



## O PROCESSO DE FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL E A CONDOMINIZAÇÃO DO TERRITÓRIO TRÊS-LAGOENSE<sup>1</sup>

SANTOS, Thiago Rocco dos<sup>2</sup>

FRANÇA, Jaqueline Santos<sup>3</sup>

GOMES, Thayná Nogueira<sup>4</sup>

### RESUMO

Desde sempre observamos situações problemas comuns às cidades brasileiras. Suas localizações são diferentes, mas, em todas elas, principalmente as experienciadoras de vertiginosa ascensão econômica, como Três Lagoas localizada no estado de Mato Grosso do Sul, notam-se problemas relacionados à empregabilidade, falta de moradia, educação, água, esgoto, transporte público e outras infraestruturas que compõem os serviços basilares. Há marcas inegáveis, que revelam a carência de planejamento socioeconômico, que, por conseguinte, alargam a segregação sócioespacial na tessitura urbana. O presente artigo é parte integrante de um estudo em andamento, que visa compreender a fragmentação e segmentação urbana, ocasionadas pelo processo de industrialização que conseqüentemente leva a modernização da cidade, materializando-se em luxuosos condomínios horizontais e verticais que produzem o fenômeno da segregação sócioespacial. Três Lagoas-MS ganhou visibilidade na mídia pela oferta de fortes incentivos financeiros a empresas, que proporcionaram a instalação de indústrias de grande porte. Com isso muitas pessoas migraram para a cidade, gerando um híbrido de culturas que acelerou o aparecimento de moradores de ruas, aumento da violência e proliferação de loteamentos fechados, condomínios horizontais e verticais, com maior status os enclaves fortificados.

**Palavras-chave:** Fragmentação; segregação sócioespacial; loteamentos fechados; condomínios.

### ABSTRACT

Always observe situations problems common to cities. Their locations are different, but in all of them, especially experienciadoras dizzying economic ascent, as Três Lagoas in the state of Mato Grosso do Sul, there are considerable problems related to employability, homelessness, education, water, sewage, transportation public infrastructure and other services that make up the cornerstones. There are undeniable marks that reveal the lack of socioeconomic planning, which therefore extend the spatial segregation in the urban fabric. This article is part of an ongoing study that aims to understand the urban segmentation and fragmentation, caused by the process of industrialization which consequently leads to modernize the city, materializing into luxury condominiums horizontal and vertical that produce the phenomenon of spatial segregation. Três Lagoas-MS has gained visibility in the media by offering strong financial incentives to companies that provided the

<sup>1</sup> Eixo Temático: Produção do espaço Urbano.

<sup>2</sup> Graduando em Geografia – Licenciatura e Bolsista PET Geografia – UFMS/CPTL.

<sup>3</sup> Graduando em Geografia – Licenciatura e Bolsista PET Geografia – UFMS/CPTL.

<sup>4</sup> Graduando em Geografia – Licenciatura e Bolsista PET Geografia – UFMS/CPTL.



installation of large industries. With so many people migrated to the city, creating a hybrid of cultures that accelerated the emergence of street dwellers, increased violence and proliferation of lots closed, horizontal and vertical condominiums, high status the fortified enclaves.

**Keywords:** Fragmentation, spacial segregation; lots closed; condominiums.

## 1. INTRODUÇÃO

Desde sempre observamos situações problemas comuns às cidades brasileiras. Suas localizações são diferentes, mas, em todas elas, principalmente as experienciadoras de vertiginosa ascensão econômica, como Três Lagoas localizada no estado de Mato Grosso do Sul, onde notamos problemas relacionados à empregabilidade, falta de moradia, educação, água, esgoto, transporte público e outras infraestruturas e serviços basilares. Há marcas indelévels, que revelam a carência de planejamento socioeconômico, que, por conseguinte, alargam a segregação sócioespacial.

O célere crescimento três-lagoense em menos de uma década fez com que os problemas fossem multiplicados; situação que piorou com a chegada de levas de migrantes que acompanham o dinamismo da industrialização do leste deste estado. A implantação de empresas transnacionais transforma sobremaneira, a que até então fora considerada uma pacata cidade interiorana. Por detrás dessa notável dinâmica econômica e espacial, é possível observar que o município não tem conseguido receber adequadamente a esses trabalhadores. Logo, os problemas são agravados, de forma a saturar, em quantidade e qualidade, serviços tais como a coleta de lixo, o esgoto, transporte, educação, saúde e moradia.

O presente artigo é parte integrante de um estudo em andamento, que visa compreender a fragmentação e segmentação urbana, ocasionadas pelo processo de modernização da cidade, materializando-se em condomínios horizontais e verticais produzindo o fenômeno da segregação sócioespacial em Três Lagoas-MS.

Foram realizadas saídas de campo *in loco*, para melhor compreensão dos processos de condominização e verticalização do território. Como construto teórico-metodológico, foram realizadas leituras pertinentes aos temas, tais como: Souza (2008); Caldeira (2000); Aranha-Silva (2010; 2011); Villaça (2001); Corrêa (1989) e Töws et al. (2009).



