

O CARÁTER RENTISTA DA ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA: UM ESTUDO DE CASO NO ESPAÇO URBANO DE TRÊS LAGOAS/MS

Amanda Emiliania Santos Baratelli¹

GT 12- Produção do espaço urbano numa perspectiva crítica

Resumo: No trabalho em questão objetivarei analisar a produção/reprodução do espaço urbano a partir da centralidade do caráter rentista presente no processo de especulação imobiliária na cidade de Três Lagoas/MS. Compreendo o espaço enquanto totalidade, a partir da premissa de que ele é produto/condição da reprodução social, nesse sentido, reproduz o desenvolvimento do capitalismo que desdobra na terra seu viés mercadológico e sua utilização como valor de troca. Esse processo se materializa por meio da concentração da propriedade privada e o direito de auferir renda, mediado pela especulação imobiliária. Por fim, evidencio a alta rentabilidade na majoração dos preços da terra em diferentes loteamentos da cidade, logo, destaco também o caráter rentista dos proprietários de terras de Três Lagoas que se assenhoram da terra como “reserva de valor” para auferir renda e utilizá-la como ferramenta do poder local.

Palavras-chave: Espaço geográfico; renda da terra; especulação imobiliária.

Introdução

A Geografia Humana tradicionalmente tem se dividido em grandes áreas do conhecimento, apresentando até, em certa medida, relações dicotômicas ao conduzir discussões amplas e complementares entre áreas. Nesse sentido, objetivei neste trabalho – de geografia urbana –, mas, antes de tudo, de Geografia, relacionar a produção/reprodução do espaço urbano de Três Lagoas a partir da centralidade do caráter rentistas presente no processo de especulação imobiliária.

A discussão sobre renda da terra é tradicionalmente mais abordada pela Geografia agrária, sobretudo, pela acentuada dinâmica de majoração dos preços rurais das terras a partir da extração de renda absoluta, diferencial I e II. Todavia, exercitar a incorporação desse conceito para compreensão da especulação imobiliária no espaço urbano reforça o papel dos pesquisadores e pesquisadores de Geografia em realizar análises que

¹ Licenciada e Mestra em Geografia pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, campus de Três Lagoas (UFMS/CPTL) e Doutoranda em Geografia pela Universidade Estadual Paulista “Julio Mesquita Filho”, Faculdade de Ciências e Tecnologia – campus Presidente Prudente (FCT/UNESP)

possibilitem a compreensão do espaço geográfico em totalidade e, principalmente, adotando a dinâmica campo-cidade como relações simbioticamente complementares.

Assim, no que diz respeito a pesquisa em Geografia e, anteriormente, em ciências humanas, ressalto a importância de analisar os dados e informações sem neutralidade e, para isso, os procedimentos metodológicos de aquisição desses dados/informações são fundamentais a serem destacados.

O presente trabalho é resultado da disciplina “A produção territorial da cidade e do urbano” do Programa de Pós Graduação em Geografia, da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, campus Três Lagoas (UFMS/CPTL), ministrada pela Professora Doutora Patrícia Helena Milani e as informações utilizadas neste artigo foram geradas há um ano, parte deles no período de escrita do meu Trabalho de Conclusão de Curso, sendo assim, descreverei um pouco de como tudo ocorreu. A princípio ressalto que a utilização de dados do poder público para pesquisa representa sempre como barreiras, principalmente pelo fato de que, na maioria das vezes, os setores responsáveis hesitam em disponibilizá-los. Não discutirei o mérito do porquê.

Sendo assim, requeri na Prefeitura Municipal de Três Lagoas, setor de Habitação, dados referentes ao valor venal da terra, para utilização no TCC, no entanto, o longo período para disponibilização me impediu de utilizá-los e, por isso, não constaram em meu trabalho anterior.

Em seguida, realizei uma entrevista com um proprietário de imobiliária da cidade. O contato dele me foi passado por sua esposa, assim, facilitando de marcar a entrevista. A entrevista foi realizada nas dependências da própria imobiliária e, observando o local (no momento da entrevista), pude perceber o diploma de formação em Engenharia Civil pela UNESP, além de outros que me fizeram perceber que o proprietário da imobiliária não nascerá em Três Lagoas.

Curiosamente o proprietário da imobiliária não hesitou em passar-me informações sobre os preços do m², áreas mais valorizadas da cidade, famílias tradicionalmente donas das terras e, inclusive, socializou mapas elaborados pela Prefeitura Municipal de Três Lagoas, a exemplo da Figura 1. Presumo que tamanha abertura para o diálogo pode estar relacionada com o fato de ele não faz parte da classe dos proprietários de terra – tradicionais donos das imobiliárias da cidade.

Por fim, para alcançar o objetivo proposto, dividi o trabalho em três seções diretamente relacionadas: a) A Geografia e a renda da terra e b) Renda da terra e especulação imobiliária, nesta seção faço um movimento teórico com uso de diversos autores e c) A especulação imobiliária no município de Três Lagoas/MS, em que faço análise dos dados e informações geradas, bem como desenvolvo um diálogo com os autores anteriormente debatidos.

