

Estudos Geográficos

Revista Eletrônica de Geografia

Expansão urbana sob demanda: do surgimento à reconfiguração da periferia em Dourados-MS

Vinícius Lima de Castro Além Santos¹  

Resumo: O presente artigo propõe realizar uma análise sobre a produção urbana de Dourados-MS (227.990 hab. – IBGE 2021) durante as últimas décadas, e desta forma, demonstrar uma contínua reconfiguração das periferias no bojo do processo de fragmentação socioespacial. Ressalta-se a associação entre capital imobiliário e gestão urbana, observada na recorrente prática de expansão sob demanda do perímetro urbano.

Esta dinâmica “expansiva” surgiu da política urbana e habitacional implementada durante o regime militar e encontrou seu ápice com a descentralização das políticas urbanas na virada e na primeira década deste século. Merece destaque também o período de vigência do Programa Minha Casa Minha Vida. A produção urbana ocorrida neste recorte temporal resultou numa acelerada expansão horizontal da cidade e na reconfiguração da periferia com o aparecimento e disseminação de espaços fechados.

Palavras-chave: Perímetro Urbano; Periferia; Diferenciação Socioespacial; Fragmentação Socioespacial.

¹ Aluno de pós-graduação em nível de mestrado pela Universidade Federal da Grande Dourados



Este artigo está licenciado com uma licença Creative Commons

URBAN EXPANSION ON DEMAND: FROM THE EMERGENCE TO THE RECONFIGURATION OF THE PERIPHERY IN DOURADOS-MS

Abstract: This article aims to analyze the urban production of Dourados-MS (227,990 inhabitants – IBGE 2021) over the last decades, thereby demonstrating a continuous reconfiguration of the peripheries within the process of socio-spatial fragmentation. The association between real estate capital and urban management is emphasized, observed in the recurrent practice of on-demand expansion of the urban perimeter.

This “expansive” dynamic emerged from urban and housing policies implemented during the military regime and reached its peak with the decentralization of urban policies at the turn and during the first decade of this century. The period of implementation of the Minha Casa Minha Vida Program also deserves attention. Urban production during this timeframe resulted in accelerated horizontal expansion of the city and the reconfiguration of the periphery with the emergence and spread of gated spaces.

Keywords: Urban Perimeter; Periphery; Sociospatial Differentiation; Sociospatial Fragmentation.

EXPANSIÓN URBANA BAJO DEMANDA: DEL SURGIMIENTO A LA RECONFIGURACIÓN DE LA PERIFERIA EN DOURADOS-MS

Resumen: Este artículo propone realizar un análisis sobre la producción urbana de Dourados-MS (227.990 habitantes – IBGE 2021) durante las últimas décadas, demostrando así una continua reconfiguración de las periferias en el marco del proceso de fragmentación socioespacial. Se destaca la asociación entre el capital inmobiliario y la gestión urbana, observada en la práctica recurrente de expansión bajo demanda del perímetro urbano. Esta dinámica “expansiva” surgió de las políticas urbanas y habitacionales implementadas durante el régimen militar y alcanzó su punto máximo con la descentralización de las políticas urbanas en el cambio de siglo y en la primera década de este siglo. También merece destacarse el período de vigencia del Programa Minha Casa Minha Vida. La producción urbana ocurrida en este lapso temporal resultó en una rápida expansión horizontal de la ciudad y en la reconfiguración de la periferia con la aparición y difusión de espacios cerrados.

Palabras clave: Perímetro Urbano; Periferia; Diferenciación Socioespacial; Fragmentación Socioespacial.

INTRODUÇÃO

Este trabalho busca compreender os desdobramentos que conduziram Dourados à configuração atual, marcada por maior complexidade no processo de diferenciação socioespacial. Nesse contexto, a periferia passa a incorporar novos conteúdos e centralidades. O efeito prático mais visível se traduz na disseminação de espaços fechados² como os principais produtos oferecidos pelo mercado imobiliário na atualidade – entre 2008 e 2022, mais de uma dezena de empreendimentos deste tipo foram implementados na cidade, em sua maioria na porção norte.

² O termo “Espaços Fechados” busca representar, a exemplo do entendimento realizado por Goes e Spósito (2013), todo e qualquer empreendimento composto de lotes, murado e com acesso controlado por guarita e sistemas de segurança eletrônicos.

Com o surgimento destas novas formas de habitação, foram criadas as condições necessárias para a redefinição das centralidades urbanas, fazendo com que as formas de segregação também se alterassem. A fragmentação socioespacial não é outra coisa senão um aprimoramento da segregação para a sua forma mais avançada (Sposito, 2020, p. 138), em que a separação social transcende a pura e simples materialidade e passa a integrar todos os aspectos do cotidiano.

O esforço em datar os eventos que demonstram o desenvolvimento desta dinâmica em Dourados levam ao momento da urbanização da cidade, entre as décadas de 60 e 70. Até este período, a população era majoritariamente constituída pelos chamados “colonos”, indivíduos assentados pela Colônia Agrícola Nacional de Dourados (CAND)³, constituídos em propriedades menos extensivas e mais diversificadas do que as do modelo de monocultura voltada para exportação posteriormente introduzido (Silva, 2000, p. 99).

A ignição dos momentos de *surgimento* e *reconfiguração* da periferia está, portanto, intimamente ligada à ação direta do regime militar, principalmente na forma do crédito rural e imobiliário, a ser analisado no decorrer da escrita. O termo ‘surgimento’ refere-se ao momento em que a lógica centro-periferia se estabelece: o capital imobiliário concentra-se no centro, enquanto a periferia se configura simultaneamente como espaço geométrico e social (D’Andrea, 2020), à semelhança das metrópoles latino-americanas. Quanto à reconfiguração, diz respeito aos vários estágios do processo de fragmentação socioespacial, em que a cidade passa paulatinamente a portar uma estrutura policêntrica ao invés da estrutura dual centro/periferia a partir da redefinição dos conteúdos destas periferias, à luz do que descreve Spósito (2020), Goes e Spósito (2013), Calixto (2021) e Calixto, Bernadelli e Silva (2021).

O objetivo é demonstrar como estes dois momentos se sobrepõem no decorrer do processo de formação da cidade, muito em função da urbanização tardia – até o início de 1970, grande parte de Dourados não contava sequer com pavimentação

³ Iniciativa do Estado Novo getulista, que objetivou promover a ocupação e o desenvolvimento agropecuário da região de Dourados. Criada em 1943 e integrada ao contexto da Marcha para o Oeste, a CAND promoveu diversos fomentos à agricultura, pecuária e ao desenvolvimento urbano na região, provocando um ganho de produtividade notável durante as décadas de 40 e 50 (Silva, 2000). Além disso, se propôs a reforçar a presença do Estado em áreas pouco povoadas ou expropriadas de famílias de povos originários do gênero linguístico guarani, insuflando os conflitos territoriais na região sul do estado. A CAND fazia parte da estratégia do Estado Novo em colonizar o território para assegurar as fronteiras conquistadas na guerra do Paraguai e, ao mesmo tempo, inibir a proliferação de latifúndios, que constituíam a base econômica do coronelismo, a quem o governo getulista antagonizou.

asfáltica ou habitações em alvenaria (Silva, 2000; Calixto 2000), cenário muito diferente do encontrado no final da mesma década, que registrou o ápice do êxodo rural na cidade.

