

The background of the entire page is a light gray map of a city grid. A prominent feature is a large, irregular white void in the center of the map, representing a gap or a specific urban area. The grid lines are thin and light gray, creating a complex pattern of streets and blocks.

CARTOGRAFIAS DA FRAGMENTAÇÃO:

**VAZIOS ENTRE A EXPANSÃO
TERRITORIAL E A DISPERSÃO
URBANA EM CIDADES MÉDIAS**

PAMELA DE LIMA BRAMBILLA

**Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – Faculdade de Ciências e
Tecnologia/UNESP Câmpus de Presidente Prudente**

PAMELA DE LIMA BRAMBILLA

**CARTOGRAFIAS DA FRAGMENTAÇÃO: VAZIOS ENTRE A
EXPANSÃO TERRITORIAL E A DISPERSÃO URBANA EM CIDADES
MÉDIAS**

Presidente Prudente – SP

2026

PAMELA DE LIMA BRAMBILLA

**CARTOGRAFIAS DA FRAGMENTAÇÃO: VAZIOS ENTRE A
EXPANSÃO TERRITORIAL E A DISPERSÃO URBANA EM CIDADES
MÉDIAS**

Dissertação de Mestrado apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Faculdade de Ciência e Tecnologia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, FCT/UNESP, campus de Presidente Prudente, como requisito parcial para obtenção do título de Mestre em Geografia.

Orientadora: Maria Encarnação Beltrão Sposito

Presidente Prudente – SP

2026

B815c	Brambilla, Pamela de Lima Cartografias da Fragmentação : vazios entre a expansão territorial e a dispersão urbana em cidades médias / Pamela de Lima Brambilla. -- Presidente Prudente, 2026 267 p. Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual Paulista (UNESP), Faculdade de Ciências e Tecnologia, Presidente Prudente Orientadora: Maria Encarnação Beltrão Sposito 1. Produção do Espaço Urbano. 2. Fragmentação Socioespacial. 3. Expansão Territorial Urbana. 4. Vazios Urbanos. 5. Cidades Médias. I. Título.
-------	---

Sistema de geração automática de fichas catalográficas da Unesp. Dados fornecidos pelo autor(a).

CERTIFICADO DE APROVAÇÃO

TÍTULO DA DISSERTAÇÃO: Cartografias da Fragmentação: vazios entre a expansão territorial e a dispersão urbana em cidades médias

AUTORA: PAMELA DE LIMA BRAMBILLA

ORIENTADORA: MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO

Aprovada como parte das exigências para obtenção do Título de Mestra em Geografia, área: Produção do Espaço Geográfico pela Comissão Examinadora:

 Documento assinado digitalmente
MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO
Data: 31/07/2026 17:15:29-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Profa. Dra. MARIA ENCARNÇÃO BELTRÃO SPOSITO (Participação Presencial)
Departamento de Geografia / UNESP / Câmpus de Presidente Prudente - FCT

 Documento assinado digitalmente
GISELA CUNHA VIANA LEONELLI
Data: 24/07/2026 17:03:48-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Profa. Dra. GISELA CUNHA VIANA LEONELLI (Participação Presencial) Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (IAU-USP)

 Documento assinado digitalmente
MARIANA CICUTO BARROS
Data: 22/07/2026 09:40:06-0300
Verifique em <https://validar.itl.gov.br>

Profa. Dra. MARIANA CICUTO BARROS (Participação Presencial)
Departamento de Planejamento, Urbanismo e Ambiente / UNESP / Câmpus de Presidente Prudente - FCT

Presidente Prudente, 14 de maio de 2026.

Dedico este trabalho, esse texto, esses anos de pesquisa. Dedico todos os meus dias e todas as minhas noites. Dedico o ar que eu respiro, o mundo que eu vivo, o pão que me alimenta. Giovana, por você eu existo, e enquanto eu existir, dedico a você toda a flor que eu plantar e seu aroma, todo o espinho que eu pisar e sangrar. E, meu amor, por toda a tempestade que eu passar, você me presenteia com o arco íris mais lindo que eu já pude ver. Eu escolhi seu nome e sorri, escolhi a linda roupa branca que te sepultou e tudo escureceu. Mas você, meu genuíno amor, é a Graça e a Misericórdia de Deus na minha vida.

Disse, pois, Marta a Jesus: Senhor, se tu estivesses aqui, meu irmão não teria morrido.

Mas também agora sei que tudo quanto pedires a Deus, Deus te concederá.

Disse-lhe Jesus: Teu irmão há de ressuscitar.

Disse-lhe Marta: Eu sei que há de ressuscitar na ressurreição do último dia.

Disse-lhe Jesus: Eu sou a ressurreição e a vida; quem crê em mim, ainda que esteja morto, viverá;

E todo aquele que vive, e crê em mim, nunca irá morrer. Crês tu isto?

(João 11:21–26)

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente aos meus pais, Márcio e Lindaura, base da minha existência, minha família, por sempre me ouvirem e acolherem, por serem meus maiores admiradores. Admiro essencialmente vocês dois enquanto casal e a nós quatro enquanto família, mas também enquanto indivíduos. Sou o que sou porque vocês foram muito antes de mim.

À minha família, meus avôs e avós, tios, tias, primos e primas, por dividirem mais que um sobrenome, mas as angústias e as delícias de viver. Comemoramos e choramos juntos e sou eternamente grata por essa árvore da vida ter raízes tão profundas e frutos tão nutritivos.

Aos meus sobrinhos do coração: Miguel e Júlia, Maria Clara e Joaquim, Emanuel e Madalena, que fizeram aflorar em mim um lado cuidadoso, paciente e bondoso. Meus pequenos, que vocês cresçam! Sejam gigantes e brilhantes. Estarei lá para aplaudir vocês.

Ao Wes, meu par, agradeço por apoiar meus sonhos, ainda que isso signifique nos distanciar fisicamente. Seguimos juntos.

Minha orientadora, Maria Encarnação Beltrão Sposito, Carminha, por inspirar a mim e tantas outras mulheres e pesquisadoras com sua trajetória brilhante e excepcional. Cada conversa é uma aula, e cada aula sua é uma honra.

Ao meu supervisor de Estágio de Pesquisa, Cristián Henríquez Ruiz, pelo apoio da pesquisa que se prolongou ao cotidiano chileno.

Aos meus amigos da vida: Raquel, Maria Eduarda, Daniela, Giovanna e Beatriz, Rafael, Henrique, Hector, Fabrício, Teles e Victor. De moradores de uma cidade tão pequena, agora tão dispersos por esse país, agradeço pelo forte laço que não desatou.

Com carinho, agradeço também às amigas feitas dentro da faculdade: Laís, Aline, Eduardo, Igor e João Pedro, e aos não-geógrafos Paulinho e Fernanda. Obrigada pelas conversas de corredores e afetos cotidianos.

Aos colegas de pesquisa do Grupo de Pesquisa Produção do Espaço e Redefinições Regionais, GASPERR, pela ciência e assistência compartilhados no laboratório. Estendo os agradecimentos ao apoio institucional à Faculdade de Ciências e Tecnologia (FCT/UNESP) ao longo desses anos, desde quando iniciei minha graduação, ainda em 2018. Agradeço também aos demais professores e colegas pesquisadores do Instituto de Geografia da Facultad de

Historia, Geografia y Ciencia Política da Pontificia Universidad Católica de Chile, pela acolhida e apoio institucional durante meu período de estágio.

De fato, a escrita acadêmica é bastante solitária, mas a jornada se faz coletivamente. Agradeço e reconheço.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP), Brasil. Processo nº 2023/04002-0. As opiniões, hipóteses e conclusões ou recomendações expressas neste material são de responsabilidade do(s) autor(es) e não necessariamente refletem a visão da FAPESP.

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001

RESUMO

A lógica da produção do espaço historicamente vinculada ao par centro-periferia, no que se refere à urbanização brasileira, torna-se mais complexa com o surgimento de novas morfologias urbanas decorrentes da expansão territorial e da redistribuição de usos de solo. O crescimento das cidades não se dá de maneira contínua ou densificada, mas associado à um padrão disperso que aponta para o par heterogeneidade do território urbano e homogeneização interna nas parcelas dele. Esta pesquisa de mestrado analisa o processo de fragmentação socioespacial em duas cidades médias brasileiras, compreendido como o processo que media as atuais relações entre espaço e sociedade, intensificando a lógica de produção socioespacial segregadora reforçada por fatores econômicos, jurídicos e políticos que orientam a ação dos agentes sociais produtores do espaço. A pesquisa parte da hipótese de que há, em curso, uma nova lógica espacial nas cidades médias brasileiras, que rompe com o modelo pretérito e assume uma configuração de tipo fractal, marcada pela simultaneidade de processos de continuidade e descontinuidade urbana. Essa nova lógica reflete um campo de tensões entre interesses privados e funções públicas de regulação do território, com destaque para o mercado imobiliário e o poder público municipal, cujas ações se efetivam especialmente por meio da ampliação do perímetro urbano e da flexibilização das normativas urbanísticas. O objetivo central da pesquisa é compreender os rebatimentos territoriais e socioespaciais da expansão urbana dispersa, considerando os agentes envolvidos. Os resultados mostram os vazios urbanos como fenômenos geográficos associados diretamente à expansão do perímetro urbano e a constatação de novos conteúdos das desigualdades socioespaciais, relacionadas à homogeneização dos espaços residenciais e à segmentação social. A pesquisa demonstra que, ao facilitar a dispersão urbana e a criação de espaços residenciais fechados voltados a determinados grupos sociais, poder público contribui para a intensificação da segregação e para o aprofundamento das desigualdades nas cidades. Em síntese, esta pesquisa de mestrado propõe uma leitura crítica sobre as novas morfologias urbanas que marcam a fragmentação socioespacial, por meio da análise integrada de instrumentos jurídicos e da cartografia censitária. Assim, evidencia-se a articulação entre capital privado e o aparato público na formulação e implementação de novos projetos urbanos, que tendem a beneficiar interesses específicos em detrimento de uma lógica mais equitativa de ordenamento territorial.

Palavras-chave: produção do espaço urbano; fragmentação socioespacial; expansão territorial urbana; dispersão urbana; vazios urbanos; Presidente Prudente; Dourados.