A Geografia e a renda da terra

Os pesquisadores da ciência geográfica historicamente têm se encarregado de realizar discussões que contribuam para a compreensão da relação entre homem-natureza no espaço geográfico. Nesse sentido, o espaço como categoria, para que seja capaz de elucidar a complexidade das relações sociais, deve ser interpretado a partir da totalidade, próprio da sociedade que lhe serve como agente produzindo/reproduzindo seu sentido (SANTOS, 1985).

Diante da complexidade empregada para a compreensão do espaço geográfico e suas contradições, adotarei neste trabalho as premissas teóricas que consideram o espaço como totalidade (SANTOS, 1985) e, principalmente, o espaço enquanto condição, meio e produto da reprodução social, logo a produção do espaço apareceria como imanente à produção social no contexto da constituição da civilização (CARLOS, 2011, p. 17).

Considerando que o espaço é parte do processo de produção/condição das relações sociais, Harvey (1992), ao discutir a condição pós-moderna, evidencia a relação do espaço-tempo nas transformações sociais, sobretudo, no que diz respeito ao modo de vida, os padrões arquitetônicos, culturais e de produção.

De acordo com Harvey (1992), na essência do desenvolvimento do capitalismo contemporâneo – auge reprodução ampliada do capital –, o modernismo representa o período histórico de produção em massa, associado aos padrões fordistas industriais, de tal forma, o modo de vida, consumo e produção em massa passam a se desdobrar também por meio das rugosidades espaciais (SANTOS, 2012).

Todavia, a tendência de reprodução ampliada do capital e os novos paradigmas de desenvolvimento do capitalismo, entre o final da década de 1960 e início de 1970, demandam uma mudança cultural global de condição pós-moderna, a “cultura da sociedade capitalista avançada” (HUYSENS *apud* HARVEY, 1992). Na concepção

pós-moderna, então, haveria o rompimento com a modernidade, a cultura de consumo num único padrão, adotando perspectivas mais individualizadas e plurais, centradas na diversidade e flexibilidade de produção. O que emprega à sociedade pós-moderna o caráter fragmentário das relações sociais, de consumo e por conseguinte com reflexos na produção do espaço urbano.

No entanto, mesmo com a mudança na dinâmica de modo de vida e alteração no padrão de consumo da sociedade, os períodos e características entre modernidade e pós-modernidade se sobrepõem. O novo infiltra o velho e vice-versa, ambos períodos estão aliados e materializados na sociedade contemporânea e expressos na produção/reprodução do espaço geográfico, seja pelas rugosidades e características arquitetônicas, cultural ou pela dinâmica do consumo.

A fragmentação e individualização culturalmente reproduzidas pela dinâmica da sociedade capitalista representam a aceleração na produção e reprodução do espaço, isso seria, portanto, a simbiose entre modernidade e pós-modernidade diante da relação entre espaço-tempo.

Nesse sentido, a flexibilidade adotada no período pós-moderno não rompe com a cultura do consumo desenvolvida no período fordista – modernidade. Ambos os momentos históricos estão sobrepostos e intrinsecamente relacionados à medida que servem para a reprodução dos padrões de acumulação ampliada do capitalismo, instigados pela cultura do consumo e consumismo (HARVEY, 1992).

A partir do entendimento de que o espaço geográfico é produto das contradições da sociedade e desdobramento dessas relações históricas na reprodução do espaço-tempo, materializa sua essência centrada nas relações de disputa/poder, o que gera um choque entre as classes antagônicas (proletariado *versus* burguesia) pertencentes ao sistema capitalista.

O choque entre classes antagônicas materializa-se em diversas condições e escalas, mas, objetivarei trabalhar com a centralidade dessas disputas no âmbito da terra e, principalmente, levando em consideração a forma como ela é utilizada como “reserva de valor”, nos termos de Oliveira (2001), para apropriação da renda da terra (MARTINS, 1981).

Essencialmente a terra é um recurso natural finito, logo, não é produto das relações de trabalho, ou seja, não há capital investido no pagamento de salários para a produção

da terra, logo, há ela não poderia ser atribuída valor de troca – produto do trabalho. Nesse sentido, a terra deveria servir como valor de uso para a sociedade (RODRIGUES, 1988).

Todavia, a determinação das relações capitalistas empregou ao espaço geográfico, em quase todos os aspectos, seu caráter mercadológico. Assim, as relações coloniais² brasileiras de seletiva distribuição e jurisdição da terra impregnaram à natureza capitalista, transformando-a em mercadoria mediada pelas relações de troca – o dinheiro.

A terra tornou-se mercadoria para o sistema capitalista, todavia, uma mercadoria demarcada pela contradição das relações tipicamente capitalistas. A terra representa um limite para a expansão do capitalismo, levando em conta a necessidade do capital em territorializar-se para sua reprodução, empregando trabalhadores para operação das máquinas, fabricação dos produtos, distribuição e realização da mais-valia a partir do consumo (produção-distribuição-consumo).

Assim, o capitalista precisa destinar parte do seu lucro para a compra e/ou arrendamento da terra e, de fato, o capital destinado para aquisição da terra não retorna como lucro, tornando-o um capital imobilizado (MARTINS, 1981).

Nessa perspectiva, como a terra não é produto do trabalho e não pode gerar lucro, ela possui uma característica excepcional no capitalismo, a capacidade de gerar renda. Aquele que detém a propriedade privada da terra possui o direito de auferir a renda, que passa a ser um tributo social pago por toda a sociedade, tornando-se uma mais-valia social, centrada na relação de desigualdade entre os que possuem e os que não possuem a propriedade da terra (MARTINS, 1981).