## 2. INTRODUÇÃO A SEGREGAÇÃO SÓCIOESPACIAL

Nas últimas décadas o cenário industrial brasileiro perpassa por um forte processo de desconcentração industrial, as grandes metrópoles passam a gerir somente o papel administrativo, enquanto o interior do país torna-se base produtiva, o que ocasiona nas cidades interioranas, como ocorre em Três Lagoas-MS (Figura 1), uma segmentação sócioespacial devido a fatores tais como: migração; especulação; diferenciação de classes econômicas que contribuem com a segregação de bairros distintos dentro da urbe.

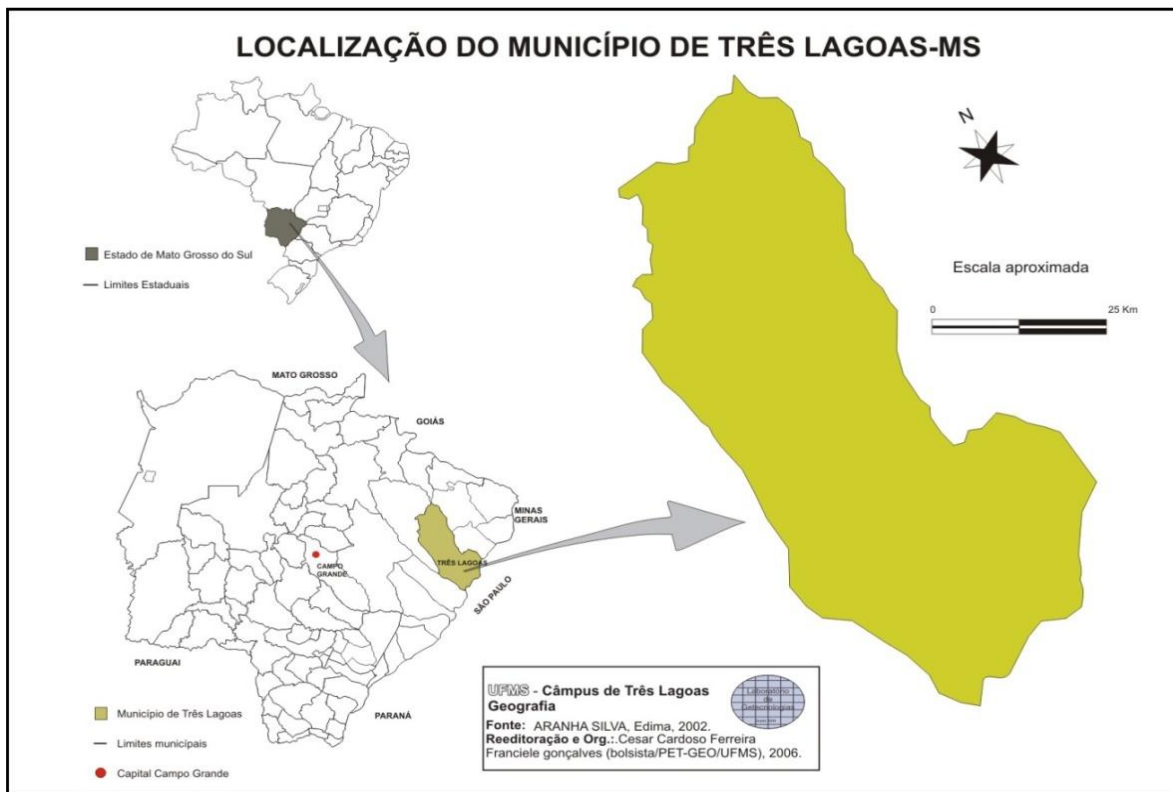


Figura 1- Localização do município de Tres Lagoas

A segregação gera uma exclusão do homem e o convívio em sociedade, pois o ato de segregar uma determinada população priva as mesmas do direito de desfrutar e vivenciar os vários lugares que compõem a paisagem urbana institui deste modo sítios sociais muitos particulares sobre aos quais as diversas camadas sociais tendem a se concentrar, gerando bairros distintos imbricados de micro territorialidades, compondo a urbe como um todo.

O ato de segregação está implicitamente ligado às políticas administrativas dos municípios e a estruturação de um plano diretor que contemplem todos os moradores da urbe. Segundo Villaça (2001, p.143):



O mais conhecido padrão de segregação da metrópole brasileira é o do centro x periferia. O primeiro dotado da maioria dos serviços urbanos, públicos e privados, é ocupado pelas classes de mais alta renda. A segunda, subequipada é longuíngua, é ocupada predominantemente pelos os excluídos. O espaço atua como um mecanismo de exclusão.

Todavia o processo de produção e (re) produção das demais cidades do país se em quadra no perfil de segregação brasileira, pois em quando a área central é acrescida de toda a infraestrutura necessária para o uso e consumo do espaço, eleva-se o valor de uso do solo urbano acima da média, perdendo o seu valor de uso e atuando como valor de troca, excluindo a população com menor poder aquisitivo desta região, obrigando os mesmos a se deslocarem para a periferia desassistida da cidade.