ABSTRACT

The logic underlying the production of space, historically associated with the center–periphery relationship in the context of Brazilian urbanization, has become increasingly complex with the emergence of new urban morphologies resulting from territorial expansion and the redistribution of land uses. Urban growth does not occur in a continuous or compact manner; rather, it is associated with a dispersed pattern characterized by the coexistence of territorial heterogeneity and internal homogeneity within its constituent areas. This master’s research examines the process of socio-spatial fragmentation in two Brazilian medium-sized cities. Socio-spatial fragmentation is understood as the process mediating contemporary relationships between space and society, intensifying the segregative logic of socio-spatial production reinforced by economic, legal, and political factors that shape the actions of the social agents involved in the production of space. The research is based on the hypothesis that a new spatial logic is currently emerging in Brazilian medium-sized cities, breaking away from the previous model and assuming a fractal configuration marked by the simultaneous occurrence of processes of urban continuity and discontinuity. This new logic reflects a field of tensions between private interests and the public functions involved in territorial regulation, particularly those associated with the real estate market and municipal governments. Their actions are implemented primarily through the expansion of urban boundaries and the flexibilization of urban planning regulations. The central objective of this research is to understand the territorial and socio-spatial implications of dispersed urban expansion, taking into account the agents involved. The findings identify urban voids as geographical phenomena directly associated with the expansion of urban boundaries and reveal new dimensions of socio-spatial inequalities related to the homogenization of residential spaces and social segmentation. The research demonstrates that, by facilitating urban dispersal and the development of gated residential spaces aimed at specific social groups, public authorities contribute to the intensification of segregation and the deepening of inequalities in cities. In summary, this master’s research offers a critical interpretation of the new urban morphologies associated with socio-spatial fragmentation through the integrated analysis of legal instruments and census cartography. It therefore highlights the articulation between private capital and public institutions in the formulation and implementation of new urban projects, which tend to favor specific interests at the expense of a more equitable approach to territorial planning.

Keywords: production of urban space; socio-spatial fragmentation; urban territorial expansion; urban dispersion; urban voids; Presidente Prudente; Dourados.

LISTAS

MAPAS

Mapa 1. Presidente Prudente/SP. Situação geográfica do município.	34
Mapa 2. Presidente Prudente/SP. REGIC: Ligações entre as cidades. Origem e destino. 2018. ..	38
Mapa 3. Presidente Prudente/SP. Densidade urbano-demográfica, 2010.....	46
Mapa 4. Presidente Prudente/SP. Densidade urbano-demográfica, 2022.....	47
Mapa 5. Presidente Prudente/SP. Envelhecimento. 2010.....	49
Mapa 6. Presidente Prudente/SP. Proporção de envelhecimento. 2022.	49
Mapa 7. Dourados/MS. Situação Geográfica do município.	52
Mapa 8. Dourados/MS. REGIC: Ligações entre as cidades. Origem e destino. 2018.	55
Mapa 9. Dourados/MS. Densidade Urbano-Demográfica. 2010.....	62
Mapa 10. Dourados/MS. Densidade Urbano-Demográfica. 2022.....	63
Mapa 11. Dourados/MS. Proporção de envelhecimento. 2010.	65
Mapa 12. Dourados/MS. Proporção de envelhecimento. 2022.	66
Mapa 13. Presidente Prudente/SP. Comparação entre metodologias de medição da área urbana do Município. 2010 a 2022.....	99
Mapa 14. Presidente Prudente/SP. Comparação entre metodologias de medição da área urbana do Município, com imagem de satélite. 2010 a 2022.....	100
Mapa 15. Dourados/MS. Comparação entre metodologias de medição da área urbana do Município. 2010 a 2022.....	104
Mapa 16. Dourados/MS. Comparação entre metodologias de medição da área urbana do Município, com imagem de satélite. 2010 a 2022.....	105
Mapa 17. Presidente Prudente/SP. Verticalização: Proporção de apartamentos sobre o total de domicílios. 2010.	120
Mapa 18. Presidente Prudente/SP. Verticalização: Proporção de apartamentos sobre o total de domicílios. 2022.	121
Mapa 19. Dourados/MS. Verticalização: Proporção de apartamentos sobre o total de domicílios. 2010.....	123
Mapa 20. Dourados/MS. Verticalização: Proporção de apartamentos sobre o total de domicílios. 2022.....	124
Mapa 21. Presidente Prudente/SP. Vacância: domicílios desocupados sobre o total de domicílios particulares. 2022.	125
Mapa 22. Dourados/MS. Vacância: domicílios desocupados sobre o total de domicílios particulares. 2022.	126
Mapa 23. Presidente Prudente/SP. Expansão territorial urbana. 1985 a 2023.....	128
Mapa 24. Presidente Prudente/SP. Expansão territorial urbana da sede do município. 1985 a 2023.	129
Mapa 25. Dourados/MS. Expansão territorial urbana. 1985 a 2023.....	131

Mapa 26. Dourados/MS. Expansão territorial urbana. 1985 a 2023.....	132
Mapa 27. Dourados/MS. Vazios Urbanos. 2022.....	145
Mapa 28. Dourados/MS. Vazios Urbanos (imagens de satélite). 2022.	146
Mapa 29. Presidente Prudente/SP. Vazios Urbanos. 2022.	147
Mapa 30. Presidente Prudente/SP. Vazios Urbanos (imagens de satélite). 2022.	148
Mapa 31. Presidente Prudente/SP. Zoneamento Urbano. 2018.....	172
Mapa 32. Presidente Prudente/SP. Evolução do perímetro urbano. 1998 a 2013.....	175
Mapa 33. Presidente Prudente/SP. Infraestrutura do Entorno. 2010.	178
Mapa 34. Presidente Prudente/SP. Infraestrutura do Entorno. 2022.	179
Mapa 35. Presidente Prudente/SP. Índice de qualidade do entorno. 2010.....	181
Mapa 36. Presidente Prudente/SP. Índice de qualidade do entorno. 2022.....	182
Mapa 37. Dourados/MS. Zoneamento Urbano. 2012.....	190
Mapa 38. Dourados/MS. Evolução do Perímetro Urbano. 1994 a 2018.	193
Mapa 39. Dourados/MS. Infraestrutura do Entorno. 2010.	195
Mapa 40. Dourados/MS. Infraestrutura do Entorno. 2022.	196
Mapa 41. Dourados/MS. Índice de qualidade do entorno. 2010.	198
Mapa 42. Dourados/MS. Índice de qualidade do entorno. 2022.	199
Mapa 43. Dourados/MS. Situação geográfica dos espaços residenciais fechados por período de aprovação do loteamento. 2008 a 2023.....	203
Mapa 44. Presidente Prudente/SP. Situação geográfica dos espaços residenciais fechados por período de aprovação do loteamento. 2008 a 2023.	209
Mapa 45. Dourados/MS. Desigualdades socioespaciais. 2010.....	230
Mapa 46. Dourados/MS. Desigualdades socioespaciais. 2022.....	231
Mapa 47. Dourados/MS. Rendimento médio mensal do responsável do domicílio, por faixa de salário mínimo. 2010.	236
Mapa 48. Dourados/MS. Rendimento médio mensal do responsável do domicílio, por faixa de salário mínimo. 2022.	237
Mapa 49. Presidente Prudente/SP. Desigualdades socioespaciais. 2010.....	239
Mapa 50. Presidente Prudente/SP. Desigualdades socioespaciais. 2022.....	240
Mapa 51. Presidente Prudente/SP. Rendimento médio mensal do responsável do domicílio, por faixa de salário mínimo. 2010.....	244
Mapa 52. Presidente Prudente/SP. Rendimento médio mensal do responsável do domicílio, por faixa de salário mínimo. 2022.....	245

QUADROS

Quadro 1. Documentos jurídicos federais analisados na pesquisa.	72
Quadro 2. Documentos jurídicos municipais analisados na pesquisa.	75
Quadro 3. Quesitos investigados na Pesquisa Urbanística do Entorno dos Domicílios. Censos Demográficos 2000, 2010 e 2022.	79
Quadro 4. Divisão dos questionários Básico e Amostra do Censo Demográfico de 2010 e 2022.	81
Quadro 5. Formato de um geocódigo do Setor Censitário.	85
Quadro 6. Síntese dos indicadores socioespaciais da pesquisa.	93
Quadro 7. Presidente Prudente/SP. Leis de Parcelamento do Solo do Município. 2003 e 2018.	164
Quadro 8. Presidente Prudente/SP. Comparação Lei de Zoneamento. 2008 e 2018.	165
Quadro 9. Presidente Prudente/SP. Alterações do Perímetro Urbano do Município. 1998 a 2013.	173
Quadro 10. Dourados/MS. Normativa do Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo da área urbana do Município. 2012.	184
Quadro 11. Dourados/MS. Alterações do Perímetro Urbano do Município. 2007 a 2015.	191
Quadro 12. Dourados/MS. Espaços residenciais fechados por ano de aprovação do loteamento. 2008 a 2023.	205
Quadro 13. Presidente Prudente/SP. Espaços residenciais fechados por ano de aprovação. 1975 a 2023.	210

TABELAS

Tabela 1. Quantidade de cidades por Região. 1950 a 2010.	30
Tabela 2. Presidente Prudente/SP. Relação entre crescimento populacional e expansão do perímetro urbano. 1991 a 2022.....	41
Tabela 3. Dourados/MS. Relação entre o crescimento populacional e a expansão do perímetro urbano. 1991 a 2022.....	58
Tabela 4. Presidente Prudente/SP. Comparativo da área urbana ou urbanizada do Município. 1985 a 2023.	101
Tabela 5. Dourados/MS. Comparativo da área urbana ou urbanizada do Município. 1985 a 2023.	102
Tabela 6. Presidente Prudente/SP. Parâmetros e índices urbanísticos do Zoneamento Residencial. 2008 e 2018.....	171
Tabela 7. Dourados/MS. Parâmetros Urbanísticos. 2012, 2015 e 2018.....	189

