeconômicos de rendimento elevado, apresentavam menores taxas de ocupação, fato que veio a se reforçar somente após meados da década de 2000, estimulado pela abertura da UFGD, do Shopping Dourados Center e da Usina São Fernando, com a chegada na cidade de profissionais com salários mais elevados. Tal processo foi reforçado com a abertura dos loteamentos fechados, havendo um aumento de preço dos imóveis nessa porção da cidade. Lançamentos como o Porto Royale Residence e Resort, da Corpal Incorporadora e Construtora e o Porto Unique Condomínio Spa Resort, negociado pela Imobiliária Ponto, são os produtos imobiliários mais recentes na área.

Por outro lado, na porção sudoeste da cidade, diferentemente da porção norte/noroeste, observa-se a presença de bairros com moradias de padrão mais baixo, onde residem os



segmentos socioeconômicos de menor renda. Nessa área temos bairros como a Vila Cachoeirinha, cuja ocupação deu-se a partir de uma área de fundo de vale no final da década de 1980, área com recorrentes problemas de alagamentos. As porções sudoeste e sul se caracterizam pela presença de diversos conjuntos residenciais financiados mais recentemente pelo Programa Minha Casa Minha Vida, além de outros produzidos pelo BNH (especialmente nos anos 1970 e 1980). A maioria dos conjuntos do Programa Minha Casa Minha Vida pertencentes à faixa 1 do projeto, cuja renda exigida era até cerca de três salários mínimos, foram implantados nessa área da cidade.

Assim, ao estudar o processo de expansão territorial urbana mais recente em Dourados, identificamos um reforço no padrão que já vinha se manifestando, mais acentuadamente, desde a década de 1970, qual seja, a constituição de uma cidade segmentada socioespacialmente entre as porções norte e sul.

## Referências

AMORIM, W. V. **A produção social do espaço urbano em londrina – PR: a valorização imobiliária e a reestruturação urbana.** 2011. 287f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente-SP, 2011.

BERNARDELLI, M. L. F. da H.; CALIXTO, M. J. M. S. Os loteamentos fechados e as novas formas de produção imobiliária em Dourados: uma cidade média do estado de Mato Grosso do Sul – Brasil. **Anais... XIV Simpósio Nacional de Geografia Urbana.** Fortaleza: AGB, p. 1–18, 2015. Disponível em: <[https://drive.google.com/file/d/0B\\_FJH8ikGCJtdzBvYm1hX1ItWUk/view](https://drive.google.com/file/d/0B_FJH8ikGCJtdzBvYm1hX1ItWUk/view)>. Acessado em: 01 set. 2018.

BITTAR, M. O inesperado 1977: quarenta anos da criação de Mato Grosso do Sul. **Revista Eletrônica Histórica em Reflexão [online].** Dourados, v. 11, n. 22, 2017, p.225-244. Disponível em: <<http://ojs.ufgd.edu.br/index.php/historiaemreflexao/article/view/7955>>. Acessado em 03 out. 2018.

CALIXTO, M. J. M. S. **O papel exercido pelo poder público local na (re)definição do processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano em Dourados – MS.** 2000. 296 f. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente-SP, 2000.

CALIXTO, M. J. M. S. O processo de consolidação da centralidade regional de Dourados-MS na rede urbana: uma contribuição para a análise de uma cidade média. **Geosp – Espaço e Tempo (Online),** São Paulo, v. 23, n. 3, p. 582-601, dez. 2019, ISSN 2179-0892.

CALIXTO, M. J. M. S, BERNARDELLI, M. L. F. H. Dourados-MS: uma cidade média entre os papéis regionais e a dinâmica da economia globalizada. In: Maria Encarnação Beltrão

Sposito; Doralice Satyro Maia. (Orgs.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Dourados e Chapecó. 1ªed. São Paulo: Editora da UNESP, 2016, p. 29-170.

DEDECCA, C. S.; TROVÃO, CASSIANO J. B. M.; SOUZA, L. F. Desenvolvimento e equidade. Desafios do crescimento brasileiro. **Novos estudos CEBRAP [online]**. São Paulo, v. 01 n. 98, p. 23-41, 2014. Disponível em: <<http://dx.doi.org/10.1590/S0101-33002014000100003>>. Acessado em: 30 out. 2018.

**ECOVILLE DOURADOS**. 2011. Disponível em: <<https://www.plaenge.com.br/Ecoville-Dourados/C1587>>. Acessado em: 01 nov. 2018.

ELIAS, D. Agricultura e produção de espaços urbanos não metropolitanos: notas teórico-metodológicas. In: SPOSITO, M. Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades Médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 113-138.

FERREIRA, M. H. A expansão das cidades em descontínuo e a formação de áreas centrais: O subcentro Nova Marília em Marília-SP. **Anais II Simpósio de Estudos Urbanos: A Dinâmica das Cidades e a Produção do Espaço**. p. 5-6, 2013. Disponível em: <[http://www.fecilcam.br/anais/ii\\_seurb/documentos/ferreira-heloisamariz.pdf?fbclid=IwAR2iFIV5XFQdgdwphcp5nx0i5jiLontUw\\_TR4qo69ESYyG5Rt-kyVfr11qWI](http://www.fecilcam.br/anais/ii_seurb/documentos/ferreira-heloisamariz.pdf?fbclid=IwAR2iFIV5XFQdgdwphcp5nx0i5jiLontUw_TR4qo69ESYyG5Rt-kyVfr11qWI)>. Acessado em: 03 out. 2018.