Este “atraso” fez com que o processo de constituição das áreas periféricas (o momento de “surgimento” da periferia) ocorresse quase que simultaneamente ao aparecimento dos primeiros empreendimentos “autossegregados” nas bordas da cidade, dando início à dinâmica de “reconfiguração” da periferia. Uma prática tornada recorrente a partir do início da dinâmica citada foram as sucessivas expansões do perímetro urbano sob demanda para empreendimentos de médio e alto padrão, verificada justamente a partir da década de 1970.

É necessário destacar que o percurso de investigação foi realizado por meio de uma tríade de caminhos metodológicos: assimilação e síntese do referencial teórico sobre a urbanização de Dourados com base em Silva (2000) e Calixto (2000); análise de registros históricos dos anúncios imobiliários do jornal O Progresso⁴; análise documental do histórico das leis que regularam a expansão do perímetro urbano da cidade de Dourados a partir da década de 1970. Esta estrutura de trabalho possibilita: em primeiro lugar, datar o surgimento das áreas de periferia com base no referencial teórico, em seguida, identificar os elementos que indicam o surgimento do processo de autossegregação em empreendimentos de médio e alto padrão com base nos anúncios em jornal para, por fim, poder relacionar o surgimento destes empreendimentos com as sucessivas expansões do perímetro urbano ocorridas a partir dos anos 1970 – dinâmica esta que atingiu seu ápice na metade da década passada.

PERÍODO DE 1964-1990: REGIME MILITAR, ÉXODO RURAL E DIFERENCIACÃO SOCIOESPACIAL

Tratando-se de algo dinâmico, o espaço urbano só pode ser satisfatoriamente analisado ao se considerar sua trajetória no decorrer do tempo. Cidade e espaço urbano devem ser tomadas como um constante “vir a ser”, pois estão em reprodução contínua, e desta forma, cabe ao pesquisador tomar presente e passado em uma

⁴ Fundado em 1920, este é o jornal mais antigo e de maior veiculação da cidade, em que diversos atos públicos eram registrados – como leis, trechos do diário oficial, e anúncios de novos produtos imobiliários. Todas as suas edições foram reunidas pelo Centro de Documentação Regional (CDR), sob a Faculdade de Ciências Humanas (FCH) da Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD).

relação dialética, fazendo a leitura a partir da soma dos processos pretéritos que culminaram no tempo presente. Não se trata de um exercício meramente historicista, todavia, consiste num esforço para datar os eventos cujos desdobramentos se mostraram importantes para a compreensão do atual panorama das áreas de periferia analisadas.

Como dito anteriormente, pode-se verificar os primeiros indícios da problemática que levou ao surgimento e reconfiguração da periferia remontando ao período de vigência do regime civil-militar (mais especificamente, entre as décadas de 60 e 70), que impulsionou a construção civil através da criação do Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e seu subsidiário, o Banco Nacional da Habitação (BNH)⁵.

Para além das políticas na área da habitação, outra ação do regime militar que teve impacto direto na urbanização de Dourados diz respeito à concessão de diversos incentivos para a produção agrícola extensiva a nível nacional, principalmente na forma de crédito subsidiado. Destaca-se o Sistema Nacional de Crédito Rural (SNCR)⁶ como o principal indutor do desenvolvimento da agroindústria no país, com desdobramentos profundos na inserção da dinâmica agro extensiva em Dourados. Tais medidas visavam a exportação de produtos agrícolas objetivando manter superavitária a balança comercial do país, e assim, possibilitar o financiamento do processo de industrialização que ocorria no Brasil daquela época, conforme relata Silva:

O principal fator de promoção da modernização agrícola desse novo sistema de crédito rural se consubstanciou nas condições facilitadas de financiamento com taxas de juros favorecidas, prazos dilatados e carência para o início do pagamento. O público-alvo dessa política foram os produtores rurais modernos ou modernizáveis já integrados ou passíveis de serem integrados na rede de relações estabelecida pelos Complexos Agroindustriais. (2000, p. 122).

A região sul do atual estado do Mato Grosso do Sul estava, portanto, sendo inserida na divisão internacional do trabalho enquanto exportadora de grãos (Calixto, 2000, p. 63), o que ensejou a vinda de novos agropecuaristas em substituição aos

⁵ A principal fonte de recursos do BNH vinha do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), e o banco era controlado de maneira centralizada pelo regime militar, ou seja, estava aparelhado pelos interesses da alta cúpula do exército. O fundo servia como garantidor das entradas do financiamento, possibilitando que um grande número de parcelas fosse acordado.

⁶ O SNCR (Sistema Nacional de Crédito Rural) foi um programa criado 1965, no contexto do regime militar, com o objetivo de incentivar o desenvolvimento do setor agroindustrial por meio da oferta de crédito subsidiado e incentivos fiscais para produção de commodities. Ele foi regulamentado pela Lei nº 4.829/1965 e fazia parte das políticas de modernização do campo e de intensificação do modelo extensivo agroexportador.

colonos que ocupavam a região. Os novos produtores que se inseriram nesta dinâmica, vindos em sua maioria do Rio Grande do Sul, já estavam inseridos na dinâmica produtiva agroindustrial e rumavam ao Mato Grosso em decorrência do esgotamento da fronteira agrícola riograndense, dada a elevada concentração fundiária e consequente alto preço da terra no sul do país (Silva, 2000, p. 131).

Esta diferença substancial no preço da terra possibilitou que estes produtores rurais adquirissem várias propriedades de uma só vez ao chegar em Dourados, constituindo assim grandes glebas voltadas especificamente para a produção de trigo e soja, visando principalmente o mercado internacional (Calixto, 2000, p. 65-66). A economia da cidade, portanto, passa a gravitar em torno da agroindústria, o que provocou severas transformações na dinâmica urbana, estruturadas em dois pilares centrais.

Em primeiro lugar, a mecanização do campo trouxe consigo uma gama de diversas novas demandas para a cidade de Dourados. Com o melhoramento das técnicas no campo, foram criados postos de trabalho para mão-de-obra qualificada, atraindo profissionais para a cidade (Silva, 2000, p. 178). Simultaneamente, ocorria uma absorção dos serviços de beneficiamento e transformação da produção agrícola pelo espaço urbano, criando também postos de trabalho qualificados fora do campo (Calixto, 2000, p. 69-70).

Em segundo lugar, a grande maioria dos antigos proprietários de pequenas porções de terra que foram sendo expropriados pelo processo de inserção do grande capital agroindustrial em todo o cone sul do estado acabou sendo incorporada à população urbana de Dourados, caindo nas fileiras do exército de reserva de trabalho. Surgia, portanto, uma massa de proletarizados vindos do campo em busca de trabalho e moradia (Silva, 2000, p. 135).