De fato, os proprietários fundiários que se assenhoram da renda da terra são denominados de “capitalistas parasitas”, isto porque imobilizam seu capital na compra da terra e usufruem da capacidade da terra de auferir a renda paga pela sociedade, assim, não precisam investir mais capital para a reprodução de nenhuma atividade tipicamente capitalista (MARTINS, 1981).

Em síntese, a renda da terra adquirida a partir do monopólio da propriedade se apresenta como sendo parte da mais-valia gerada pelo capital que recai sobre o proprietário fundiário ou proprietário do bem imóvel (MARX, 1988), que a partir de sua posição se apropria do trabalho social (ZANOTELLI; FERREIRA, 2014, p. 40).

² Para mais informações acessar a Tese de Doutorado de Fonseca (2019), cuja apresenta discussão sobre o regime de distribuição monárquica da terra, as *sesmarias* e a Lei de Terras de 1850 – origem da propriedade privada da terra no Brasil.

Diante disso, o espaço geográfico enquanto totalidade, produto/condição das relações sociais, incorpora sob sua reprodução a sociedade nos moldes capitalista, desdobrando sua essência na lógica mercadológica, tornando todo e qualquer espaço produto dessas relações.

Ao longo da história, o processo de produção do espaço, enquanto processo civilizatório, traz em si aquilo que o nega, isto é, com o desenvolvimento do capitalismo, o espaço (produção social), torna-se um produto e, nesta condição, revela-se na contradição valor de uso/valor de troca. O espaço, portanto, torna-se, sob o capitalismo, uma mercadoria, como, em tese, todos os produtos do trabalho humano (CARLOS, 2015, p. 26).

Renda da terra e especulação imobiliária

Diante da compreensão de que a renda da terra é um tributo pago pela sociedade para os proprietários de terra, evidenciarei as diferentes formas em que a renda da terra é auferida, representando a distinção entre preços a depender das condicionantes onde a terra está inserida e como esse processo contribui para a especulação imobiliária.

Os limites inerentes ao modo de produção capitalista demonstram que mesmo a propriedade privada da terra mantendo uma relação contraditória com o sistema, a renda auferida demarcou de forma durável o desenvolvimento do espaço urbano. A sua manifestação espacial ocorre pelo mecanismo de atribuição do preço ao solo urbano, em que considera fenômenos como localização, infraestrutura e impulsiona a segregação socioespacial (LOJKINE, 1981).

De fato, a renda da terra possui condicionantes que variam a sua capacidade de captação e modificação de preços, nesse sentido, a renda da terra urbana representa nitidamente esses processos. Considerando que a localização e proximidade de serviços são fator essencial para a atribuição de preço aos lotes.

O Estado, essencialmente centrado na reprodução dos padrões do sistema capitalista, é um importante agente para o aumento da capacidade da terra gerar renda. Uma das premissas que impulsionam esse processo é o zoneamento urbano, responsável por atribuir determinada área de atuação para cada localização da cidade, assim, esse mecanismo de seleção social do espaço urbano acentua a diferença de preços entre espaços centrais e periféricos (LOJKINE, 1981).

Além do zoneamento urbano, o Estado desempenha o papel de realizar as principais infraestruturas do espaço urbano, todavia, geralmente, esses investimentos estatais ocorrem nas áreas centrais, atraindo instalações e serviços para o centro econômico, nesse sentido, aumentando a demanda pelas terras centrais e majorando os preços dos lotes.

Dentro os vários agentes que produzem o espaço urbano, destaca-se o Estado, que tem presença marcante na produção, distribuição e gestão dos equipamentos de consumo coletivos necessários à vida nas cidades. Entre os consumos coletivos mais importantes no atual contexto histórico, destacam-se: abastecimento de água, luz, telefone, e a instalação de redes correspondentes; sistema viário e transporte coletivo; espaços coletivos de lazer e esporte, equipamentos e serviços de saúde, educação e habitação para as chamadas classes populares [...]. (RODRIGUES, 1988, p. 20).

A partir dessa perspectiva o centro passa a ser o parâmetro para os mais altos preços do solo urbano, devido a sua localização privilegiada, infraestrutura e com diversidade de serviços em seus arredores.

A utilização do solo urbano como mercadoria e a dinâmica de aumento na capacidade de auferir renda traz à tona outro processo que ocorre concomitante a dinâmica da renda da terra, nesse sentido, a especulação imobiliária transforma a cidade num estratégico espaço, cujo objetivo consiste em majorar o preço da terra para aquisição de maior taxa de renda.

A especulação imobiliária, segundo Rodrigues (1988), ocorre de duas diferentes formas, sendo elas a primeira a especulação imobiliária refere-se a forma como os lotes são vendidos. De início, os lotes “piores” localizados em relação a proximidade com os serviços são comercializados, enquanto, conforme o loteamento se expande, os lotes “vazios” passam a ser valorizados devido ao aumento da demanda por procura dos espaços mais bem localizados.