GRÁFICOS

Gráfico 1. Evolução da taxa de urbanização do Brasil, Estado de São Paulo e Município de Presidente Prudente. 1991, 2000, 2010 e 2022.	42
Gráfico 2. Evolução da taxa geométrica de crescimento populacional do Brasil, Estado de São Paulo e Município de Presidente Prudente. 2000, 2010 e 2022.....	44
Gráfico 3. Evolução da taxa de urbanização do Brasil, Estado do Mato Grosso do Sul e Município de Dourados. 1991, 2000, 2010 e 2022.	59
Gráfico 4. Evolução da taxa geométrica de crescimento populacional do Brasil, Estado do Mato Grosso do Sul e Município de Dourados. 1991, 2000, 2010 e 2022.	60
Gráfico 5. Dourados/MS. Ano de aprovação de Espaços Residenciais Fechados. 2008 a 2023.	206
Gráfico 6. Presidente Prudente/SP. Ano de aprovação de Espaços Residenciais Fechados. 1975 a 2023.	212

FIGURAS

Figura 1. Planta do núcleo urbano de Presidente Prudente/SP, 1923.....	36
Figura 2. Vista do polígono de um Setor Censitário no QGis.....	87
Figura 3. Presidente Prudente/SP. Imagens do Google Maps da Avenida Coronel José Soares Marcondes, acima, e da Estrada Municipal Tainara, abaixo. 2025.....	169
Figura 4. Dourados/MS. Imagens de satélite dos bairros Jardim Europa, à esquerda, e do Centro, à direita. 2010 e 2022.....	234
Figura 5. Dourados/MS. Imagens de satélite do Parque Residencial Pelicano, à esquerda (2010 e 2022), e da Comunidade Santa Felicidade, à direita (2016 e 2022).....	235
Figura 6. Presidente Prudente/SP. Imagens de satélite do Condomínio Residencial Damha II, à esquerda, e Centro e Vila Ocidental, à direita. 2010 e 2022.....	242
Figura 7. Presidente Prudente/SP. Imagens de satélite dos bairros Vila Luso, à esquerda, e Jardim Planaltina, à direita. 2010 e 2022.	243

SUMÁRIO

<u>INTRODUÇÃO</u>	19
Objetivos da Pesquisa	21
Estrutura da Dissertação	22
<u>1. CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS</u>	25
1.1. Caracterizando as Cidades Médias	28
1.2. Presidente Prudente/SP: origem, evolução demográfica e estruturação espacial	32
1.3. Dourados/MS: origem, evolução demográfica e estruturação espacial	50
<u>2. METODOLOGIA</u>	69
2.1. Análise de Instrumentos Jurídicos	71
2.2. Banco De Dados Socioespaciais	77
2.3. Mapeamento e Geoprocessamento	96
<u>3. EXPANSÃO TERRITORIAL, DISPERSÃO E VAZIOS URBANOS</u>	110
3.1. Da Centro-Periferia Para a Lógica de Fragmentação Socioespacial	111
3.2. Expansão Territorial Urbana em Cidades Médias	116
3.3. Expansão Territorial Urbana do Tipo Dispersa	133
3.4. Síntese do Capítulo: O fenômeno geográfico dos vazios urbanos	137
<u>4. AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO</u>	153
4.1. Agentes Produtores do Espaço Urbano: Poder Público	156
4.2. O Planejamento Urbano de Presidente Prudente	162
4.3. O Planejamento Urbano de Dourados	183
4.4. Agentes Produtores do Espaço Urbano: Mercado imobiliário	200
4.5. Síntese do Capítulo	215
<u>5. OS NOVOS CONTEÚDOS DAS DESIGUALDADES: FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL EM CURSO</u>	222
1.1. O Percurso Metodológico e a Base Conceitual	222
5.1. As Desigualdades Enquanto Conteúdo da Fragmentação	228
5.2. Síntese do Capítulo	246
<u>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS: SÍNTESE E PERSPECTIVAS</u>	251
<u>REFERÊNCIAS</u>	260

INTRODUÇÃO

INTRODUÇÃO

A pesquisa que gera essa dissertação de mestrado apoia-se no debate teórico sobre os processos de produção do espaço urbano brasileiro, a partir da análise de tendências de espaços residenciais fechados produzidos a partir da expansão territorial das cidades. Ciente da insuficiência dialética que propicia uma generalização desses processos, ainda que eles apontem tendências, o debate será realizado e a dissertação redigida a partir de duas cidades médias como base empírica.

Na intenção de apresentar as tendências das novas morfologias urbanas estudadas, estudamos Presidente Prudente, do estado de São Paulo, região Sudeste, e Dourados, situada na região Centro-Oeste, no estado do Mato Grosso do Sul. A escolha dessas duas cidades não foi aleatória, uma vez que compreende o objeto de estudo de um Projeto Temático¹ ao qual estivemos vinculadas enquanto bolsista de Iniciação Científica² durante a Graduação, e agora no Mestrado³, ambas financiadas pela Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo, FAPESP. O projeto temático, intitulado “Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos e formas”, buscou, dentre outros objetivos, interpretar a fragmentação socioespacial por meio das formas contemporâneas de diferenciação e desigualdade, a partir das práticas associadas ao cotidiano urbano (Sposito, 2018), estudando a estruturação urbana de nove cidades com distintas formações socioespaciais: Chapecó/SC, Dourados/MS, Ituiutaba/MG, Marabá/PA, Maringá/PR, Mossoró/RN, Presidente Prudente/SP, Ribeirão Preto/SP e São Paulo/SP.

Durante a pesquisa de Iniciação Científica, o foco recaiu sobre a cidade de Dourados e, para ampliar o debate e possibilitar certa comparação, nesta pesquisa de Mestrado, adicionamos a cidade de Presidente Prudente, como objeto empírico. Estas escolhas justificam-se tendo em vista o interesse de compreensão das lógicas fragmentárias em curso e dos novos conteúdos das desigualdades observadas nestas duas cidades, considerando:

- i. seus distintos processos de formação;
- ii. os históricos de consolidação delas como centros de referência nas redes urbanas regionais;

¹ Processo FAPESP número 2018/07701-8.

² Processo FAPESP número 2021/04159-0.

³ Processo FAPESP número 2023/04002-0.

iii. a grande expansão territorial de suas malhas urbanas, o que foi favorecido pelas alterações no perímetro urbano; e,

iv. a dispersão urbana que resulta da articulação desta expansão com a ocupação que dela decorre.

É nossa intenção trazer à luz dos debates sobre a produção do espaço urbano brasileiro, a hipótese da dispersão urbana, enquanto parte do processo que orienta a lógica fragmentária em curso, sobretudo nos espaços não metropolitanos, a partir da análise do jogo de ações de determinados agentes sociais que orientam a produção desses espaços, usando das dinâmicas imobiliárias e da regulação de instrumentos jurídicos, portanto, analisando os promotores imobiliários e o Estado.

Sem deixar de considerar esses agentes, enquanto indivíduos, empresas ou instituições que têm singularidades nessa dinâmica, compreender o espaço urbano e a cidade de maneira relacional e indissociável do contexto histórico e, portanto, das formação socioespaciais em que se inserem, significa valorizar a compreensão da cidade enquanto um fenômeno complexo que abrange forma e conteúdo, porque: a) uma cidade se relaciona e se conecta com o seu entorno, isto é, com as cidades vizinhas; b) no cerne do surgimento do capitalismo, ela não pode ser entendida unicamente em oposição à sua área rural; c) a partir do conceito mais amplo da produção do seu espaço, da materialidade e da imaterialidade, é importante compreender a cidade enquanto expressão dessa produção.

É dessa forma que buscamos privilegiar nossa análise, a partir do esforço da compreensão da produção territorial da cidade, consubstanciando a divisão econômica e a divisão social que orientam a reprodução desses espaços e, em associação ao processo de dispersão e reestruturação urbana, por meio da utilização de uma metodologia qualiquantitativa.

A análise crítica é orientada pela leitura de instrumentos de planejamento e jurídicos (Planos Diretores Municipais, Cartas de Zoneamento Urbano e Leis Complementares de alteração do perímetro urbano, em nível municipal), e do Estatuto da Cidade, enquanto instrumento regulador, em nível federal, de modo a fornecer indicativos de como se instruem e são planejadas as políticas de zoneamento urbano para densificação e produção de espaços residenciais.

Além disso, a efetivação desses instrumentos está sendo tratada a partir da leitura de Cadastros Imobiliários e verificação do processo de aprovação de empreendimentos

imobiliários em determinados setores da cidade considerados como potenciais espaços de diferenciação socioespacial.

A metodologia quantitativa aparece por meio do cruzamento dessas informações em um banco de dados gerado a partir dos resultados divulgados pelos Censos Demográficos, comparando a infraestrutura urbana e as informações domiciliares.

Com essa perspectiva, buscamos contribuir sobretudo para a compreensão dos estudos sobre a interpretação da produção do espaço urbano com foco nos espaços residenciais fechados, que orientam vetores de diferenciação e de expansão urbana na produção do espaço.

Assim, é importante considerar os contextos socioespaciais e as particularidades da urbanização a que se articulam às duas cidades eleitas, uma vez que as dimensões associadas à lógica socioespacial fragmentária perpassam questões de ordem econômica, social, espacial, cultural, etc. (Bastazini, 2022). Para além do estudo de dois casos, a pesquisa poderá oferecer base para generalizar suas hipóteses iniciais de forma que se potencialize a “compreensão das articulações (segundo seus tipos e intensidades) que há entre os elementos que se comparam.” (Sposito, 2016, p. 33)

Apresentamos, primeiro, os objetivos da pesquisa, na intenção de responder às perguntas norteadoras, visando compreender as desigualdades nas cidades, para posteriormente descrever a estrutura em capítulos dessa dissertação.

OBJETIVOS DA PESQUISA

O objetivo geral desta dissertação é estudar a dispersão urbana empiricamente como um dos vetores do processo de fragmentação socioespacial, analisando seus atores e os rebatimentos de suas ações sobre o uso residencial do espaço urbano. Ele assenta-se na hipótese de que há em curso uma nova lógica espacial que norteia o padrão espacial das cidades médias brasileiras, sucedendo e se articulando à lógica centro-periferia. O perfil da nova lógica é fractal e ela se estabelece como processo e se combina à lógica espacial pretérita, num campo de tensões e contradições que merecem ser estudadas.