Para Villaça (2001), existem três tipos de segregação, a ecológica sendo a concentração de grupo social, que reúne as mesmas características, como o bairro da Liberdade em São Paulo concentra uma população com as mesmas características física e cultural. A segregação voluntária que é a busca por uma classe social semelhante para sua vivência em grupo, por vontade própria. A segregação involuntária advinda de benefícios para uma determinada área faz com que o indivíduo não tenha como se manter no seu local de origem, ocasionando um processo de gentrificação, no qual a pessoa cada vez mais se situe na periferia urbana.

No entanto, não se pode dividir o conceito de segregação em tipologias, pois são processos dialéticos que influenciam diretamente um ao outro e vice e versa, pois ao mesmo tempo que se inclui um determinado indivíduo, exclui-se outro, sendo assim impossível de promover mudanças no espaço urbano sem causar qualquer modificação na estrutura espacial da cidade. Cabe ressaltar que as mudanças causadoras da segregação são dadas através dos períodos técnico-científicos e o modo de produção em que a urbe se encontra, segmentando o espaço urbano de acordo com o interesse do capital.

Deste modo, para Carlos (1994, p. 45):

A cidade enquanto construção humana, produto social, trabalho materializado, apresenta-se enquanto formas de ocupações. O modo de ocupação de determinado lugar da cidade se dá a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja de produzir, consumir, habitar ou viver.

Partindo do pressuposto que o homem através de sua força de trabalho reconfigura o uso do solo urbano, a partir de seus agentes sociais, como o Estado, os empresários, os proprietários fundiários e o grupo social dos excluídos conforme Corrêa (1989). Evidenciou-se que a cidade de



Três Lagoas perpassa por um período de segregação sócioespacial, criando uma fragmentação do espaço urbano, pois a mesma fora dividida em setores destinados a distintas classes sociais, concretizando tanto a segregação voluntária quanto a involuntária em seu território.

Observa-se a guetificação das camadas sociais na cidade, o indivíduo que tem maior estabilidade econômica, se autossegrega voluntariamente em luxuosos condomínios fechados, o que constitui para Rodrigues; Silva (2009, p.4): [...] loteamento e condomínio fechado são, portanto, a resposta espacial encontrada que mais se repete no crescimento das cidades brasileiras, [...] como solução para uma vida mais tranquila, com segurança e qualidade de vida.

A procura por indivíduos que comunguem do mesmo padrão de vida faz com que estes novos enclaves territoriais se encontrem cada vez mais afastados do centro urbano, dito como antes áreas rurais, que por meio do agente fundiário passou a ser considerada área periférica da zona urbana municipal. Como é o caso em Três Lagoas os loteamentos Nova Europa e Setsul, os condomínios fechados Recanto das Palmeiras, Don el Chall situados nas porções leste e oeste da cidade, destinados a famílias de alta e média classe, porém dotados de toda uma infraestrutura, que permite uma rápida mobilidade ao centro da urbe, ou seja estão ligados aos fixos que produzem os fluxos, além de estas infraestruturas serem financiadas pelos órgãos públicos.

Por outro lado, nos deparamos com a segregação involuntária que: segundo Aranha-Silva e Franquelino (2011, p. 6). “As áreas sociais são marcadas pela tendência da uniformidade da população em termos de três conjuntos de características: status socioeconômico, urbanização e etnia. Tais características originam bairros homogêneos e segregados”. Essas áreas são a realidade de uma organização espacial ocasionada pelos altos preços de alugueis exercidos, que convida a população de baixo poder aquisitivo a residir nos bairro mais distante da cidade, não tendo acesso permanente a área central e também aos outros bairros distantes da cidade.

Dialogando com Maricato (1996), a segregação não é somente uma das faces mais importantes da exclusão social, porém o mais importante é a dificuldade de acesso aos serviços de infraestrutura urbana. Sendo que a falta de serviços e equipamentos urbanos que compõem os bairros onde esta população reside é extremamente precária, visto que faltam escolas, Unidades Básica de Saúde Familiar (UBSF), áreas de lazer, transporte público com frequência e qualidade de serviço, que estabeleça uma mobilidade para seus moradores.

Jogados às margens da periferia urbana são estas pessoas que contribuem diretamente para a produção e (re)produção do espaço urbano por meio da sua força de trabalho, sendo migrantes sazonais que promovem as mudanças no cenário urbano de acordo com os interesses dos agentes e



promotores do espaço. Assim, segregar, significa relativamente separar ricos e pobres dentro do espaço urbano, usando os menos abastados para promover a expansão da malha urbana.

## 2.1 ENCLAVES FORTIFICADOS: O BERÇO DA AUTOSSEGREGAÇÃO

Na atualidade temos alguns fatores que proporcionam a fragmentação do espaço urbano. Dentre esses fatores a violência e a auto-segregação são constantemente agentes causadores de certa “descomunicação” entre partes sócioespaciais de um todo, esse todo no contexto utilizado o espaço urbano das cidades brasileiras, provocando uma diferenciação nos hábitos cotidianos, modificando a forma de como morar.