A outra forma de especulação ocorre por meio das glebas – grandes porções de terras – localizadas entre loteamentos. Então, ao iniciar o processo de particionar os lotes residenciais num loteamento, deixa-se uma gleba ociosa. Na medida em que as infraestruturas forem construídas e direcionadas para o loteamento em questão, a gleba estará em processo de “valorização”. Sendo assim, quando for loteada, seu preço inicial será superior ao do primeiro loteamento (RODRIGUES, 1988).

Retomando as ações do Estado em benefício dos proprietários imobiliário via especulação imobiliária e dinâmica de auferir renda, ocorre também ao direcionar infraestrutura básica para o lançamento dos loteamentos, seja por meio da pavimentação, instalação de esgoto, iluminação pública etc. Assim, ambos loteamentos aumentarão seus preços, arrecadação individual do proprietário do empreendimento com uso do dinheiro público – via impostos pagos por toda sociedade.

Os lotes especulados são, geralmente, aqueles que se mantêm sem utilização, denominados como “vazios” urbanos, no entanto, que possuem estratégica função na lógica da especulação imobiliária. Esses lotes têm socialmente a função de esperar o desenvolvimento de infraestrutura, serviços etc. para serem loteados, logo, estão à espera de maior “valorização” para aumento de seu preço.

A dinâmica da especulação imobiliária serve como fonte de enriquecimento para os proprietários imobiliários, no entanto, é um dos fatores responsáveis pela segregação socioespacial, ou seja, “empurra” parte da população que não pode pagar pela terra “bem” localizada, próxima a infraestrutura e serviços – parâmetro a partir do centro -, para as “margens” da cidade, isto é, as áreas periféricas.

Es decir, si bien existen muchos posibles criterios de diferenciación social que a su vez podrían verse expresados en la estructura espacial, en una sociedad donde cobra una preeminencia absoluta la condición socio-económica para posicionar a los sujetos en la estructura social, esta preeminencia se ve refl ejada en el espacio urbano. (SARAVÍ, 2008, p. 95).

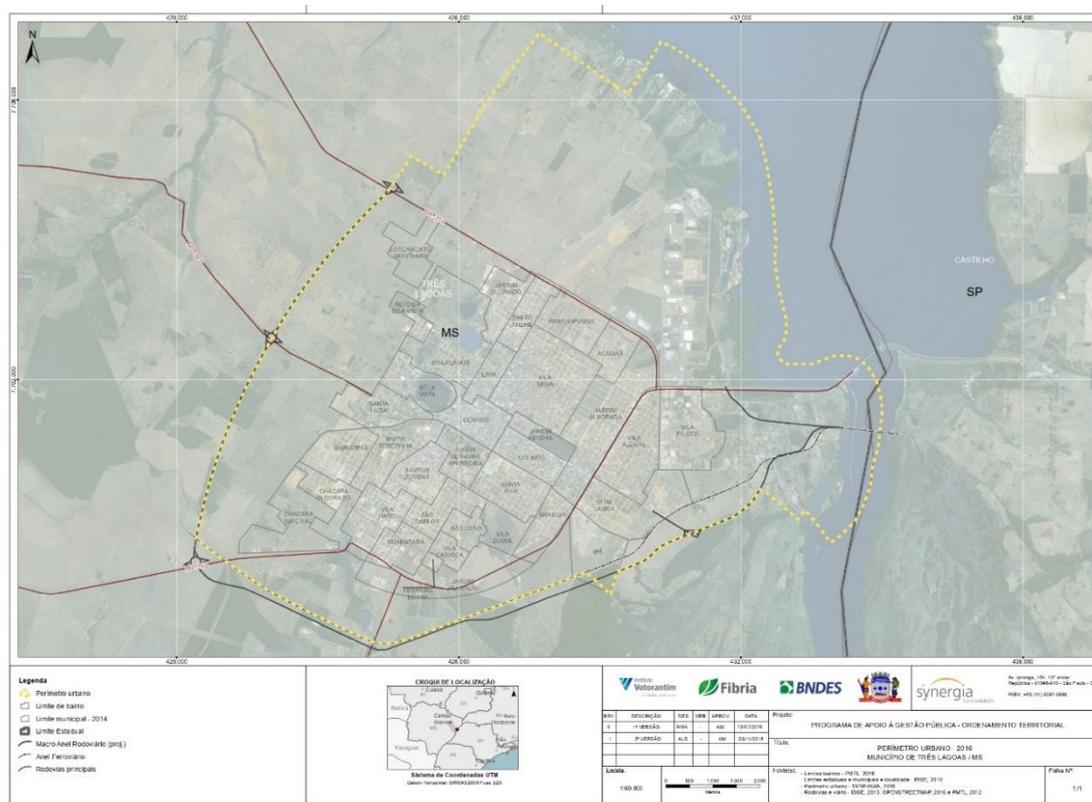
Assim, as condições de produção/reprodução do espaço urbano, no que diz respeito a questão da terra, possuem centralidade na dinâmica da capacidade da terra de auferir renda, isto é, coordenada pelo processo de especulação imobiliária que ocorre mediada pela estratégica função dos vazios urbanos.

A especulação imobiliária na cidade de Três Lagoas/MS

Como forma de oportunizar o debate sobre a renda da terra urbana e a especulação imobiliária, utilizarei a materialização desses processos na cidade de Três Lagoas/MS. Evidente que não se trata de “imprimir” teorias sob o espaço urbano de Três Lagoas, considerando sua produção/reprodução social é centrada essencialmente na contradição e nas relações de quem o produz.