Estes dois fatores de transformação combinados resultaram no profundo aceleramento do êxodo rural durante um curtíssimo intervalo – a exemplo disso, é justamente no período entre as décadas de 1970 e 1980 que se inverte a proporção entre moradores de áreas rurais e urbanas⁷. Existia, portanto, uma pressão sobre o setor imobiliário, derivada do desenvolvimento econômico da cidade, quantitativamente e qualitativamente:

O outro motivo foi o fato de que nos anos 70, o estoque de moradia em

⁷ Segundo dados do IBGE organizados por Calixto (2000, p. 63), a população urbana de Dourados constituía 27,92% do total no ano de 1970, e sobe para 57,22% no ano de 1980.

Dourados era não apenas insuficiente como também insatisfatório, para atender às necessidades habitacionais dos novos segmentos socioprofissionais, pois, naquele momento, parcela significativa das habitações existentes eram edificadas em madeira. Assim, os financiamentos permitidos pelo SFH, via BNH, possibilitaram a construção de um número considerável de casas de alvenaria na cidade. (Calixto, 2000, p. 141).

Dourados se encontrava na década de 1970, portanto, em meio a um cenário de crescimento populacional urbano sem precedentes, enquanto a oferta de moradias se mostrava incapaz de acompanhar tal ritmo.

Sobre a implementação do BNH em Dourados

As maiores mudanças no tecido urbano de Dourados até então seriam realizadas com financiamento do BNH, na forma de conjuntos habitacionais e reformas urbanísticas; resposta ao acelerado crescimento populacional urbano registrado nas décadas imediatamente anteriores.

A porção norte seria eleita pela gestão municipal da época e pelo mercado imobiliário como o receptáculo das obras mais significativas de infraestrutura urbana realizadas até então, com a inserção de 3 grandes conjuntos habitacionais ainda na década de 1970. A escolha por esta localidade se deu, segundo Silva (2020, p. 199) principalmente pela sua condição topográfica – esta é a parte mais alta da cidade, que até então contava com quase nenhuma infraestrutura urbana; e durante o regime de chuvas, a lama das várias ruas sem pavimentação escorria para as áreas mais baixas, dificultando a ocupação.

O primeiro dos empreendimentos financiados pelo BNH em Dourados foi o conjunto conhecido por “Vila Popular”, entregue ainda na década de 1960, promovido pela COHAB. Por conta da quantidade diminuta de lotes entregues e pelas precárias condições de acessibilidade (Calixto, 2000, p. 80), este conjunto não representou uma significativa alteração na estruturação urbana de Dourados à época.

As transformações mais significativas viriam com a implementação de três grandes conjuntos habitacionais realizados sequencialmente, todos na porção norte da cidade. Estes conjuntos, conhecidos popularmente como BNH 1º, 2º e 3º plano, concentraram toda a infraestrutura urbana da cidade e acabaram por atrair para sua vizinhança empreendimentos voltados para os extratos de maior renda, como o caso do Portal de Dourados, do Jardim Europa e da Vila Progresso – todos empreendimentos realizados por incorporadoras locais ou regionais.

Acerca do caráter da produção habitacional sob o SFH, os dados totais revelam que os segmentos de renda média contaram maior com a maior cobertura em Dourados, hipótese que se ancora na análise dos agentes promotores dos empreendimentos – somente um terço do total de unidades habitacionais entregues durante a vigência do SFH foi incorporada pela COHAB ou pelo CDHU (órgãos encarregados de promover habitações para os segmentos socioeconômicos mais vulneráveis). A maior parte dos recursos foi captada por incorporadoras privadas visando atender as faixas de renda entre 3 e 9 salários mínimos (Calixto, 2000, p. 104). O quadro a seguir contempla os conjuntos construídos via SFH e a respectiva quantidade de unidades habitacionais, bem como o agente promotor, de acordo com o ano de implantação.

Quadro 1 - Dourados-MS: conjuntos e respectivas quantidades de unidades promovidas pelo SFH, de acordo com o ano de lançamento e agente promotor.

Nº	Conjunto	Ano de lançamento	Nº de unidades	Agente promotor
1	Antônio João (Vila popular)	1968	203	COHAB
2	Conj. Res. Eudes Souza Leão (BNH 1º Plano)	1971	316	COHAFABA
3	Conj. Res. Rubens Vaz da Costa (BNH 2º Plano)	1975	288	COHAFABA
4	Conj. Res. Vila Sant'Ana (BNH 3º Plano)	1977	544	COOPHADOURO
5	Conj. Res. Cidade Modelo (BNH 4º Plano)	1978	1000	COPHADOURO
6	Campo Dourado	1980	386	CONSTRUMAT LTDA
7	Eulália Pires	1983	306	COHAB
8	Vila Maxwell	1987	112	INCOOP
9	Jardim Maracanã	1988	191	INCOOP
10	Izidro Pedroso	1988	748	COHAB
11	Caiuás	1988	144	INCOOP
12	Morumbi	1988	96	INCOOP
13	Rio Branco	1988	112	INCOOP
14	Wlademiro do Amaral	1989	112	INCOOP
15	Terra Roxa I e II	1991	445	CDHU

Fonte: Calixto, 2000.

Após a entrega dos “três planos”, a porção norte-noroeste já havia se consolidado como o principal eixo de valorização da cidade, o que deslocou a

implementação dos conjuntos do BNH para outras áreas da cidade. Os empreendimentos promovidos pelo CDHU/COHAB se concentraram na porção sul, em contiguidade ao Jardim Água Boa – bairro formado a partir dos expropriados pela industrialização do campo na porção sul, tema que será abordado na próxima seção; enquanto a implantação dos empreendimentos promovidos por incorporadoras se deu de forma mais “pulverizada”, ocupando diferentes porções da cidade.

O surgimento da diferenciação entre as porções norte e sul é produto direto, portanto, da ação combinada do poder público federal na figura do SFH e do BNH e municipal com CDHU e COHAB, e do mercado imobiliário, fundiário e incorporador na segunda metade do século passado, período da efetiva urbanização da cidade. O processo de urbanização projeta a desigualdade no espaço.

PERIFERIA: SURGIMENTO E RECONFIGURAÇÃO

Propor uma linearidade nos eventos no decorrer do processo que este trabalho pretende analisar incorre, fatalmente, num erro. Como já adiantado, o fato de da urbanização de Dourados só ter se realizado efetivamente a partir da metade final do século XX fez com que os processos de *surgimento e reconfiguração* da periferia se entrelassem. Seria impossível, portanto, tratar em separado dos eventos que ocasionaram estes dois momentos.