De acordo com Souza (2008, p. 55), amiúde toma-se “fragmentação” como sinônimo de “segregação”, às vezes até de “divisão espacial do trabalho”, e até mesmo de “diversidade” e “diversificação” cultural. Contudo, fragmentação relaciona-se com frações de um todo que não se conectam mais, ou não possuem a mesma relação de anteriormente. Sendo assim, fragmentação vai além de algo absoluto, é um processo que vai além da segregação.

Tem-se uma fragmentação com praticamente nenhuma união sócio - caracterizada por disparidades, lida-se cada vez mais com uma cidade segmentada, com poderosas fronteiras invisíveis que fazem crescer a exclusão de classes menos abastadas e a fortificação de um medo cada vez mais crônico (SOUZA, 2008).

Após a violência o segundo componente primordial da fragmentação do tecido sociopolítico-espacial é a intensificação da auto-segregação com a proliferação dos chamados “condomínios exclusivos”, dotados de um habitat nucleado e murado, por razões de segurança. Algo como uma *gated community* nos EUA (SOUZA, 2008).

Com isso, a autossegregação torna-se uma ferramenta fugitiva, algo que não proporciona um embate contra a verdadeira realidade. É uma atitude falha que engana as próprias pessoas que se auto-segregam, é um mascarar do capitalismo selvagem que evidencia o atual mundo individualista no qual vivemos. A maioria nega a discussão, com condições melhores que outros preferem se esconder e renunciar a própria cidadania.

Os condomínios contribuem para deteriorar a qualidade de vida, a civilidade e as condições de exercício da própria cidadania na cidade. Sob o efeito do marketing imobiliário, da debilidade dos debates políticos e dos limites ideológicos de uma pequena burguesia cada vez mais americanizada (SOUZA, 2008, p. 73).



De um ponto de vista político-pedagógico, pode-se afirmar que os “condomínios exclusivos” ameaçam o fortalecimento de valores de civilidade e solidariedade cidadã, uma vez que são ambientes de socialização que reforçam um descompromisso para com a cidade. Impedem o relacionamento com o “outro”, seja ele vizinho ou não, levam a precária vivência do que é a cidade, evitam a aquisição de experiência. Com isso, o aprisionamento voluntário só reforça preconceitos, pautados na ignorância e no medo (SOUZA, 2008).

Para Souza (2008, p. 75), muitos condomínios existentes, são na realidade falsos condomínios, no fundo são loteamentos fechados, coisa que a afronta a Lei Federal 6.766/79, uma vez que um loteamento (caracterizado, diversamente de um verdadeiro condomínio, por possuir em seu interior logradouros públicos) não pode ser fechado.

Deve-se salientar, porém, que, se para os agentes do capital imobiliário o imóvel (terreno ou construção) representa um valor de troca, enquanto que para o morador (consumidor) ele representa, em primeiro lugar, um valor de uso, o imóvel não deixa de significar, também para este último, um valor de troca, ao menos potencial (SOUZA, 2008, p. 76).

Com a realidade social humana em constante transformação, temos uma nova situação aliada às transformações, essas espaciais, que as cidades passam devido ao forte investimento do capital industrial, no caso estudado a cidade de Três Lagoas/MS.

Três Lagoas ganhou visibilidade na mídia pela oferta de fortes incentivos financeiros a empresas, que proporcionaram a instalação de indústrias de grande porte como Fibria, Eldorado, Sitrel e Petrobras. Com isso muitas pessoas migraram para a cidade, gerando um híbrido de culturas que acelerou o aparecimento de moradores de ruas, aumento da violência e proliferação de loteamentos fechados, condomínios horizontais e com maior status os enclaves fortificados.

Sendo assim, podemos, segundo Caldeira (2000, p. 255), afirmar que “os enclaves fortificados - prédios de apartamentos, condomínios fechados, conjunto de escritórios ou shopping centers - constituem o cerne de uma nova forma de organizar a segregação, a discriminação social e a reestruturação econômica”.

De maneira geral, Sobarzo (2006, p. 201) assinala um fator condescendente nesta construção teórica, assegurando que “numa ótica diferente, os loteamentos fechados contribuem para a segmentação das práticas sócioespaciais ao constituírem espaços socialmente homogêneos, que propiciam e aprofundam uma socialização privada, em ruas e praças privadas, e que continuam em colégios privados, clubes privados e shopping centers privados”.



Os enclaves fortificados incluem conjuntos de escritórios, shopping centers, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como escolas, hospitais, centros de lazer e parques temáticos. Todos os tipos de enclaves fortificados partilham algumas características básicas. São propriedades privadas para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto a cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõe as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, as novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do entorno, que podem ser situados praticamente em todo lugar (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).

Se analisarmos a forma desses enclaves fortificados traçando o perfil dos moradores, teremos uma visão de cidade totalmente diferente daquela liberdade transformadora que até tempos atrás estávamos acostumados. Agora a cidade é um lugar de caos, violência, local onde exclusivamente moram os menos favorecidos. Já dentro dos muros dos enclaves fortificados vivencia-se a falsa sensação de total segurança, tem-se uma vida singular.