Sendo assim, vale o destaque de aproximarmos as características e realidade de formação histórica do espaço urbano de Três Lagoas. Nessa perspectiva, o município é localizado na região Leste do estado de Mato Grosso do Sul e possui cerca de 10.206,370 km², sendo 61 km² dessa área no perímetro urbano, conforme figura 1, com a população de 123.281 habitantes, segundo dados do IBGE.

Figura 1: Delimitação do perímetro urbano de Três Lagoas/MS



Fonte: Prefeitura Municipal

Historicamente o município concentrou suas atividades na pecuária extensiva de bovinos para corte, no entanto, o processo de industrialização tornou-se mais latente na década de 1990 (LEAL, 2011), com a territorialização de diversos empreendimentos. Dentre os quais deve-se destacar a territorialização de duas agroindústrias de celulose, a Suzano (2009) e a Eldorado Brasil (2012), ambas consideradas umas das maiores

produtoras de celulose de fibra curta branqueada do Brasil e do mundo. (PERPETUA, 2012).

Essas empresas também foram responsáveis pela geração de postos de emprego o que intensificou o processo migratório de trabalhadores de outras regiões para a cidade e, conseqüentemente, estimulou a especulação imobiliária, fator destacado na fala do entrevistado em questão, proprietário de imobiliária na cidade.

[Houve na cidade de Três Lagoas uma valorização no preço da terra urbana na última década?]

Se você pegar Três Lagoas há 10 ou 12 anos atrás você comprava um lote aqui por R\$ 8.000,00 e hoje esse mesmo lote custa R\$ 80.000,00, e grande parte dessa valorização é por conta da industrialização recente da cidade. Não tem outro motivo.

O rápido desenvolvimento industrial e o crescimento econômico da cidade desnudaram as desigualdades já existentes neste espaço e, também, trouxe à tona novos processos, nesse sentido, a cidade vive uma sistemática contradição entre o *slogan* de uma das mais importantes cidades para a economia do Mato Grosso do Sul e a profunda desigualdade socioespacial.

O município que possui centralidade na dinâmica agrária desempenha e reproduz em seu espaço a robusta relação entre a aliança terra-capital³, haja vista a compra de terras particulares de famílias que tradicionalmente fazem parte do poder público para a construção de loteamentos populares, exemplo dos últimos conjuntos habitacionais, Novo Oeste e Orestinho (BARATELLI; MILANI, 2019).

Nessa perspectiva, estimo que os tradicionais donos das terras agrárias são também os especuladores imobiliários dentro do perímetro urbano, isso se reforça pela narrativa do entrevistado. A vasta quantidade de grandes porções de terras condicionadas como vazios urbanos é expressiva na cidade, conforme representado pela figura 2.

³ Martins (1994) considera que a aliança entre capital e propriedade da terra constituiu um capitalismo tributário, operando de forma distinta as relações tipicamente capitalistas. Utiliza-se de lógica violenta, para extração de tributos a alimentá-lo. Para isso, sua ideologia precisa ser liberal e sua prática repressiva.

Figura 2: Espacialização dos vazios urbanos em Três Lagoas/MS



Fonte: Google Earth, 2019.

A relação dos “vazios” urbanos com a dinâmica da especulação imobiliária se expressa nos preços dos lotes em diferentes regiões da cidade. Sendo assim, a partir dessas perspectivas, analisei o valor venal⁴ da terra e o preço de mercado utilizando dados do Decreto Municipal Nº 186, de 12 de dezembro de 2016 – referência para o cálculo do IPTU e a entrevista realizada.

⁴ O valor venal é uma estimativa que o Poder Público realiza sobre o preço de determinados bens. A finalidade principal é servir de base para o cálculo de certos impostos

No que diz respeito ao recorte adotado, utilizei dados de dois loteamentos distintos, sendo o primeiro o Bairro Centro e outro nas extremidades da região oeste, próximo ao bairro Santa Luzia, conforme delimitado na figura 1.

A figura 3 representa o primeiro loteamento a ser analisado, correspondente a área fiscal do loteamento centro, cercado pelas principais avenidas da cidade e, conforme informações da figura 2, com ausência e/ou pouquíssima concentração de vazios urbanos.

Figura 3: Região fiscal do loteamento centro



Fonte: Google Earth, 2020.

A região identificada na figura 3 concentra a maioria dos serviços de comércio e representa uma das áreas mais importantes economicamente para a cidade, além de sua importância econômica é considerada também uma área nobre para a moradia, predomina

em Três Lagoas a lógica centro-periferia de produção do espaço urbano, ainda que alguns conteúdos das periferias norte e sul passa por mudanças. Respectivamente pela abertura do shopping center e lançamentos de condomínios fechados de médio e alto padrão e ao sul lançamentos de conjuntos habitacionais. Diante desse ponto de vista e de acordo com as teorias já trabalhadas neste artigo, por ser uma área central o preço da terra é mais elevado. Assim, pode ser observado por meio da fala do proprietário de imobiliária:

[Quais seriam as áreas mais valorizadas da cidade?]

Colinos, Santos Drumont e Centro. Vila Nova também tem uma valorização legal e os condomínios.