Da segregação à fragmentação

O ponto de partida da reflexão que permeia as dinâmicas aqui estudadas deve ser, não outra coisa, senão a apropriação privada da terra, que dela por sua vez, deriva todas as contradições que incendeiam os combates cotidianos entre possuídos e despossuídos. A quebra dos laços comunais entre as diversas sociedades e a terra foi fator primordial na urbanização completa da sociedade, como incansavelmente relata Marx no capítulo 24 do primeiro livro d’O Capital; sendo assim, pedra angular no processo (ainda em curso, conforme Marx, 2013, p. 961) de proletarização da sociedade, e por extensão, de urbanização das cidades. A adoção e posterior *reconfiguração* da forma-binômio centro-periferia é, portanto, produto do processo de produção e reprodução contínua e escalar do capital, e mais ainda, do próprio espaço (Carlos, 2020, p. 414).

A forma jurídica da propriedade privada, garantida pelo monopólio da violência do Estado, permitiu a transição da acumulação primitiva para a naturalização da propriedade da terra nas relações capitalistas. Desde então, o vínculo com a terra permanece rompido, mediado exclusivamente pela forma-propriedade. As maneiras como a cidade vem sendo produzida são, portanto, desdobramentos da realização cotidiana da propriedade privada no decorrer do processo histórico (Carlos, 2020, p. 415), e um dos aspectos mais visíveis disso se revela na questão da moradia – o acesso às áreas de maior interesse é alvo de uma disputa constante no seio da produção urbana.

A existência da centralidade, demonstra que os usos possíveis desse espaço guardam normatizações e interditos que implicam seu esvaziamento produzido pela criação, na cidade da hierarquização dos lugares e dos usos. Desse modo, em seu movimento constitutivo, a centralidade também produziu seu negativo, isto é, ao concentrar todos os momentos essenciais da vida urbana ela libera atividades que lhe são próprias, construindo pequenos centros em geral monofuncionais (ou englobando os já existentes em função da expansão do tecido urbano) espalhados pelo tecido urbano. O centro, assim, deteriora-se com o deslocamento de atividades econômicas e de serviços, centros de lazer, lugares de festa no espaço mais amplo como movimento de seu espraiamento. (Carlos, 2020, p. 417)

A valoração e posterior negação do centro são, portanto, produtos da apropriação privada da terra, e por extensão, reflexo das relações capitalistas de produção.

Disso, pode-se compreender que o desenvolvimento do conjunto das forças produtivas tem papel direto neste processo – segundo Sposito (2020, p. 133), o aparecimento do transporte automotivo foi a condição que possibilitou que a configuração das cidades passasse a ter um padrão descontínuo, derrubando a noção de cidade enquanto uma unidade espacial. O desenvolvimento do transporte individual, aliado à lógica de valorização diferencial do solo urbano, propiciou, portanto, a consolidação de um padrão de urbanização descontínuo orientado pela segregação socioespacial e pela policentralidade.

A fragmentação socioespacial constitui um aprofundamento da segregação, configurando o espaço urbano como um mosaico descontínuo de áreas em separação relativa. Essa lógica é viabilizada por novas formas de segregação e

autossegregação, cujo produto mais disseminado é o ‘condomínio fechado’ (Sposito, 2020, p. 141; Goes; Sposito, 2013, p. 280-283).

A relação centro-periferia passa a não ser mais suficiente para compreender a lógica da cidade, porque o processo de fragmentação busca efetivar a separação inclusive na vida cotidiana, multiplicado polos de consumo, trabalho e lazer em diferentes pontos do espaço urbano segregados entre si. Assim, o binômio centro-periferia se mantém como contradição fundamental, mas passa a coexistir com novas formas de ordenamento espacial, constituindo uma estrutura policêntrica.

Do surgimento a reconfiguração

A baixa oferta de unidades habitacionais de padrão “popular” por parte do SFH fez crescer a procura na iniciativa privada. Isto provocou a implementação, entre a metade da década de 70 e a de 80, de vários bairros populares constituídos de lotes diminutos em grandes glebas parceladas, todos em distâncias consideráveis para com o centro, situados ao sul do eixo principal da cidade e com condições de infraestrutura extremamente precarizadas (Silva, 2000, p. 250)⁸. Três empreendimentos serão destacados para estruturar a análise: O Jardim Água Boa, a Vila Cachoeirinha e o Projeto Canaã.

Pioneiro deste nicho de mercado, o Jardim Água Boa foi implantado por uma incorporadora local denominada Imobiliária Rigotti ainda em 1972 (Silva, 2000, p. 247), totalizando 3.332 lotes – mais do que o total de unidades promovidas pela COHAB e CDHU em 20 anos de captação dos recursos do BNH. Sua localização ao sul do eixo principal se dá numa área que até então era constituída de chácaras, distante do núcleo de especificação do mercado imobiliário ao norte. Posteriormente, os empreendimentos Parque das Nações I e II foram implementados na porção sudeste da cidade em 1976, com um total de 2496 lotes a uma distância de 7,5km do centro.

Todos esses três loteamentos [Água Boa, Cachoeirinha e Canaã] tinham características em comum: eram imensos, constituídos por lotes de dimensão reduzida postos à venda a prestações baratas e com prazo muito dilatado para quitação e, sem exceção, localizados na porção sul da cidade. (Silva, 2000, p. 237).

⁸ Cabe ressaltar que até 2004, ano em que o plano diretor da cidade passa a vigorar, os loteadores eram desobrigados pelo município a entregar toda a infraestrutura básica do empreendimento, o que impactou severamente na qualidade do espaço urbano das áreas de periferia.

Com o passar do tempo, a grande distância para o centro e as difíceis condições de acessibilidade (ruas sem pavimentação, oferta precária de transporte coletivo e consequente dependência do transporte individual) ensejaram o surgimento de estabelecimentos de comércio e prestação de serviços nas imediações destes bairros, constituindo incipientes centralidades. É neste contexto de isolamento para com o centro da cidade, forçado pelo desinteresse dos órgãos gestores dos recursos do BNH em atender a parcela mais vulnerável dos trabalhadores, que as áreas periféricas surgem se consolidam:

Tais condições promoveram o surgimento de algumas pequenas lojas de móveis e de materiais de construção, lanchonetes e estabelecimentos de profissionais liberais [...] uma vez que se criou, no próprio Jardim Água Boa (um dos bairros mais populosos da cidade), uma demanda significativa para o comércio e os serviços (Calixto, 2000, p. 203).

O surgimento da periferia decorre, portanto, da ocupação da porção sul por parte dos segmentos sociais mais vulneráveis e subsequente oferta de serviços em paralelo ao centro, um movimento determinado em larga escala pela alocação dos recursos do BNH entre as décadas de 1970 e 1980.

Quase que simultaneamente, as primeiras formas que iriam orientar a reconfiguração da periferia surgem em Dourados, processo inaugurado na implementação de dois empreendimentos específicos. Em 1976 é lançado o Portal de Dourados (Silva, 2000, p. 207), contíguo ao BNH 3º plano (porção norte), com um total de 485 lotes distribuídos em 26 quadras. Detinha características ainda muito incipientes de espaços fechados, na forma de um loteamento voltado para segmentos de renda média e alta – apesar de ter sido entregue como um loteamento aberto, todas as suas vias transversais são do estilo *cul-de-sac* (exceto a via principal que dá acesso ao bairro – a avenida Toshinobu Katayama), evidenciando a restrita relação para com o restante da cidade. Outro aspecto que vale ser mencionado é o fato deste acesso ser controlado por guarda 24 horas em guarita, nos moldes dos empreendimentos fechados convencionais (Silva, 2000; Calixto, 2000).