Outro fator importante é a proximidade dos condomínios horizontais e loteamentos fechados dos centros de compras e do local de trabalho dos moradores. Em Três Lagoas um novo empreendimento da empresa Vértico irá construir o primeiro shopping center da cidade a poucos quilômetros do condomínio de alto luxo Village do Lago. Não menos distante do condomínio está o aeroporto que recebe vôos comerciais entre São Paulo e Brasília, demonstrando que o capital sempre migra na direção desses novos empreendimentos.

Propriamente adentrando a esses enclaves temos a sensação de uma cidade, só que reduzida, já que muitos desses condomínios contam com áreas de lazer que incluem quadra esportiva, academia, piscina, praça e até avenidas, que dão a impressão de estarmos dentro de uma nova cidade cercada por muros.

Mais uma feição que os loteamentos fechados elucidam é a alienação da nossa sociedade moderna, acreditar no que parece, mas na verdade não é. Como tática de divulgação e venda dos condomínios e loteamentos, são ressaltados aspectos referentes à “modernidade de morar”, “viva com qualidade de vida e estilo”. Também para o poder municipal é essencial que a cidade tenha loteamentos e condomínios, pois representa sinal de progresso e prosperidade, como no caso de Três Lagoas.





## 2.2 CONDOMÍNIOS HORIZONTAIS: LÓCUS DA SEGREGAÇÃO E FRAGMENTAÇÃO

Os condomínios horizontais surgem com a função social de fornecer moradias, uma vez que dentro destes locais são construídas casas de médio e alto status. Tais condomínios quando fecham ruas públicas e espaços públicos são inconstitucionais, porém são regulamentados pela Lei 4591/64:

[...] onde tudo que está dentro da área do projeto é área privada. E no Código Civil (Lei 10.406/2002), os artigos 1314 a 1326, nos quais a figura do condomínio tem como característica básica o fracionamento da gleba em partes ideais. O proprietário tem a obrigação de participar com as despesas de conservação das áreas comuns e é permitida a barreira física, onde a autorização para a entrada é dada pelos proprietários (RODRIGUES, 2006, p. 02-03).

Eles surgem movidos por interesses de agentes modeladores do espaço urbano, construtoras, imobiliárias e com grande apoio do Estado. Em Três Lagoas, a Prefeitura utiliza os condomínios fechados horizontais para elevar a imagem da gestão em vista da qualidade de vida de seus moradores, além de ganhar com as altas taxas de impostos.

Os condomínios abroham um grande sistema de marketing, pois é passada através de meios de comunicação que a cidade é violenta, perigosa, ocasionando um sentimento de medo, sendo os condomínios o antídoto para esse problema, pois com guaritas, segurança 24h e câmeras, passam uma sensação maior de segurança.

A população que tem condições de comprar terrenos e arcar com as despesas é a de alto poder aquisitivo, que movidas pelo marketing buscam a autosegregação e a segurança. O “evitamento” com o diferente, a busca pelo não contato com o outro, faz com que os cidadãos possam se esconder sobre grandes muros, “fortificações”, onde possuem em consciência que conseguiram vencer o medo da rua, a qual se torna perigosa:

Na rua não há, teoricamente, nem amor, nem consideração, nem respeito, nem amizade. É local perigoso [...] Que insegurança nos possui quando um pedaço de nosso sangue e de nossa casa vai ao encontro desse oceano de maldade e insegurança que é a rua brasileira (DAMATTA, 1998, p. 29 *apud* KOWARICK, 2009, p. 90).

Os condomínios sob seus muros criariam espaços públicos, mas esses não seriam perigosos, pois haveria uma sociedade homogênea a qual conviveriam nestes locais. Propiciariam locais públicos limpos de pessoas empobrecidas, indigentes e bandidos, onde as crianças poderiam brincar em suas ruas que não sofreriam ameaças, neste ambiente homogêneo, as ruas não seriam tão perigosas.



Os novos empreendimentos fechados vêm criando espaços de convívio coletivo intra-muros, que têm características de espaços públicos, mas que são controlados socialmente e seletivos no uso, evitando [...] negando a sua diversidade típica e criando um ambiente de homogeneidade social (BARCELLOS; MAMMARELLA, 2007, p. 08).

O medo justificaria a autossegregação, a solução seria um “forte”, viver dentro de enclaves fortificados:

O principal instrumento desse novo padrão de segregação espacial é o que chamo de ‘enclaves fortificados’. Trata-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificação é o medo do crime violento. Esses novos espaços atraem aqueles que estão abandonando a esfera pública tradicional das ruas para os pobres, os ‘marginalizados’ e os sem-teto (CALDEIRA, 2000, p.211 *apud* BALTRUSIS; D’OTTAVIANO, 2009, p. 141-142).

Esse fenômeno de segregação e autossegregação geram a fragmentação urbana, haja vista que a cidade se comporta como um mosaico, e sendo assim com base em Aranha-Silva (2011) o território é identidade, e a fragmentação gera várias identidades, várias identificações dentro de uma mesma malha urbana, sendo que com a (re)estruturação territorial, ocorre a hierarquização dos bairros. Nesse processo de hierarquização o espaço é tido como propriedade privada, portanto se torna fragmentado, uma vez que a propriedade privada é condição para o desenvolvimento do capital, assim as pessoas de menor poder aquisitivo vão morar em bairros pobres e segregados, enquanto as pessoas de maior poder aquisitivo podem se dar ao luxo de se segregarem e morarem em casas melhores.