**GRUPO PLAENGE**. Ano da Publicação desconhecida. Disponível em: <<https://www.plaenge.com.br/Grupo-Plaenge>>. Acessado em: 29 out. 2018.

**HECTARES PARK RESORT**. Ano da publicação desconhecida. Disponível em: <<http://hectaresdourados.com.br/>>. Acessado em: 30 nov. 2018.

IBGE CIDADES. Município de Dourados. 2021. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ms/dourados/panorama>>. Acessado em: 04 fev. 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. 160f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Faculdade de Ciências Humanas, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2014.

KAGEYAMA, Â.; GRAZIANO DA SILVA, J. **A dinâmica da agricultura brasileira: do complexo rural aos complexos agroindustriais**. Campinas: UNICAMP/IE, 1987.

LOURENÇO, D. A. S. Condomínios fechados: segurança ou “isolamento”? Uma análise do Ecoville Residence & Resort em Dourados-MS. **Anais 8º ENEPE UFGD 5º EPEX UEMS**. 1-7, 2014. Disponível em: <<http://eventos.ufgd.edu.br/enepex/anais/arquivos/94.pdf>>. Acessado em: 01 nov. 2018.

MARINHO, M. J. **Cidade cercada**: um modelo irreversível de expansão urbana? 2018. Disponível em: <[https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/108419/79BCN\\_MarinhoMarla.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR0st3Ia6hdZa7pjMAERScrqZIjx9RW9CPmgSXj68FJO1B2gCtmkSfzC\\_Z4%3E](https://upcommons.upc.edu/bitstream/handle/2117/108419/79BCN_MarinhoMarla.pdf?sequence=1&isAllowed=y&fbclid=IwAR0st3Ia6hdZa7pjMAERScrqZIjx9RW9CPmgSXj68FJO1B2gCtmkSfzC_Z4%3E)>. Acessado em: 01 nov. 2018.

OLIVEIRA, B. C. (Org.). **Histórias que (re)contam história:** análise do povoamento, colonização e reforma agrária do sul de Mato Grosso do Sul. Dourados: Ed. UFGD, 2013, 142 p.

O PROGRESSO DIGITAL. **Dourados é classificada entre as mais promissoras para o mercado imobiliário.** 2017. Disponível em: <<http://www.progresso.com.br/noticias/dourados-e-classificada-entre-as-mais-promissoras-para-o-mercado-imobiliario/290979/>>. Acessado em: 20 ago. 2018.

PEREIRA, M. L. A atuação do órgão indigenista oficial brasileiro e a produção do cenário Multiétnico da Reserva Indígena de Dourados, MS. **Anais 38º Encontro Anual da Anpocs.** p. 1-27, 2013. Disponível em: <<https://www.anpocs.com/index.php/papers-38-encontro/gt-1/gt21-1/8809-a-atuacao-do-orgao-indigenista-oficial-brasileiro-e-a-producao-do-cenario-multietnico-da-reserva-indigena-de-dourados-ms/file>>. Acessado em: 03 out. 2018.

PREFEITURA DE DOURADOS. **PIB de Dourados é o que mais cresce no Mato Grosso do Sul.** 2013. Disponível em: <<http://www.dourados.ms.gov.br/index.php/pib-de-dourados-e-o-que-mais-cresce-no-mato-grosso-do-sul/>>. Acessado em: 09 nov. 2018.

**PORTO MADEIRO.** Ano da publicação desconhecida. Disponível em: <<https://www.corpalincorporadora.com.br/empreendimento/residencial-porto-madero/>>. Acessado em: 03 nov. 2018.

QUEIROZ, P. R. C. A Companhia Mate Laranjeira, 1891-1902: contribuição à história da empresa concessionária dos ervais do antigo sul de Mato Grosso. **Revista Territórios & Fronteiras [online].** vol. 8, n. 1, p. 204-228, 2015. Disponível em: <<http://www.ppghis.com/territorios&fronteiras/index.php/v03n02/article/view/336>>. Acessado em: 01 out. 2018.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil:** território e sociedade no início do século XXI. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SILVA, M. C. T da. Dourados-MS: expansão urbana extensiva e impactos socioambientais. In: SILVA, W. G. da, JURADO DA SILVA, P. F. (Orgs.). **Mato Grosso do Sul no início do século XXI:** integração e desenvolvimento urbano-regional. 1 ed. Campo Grande: Life Editora, 2017, v.1, p. 201-229.

SOUZA, L. C. L. G. de. **As novas formas de morar em uma cidade média:** uma análise do Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV. 2019. 170f. Relatório (Qualificação em Geografia), FCH/UFGD, Dourados.

SPOSITO, Maria Encarnação B., GÓES, Eda M. **Espaços fechados e cidades.** Insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora UNESP, 2013.

SPOSITO, M. Encarnação Beltrão et al. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO, M. Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades Médias:** espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 35-68.