De início, não foram construídos muros ou quaisquer barreiras físicas de acesso ao loteamento, mas com o tempo, o fechamento dos lotes acabou “enclausurando” o portal de Dourados aos moldes de um espaço fechado típico dos tempos atuais. Este e outros aspectos levam a crer que se trata de um indicativo do que viria a pautar a produção urbana anos depois, em que surgiram outros “enclaves” no tecido urbano.

Também merece destaque, no caso do Portal de Dourados, a associação entre o Poder Público do município e as empresas do setor imobiliário/fundiário/incorporador no episódio da alteração da lei que dispunha sobre perímetro urbano da cidade para a implementação do referido empreendimento, prática que voltaria a acontecer recorrentemente em outros empreendimentos – mediante a Lei 953 de 13 de outubro de 1976⁹, a câmara dos vereadores aprovou um acréscimo de área no perímetro na porção norte, com vistas a justamente possibilitar o registro do Portal de Dourados no cadastro municipal de imóveis, embora conflitasse com o código de obras à época.

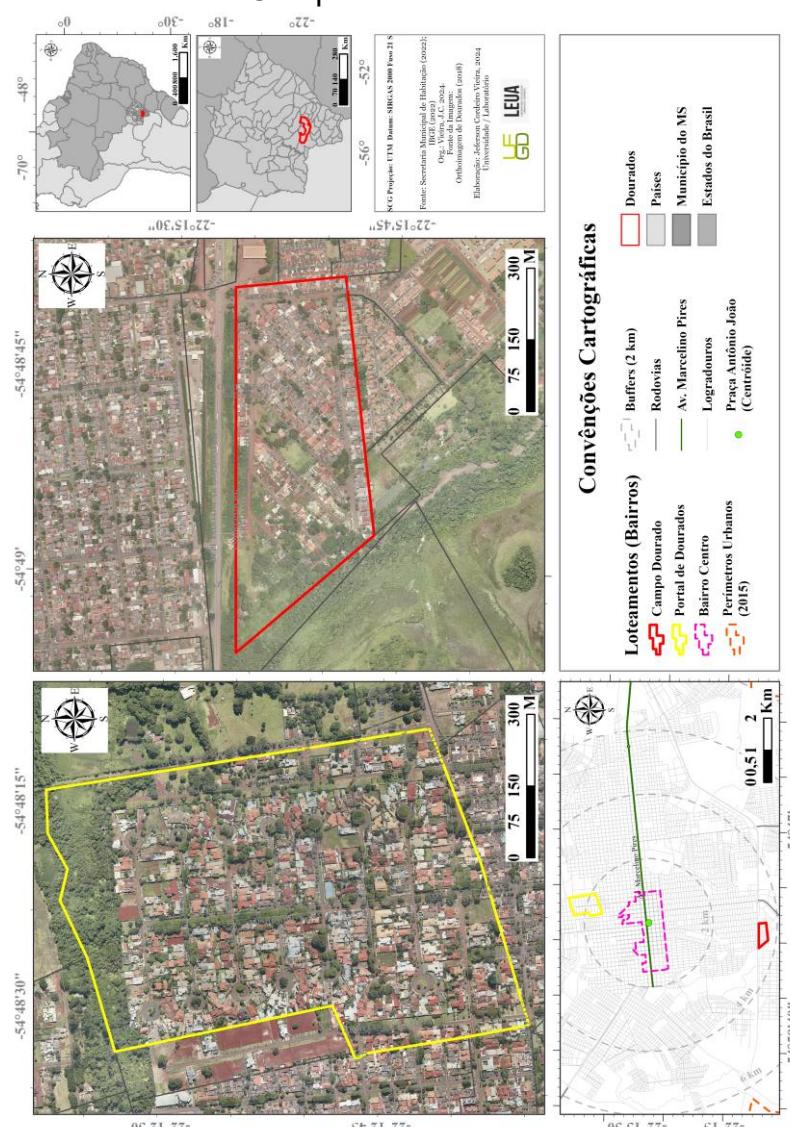
Três anos depois, foi entregue o loteamento Campo Dourado, limítrofe ao perímetro urbano na porção sul da cidade, próximo aos bairros Água Boa e 4º Plano. Constituído de 386 unidades habitacionais, que por sua vez, continham cada uma 3 quartos, banheiro, cozinha, sala de jantar/estar integradas e varanda; dispostas num total de 56m² de área construída¹⁰, o Campo Dourado foi (a exemplo de outros empreendimentos da época) financiado com recursos do BNH (Calixto, 2000, p. 101) e a incorporadora campograndense Construmat LTDA foi a responsável pela construção.

Este foi um dos primeiros conjuntos implantados na parte sul da cidade tendo os segmentos de renda média como alvo, e esta condição levaria a construtora a lançar mão de algumas estratégias visando estabelecer uma certa separação social entre o referido empreendimento e seu contexto mais imediato.

⁹ Ver em “Lei NR. 953 de 13 de outubro de 1976”, disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/1qeHQfvW8sWDo4zR1LJCFmSE4eohxp-tq>, acesso em 25 mai 2024.

¹⁰ Ver em “Campo Dourado, uma opção para quem gosta de morar bem”, disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/16TO3jfCHUaaa06c-irvqvCIsRVpWkW0b>, acesso em 26 mai 2024.

Figura 01 - Dourados-MS: arruamento e inserção dos empreendimentos Portal de Dourados e Campo Dourado na malha urbana.



Fonte: Secretaria Municipal de Habitação (2022); IBGE (2022).

No que diz respeito à malha viária, o traçado do Campo Dourado se assemelha em vários aspectos ao do Portal de Dourados: uma única via dá acesso ao empreendimento, levando a um conjunto de alamedas confinadas pela via perimetral do empreendimento. A relação com a cidade é mediada por um minianel viário construído na BR-463.

A proximidade do Campo Dourado para com as localidades da periferia na porção sul foi omitida dos anúncios publicitários de venda do empreendimento encontrados nos registros d'O Progresso, numa tentativa de rompimento ordem próxima no contexto urbano do empreendimento – tratavam, nos anúncios, da distância do bairro até o centro, mas não houve nenhuma menção aos serviços

prestados no entorno imediato¹¹, que já contava com uma ampla oferta à época, constituída pelos bairros de periferia.

A considerável distância para com o centro, bem como a dificuldade de acesso (em função das precárias condições da BR-456 à época) seriam resolvidas pela construtora com a edificação de dois centros comerciais, para venda artigos de primeira necessidade, intensificando o processo de reconfiguração da periferia.