No Centro eu vendo a R\$ 1.000,00 m². É a questão do “vazio” urbano, no centro você não tem tanto terreno mais. É escasso, por isso que é caro.

O preço empregado a área central, pelo proprietário imobiliário, diz respeito ao preço atribuído pelo mercado, no entanto, os documentos oficiais da Prefeitura Municipal referem-se ao valor venal da terra, ou seja, sem ou com pouca relação com o mercado. A área da figura 3 possui flexibilidade de valores no que diz respeito aos documentos oficiais, flutuando entre o preço de, em média, R\$ 112,95, até R\$ 627,47.

REGIÃO FISCAL LOTEAMENTO: CENTRO CÓD. 3847 À ÁREA COMPREENDIDA ENTRE: Ao Norte – Avenida: Cap. Olinth Mancini e seguindo pela Rua: Alfredo Justino, Sul – Rua: Aparício da Silva Camargo e Avenida: Advogado Rosário Congro, Leste – Rua: Eng.º. Elviro Mario Mancini e segue pela Rua: Duque de Caxias e ao Oeste – Avenida: Adair Rosa de Oliveira e Rua: Dr. Oscar Guimarães.

Valor do Padrão atribuído a testada de quadra existente no perímetro os valores de: R\$ 112,95, R\$ 125,50, R\$ 188,23, R\$ 225,89, R\$ 250,99, R\$ 313,72, R\$ 376,48, R\$ 439,24, R\$ 501,99, R\$ 564,74 e R\$ 627,47/m²/TQ.

Em contrapartida aos espaços urbanos mais valorizados, analisaremos também a área em que está localizado o Conjunto Habitacional Novo Oeste, nas extremidades do bairro Santa Luzia, delimitado na figura 4.

Figura 4: Região fiscal do loteamento Novo Oeste



Fonte: Google Earth, 2020.

A região do loteamento, conforme apontado pela figura 2, está localizado na região periférica da cidade – em relação ao centro e, representa expressiva presença de “vazios” urbanos e “glebas” a espera de “valorização” conforme expandem os serviços públicos e privados para a região.

De acordo com os documentos oficiais da Prefeitura Municipal, o valor venal do m² nessa região é significativamente menor em relação aos preços atribuídos ao centro.

REGIÃO FISCAL LOTEAMENTO: LOTEAMENTO NOVO OESTE - CÓD. 536 - À ÁREA COMPREENDIDA ENTRE: Ao Norte – Rua: Quixeramobim, Sul – Rua: Moliana, Nascente – Propriedade particular do Sr. Orestes Prata Tibery Junior e ao Poente – Propriedade particular do Sr. Orestes Prata Tibery Junior.

Valor do Padrão atribuído à testada de quadra existente no perímetro ao valor de: R\$ 62,74/m²/TQ.

Mas, diante da perspectiva do preço da terra no mercado, existe também abrupta diferença entre os terrenos localizados no centro e os localizados na periferia. De acordo com o dono de imobiliária entrevistado, os preços variam com cerca de mais de 100% de diferença.

A gente pode falar que hoje tá valendo de R\$ 200,00 m² a R\$ 500,00 m², esse é o custo de uma área periférica para uma área mais valorizada. Mais de 100% de diferença.

De fato, existe significativa rentabilidade adquirida na venda de terrenos em diferentes áreas da cidade, no entanto, devido a flutuação dos dados em relação aos preços no centro, pode-se evidenciar que se for aplicado o preço de R\$ 1.000,00 como o mais alto por m², algumas áreas apresentam maior capacidade de auferir renda, conforme percentual da Tabela 1.

Tabela 1: Percentual de valorização no preço da terra nos loteamentos: valor venal e de mercado

	Valor Venal	Valor de mercado	Percentual
Lt. Centro	R\$ 112,95	R\$ 1.000,00	785.5%
Lt. Centro	R\$ 627,47	R\$ 1.000,00	59.3%
Lt. Novo Oeste	R\$ 62,74	R\$ 200,00	218.7%

Fonte: Decreto Municipal nº186, 2016; Informações do entrevistado, 2019.

Em relação aos preços empregados a região periférica, a tabela 1 destaca importante majoração em relação ao valor venal com o preço de mercado, nesse sentido, o percentual foi superior a 218%. No entanto, a abrangência na utilização do termo periferia impossibilita saber com exatidão de qual área do proprietário da imobiliária se referia.

Além disso, os apartamentos que fazem parte do loteamento Novo Oeste apresentam constante baixa de preços e, geralmente, são ofertados para venda por seus proprietários no *Facebook*, assim, não há relação da imobiliária como atravessadora,

logo, pode haver flutuação em relação aos preços também. Um dos principais motivos de venda dos apartamentos não se referem a localização e/ou ausência de infraestrutura, mas com a resistência ao modelo verticalizado de moradia (ALMEIDA; MILANI, 2019).

Mas, de fato o processo de “valorização” do espaço urbano de Três Lagoas aparece com nitidez a partir da análise dos dados e informações. Nesse sentido, mesmo com profunda diferença entre as relações cotidianamente estabelecidas nos loteamentos analisados, fica evidente a alta margem do percentual adquirido com a venda do m² que foi de, pelo menos, 59% do valor atribuído pelos documentos oficiais.