À medida que a hipótese é estruturada com base na bibliografia, surgiram questões que nortearam os objetivos específicos e a opção metodológica: as discontinuidades territoriais decorrentes da ampliação dos perímetros urbanos podem ser consideradas como peças

fundamentais do processo de fragmentação socioespacial? As desigualdades socioeconômicas acentuam-se como desigualdades socioespaciais, à medida que há expansão territorial urbana? A dispersão urbana que resulta desta extensão territorial, tem decorrências que não são as mesmas para diferentes classes sociais?

Com base nelas, foram delineados os objetivos específicos:

- 1) Analisar a ação dos agentes econômicos e políticos hegemônicos que produzem o espaço urbano nas duas cidades, enfocando a relação entre suas forças.
- 2) Avaliar as dinâmicas fragmentárias e identificar padrões de diferenciação socioespacial a partir da expansão do perímetro urbano sob a ótica das dimensões da habitação, observando a dispersão urbana.
- 3) Cartografar a expansão territorial e seu resultado disperso, analisando os rebatimentos entre as diferentes classes sociais.

ESTRUTURA DA DISSERTAÇÃO

O plano de redação foi estruturado para oferecer um panorama geral sobre as perspectivas que permeiam a reprodução do espaço urbano, analisadas a partir de dois municípios brasileiros com contextos e estruturas urbanas distintas. Embora situados em contextos regionais diversos, ambos se inserem em dinâmicas recentes do desenvolvimento imobiliário, caracterizadas por novas tipologias de parcelamento e ocupação urbana. Amparada na bibliografia sobre a produção do espaço urbano, especialmente aquela que discute o papel dos diferentes agentes na conformação da cidade, a pesquisa buscou enfatizar convergências e divergências entre as ações do mercado imobiliário e do poder público, destacando suas implicações na estruturação socioespacial contemporânea.

A dissertação está organizada em cinco capítulos. No primeiro, intitulado **Cidades Médias Brasileiras**, retomamos a estruturação espacial das duas cidades estudadas na pesquisa, Presidente Prudente/SP e Dourados/MS, situando-as na rede urbana brasileira e discutindo o conceito de cidades médias no contexto nacional. Além de apresentar suas principais características demográficas, econômicas e territoriais, buscamos demonstrar como tais cidades se inserem nos circuitos recentes da urbanização brasileira, marcados pela expansão territorial do tipo dispersa.

O segundo capítulo, intitulado **Metodologia**, é dedicado à demonstração dos procedimentos metodológicos adotados. Esta opção se justifica pela centralidade do método na proposta desta pesquisa, que se apoia em três pilares: a análise de documentos jurídicos relacionados à produção imobiliária e ao ordenamento territorial; a elaboração de um banco de dados socioespaciais capaz de sintetizar e comparar diferentes dimensões do espaço urbano; e uma expressiva produção cartográfica, que inclui mapeamentos temáticos, análise espacial e geoprocessamento. Aqui, detalhamos cada etapa, explicitando critérios, bases consultadas e técnicas empregadas.

O terceiro capítulo, **Expansão Territorial, Dispersão Urbana e Vazios**, discute o processo de expansão territorial urbana nas duas cidades médias brasileiras, abordando a superposição da lógica centro-periferia para a lógica de fragmentação socioespacial. A partir da literatura especializada, analisamos a dispersão urbana como expressão dessa fragmentação socioespacial e trazemos a categoria de “vazios urbanos” como fenômeno geográfico revelador dos ritmos e estratégias de produção da cidade. Neste capítulo, a expansão territorial urbana do tipo dispersa é examinada tanto como produto das dinâmicas imobiliárias quanto como resultado da atuação, muitas vezes descoordenada, do poder público.

O quarto capítulo, **Agentes Produtores do Espaço Urbano**, apresenta os agentes sociais que atuam diretamente na produção da cidade. Destacamos, de um lado, o mercado privado, representado por empresários do setor imobiliário, loteadores e demais agentes econômicos que buscam valorizar o solo urbano; de outro, o poder público, responsável pelo planejamento territorial e pela regulação urbanística. Discutimos as especificidades do planejamento urbano em Presidente Prudente e Dourados, enfatizando como seus instrumentos, diretrizes e práticas de gestão influenciam a morfologia e o funcionamento urbano.

O quinto capítulo, **Os Novos Conteúdos das Desigualdades: Fragmentação Socioespacial em Curso**, analisa as desigualdades como expressão concreta da fragmentação socioespacial, mobilizando os resultados da cartografia temática produzida. A partir da síntese espacial dos indicadores socioespaciais, investigamos como a distribuição desigual dos meios de consumo coletivo e da renda se articula à lógica de produção do espaço nas cidades pesquisadas, revelando padrões de segregação, diferenciação e exclusão socioespacial.

As considerações finais apresentam uma síntese dos resultados alcançados e apontam perspectivas para desdobramentos futuros, sugerindo temas que podem compor uma agenda de pesquisa voltada ao aprofundamento das discussões sobre produção do espaço urbano e transformações socioespaciais em cidades médias brasileiras.

CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS



1. CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS

Neste capítulo, apresentamos, a partir da dimensão histórica, a estruturação espacial das duas cidades, seu contexto econômico e social, e a articulação entre os agentes sociais que orientam – e são orientados por – políticas de ocupação do território. Em seguida, buscamos reforçar sua qualificação enquanto cidades médias, com base na dimensão temporal e espacial, por meio da exposição da posição e do nível de centralidade que ocupam em suas redes urbanas. O leitor observará que as escalas podem variar conforme os capítulos e o aspecto valorizado na análise. Isso ocorre ao definirmos como objeto duas cidades diferentes. Primeiro, o estudo da cidade sugere o entendimento do espaço urbano e a análise de sua formação espacial. Disso, extraímos a interpretação da sucessão dos fatos até a conformação da forma urbana. Segundo, porque a sucessão dos fatos deve ser analisada de maneira a não transformarmos este trabalho em uma recuperação histórica total, portanto, um segundo recorte, temporal, deve ser feito, que compreenda um determinado período de tempo em que a problemática do estudo possa ser identificada como relevante. Acontece que:

No que se refere especificamente às cidades médias, o estabelecimento desses recortes é, ainda, mais difícil. A análise dos papéis que essas cidades desempenham na divisão econômica e social do trabalho alteram-se, com maior rapidez, a partir de impulsos ou decisões que são tomadas em outras escalas mais abrangentes.

Além disso, conforme as formações socioespaciais em que se inserem essas cidades médias, no decorrer de suas histórias podem ter se alterado seus papéis, ou seja, desde suas gêneses elas podem ter pertencido a contextos regionais diversos, conforme as mudanças relativas aos papéis econômicos desempenhados por determinados territórios, em uma economia dependente no âmbito do capitalismo internacional, como é o caso da brasileira. (Sposito, 2004, p. 146)

Esta será, portanto, uma pesquisa sobre a produção do espaço urbano que, do ponto de vista da espacialidade, aponta para novas tendências de morfologia urbana. Analisamos a cidade com base em Corrêa (2000, p. 29), que compreende o espaço como estrutura territorial e/ou formação espacial, expressão da produção material dos tempos acumulados do homem. Para o autor, “a sociedade concreta cria seu espaço geográfico para nele se realizar e reproduzir, para ela própria se repetir” (Corrêa, 2000, p. 31), de tal maneira que o processo de produção emerge da essência das relações sociais e da divisão do trabalho, criando também as condições para sua reprodução, ainda que a finalização da ação ou atividade desse processo não conduza para o sentido de sua cessação: em Santos (2006, p. 92) “o trabalho já feito se impõe sobre o trabalho

a fazer”. Se assim não fosse, ainda poderíamos estar tratando das mesmas condições e configurações espaciais das cidades do passado.

Para Miyazaki (2013), a reestruturação urbana se origina da própria crise entre os conflitos do capitalismo. Esse processo dá-se por meio da ação de distintos agentes, lógicas e interesses que configuram, no âmbito dos estudos da morfologia urbana, “formas urbanas distintas, com conteúdos diversos, em contextos históricos e espaciais variados” (Miyazaki, 2013, p. 46), complementadas por elementos que estruturam a cidade.

A Geografia e os estudos urbanos aproximam-se da sociologia Lefebvriana (2001), ao tratarem de um sentido amplo da produção da materialidade e da imaterialidade das próprias relações de produção da sociedade como condição para sua reprodução. O par centralização e descentralização na espacialização de atividades representa esse duplo movimento de reprodução do espaço urbano, tendo em vista o objetivo da acumulação do capital. Um exemplo prático desses movimentos de espacialização das atividades decorre da ascensão, no final da década de 1990, dos *shopping centers* (Silva, 2017) como capital imobiliário que funde os capitais financeiro e comercial, ao passo que centralizam, na escala do bairro ou da cidade, filiais de empreendimentos no ramo de varejo e serviços com cadeia nacional, quiçá global, e descentraliza essa mesma cadeia na escala da economia pós-fordista.

Em vista disso, uma segunda reflexão aponta para o cuidado na transposição de escalas, decorrente da própria metodologia de pesquisa: para além da definição do objeto da pesquisa, a articulação entre a produção e a estruturação urbana requer relacionar o conjunto da rede urbana, em dada perspectiva temporal, com o próprio processo de urbanização.

Como breve exemplo, para o caso de Presidente Prudente, traremos o complexo cafeeiro como eixo da formação, enquanto, para Dourados, destaca-se o contexto de interiorização da ocupação território, próprio da era Vargas. Para ambas, todavia, é comum a divisão territorial do trabalho calcada na produção e desenvolvimento agrícola.

O processo de urbanização brasileiro pode ser explicado de forma generalizada, mas as cidades – isto é, o espaço urbano – são resultado de um processo de produção (Topalov, 1979) e expressão de processos sociais (Corrêa, 2001). Assim, devem ser analisadas, buscando-se ir além de sua localização geográfica, considerando a sincronia entre seus aspectos morfológicos e a estruturação que refletem e apoiam a divisão social do trabalho.

Se, também, são lugares do capitalismo (Natal, 2015, p. 30), a distribuição espacial dos grupos sociais e de suas atividades econômicas é uma expressão da existência desse capital e,

portanto, os conflitos gerados por ele apontam para a importância do caráter temporal na análise, ou seja, para a perspectiva histórica do processo de produção e reprodução das cidades.