A partir, a partir do que foi apresentado nesta seção, entende-se que, no caso estudado, o surgimento da periferia se deve a escassez de oferta de habitações populares por parte do SFH frente ao contingente de expropriados do campo, fazendo com que estas pessoas acabassem se instalando principalmente ao sul do eixo principal da cidade, que por sua vez, passou a oferecer uma gama de serviços em paralelo ao centro da cidade por conta dos problemas de acessibilidade destas áreas periféricas.

No mesmo sentido, que os primeiros indícios do processo de reconfiguração aparecem quase que simultaneamente, materializados em dois produtos imobiliários promovidos por empresas da capital do estado, e, portanto, que a separação entre os momentos de surgimento e reconfiguração da periferia é bem tênue, principalmente em função da urbanização tardia da cidade.

Na próxima seção, será abordado o recorte após a virada do século XXI, período em que os processos de reconfiguração encontraram seu ápice, transformando completamente o panorama da periferia.

EXPANSÃO SOB DEMANDA E A INSTRUMENTALIZAÇÃO DO PERÍMETRO URBANO

O período da constituinte sentenciou, em alguma medida, a forma de planejamento centralizado na figura do executivo federal que perdurou por todo o regime civil-militar; instaurando, a partir de então, um novo paradigma nas políticas de habitação e na produção do espaço urbano. Os municípios foram alçados à condição

¹¹ Ver em “Campo Dourado, uma opção para quem gosta de morar bem”, disponível em: <https://drive.google.com/drive/folders/16TO3jfCHUaaa06c-irvqvCIsRVpWkW0b>, acesso em 26 mai 2024.

de entes federativos, em um esforço de equiparar, em dada medida, a autonomia na promoção de políticas públicas que tinha a União.

Esta mudança de patamar nas relações entre as três esferas do poder executivo seria determinante na produção do espaço urbano a nível nacional. A partir da nova constituinte, uma série de instrumentos urbanísticos estariam à disposição do município, assim como um maior controle sobre a oferta de moradia, que até então era centralizado no executivo federal (Calixto, 2000, p. 123-132).

Isto possibilitou que as decisões diretamente ligadas ao poder público (como sobre zoneamento, perímetro, plano diretor, entre outros) fossem diretamente afetadas pela iniciativa privada, na figura do mercado imobiliário, na busca de rentabilizar ao máximo a produção urbana. O Estado exerce nesta dinâmica o papel de facilitador destes empreendimentos:

A partir dos anos noventa, as ações planejadas do poder público, agora tendendo a se concentrarem na esfera local, sinalizam, ainda que timidamente, o delineamento de nova prioridade expressa em uma prática voltada para a promoção da Cidade e para a expansão da economia urbana. Trata-se agora de tornar a Cidade mais atrativa para novos investimentos. O poder público volta-se para criar dispositivos e incentivos que atraiam empreendimentos e promovam a dinamização da economia da cidade. (Silva, 2000, p. 173)

Esta nova conjuntura possibilitou que o mercado imobiliário aprovasse mais facilmente as condições para a implementação de seus novos produtos junto ao poder público municipal, principalmente nas revisões do perímetro, intensificando em grande medida o processo de fragmentação socioespacial. O ápice deste processo em Dourados ocorreu em meio à implementação do Programa Minha Casa Minha Vida, durante a década de 2010.

O programa Minha Casa Minha vida e o aprofundamento do processo de reconfiguração da periferia

Após a década de 1990, os investimentos federais em habitação quase que zeraram, num período em que o Brasil passava por uma forte onda de políticas neoliberais (Sader, 2010). No período em que o plano real entrou em operação, diversas medidas foram colocadas em prática pelo governo federal com o objetivo de aprisionar dólares na reserva do banco central, como forma de criar um “lastro” para

esta nova moeda¹². O resultado destas inúmeras privatizações se deu no aumento do desemprego, diminuição da renda e do poder de compra da classe trabalhadora. A retomada dos investimentos federais na área de habitação em Dourados só voltaria a ocorrer durante os governos petistas.

Como estratégia para dinamizar o mercado da construção civil a nível nacional, implementa uma série de medidas visando dar incentivos ao mercado imobiliário e incorporador. A primeira destas medidas ocorreu em 2005, com a criação do Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS), gerido pelo ministério das cidades e responsável pela promoção da política habitacional voltada para os segmentos socioeconómicos mais vulneráveis mediante a lei federal 11.124 (Calixto; Bernadelli; Silva, 2021). A lei também estabeleceu o FNHIS (fundo operado pela Caixa Econômica Federal que centraliza recursos para sua aplicação na produção habitacional para famílias com renda até 3 salários mínimos) e o Plano Nacional de Habitação (PlanHab, política pública responsável pelo combate ao déficit habitacional entre os anos de 2009 a 2013).

Estavam aí estabelecidas as bases para a criação do Programa Minha Casa Minha Vida. O programa viria a ser o maior instrumento de financiamento da política habitacional brasileira e construção de moradias com recursos públicos em toda a história (Calixto; Bernadell; Silva, 2021), num período em que Dourados experimentava novamente uma época de aceleração do desenvolvimento produtivo agroindustrial.

Silva (2017, p. 202) aponta que, “devido a intenso processo de expansão, sobretudo a partir de 2008, da agroindústria canavieira e, atrelada a ela, das lavouras de cana-de-açúcar”, formou-se uma demanda por profissionais especializados em cargos executivos de empresas ligadas ao agronegócio. O crescimento da atividade sucroalcooleira é verificado pelo autor ao mencionar a “implantação célebre de doze das treze plantas industriais no curto período de cinco anos (2008-2013)” (2017, p. 202).

¹² Entre estas medidas destaca-se o grande número de privatizações e o patamar exorbitante das taxas básicas de juros praticadas à época, que buscaram enquadrar o Brasil na dinâmica do mercado financeiro global atraiendo investimentos vindos do capital estrangeiro (Rodrigues e Jurgenfeld, 2019).

A vinda destes profissionais principalmente de fora do estado aliada ao cenário de incentivo à construção civil criou as bases para que ocorresse em Dourados o período de maior ápice na produção habitacional, superando tanto em volume de investimentos quanto em unidades entregues a época do BNH (Calixto; Bernadelli; Silva, 2021). Como forma de facilitar este processo, o município determinou massivas ampliações do perímetro urbano, quase triplicando sua área – Entre 2011 e 2015, foram aprovados três projetos de lei que resultaram no aumento do perímetro urbano de 81,4km² para 215,7km², em decisões justificadas pela prefeitura com base na implementação do Programa Minha Casa Minha Vida e na integração de áreas irregulares à malha urbana (Calixto; Bernadelli; Silva, 2021, p. 52).

Com isso, uma ampla reserva de terras de baixo custo, recém inseridas na malha urbana, se formava para atender esta grande demanda insuflada pelo governo federal. A maior parte desta área serviria de fato aos empreendimentos da faixa 1 do PMCMV; porém, toda a porção norte (historicamente disputada pelo mercado imobiliário, fundiário e incorporador) foi ocupada por espaços fechados, no bojo do processo de reconfiguração da periferia.