De um lado, a segregação forçada e de outro, a autossegregação. É uma opção de se viver junto aos iguais, indiferentes à periferia dos pobres, onde milhares de famílias se reproduzem em exíguas moradias, sem escolas, unidades de saúde, e, distantes dos centros comerciais. Para estes, a cidade de multicentralidade é fábula (ARANHA-SILVA, 2010, p. 410).

A atuação do mercado imobiliário, se apropriando do território, e gerando a fragmentação, foi abordado também por Barcellos e Mammarella, (2007, p. 05):

Uma das evidências da fragmentação social pode ser encontrada na forma como o território urbano vem sendo apropriado, por intermediação do mercado imobiliário, pela opção crescente dos ricos e de parcelas das camadas médias pela residência em bairros cada vez mais elitizados e autossuficientes, especialmente no formato de “condomínios fechados”, promovendo um isolamento em relação ao resto da população.



Prévôt-Schapira (2001) ao analisar a crise urbana, bem como seus problemas na América Latina, mostra que está ficando cada vez mais comum a fragmentação, porém esse termo devido à ocorrência da exclusão social, sendo que ricos e pobres estão mais próximos em ambientes adjuntos, o termo fragmentação acabou por ser banalizado:

En fin, el término se emplea para analizar un fenómeno cada vez más frecuente en la gran metrópolis latinoamericana, la proximidad de ricos y pobres, pero en espacios herméticamente cerrados, lo que establece relaciones asimétricas entre las dos de la ciudad [...] La materialización cada día más visible e de los procesos de separación, de aislamiento – exclusión y archipiélización –, mediante muros, rejas, barreras, ‘aduanas privadas’, ha contribuido ampliamente a la banalización del término (PRÉVÔT-SCHAPIRA, 2001, p. 39).

A cidade perdeu sua capacidade integradora, e o Estado abandonou os valores fundadores da República, pois segundo Prévôt-Schapira (2001) o descaso com o transporte público, o encarecimento dos meios de transporte só tendem a aumentar a distância da periferia para o centro. A cidade se comporta como fragmentada, ou seja, dividida em várias fronteiras, espaços onde surgem bairros decorrentes das situações de pobreza e violência, e se presencia em contraste o aumento da autossegregação, do isolamento e das casas com muros e cercas.

### 2.3 ASPECTOS ACERCA DA VERTICALIZAÇÃO EM TRÊS LAGOAS-MS

O processo de verticalização no município de Três Lagoas-MS, a princípio se concentrou no centro principal da cidade, destinado principalmente ao setor comercial e hoteleiro. Em decorrência do crescimento populacional e da evidência do déficit de moradia, a especulação imobiliária tomou grandes proporções no que tange a produção do espaço urbano, adotando estratégias a fim de extrair ao máximo a renda da terra, aquecendo o mercado imobiliário.

O modelo de verticalização ainda que de forma tímida, começa a ganhar uma maior visibilidade na urbe desde a década de 2000; sendo multiplicados pelos bairros das cidades, agora visando o setor residencial de médio e alto status.

Töws et al. (2009, p. 96) ressaltam que:

A verticalização apresenta-se como um processo de construção onde são criados novos solos, que se encontram sobrepostos, dispostos em andares sob a forma de um edifício. Essa configuração permite uma maior extração de lucro do solo, pois, dessa forma, é possível construir muito mais habitações ou salas comerciais em um espaço relativamente pequeno, é viabilizada, portanto, a extração de um lucro ainda maior da terra [...]



Nessa perspectiva os bairros analisados na presente pesquisa, dispõe de edifícios que variam desde 3 pavimentos, até edifícios com mais de 10 pavimentos, porém, “os edifícios especializados na cidade não ultrapassam o limite de 18 pavimentos”(SILVA et al., 2013, p. 9) apesar de não existir legislação municipal que estipule a quantidade máxima de pavimentos que um edifício pode conter.

Esse modelo está intimamente ligado com o ideário de modernização imposto pelo sistema capitalista, devido à instalação das indústrias papeleras no território três-lagoense, que permeiam a sociedade local, principalmente por meio da disseminação do também ideário de “desenvolvimento” que o grupo social dominante faz questão de transmitir.

A adoção da verticalização como modelo de moradia foi incorporada também na construção de conjuntos habitacionais populares, como é o caso do Conjunto Habitacional Novo oeste (Figura 2), que acaba por confirmar a adoção desse modelo como forma de representação do chamado “desenvolvimento”. Esse conjunto abrigará 1.224 famílias vivendo em um espaço reduzido e desassistidas de equipamentos urbanos suficientes para garantir o direito de morar em condições dignas.

Desse modo, Bocato et al. (2013, p.11) corroboram, “são 1.224 apartamentos divididos em blocos com 8 apartamentos de 44 m<sup>2</sup> e uma área total de 112.000 m<sup>2</sup> contando com áreas de lazer e estacionamento, é possível reconhecer que este modelo fez o espaço destinado as moradias reduzir”. Produzindo neste caso a segregação sócioespacial involuntária, onde a classe empobrecida é forçada a segregação e consequentemente a aceitação dessas condições estipuladas pelo Estado.