Do mesmo modo, a divisão analítica entre a cidade a partir da urbanização pré-industrial e aquela observada a partir da industrialização não se reduz à oposição entre cidade e campo. Esta contradição também se resolve pela dimensão social, na medida em que há a diferenciação e a especialização do território, produto do próprio modo de produção capitalista (Fraser, 2020). Nesse sentido, a cidade deve ser dialeticamente compreendida enquanto produto, condição e meio para a reprodução das relações sociais (Carlos, 2007), orientada pela própria divisão social do trabalho. É condição, pois resulta da espacialização do processo de acumulação capitalista (Corrêa, 2006, p. 39). É um produto que se origina a partir de uma realidade social constituída e cotidianamente tensionada (Lefebvre, 1986), com base em tendências e modelos que conformam seus elementos no plano social.

Isto posto, buscamos compreender a estruturação espacial das duas cidades estudadas nesta pesquisa, qualificando-as não na intenção de hierarquizá-las segundo suas funções ou portes demográficos, mas observando-as de modo relacional, representando mosaicos cujos processos redefinem as posições das formações socioespaciais, portanto, as relações de poder hierárquicas ou heterárquicas (Catelan, 2013) da rede urbana, enquanto “um produto de densas redes interestelares vinculando lugares espalhados por todo o sistema global” (Brenner, 2013, p. 206). A desconcentração das unidades produtivas e a concentração dos comandos e das tomadas de decisões marcam também um passo significativo na diminuição da importância das hierarquias em favor das heterarquias urbanas.

São as transformações no processo de urbanização, caracterizadas por Corrêa (2006) como desconcentração, ampliação e diversificação das atividades industriais, que se atribuem novos papéis às cidades, derivados da divisão territorial do trabalho, associando-se a formas e conteúdos que se diferenciam socioespacialmente, e que podem, em algumas circunstâncias fortalecer a heterarquia no lugar da hierarquia.

As dinâmicas de reestruturação urbana são processuais e, portanto, estão marcadas por temporalidades no espaço, de forma que “a cidade seria, em cada época, o produto da divisão, do tipo e dos objetos de trabalho, bem como do poder nela centralizado” (Carlos, 1992, p. 57). Se os conteúdos das relações sociais estão espacializados na cidade, então há um duplo processo produtivo: o do espaço em si, e o processo de produção das atividades no espaço (Carlos, 2011). Consideraremos, portanto, os atores sociais e o contexto de interesses dos envolvidos nesse

trabalho de produzir a cidade, compreendido como meio de reprodução. Esses agentes serão tratados com maior rigor no capítulo quarto, intitulado “A expansão urbana pelo setor imobiliário” e no quinto, “A expansão urbana pelo Poder Público”.

Passamos à apresentação dos objetos de estudo: as cidades médias Presidente Prudente e Dourados, cujas estruturação espaciais, embora singulares, apresentam indicativos de uma lógica fragmentária em curso, em detrimento da centro-periférica, ocasionada pela atuação premeditada desses agentes.

1.1. CARACTERIZANDO AS CIDADES MÉDIAS

O espaço urbano manifesta-se na organização espacial dos diferentes usos da terra que compõem a cidade (Corrêa, 1989), a saber, da atividade comercial, industrial e de serviços, do ponto de vista econômico, e da organização social, isto é, das áreas residenciais, das áreas de lazer. Trata-se não apenas do lugar de produção, mas também do espaço onde se garantem as condições de manutenção para as condições do processo de acumulação pela classe dominante (Singer, 1977), enquanto promove diferenciação social ao mesmo tempo em que se espacializa. É o caso dos bairros residenciais, concebidos para a reprodução de um determinado grupo social, nos quais se busca a homogeneização interna por meio da diferenciação em relação aos demais bairros e, por consequência, ao conjunto da cidade.

Aprofundando o debate, trata-se da produção territorial da cidade. Expandindo a escala de análise, à luz do processo de urbanização brasileira, assentando sobretudo em dimensões essencialmente históricas, procuraremos recuperar a constituição da rede urbana, inserida em um contexto predominantemente agrícola.

O Brasil foi, durante muitos séculos, um grande arquipélago, formado por subespaços que evoluíam segundo lógicas próprias, ditadas em grande parte por suas relações com o mundo exterior. Havia, sem dúvida, para cada um desses subespaços, polos dinâmicos internos. Estes, porém, tinham entre si essa relação, não sendo interdependentes. (Santos, 2023, p. 29)

Isso perdura até a segunda metade do século XIX, quando a produção cafeeira se consolidava na Região Centro-Sul do país, incorporando principalmente os Estados de São Paulo, Minas Gerais e Rio de Janeiro, enquanto a erva-mate ganhava destaque no Estado do

Mato Grosso do Sul. As cidades que compunham essas redes assumiam diferentes papéis e, por consequência, funções na dimensão econômica do trabalho e na divisão territorial, com vistas à integração entre território e mercado. Da produção agrícola à industrial, ou seja, ao longo do século XX, as mudanças na reprodução material e imaterial das cidades intensificaram e transformaram as funções interescares da rede urbana, sobretudo a partir de seus movimentos mais recentes, próprios da economia de acumulação flexível, observados desde a década de 1970 (Santos, 2023).

A partir dos anos de 1970, o processo de urbanização alcança novo patamar, tanto do ponto de vista quantitativo como do ponto de vista qualitativo. Desde a revolução urbana brasileira, consecutiva à revolução demográfica dos anos de 1950, tivemos, primeiro, uma urbanização aglomerada, com o aumento do número – e da população respectiva – dos núcleos com mais de 20 mil habitantes, e, em seguida, uma urbanização concentrada, com a multiplicação de cidades de tamanho intermédio, para alcançarmos, depois, o estágio da metropolização, com o aumento considerável de cidades milionárias e de grandes cidades médias (em torno do meio milhão de habitantes). (Santos, 2023, p. 77)

A produção das cidades é, nesse sentido, concebida como um produto resultante de um processo de produção (Topalov, 1979), ou seja, indissociável das dimensões de tempo e espaço enquanto planos de análise.

O período que marca o pós-fordismo (Duhau e Giglia, 2016; Legroux, 2021) e a acumulação flexível foi experienciado na América Latina e, particularmente, no Brasil, onde se constituiu uma “desconcentração concentrada” (Lencioni, 1994), cujo objetivo era “desconcentrar dentro de um certo limite espacial, para não colocar em xeque os níveis de produtividade alcançados nos grandes centros urbanos do país” (Amorim Filho e Serra, 2021, p. 14). São exemplos desse movimento as Políticas Nacionais de Desenvolvimento, em um cenário político marcado por mudanças no papel do Estado, pelos processos econômicos de reestruturação produtiva e pela abertura comercial (Amorim Filho e Serra, 2021).

Assim, a hierarquia urbana é relativizada no que se refere à primazia do tamanho populacional, ao mesmo tempo em que surgem novos centros urbanos, impulsionados por dinâmicas econômicas e/ou políticas, os quais se especializam no ciclo produtivo como alternativas aos espaços metropolitanos. Tais cidades tornam-se opções alternativas, alterando, por conseguinte, os fluxos migratórios em detrimento dos espaços metropolitanos. Nesse sentido, cria-se uma demanda de um mercado interno, seja pela possibilidade de aproveitamento de recursos naturais, seja pela expansão e descentralização do agronegócio. Nesse contexto, ao

somar características de desconcentração e espraiamento, as cidades médias passam a desempenhar papéis relevantes na rede urbana, em razão de sua posição geográfica estratégica, exercendo funções singulares na difusão das dinâmicas de expansão urbana e na polarização frente aos grandes centros (Amorim Filho; Serra, 2001).

Dada a limitação do critério demográfico, isto é, o tamanho populacional, evidencia-se a dificuldade de alcançar consenso acerca da definição de cidade média entre diferentes campos de pesquisa urbana – de geógrafos a arquitetos, de sociólogos a demógrafos. A depender da escala de análise, novos critérios são mobilizados para unificar esse plano. A Tabela 1 apresenta a evolução do número de cidades com base nos Censos Demográficos.

Tabela 1. Quantidade de cidades por Região. 1950 a 2010.

	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010	2022
Norte	112	153	195	203	298	449	449	450
Nordeste	609	903	1.376	1.375	1.509	1.787	1.794	1.793
Sudeste	844	1.083	1.410	1.410	1.432	1.666	1.668	1.668
Sul	224	414	717	719	873	1.159	1.188	1.191
Centro-Oeste	98	211	254	284	379	446	466	468
Brasil	1.887	2.764	3.952	3.991	4.491	5.507	5.565	5.570

Fonte: IBGE – Censo Demográfico. Elaboração: Pamela de Lima Brambilla, 2025

Até 1980, a Região Sudeste possuía o maior número absoluto de cidades recenseadas; entretanto, proporcionalmente, o crescimento foi mais expressivo no Centro-Oeste (entre 1950-1960 e 1970-1980) e no Sul (entre 1960-1970). A partir de 1980, a Região Nordeste supera o Sudeste em termos absolutos. Proporcionalmente, entre 1980 e 2000, é a Região Norte que apresenta a maior ampliação no número de cidades, ao mesmo tempo em que registra, desde 1980, o maior incremento proporcional de população, embora seja, desde 1970, a região com menor número absoluto de habitantes vivendo em cidades. É importante ressaltar que, para o Censo Demográfico de 2022, a alteração da categoria cidade inferiu na redução de um município para a Região Nordeste, pois a metodologia de 2010 considerou o Distrito Estadual de Fernando de Noronha como cidade, já em 2022 ele foi contabilizado como uma categoria à parte (IBGE, 2025, p. 65).

O destaque para as cidades médias decorre de suas dimensões e atributos que as qualificam em relação aos demais centros urbanos, ou seja, à medida em que o número de cidades cresce e suas populações também, a posição das cidades médias se altera. Esse sentido acorda com o proposto por Sposito (2009) que qualifica as cidades médias como aquelas que, dentro da rede urbana, desempenham papéis de intermediação entre as pequenas e grandes cidades, sendo as que comandam e polarizam uma região.