Portanto, considerando a fala inicial do proprietário da imobiliária entrevistado, o município de Três Lagoas passou por acelerado processo de industrialização e territorialização de empreendimentos. O *boom* industrial acentuou a especulação imobiliária e majorou os preços das terras, tanto urbanas, quanto rurais (BARATELLI, 2019). Sendo assim, aqueles que optaram por se assenhorearem da terra sem desenvolvimento de nenhuma atividade econômica, usufruíram de elevadas taxas no que diz respeito a capacidade de auferir renda da terra.

Por fim, considerando que o espaço geográfico se produz/reproduz a partir da totalidade enquanto condição essencialmente contraditória da sociedade, conforme os processos de especulação imobiliária se expandem e fazem da terra mercadoria, parte da população se rebela denunciando essas práticas por meio da luta por moradia. A cidade de Três Lagoas atualmente é espaço de luta de três diferentes ocupações urbanas, mas que apresentam em comum a realidade de famílias socioeconomicamente vulneráveis e sem teto.

Nesse sentido, cabe a este trabalho também o papel de denunciar as violentas ações da polícia a mando do poder público municipal⁵ como forma de diálogo prestado àqueles que precisam do Estado. Assim, trazem à tona as tradicionais relações das oligarquias agrárias, representadas pela violência dos jagunços a mando dos fazendeiros, evidenciando que, desde sempre nesse município, a terra representou/representa poder.

⁵ Para mais informação sobre o caso acessar a carta “Todo apoio à luta das famílias sem teto em Três Lagoas”, elaborada por diversas entidades locais e publicada no site da Associação dos Geógrafos Brasileiros. Disponível em <https://www.agb.org.br/todo-apoio-a-luta-das-familias-sem-teto-em-tres-lagoas/>.

Considerações Finais

O espaço geográfico é produto e condição das relações sociais, assim, é produzido/reproduzido cotidianamente a partir da totalidade e expresso por suas rugosidades. Nesse sentido, o sistema capitalista impregna no espaço e nas relações sociais seu caráter mercadológico, tornando-o produto do desdobramento dessas relações. Isto é, ele passa a ser concebido como valor de troca.

Nessa perspectiva, a terra torna-se mercadoria e aqueles que se assenhoram dela como “reserva de valor”, por meio da propriedade privada da terra, exercem o direito de auferir renda da terra. A renda da terra, essencialmente contraditória, serve como motor de ações da reprodução capitalista no espaço, tais como a especulação imobiliária.

A especulação imobiliária possui diferentes formas e estratégias para se consolidar, todavia, a função estratégica dos “vazios” urbanos serve como pilar dessa dinâmica. Nesse sentido, utilizamos a cidade de Três Lagoas como estudo de caso para compreensão desses processos.

A cidade de Três Lagoas evidenciou que os preços de mercado, comparados ao valor venal da terra, demonstram o alto percentual da capacidade da renda da terra, sobretudo, nos espaços com poucos “vazios” urbanos e noutros em que a especulação em “glebas” toma corpo. Por fim, concluo que independente do loteamento analisado, a utilização da terra como “reserva de valor” é uma característica impregnada no ideário dos proprietários de terra de Três Lagoas. Isso se expressa, principalmente, na relação de poder estabelecida por aqueles que a detém e, de forma alguma, aceitam perdê-la e/ou democratizá-la.

Referências Bibliográficas

ALMEIDA, Rubenita Martins de; MILANI, Patrícia Helena. A resistência ao estilo de residências verticais nos conjuntos habitacionais em Três Lagoas-MS. In: Encontro Nacional da ANPEGE, 13, **Anais...** São Paulo – SP: Universidade de São Paulo, 2019.

Associação dos Geógrafos Brasileiros. **Todo apoio à Luta das famílias Sem Teto em Três Lagoas.** Disponível em <<https://www.agb.org.br/todo-apoio-a-luta-das-familias-sem-teto-em-tres-lagoas/>> Acesso nov. 2020.

BARATELLI, Amanda Emiliana Santos. **A dinâmica do processo de expansão do eucalipto e a majoração do preço da terra no município de Três Lagoas.** 2019. 71p.

(Monografia de Conclusão de Curso) Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas, 2019.

BARATELLI, Amanda Emiliana Santos; MILANI, Patrícia Patrícia Helana. A especulação imobiliária versus o acesso a habitação: temos que fazer a luta pela terra, a luta pela moradia. **Revista Eletrônica da Associação dos Geógrafos Brasileiros Seção Três Lagoas**, p. 72-96, 2019.

CARLOS, Ana Fani A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011. 157 p.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A reprodução do espaço urbano como momento da acumulação capitalista**. Crise Urbana, São Paulo, Editora Contexto, 2015.

FONSECA, Silas Rafael da. **Latifúndio (im)produtivo e impasses à recriação camponesa no sudeste paranaense**. 2019. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Estadual de Londrina, Londrina, 2019.

HARVEY, David; SOBRAL, Adail Ubirajara. **Condição pós-moderna**. Edições Loyola, 1992.

LEAL, Greisse Quintino. Especulação imobiliária e vazios urbanos em loteamentos privados: um estudo de caso em Três Lagoas – MS. In: I SEMINÁRIO INTERNACIONAL DOS ESPAÇOS DE FRONTEIRA, 2011. **Anais...** Marechal Cândido Rondon – PR: Universidade Estadual do Oeste do Paraná, 2011.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana**. Livraria Martins Fontes Editor, 1981.