**Figura 2 – Conjunto Habitacional Novo Oeste.**

Fonte: Obal, K. K. 2013.



Desde o século XIX, o Brasil importa modelos europeus a fim de transmitir a ideia de desenvolvimento e fazer frente às cidades européias. “As reformas realizadas no final do século XIX e início do século XX lançaram modelos estéticos e paisagísticos de embelezamento das cidades e ocultamento da pobreza” (NEGRI, 2008, p.17). Onde a população de baixa renda foi direcionada aos locais precários e obscuros; e a população de alta renda embeleza a cidade em seus edifícios luxuosos totalmente indiferentes ao seu entorno.

Em Três Lagoas/MS a grande presença de vazios urbanos, contradiz a função do modelo de verticalização, que é utilizado quando há escassez de espaços para a ampliação da malha urbana, que necessita atender a demanda cidadina. Esses vazios urbanos permanecem a espera de uma futura valorização, aumentando a lucratividade aos seus proprietários. Muitas vezes o proprietário de terra espera longo tempo até que o terreno receba os devidos investimentos em infraestrutura. A espera faz com que o mercado permaneça instabilizado e que a especulação siga a passos largos. Bolsos cheios: o outro nome para os vazios urbanos.

Inclusive sendo muito comum encontrar esses vazios urbanos no entorno dos condomínios verticais, podendo notar tamanha discrepância. Assim como é o caso do Condomínio Residencial Don El Chall (Figura 3).



**Figura 3 – Condomínio Residencial Don El Chall.**

Fonte: Gomes, T. N. 2013.

Assim, *pari passu* ao aumento estratosférico dos preços dos aluguéis e dos terrenos, assistimos à redução do tamanho dos terrenos e das casas edificadas. Ademais, as novas residências



são geralmente erguidas no formato geminado, com praticamente o mesmo tamanho e preço dos apartamentos de muitas grandes cidades litorâneas brasileiras.

Os condomínios são dotados de amenidades estratégicas que funcionam como atrativos aos empreendimentos. Os edifícios oferecem “algo a mais” do que somente um local de moradia; vendem segurança, conforto, lazer, tranquilidade, área verde e bem estar, entre muros; oferecem a possibilidade de seus moradores de suprirem suas necessidades básicas e supérfluas sem sair dos limites do condomínio (Figuras 4 e 5). Isso também já estabelece a camada social que irá destinar esses empreendimentos, pois a presença interna dessas amenidades acaba por valorizar ainda mais esses espaços, aumentando o valor de mercado dos apartamentos do edifício. Desde modo o modelo de verticalização contribui com a fragmentação espacial no município de Três Lagoas-MS.



**Figuras 4 e 5 – Áreas de lazer Condomínio Vertical Solaris.**

Fonte: Viana, M. 2013.

Das amenidades apresentadas, a segurança ganha conotação de destaque, haja vista o aumento da criminalidade na cidade. Com o rápido crescimento populacional devido à intensificação industrial com a adoção do setor papeleiro, a criminalidade também experimentou o crescimento; com a disseminação da insegurança, multiplicou-se também a busca por locais seguros, conseqüentemente buscou-se os condomínios, chamados “enclaves fortificados”.

Com a alteração da dinâmica intra-urbana do município de Três Lagoas-MS, a condominização passou a ser o lugar propício para a manutenção do *status* social das camadas mais abastadas.

O Estado exerce importância fundamental na regularização dos edifícios e na destinação de toda infraestrutura necessária ao empreendimento. O mesmo detém o poder de articular e privilegiar determinados espaços a serem dotados de infraestruturas, tais como: esgoto sanitário, iluminação pública, pavimentação das ruas, etc., assim como investir em equipamentos urbanos; deste modo



contribui para a valorização da terra urbana nesses locais, em detrimento de outros mais necessitados e mais densamente ocupados.

A terra, como “produto” especulativo, carece de investimentos constantes em infraestrutura. Isto faz os terrenos triplicarem de preço. E é óbvio que poucas pessoas conseguirão dispor dos valores condizentes com as solicitadas pelos especuladores, o que reendossa a segregação.

Isso ocorre porque o Estado está articulado com outros agentes produtores do espaço, como os proprietários fundiários. Essa “troca de favores obscuros”, prejudica a maior parte da população, mas beneficia tanto o Estado com a arrecadação de impostos quanto o proprietário fundiário, que extrairá em nível máximo a renda da terra, principalmente com o modelo de verticalização que multiplica o solo urbano, multiplicando também o seu lucro.

Desse modo, vemos que a verticalização apresenta-se como parte de um jogo econômico complexo no qual se articulam necessidade de produção e reprodução do capital, domínio de classe, atuação e domínio do Estado, produção do espaço, tudo tendo como substrato o sistema capitalista (TÖWS et al., 2009, p. 97).