No que se refere à dimensão econômica, os papéis desempenhados por essas cidades associam-se à boa acessibilidade, à interação com as cidades vizinhas e com as redes de cooperação (Camagni, 1993), exercendo papéis de articulação que podem ir além da intermediação, o que tem sido utilizado como sinônimo para explicar as cidades médias (Sposito, 2007; Moretti, 2020). Amorim Filho e Terra (2001) elencaram os seguintes atributos necessários para um centro aspirar à qualificação de cidade média:

Interações constantes e duradouras tanto em seu espaço regional, quanto com aglomerações urbanas de hierarquia superior;

Tamanho demográfico e funcional suficientes para que possam oferecer um leque bastante largo de bens e serviços microrregional a elas ligado; suficientes, sob outro ponto, para desempenharem o papel de centros de crescimento econômico regional e engendrarem economias urbanas necessárias ao desempenho eficiente de atividades produtivas;

Capacidade de receber e fixar os migrantes de cidades menores ou da zona rural, por meio do oferecimento de oportunidades de trabalho, funcionando, assim, como pontos de interrupção do movimento migratório na direção das grandes cidades, já saturadas;

Condições necessárias ao estabelecimento de relações de dinamização com o espaço rural, microrregional que as envolve; e

Diferenciação do espaço intra-urbano com um centro funcional já bem individualizado e uma periferia dinâmica evoluindo segundo um modelo bem parecido com o das grandes cidades, isto é, por intermédio da multiplicação de novos núcleos habitacionais periféricos. (Amorim Filho; Terra, 2001, p. 09)

Portanto, tais cidades são categorizadas a partir da sua posição e nível de centralidade na rede urbana, considerando a divisão territorial do trabalho e a complexidade funcional dos centros urbanos, mais do que a partir do seu tamanho demográfico. Além disso, configuram-se como um centro de encontro entre os ambientes rurais e urbanos próximos (Maturana *et al.*, 2017), sentido que concorda com o proposto por Henríquez, Arenas e Henríquez (2012) que caracterizam as cidades médias entre os pares dialéticos analíticos do local e global, tradicional e moderno, rural e urbano.

Diante do exposto, seguiremos um caminho já percorrido por outros autores⁴, que, com algum consenso, identificam Presidente Prudente e Dourados como cidades médias.

Para as seções seguintes, a discussão tornará a ser feita dentro dos pares dialéticos de concentração e de dispersão, das continuidades e descontinuidades territoriais, na tentativa de abstrair, a partir da generalização e do que é comum ao processo de urbanização brasileira, as particularidades que as qualificam como cidades médias e, dentre elas, as suas semelhanças.

1.2. PRESIDENTE PRUDENTE/SP: ORIGEM, EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA E ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

Presidente Prudente é um município situado à oeste do estado de São Paulo, cuja origem remonta ao início do século XX, por meio da integração do território à economia capitalista decorrente da expansão cafeeira e da comercialização de terras nessa porção do Estado de São Paulo, mais precisamente ao redor da estação da Ferrovia Sorocabana, inaugurada em janeiro de 1919 (Abreu, 1972), então principal meio de transporte interurbano pelas duas décadas subsequentes, em virtude de ser um sistema de transporte ágil e com baixo custo agregado, servindo de elo de ligação entre o sertão produtivo e o Porto de Santos.

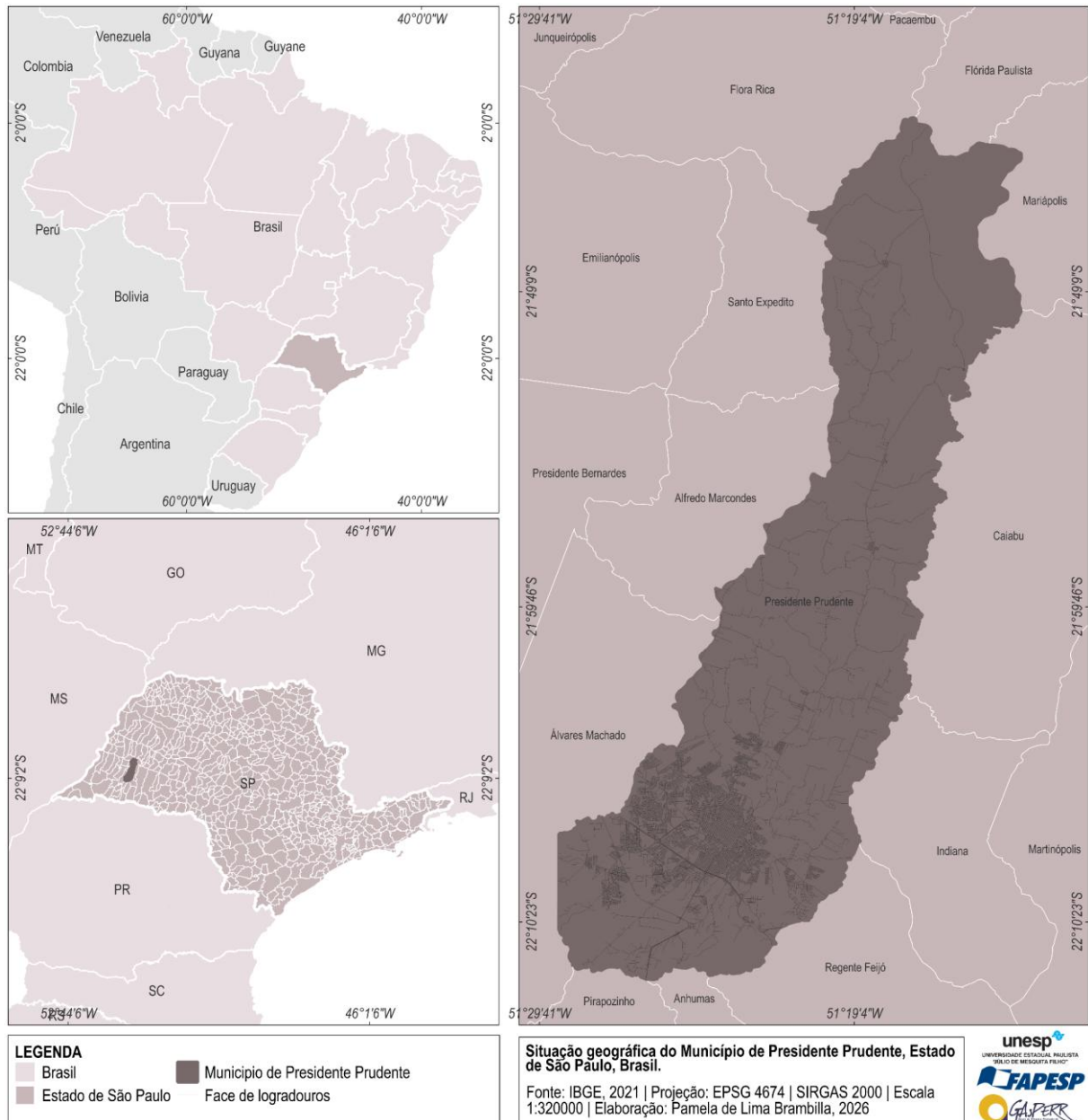
É dentro deste contexto da marcha do café pelos espigões do extremo-oeste de São Paulo, tendo como amparo a Estrada de Ferro Sorocabana, que se coloca o aparecimento de Presidente Prudente. A busca de solos virgens para o café, a especulação com terras e a colonização pelo loteamento de grandes glebas resumem as características do povoamento na Alta Sorocabana. Os núcleos urbanos surgiram como pontos de apoio para a exploração econômica da região. (Abreu, 1972, p. 42)

⁴ Além do trabalho coordenado por Carlos Miranda, intitulado *Tipologia Regionalizada dos Espaços Rurais Brasileiros: implicações no marco jurídico e nas políticas públicas*, de 2017, que sintetiza e tipifica as cidades médias brasileiras, deixaremos a recomendação de uma bibliografia específica para as duas cidades. Para Presidente Prudente/SP, as teses de doutoramento de Clayton Ferreira Dal Pozzo, intitulada *Fragmentação Socioespacial em Cidades Médias Paulistas*, de 2015, e de Oscar Alfredo Sobarzo Miño, intitulada *Os Espaços da Sociabilidade Segmentada: a produção do espaço público em Presidente Prudente*, de 2004, que trata das relações socioespaciais e práticas cotidianas. Para Dourados/MS, a principal referência é a dissertação de mestrado de Mário César Tompes Silva, intitulada *“Expansão do complexo agroindustrial e o processo de mudança no espaço de Dourados”*, defendida e publicada em 1992, além do capítulo de livro do mesmo autor, intitulado *“Expansão urbana extensiva e impactos socioambientais”*, publicado em 2017 no livro organizado por Walter Guedes e Paulo Fernando Jurado da Silva. Além destes autor, citamos o artigo *Os Papéis Regionais de Dourados-MS-Brasil e a Dinâmica Socioespacial Urbana*, de 2011, de autoria de Maria José Martinelli Silva Calixto, e os livros *Agentes Econômicos e Reestruturação Urbana e Regional: Dourados e Chapecó*, organizado por Maria Encarnação Beltrão Sposito e Doralice Sátyro Maia, publicado em 2016, e *O Urbano em Mato Grosso do Sul: abordagens e leituras*, com organização de Maria José Martinelli Silva Calixto, Bruno Bonfim Moreno e Mara Lúcia Falcone da Hora Bernadelli, de 2020.

Nesse contexto de retomada da expansão cafeeira, somaram-se as facilidades decorrentes da abundante disponibilidade de terras roxas do oeste paulista e norte do Paraná, favorecendo o plantio e a comercialização do café. Para que essa atividade rural se desenvolvesse, era fundamental haver um conjunto de funções urbanas de apoio, o que o sudoeste paulista, concentrou-se em Presidente Prudente.

O Mapa 1 apresenta a situação geográfica do município de Presidente Prudente, do Estado de São Paulo.

Mapa 1. Presidente Prudente/SP. Situação geográfica do município.



Projeto cartográfico: Brambilla, 2026.

As primeiras duas vilas, a oeste e a leste deste ponto de referência, levam o sobrenome dos coronéis que projetaram e venderam as terras urbanas e rurais adjacentes, fomentando o surgimento do núcleo urbano: Francisco de Paula Goulart, responsável pioneiro pelo loteamento à esquerda da via férrea, denominado Vila Goulart, e José Soares Marcondes, portanto, à direita, denominado Vila Marcondes (Abreu, 1972).