MARTINS, José de Souza. A sujeição da renda da terra ao capital e o novo sentido da luta pela reforma agrária. In: MARTINS, José de Souza. **Os camponeses e a política no Brasil**. Rio de Janeiro: Vozes, 1981.

MARTINS, José de Souza. **O poder do atraso: ensaios de sociologia da história lenta**. São Paulo: Hucitec, v. 9, 1994.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino de. A longa marcha do campesinato brasileiro: movimentos sociais, conflitos e Reforma Agrária. **Estudos avançados**, v. 15, n. 43, p. 185-206, 2001.

PERPETUA, Guilherme Marini. **A mobilidade espacial do capital e da força de trabalho na produção de celulose e papel: um estudo a partir de Três Lagoas (MS)**. 2012. 251 f. 2012. Tese de Doutorado. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados.

Prefeitura Municipal de Três Lagoas/MS. Decreto Municipal N° 186, de 12 de Dezembro de 2016.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. Editora Contexto, 1988.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo. Razão e Emoção**. 4. Ed 7ª reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2012.

SANTOS, Milton. Espaço e método. São Paulo: Nobel, 1985. 88p.

SARAVÍ, Gonzalo A. Mundos aislados: segregación urbana y desigualdad en la ciudad de México. **Eure (Santiago)**, v. 34, n. 103, p. 93-110, 2008.

ZANOTELLI, Cláudio Luiz; FERREIRA, Francimar Cunha. O espaço urbano e a renda da terra. **GeoTextos**, v. 10, n. 1, 2014.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. Cidade: Contexto, 1988.

PACHUKANIS, Evguiéni B. **Teoria geral do direito e marxismo**. Boitempo Editorial, 2017.

FAORO, Raymundo. **Os donos do poder**. Editora Globo, 1958.

MOTTA, Márcia. **Direito à terra no Brasil: a gestação do conflito: 1795-1824**. São Paulo: Alameda, 2012.

MARX, Karl, 1818-1883. **O capital: crítica da economia política: livro III: o processo global da produção capitalista**. – 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2017.

MOREL, Marco. **O período das Regências (1831-1840)**. Zahar, 2003.

CASTILHO, Alceu Luís. **Partido da terra**. Editora Contexto, 2012.

CLEPS JR., João. Descaminhos da reforma agrária no contexto das reformas neoliberais e da crise político-institucional no Brasil. **Revista OKARA: Geografia em debate**, v.12, n.2, p. 649-663, 2018.

ALENTEJANO, Paulo Roberto Raposo. As políticas do Governo Bolsonaro para o campo: a contra-reforma em marcha acelerada. **Revista da ANPEGE**, v. 16, n. 29, p. 351-390, 2020.

LENHARO, Alcir. A Terra para quem nela não trabalha (a especulação com a terra no oeste brasileiro nos anos 50). **Revista Brasileira de História**, v. 6, n. 12, p. 47-64, 1986.

ALVES, Gilberto Luiz. Mato Grosso e a História: 1870-1929 (Ensaio sobre a transição do domínio econômico da casa comercial para a hegemonia do capital financeiro). **Boletim Paulista de Geografia**, n. 61, p. 5-82, 2017.

CORRÊA, Valmir Batista. **Coronéis e bandidos em Mato Grosso: 1889-1943**. 2. ed. rev. e atual. Campo Grande, MS: Ed. UFMS, 2006.

MELO, D. S. **As contradições da reprodução do latifúndio e (re)criação do campesinato nos territórios rurais Parque das Emas (GO) e Bolsão (MS)**. 2021. 309 f. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Jataí, 2021.

SÃO MIGUEL, Angélica Estigarribia. **Alterações no Uso e Cobertura da Terra em Decorência da Expansão do Cultivo de Eucalipto nas Microrregiões de Três Lagoas/MS e Paranaíba/MS, nos Anos de 2000, 2008 e 2014**. 2015. 131 f. Dissertação (Mestre em Geografia). Programa de Pós Graduação- Mestrado em Geografia da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul. Três Lagoas.

Saquet, Marcos Aurelio. (2007). **Abordagens e concepções sobre território**. São Paulo: Expressão Popular.

SANTOS, Milton. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1985. 88p.

FERNANDES, Bernardo Mançano. Entrando nos territórios do Território. In: **Campesinato e territórios em disputa**. São Paulo: Expressão Popular, 2008b, p. 273-302.

RAFFESTIN, C. **Por uma Geografia do Poder**. Ática: São Paulo, 1993.

OLIVEIRA, A. U. **A geografia e os movimentos sociais**. São Paulo: USP (digitado), 2007.

ABRAMOVAY, R. **O capital social dos territórios: repensando o desenvolvimento rural**. Seminário de Reforma Agrária e Desenvolvimento Sustentável. Fortaleza: Digitado, p. 8, 1998.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Território e história no Brasil**. Annablume, 2005.

SAQUET, Marcos Aurelio. **As diferentes abordagens do território e a apreensão do movimento e da (i) materialidade**. Geosul, v. 22, n. 43, p. 55-76, 2007.

FABRINI, João E. **Território, classe e movimentos sociais no campo**. Revista da ANPEGE, v. 7, n. 07, p. 97-112, 2011.