O modelo de verticalização se estabelece de forma a atender os interesses do capital, seja representando uma modernização e um falso desenvolvimento, seja utilizando-o para extrair ao máximo a renda da terra.

### 3. PARA NÃO CONCLUIR...

O que de fato está ocorrendo em Três Lagoas-MS, não pode ser chamado “desenvolvimento”, pois para o mesmo ocorrer devem estar associados os fatores econômicos e sociais de forma igualitárias, onde as camadas empobrecidas vivem em condição de igualdade na cidade. O que podemos constatar é um elevado crescimento econômico no qual se beneficiam as camadas mais sociais mais ricas da sociedade, em detrimento das camadas sociais mais empobrecidas.

Visando a reprodução do capital, a verticalização caracteriza-se principalmente pela autosegregação das camadas sociais de alta renda. Considerando a terra como mercadoria, o solo urbano será apropriado devido às condições financeiras de cada indivíduo, sendo essa, uma apropriação seletiva que ocorre em decorrência da supervalorização do solo urbano.

Precisamos acompanhar esse processo socioterritorial de alastramento da urbe, denunciar sua processualidade excludente. Quiçá para que os excluídos ou marginalizados possam refundar o urbano e o mundo.



## REFERÊNCIAS

BARCELLOS, T. M. de; MAMMARELLA, R. **O significado dos condomínios fechados no processo de segregação espacial das metrópoles**. Secretaria do Planejamento e Gestão. Porto Alegre (RS), 2007.

BOCATO, L. A. M.; BOCATO, D. A. M.; DURÃES, M. S.; DURÃES, L. O. S. A Especulação imobiliária em Três Lagoas - MS e a “nova” proposta das habitações populares. **Anais... XXI Encontro Sul-Mato-Grossense de Geógrafos - ENSUL e V Encontro Regional de Geografia**, 2013, Dourados-MS. ANAIS... 2013.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

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

KOWARICK, L. **Viver em risco: sobre a vulnerabilidade socioeconômica e civil**. São Paulo: Editora 34, 2009. p. 67-102.

MARICATO, E. **A metrópole na periferia do capitalismo**. São Paulo: Hucitec.

NEGRI, S. M. **Segregação sócio-espacial: alguns conceitos e análises**. *Coletâneas do Nosso Tempo*, v. 07, p. 129-153, 2010.

PRÉVÔT-SHAPIRA, M. F. Fragmentación espacial y social : conceptos y realidades. **Revista de la Sede Académica de México de la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales**, Año 10, n° 19, 2001, pp. 33-56.

RODRIGUES, Silvia. **Loteamentos fechados e condomínios residenciais – iniciativa pública e privada**. Disponível em: < <http://www.usp.br/nutau/CD/90.pdf>> Acesso em: 14 jul. 2013.

SILVA, Rafael Lúcio da; COSTA, Sandra Maria Fonseca da. Segregação sócio-espacial e os enclaves fortificados: Tipologia dos condomínios horizontais e loteamentos fechados da cidade São José dos Campos e o perfil dos seus moradores. XII Simpósio Nacional de Geografia Urbana, 2011, Belo Horizonte. **Anais eletrônicos...** Belo Horizonte: UFMG, 2011. Disponível em: < <http://xiisimpurb2011.com.br/app/web/arq/trabalhos/3c0c34edd5f7789816ca8e49b12c5007.pdf>> Acesso em: 10 jun. 2012.

SILVA, E. A.; FRANQUELINO, A. R. Dinâmica territorial das moradias populares em três lagoas: segregação e políticas habitacionais. **Anais... III Seminário de Estudos Fronteiriços XIX Encontro Sul-mato-grossense de Geógrafos Fronteiras em Foco**, 2011, Corumbá, MS - Brasil. Corumbá, MS: UFMS, 2011. v. v. 1.. p. 1-12.





SILVA, M. H. P.; FRANQUELINO, A. R.; ARANHA-SILVA, E.; MELO, D. S. A produção do espaço urbano de Três Lagoas-MS: entre o horizontal e o vertical. **Anais... XXI Encontro Sul-Mato-Grossense de Geógrafos - ENSUL e V Encontro Regional de Geografia, 2013, Dourados-MS, 2013.**

SOBARZO, Oscar. A produção do espaço público em Presidente Prudente: Reflexões na perspectiva dos loteamentos fechados. Disponível em: <  
[http://labes.weebly.com/uploads/4/2/5/4/42544/a\\_producao\\_do\\_espaco\\_publico\\_em\\_presidente\\_prudente\\_oscar.pdf](http://labes.weebly.com/uploads/4/2/5/4/42544/a_producao_do_espaco_publico_em_presidente_prudente_oscar.pdf)> Acesso em: 08 jun. 2012.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Fobópole**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

TÖWS, R. L.; MENDES, C. M.; GIMENEZ, H. M. M.; DRUCIAKI, V. P. O processo de verticalização no norte central paranaense: o caso de Apucarana. In: MENDES, C. M. & TÖWS, R. L. (Org.). **A geografia da verticalização urbana em algumas cidades médias do Brasil**. Maringá: Eduem, 2009, capítulo V, p. 95-117.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel: FAPESP: Lincoln Institute, 2001