O histórico de implantação de loteamentos urbanos em Presidente Prudente remonta à década de 1920, caracterizando-se por um mercado fundiário privado sob comando dos

coronéis atendendo e estimulado a demanda por terras rurais para o setor agropecuário, que se ampliava, em função da imigração, sobretudo de italianos e japoneses. Segundo Abreu (1972):

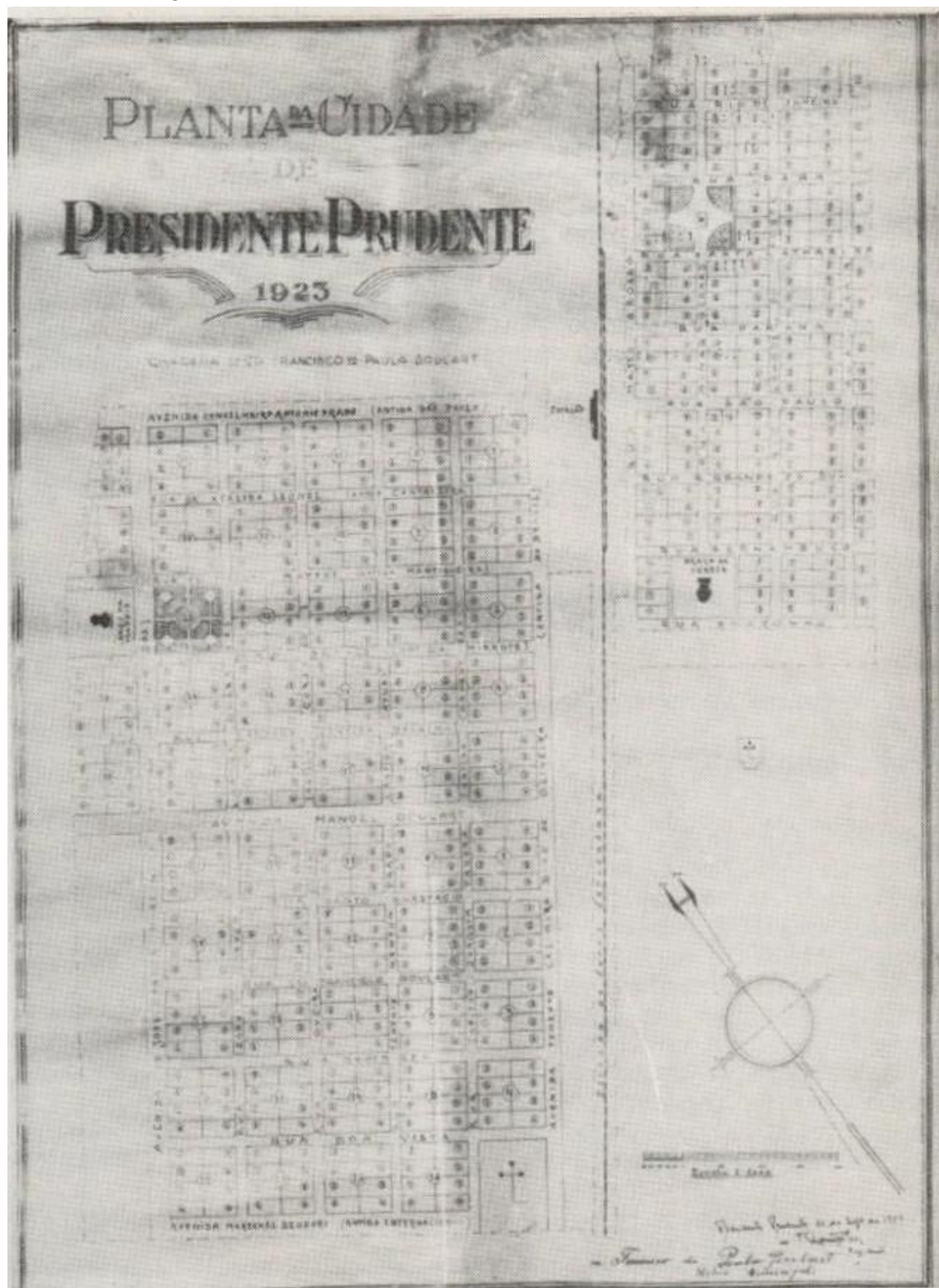
O café valorizou e povoou as terras ‘descobertas’ pelos povoadores mineiros. Esta segunda colonização [refere-se ao segundo momento da expansão cafeeira] foi feita de modo original, pois além dos proprietários das zonas cafeeiras mais antigas, que abriam novas fazendas aproveitando a boa situação do café, veio o negociante de terras para adquirir glebas com as quais pudesse especular com os que chegassem depois. (Abreu, 1972, p. 36)

A cidade estruturou-se orientada pela estrada de ferro, tanto a leste como a oeste da linha, mas sempre com crescimento maior a oeste, o que foi reforçado quando a Rodovia Raposo Tavares passou a ser o principal eixo de ligação com a capital.

Até a década de 1970, a estruturação do espaço urbano de Presidente Prudente já havia proporcionado o aparecimento e a valorização de inúmeros loteamentos voltados à população com maior poder aquisitivo, em setores estratégicos e bem localizados.

Por sua vez, as populações menos favorecidas estabeleceram-se nos bairros denominados “além linha”, na zona Leste da cidade, isto é, no setor nucleado inicialmente pela Vila Marcondes, área com topografia caracterizada por considerável declividade, constituindo um obstáculo para o aumento dos preços dos imóveis (Sposito, 1983). A Figura 1, retirada de Abreu (1972) apresenta a planta do núcleo urbano de Presidente Prudente/SP, do ano de 1923.

Figura 1. Planta do núcleo urbano de Presidente Prudente/SP, 1923.



Fonte: Abreu, 1972.

Parte do êxito do loteamento e da urbanização dessa área do núcleo decorre do anteprojeto urbanístico idealizado pelo Coronel Goulart, cuja planta, organizada em quarteirões regulares e lotes padronizados possibilitava a replicação do plano urbano. Adicionalmente, à

forma como eram comercializados os lotes reforçaram tal êxito, já que havia a venda do lote rural, com o benefício de um lote urbano, para o qual existia a exigência de construção imediata.

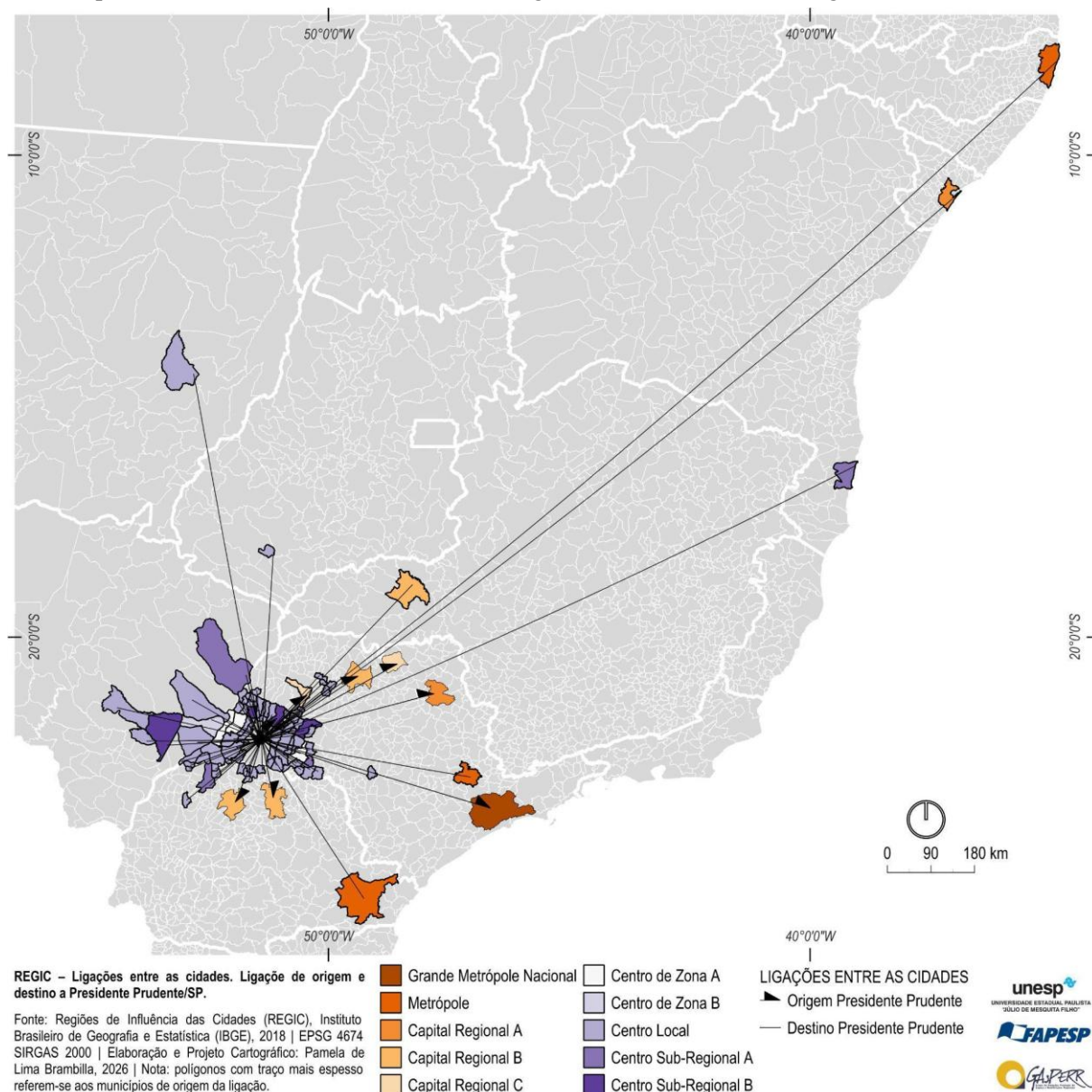
Nas décadas subsequentes à fundação da cidade, ao coronelismo populista convinha a proliferação de loteamentos irregulares, sob justificativa da expansão territorial urbana, justamente como estratégia para absorver a demanda habitacional desse contingente populacional que adentrava a cidade (Abreu, 1972).