A entrega do primeiro empreendimento concebido com recursos do PMCMV ocorreu já no ano de 2011, logo após a aprovação do alargamento do perímetro urbano da cidade. Este empreendimento constituiu na construção dos residenciais Altos do Alvorada I e II, que juntos totalizam 447 unidades habitacionais. Parte desse loteamento foi repassada à população pela prefeitura através de um sistema de sorteio, na tentativa de fazer com que os benefícios do programa alcançassem segmentos de menor renda¹³.

Após esta entrega, mais sete loteamentos da faixa 1 do PMCMV foram implementados entre 2011 e 2019, totalizando 4.839 unidades habitacionais entregues e mobilizando um total de R\$ 279.568.141,41 (Calixto; Bernadelli; Silva, 2021, p. 46); sendo esta, a faixa de renda que contou com a maior cobertura do programa em Dourados.

No mesmo período, diversos empreendimentos fechados foram implementados em áreas recém inseridas no perímetro urbano, inaugurando frentes de expansão em três diferentes direções da cidade – a principal delas, na porção norte, estabelecida a

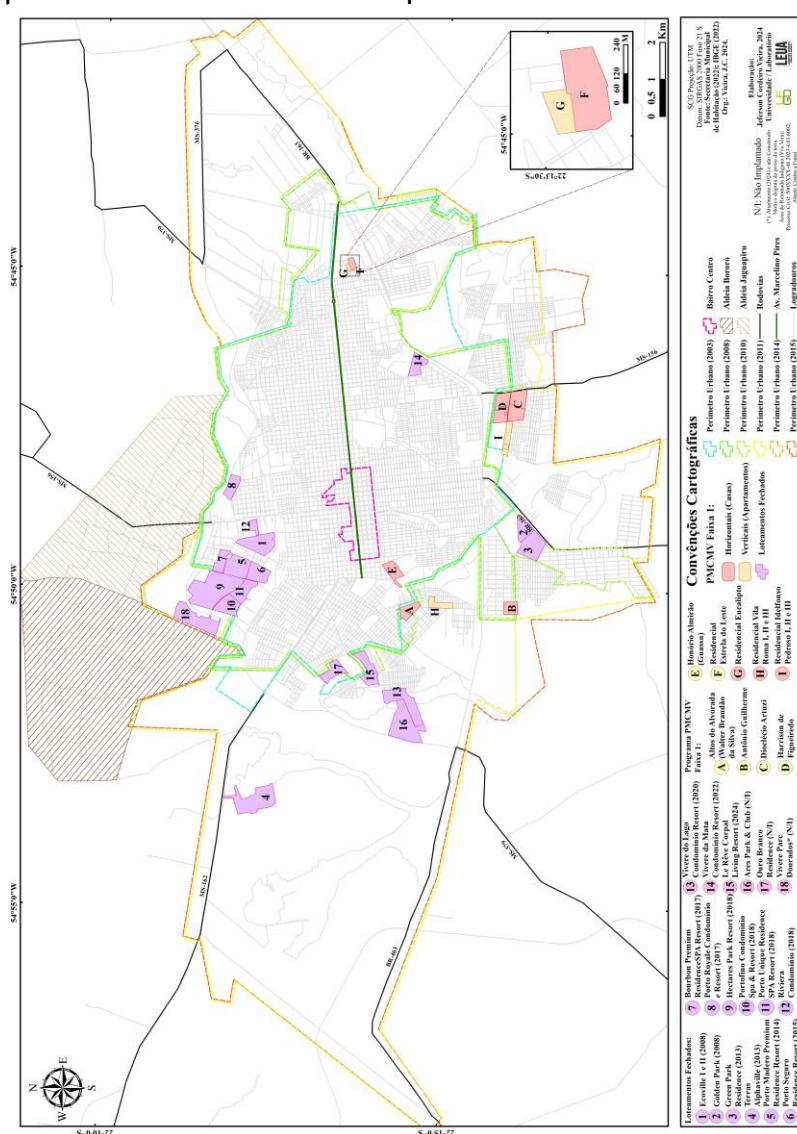
¹³ Ver em: Prefeito vistoria Altos do Alvorada I e II, disponível em:
<https://drive.google.com/drive/folders/1ldCxegqDQ8t8Mn9OldejjVfeQUx1DoGe>, acesso em 23 mar 2024.

partir da implementação do Ecoville Residence e Resort, o primeiro espaço residencial fechado desta porção. Este empreendimento foi capitaneado pela imobiliária Vectra em associação à construtora Plaenge, que propiciaram a construção de uma ponte até o local de implantação deste empreendimento, separado do restante da cidade pelo córrego Laranja Doce. Ao fim da década, outros oito empreendimentos seriam implementados na mesma porção em contiguidade ao Ecoville, fazendo daquela área um emaranhado de espaços residenciais fechados.

Este período registra, portanto, o aprofundamento do processo de reconfiguração da periferia; possibilitando, agora, a existência de múltiplas centralidades no tecido urbano. Contraditoriamente, as distâncias geométricas entre os diferentes segmentos sociais diminuíram à medida em que a separação social se estabeleceu de forma completa no cotidiano.

Isto pode ser exemplificado no caso dos dois empreendimentos situados ao sul da malha urbana – Golden Park e Green Park, lançados em 2008 e 2014, com 325 e 360 lotes respectivamente. Se tratam de espaços residenciais fechados na sua forma mais bem acabada, situados nas proximidades das áreas tradicionalmente periféricas tratadas neste trabalho. É somente a adoção de elementos que restringem a relação com o entorno que possibilitou a implantação destes empreendimentos nesta porção, ainda que tenham sido menos requisitados do que os da porção norte (Calixto; Bernadelli; Silva, 2021, p. 53). A figura 3 representa a distribuição destes espaços fechados e dos empreendimentos financiados pelo PMCMV na malha urbana.

Figura 02 – Dourados-MS: distribuição dos espaços fechados e dos empreendimentos financiados pelo PMCMV na malha urbana.



Fonte: Calixto, Bernadelli; Silva, 2021.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Após discorrer sobre estes períodos da produção habitacional em Dourados, é possível concluir que a sobreposição dos processos de surgimento e reconfiguração da periferia resultou no aparecimento de conteúdos e dinâmicas diversos, a depender da localização. Que as próprias localizações voltadas para segmentos socioeconômicos diferentes puderam se desenvolver em áreas relativamente próximas na malha urbana; porém, que tal proximidade só pôde se realizar por conta dos aparatos de segurança e distinção social presentes nos espaços residenciais fechados.

No mesmo sentido, comprehende-se que o processo de fragmentação socioespacial observado por Calixto (2021) e Calixto, Bernadelli e Silva (2021) pode ser datado a partir da introdução de produtos imobiliários ainda inéditos na cidade na década de 1970, implementados por incorporadoras da capital do estado que já à época estavam a par das dinâmicas urbanas metropolitanas e que lançavam mão de artifícios para influenciar as decisões do poder municipal, principalmente no que diz respeito ao perímetro urbano. E que o poder público municipal, por sua vez, atuou como um facilitador em diversos momentos ao preconizar os interesses do mercado imobiliário nas sucessivas redefinições do perímetro e dos planos urbanísticos também desde mesma década.

Concomitantemente, o poder público federal teve papel determinante em ambos os momentos, tanto por determinar a porção norte como a principal área de interesse para o capital imobiliário, quanto por falhar em atender os segmentos socioeconômicos mais vulneráveis; que, recorrendo ao mercado imobiliário local, foram incorporando as áreas da porção sul, constituindo a periferia da cidade.

Ainda, que as condições de isolamento da periferia foram, pouco a pouco, ensejando o surgimento de centralidades, o que culminou numa reestruturação da relação entre o centro e a periferia. A cidade, estruturada à partir do eixo da Av. Marcelino Pires, paulatinamente passa a portar uma estrutura multicêntrica, a partir da chegada de estabelecimentos comerciais na porção sul, conforme observada por Calixto (2000, p. 203); e posteriormente, com a chegada dos espaços residenciais fechados e produtos semelhantes, passa a ser estruturada de forma policêntrica – resultado dos processos de reconfiguração da periferia.

Por fim, que o período da última década demonstra uma intensificação deste processo, a partir do cenário da implantação do Programa Minha Casa Minha Vida, ao analisar a produção urbana recente. As recentes ampliações do perímetro urbano são o desdobramento do processo de reconfiguração da periferia, em que o espaço residencial fechado aparece como o produto mais bem acabado desta dinâmica, e é justamente isto que explica a disseminação deste tipo de empreendimento na cidade recentemente.

A resposta para o ímpeto que ensejou a escrita deste artigo passa, portanto, por entender a fragmentação socioespacial enquanto processo – o mosaico de áreas relativamente descontínuas, as proximidades e distâncias relativas da periferia, a disseminação de espaços fechados, resumindo, toda a morfologia urbana atual de

Dourados pode ser entendida como fruto do que foi tratado como aqui como sendo a “reconfiguração” da periferia, que segue em curso nas cidades médias, como no caso de Dourados.

REFERÊNCIAS

BARROS, S. F. de S. O método regressivo-progressivo como possibilidade para os estudos das cidades médias. **Revista Cerrados (Unimontes)**, vol. 16, núm. 2, pp. 110-125, 2018.

CALIXTO, M. J. M. S. Da lógica centro-periferia à lógica socioespacial fragmentária em uma cidade média. **Mercator**, Fortaleza, v.20,e20028, 2021. ISSN:1984-2201.

CALIXTO, M. J. M. S.; BERNADELLI, M. L. F. da H.; SILVA, P. F. J. Os novos vetores da produção habitacional em uma cidade média do estado de mato grosso do sul: apontamentos sobre o processo de redefinição da relação centro-periferia. In: CALIXTO, M. J. M. S.; REDÓN, S. M. (orgs). **O Programa minha casa minha vida e seus desdobramentos socioespaciais:** os novos vetores da produção do espaço em cidades médias brasileiras. Porto Alegre, RS: TotalBooks, 2021.

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. Tese (Doutorado em geografia) - Faculdade de Ciências e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Campus de Presidente Prudente, Presidente Prudente, 2000.

CÂMARA MUNICIPAL DE DOURADOS. Lei Complementar nº 72, de 30 de dezembro de 2003. **Institui o Plano Diretor de Dourados, cria o Sistema de Planejamento Municipal e dá outras providências.** Dourados, MS, 30 dez. 2003

CÂMARA MUNICIPAL DE DOURADOS. Lei nº 3.376, de 17 de maio de 2010. **Altera o perímetro urbano da cidade de Dourados.** [S. I.], 17 mai. 2010.

CÂMARA MUNICIPAL DE DOURADOS. Lei nº 3.480, de 30 de setembro de 2011. **Dispõe sobre alteração do perímetro urbano da cidade de Dourados.** [S. I.], 30 set. 2011.

CÂMARA MUNICIPAL DE DOURADOS. Lei nº 3.844, de 24 de novembro de 2014. **Dispõe sobre o perímetro urbano da cidade de Dourados.** [S. I.], 24 nov. 2014.

CÂMARA MUNICIPAL DE DOURADOS. Lei nº 3.929, de 01 de outubro de 2015. **Dispõe sobre o perímetro urbano da cidade de Dourados.** [S. I.], 01 out. 2015.

CARLOS, A. F. A. Diferenciação socioespacial, in: **CIDADES**, São Paulo, v. 4, n. 6, 2007, p. 45-60.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Segregação socioespacial e o "Direito à Cidade". **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, São Paulo, Brasil, v. 24, n. 3, p. 412–424, 2021. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2020.177180. Disponível em: <https://revistas.usp.br/geousp/article/view/177180>. Acesso em: 9 set. 2025.

CORREA, R. L. Diferenciação sócio-espacial, escala e práticas espaciais. In: **CIDADES**, São Paulo, v. 4, n. 6, 2007, p. 62-72.

D'ANDREA, Tiaraju. Contribuições para a definição dos conceitos periferia e sujeitas e sujeitos periféricos. **Novos estud. CEBRAP**, São Paulo , v. 39, n. 1, p. 19-36, abr. 2020 . Disponível em http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0101-3300202000100019&lng=pt&nrm=iso. acessos em 11 dez 2024. Epub 10-Jun-2020.

MARX, Karl. **O Capital: Crítica da economia política**. Livro I: O processo de produção do capital. Trad. Rubens Enderle. São Paulo: Boitempo, 2013

SADER, E. Brasil, de Getúlio a Lula. In: GARCIA, M. A.; SADER, E. (orgs.) **Brasil entre passado e o futuro**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo/Boitempo, 2010.

SILVA, M. C. T. **Os novos rumos da política habitacional e o processo de urbanização de Dourados**. 2000. Tese (Doutorado) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000. Acesso em: 22 maio 2023.

SILVA, M. C. T. Dourados-ms: expansão urbana extensiva e impactos socioambientais. In: **Mato Grosso do Sul no início do século XXI: Integração e desenvolvimento urbano-regional - Volume 2/** Walter Guedes da Silva e Paulo Fernando Jurado da Silva (orgs.) – Campo Grande, MS: Life Editora, 2017.

SOUZA, M. L. de. Da “diferenciação de áreas” à “diferenciação socioespacial”: a “visão (apenas) de sobrevôo” como uma tradição epistemológica e metodológica limitante. In: **CIDADES**, São Paulo, v. 4, n. 6, 2007, p. 101-114.

SPOSITO, M. E. B.; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1.ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

SPOSITO, M. E. B. Escalas, Diferenças e Desigualdades Socioespaciais. In: **A produção do Espaço Urbano**. [S. l.: s. n.], 2020, p. 123-145.

VILLAÇA, F. J. M. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp/Lincoln Institute, 2001.

Recebido em 09 de outubro de 2025
Aceito em 12 de dezembro de 2025