A incorporação de novos loteamentos – bairros e/ou vilas – foram expandindo significativamente a área da cidade, seguindo, dentre outros fatores, o traçado original das Avenidas Coronel Marcondes, que liga a Rodovia Raposo Tavares (SP-270), e está à Rodovia Assis Chateaubriand (SP-425), onde se localiza o Aeroporto Estadual Adhemar de Barros, inaugurado em 1939. Portanto, seguindo o traçado Norte-Sul, expansão urbana que predominou durante as décadas de 1940 a 1970, aproximadamente, um outro vetor, à Oeste, sobretudo com a incorporação de empreendimentos privados, em direção ao município vizinho de Álvares Machado (Mastutane, 2021).

As atividades rurais e, com o passar do tempo, a ampliação de atividades comerciais e serviços levaram à constituição deste núcleo como um polo regional, o que favoreceu consideravelmente seu aumento populacional – processo impulsionado, primeiramente, pela imigração em massa da mão de obra rural e, em sequência, pelo interesse de investidores e compradores de terras. Como resultado, houve, historicamente, a proliferação de empreendimentos imobiliários residenciais e a instalação de estabelecimentos comerciais e áreas de lazer.

O mapa a seguir é um dos principais produtos da pesquisa divulgada em 2018 pelo IBGE, a Região de Influência das Cidades (REGIC). Ele está estruturado com base nos fluxos entre os municípios, mostrando espacialmente o relacionamento em deslocamentos e fluxos que conformam a rede urbana. São computadas as ligações de alguma ordem associados às atividades de comércio e serviços, de saúde, ensino superior, aeroportuárias e agropecuárias.

Mapa 2. Presidente Prudente/SP. REGIC: Ligações entre as cidades. Origem e destino. 2018.



Elaboração: Brambilla, 2025

Em 2018, a Região de Influência de Presidente Prudente identificava ligação com dez cidades, a partir da origem em Presidente Prudente, associadas a atividades comerciais e de serviços, estendendo-se da Grande Metrópole Nacional (São Paulo/SP) – com ligações de primeira ordem para atividades como compras, prestação de serviços de saúde de alta e média complexidade, atividades culturais e esportivas. As ligações de segunda ordem são associadas ao ensino superior – até as Capitais Regionais de todos os níveis – com destaque para serviços de saúde de alta complexidade para Barretos, Capital Regional C. Há uma maior concentração de área de influência no próprio estado de São Paulo, com alguma extensão no norte do Paraná,

especialmente no que concerne ao ensino superior e aos fluxos relacionados ao transporte aéreo de passageiros.

Tratando-se das ligações com destino a Presidente Prudente, o número é maior: oitenta e quatro cidades, das quais trinta e sete estão localizadas no estado de São Paulo, sendo vinte diretamente ligadas à sua rede urbana, além dos estados do Mato Grosso do Sul e Paraná, com vínculos relacionados à atividade agropecuária. O número mais expressivo de ligações refere-se aos arranjos populacionais de Centros Locais, representados pela coloração lilás médio, destacados com traçado mais espesso. Além desses, ressaltamos a ligação com três metrópoles (Campinas/SP, Curitiba/PR e Recife/PE), associadas ao transporte aéreo de passageiros. Da mesma forma, a ligação com Porto Seguro/BA, também apreende a mesma vinculação – esta é uma das únicas rotas interestaduais de grandes distâncias com voo direto saindo de Presidente Prudente, sem conexão ou escala na capital de São Paulo.

Essas informações, que mostram as relações interurbanas que alicerçam o perfil de cidade média para Presidente Prudente, devem ser, para os propósitos desta dissertação, relacionados à expansão urbana da cidade, para o que interessa outros tipos de informação, como as que passamos a descrever.

Tavares (2018), ao analisar o processo de desenvolvimento do estado de São Paulo e a constituição de sua rede urbana, caracteriza a Região dos Vetores Produtivos como o conjunto de áreas que alcançaram maior dinamismo econômico em decorrência da associação entre pólos urbanos e eixos rodoviários estruturadores. A circulação de mercadorias, pessoas, equipamentos e informações estruturou-se ao longo de uma malha ferroviária e, depois, rodoviária que se expandiu pelo território paulista, redefinindo as formas de articulação entre os centros urbanos.

Nessa perspectiva, a organização da rede urbana reflete a posição geográfica e a morfologia das cidades, cuja configuração espacial resultante passou a responder às demandas impostas pelo desenvolvimento econômico.

Inserida na porção ocidental desse vetor produtivo, Presidente Prudente acompanhou a transição de uma lógica territorial pautada na ferrovia, fortemente vinculada à expansão da economia cafeeira, para um modelo estruturado pelo transporte rodoviário. Essa reestruturação reforçou sua função regional e influenciou a configuração da morfologia urbana, favorecendo a consolidação de um padrão de ocupação mais disperso, associado à expansão da infraestrutura viária. Paralelamente, o fortalecimento hierárquico dos pólos urbanos em relação às cidades de seu entorno intensificou a divisão territorial do trabalho e reorganizou funcionalmente o espaço

regional. Em resposta à concentração das atividades econômicas e produtivas nos principais centros urbanos, foram implementadas políticas de desconcentração industrial com o objetivo de atenuar os desequilíbrios decorrentes desse processo.

Em 1998, pela Lei Complementar nº 49/1998, instituiu-se o perímetro urbano para a cidade de Presidente Prudente abrangendo uma área de 125,85 km², sendo esta revogada sete anos depois por uma nova Lei Complementar, nº 138/2005, com uma redução de 2,25 km². Oito anos depois, outra revogação, da Lei Complementar de nº 193/2013, estabeleceu o novo e mais atual perímetro urbano da cidade, agora compreendendo uma área de 174,42 km². De acordo com dados do Censo Demográfico (IBGE), em 1991, a população urbana de Presidente Prudente passou de 160.227 para 185.150 em 2000, ou seja, uma taxa de crescimento de 1,61% ao ano.

Para a década seguinte, a taxa de crescimento foi menor, de 0,94% a.a., ainda que se observe um pequeno aumento do percentual da população urbana sobre a municipal, de 97,91% para 98% em 2010. Entretanto, para o mesmo período, a comparação em números absolutos apontou um salto maior: em 2000, a população urbana era de 185.150, para 203.375 em 2010, ou seja, representando uma densidade demográfica de 368,89 hab./km². A projeção da população total do município para 2021, foi de 231.953 habitantes⁵ e não supusemos que haveria declínio na relação entre população urbana e população municipal. Com os resultados do último Censo Demográfico, de 2022, verificamos que a população foi contabilizada em 225.668 habitantes, com uma queda na taxa geométrica de crescimento para 0,7% a.a., em alguma medida acompanhando a tendência nacional de queda desta taxa. A Tabela 2 contém a sistematização dessas informações.

⁵ Fonte: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/presidente-prudente/panorama>

Tabela 2. Presidente Prudente/SP. Relação entre crescimento populacional e expansão do perímetro urbano. 1991 a 2022.

ANO	POPULAÇÃO			TAXA		DENSIDADE DEMOGRÁFICA DO MUNICÍPIO (hab./km²)	PERÍMETRO URBANO (km²)	DENSIDADE URBANO- DEMOGRÁFICA (hab./km²)
	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANIZAÇÃO	CRESCIMENTO GEOMÉTRICO			
1991	160.227	5.257	165.484	90,34%	-	295,17	125,85 ¹	1.273,16
2000	185.150	4.036	189.186	97,86%	1,61	330,25	135,46 ²	1.366,82
2010	203.375	4.235	207.610	97,96%	0,94	370,31	171,87 ³	1.183,28
2022	220.299	5.369	225.668	97,62%	0,7	402,52	174,424	1.263,04

¹ Lei nº 49/1998

² Lei nº 140/2005

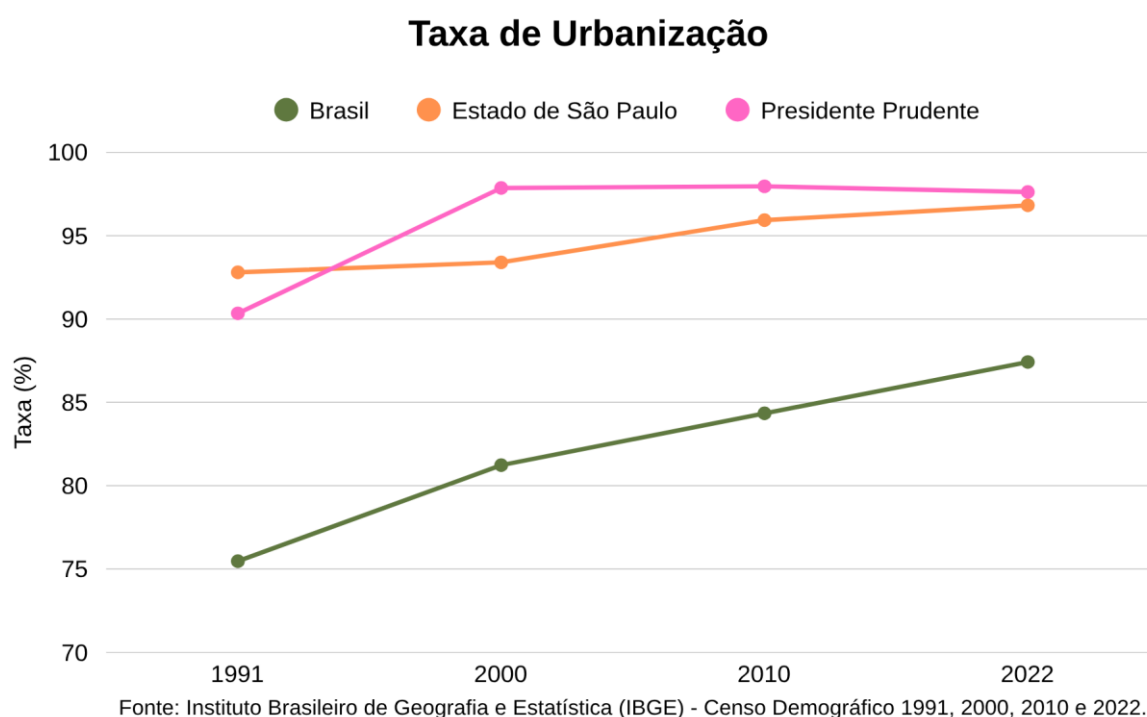
³ Lei nº 180/2011

⁴ Lei nº 193/2013

Fonte: Censo Demográfico 1991, 2000, 2010 e 2022; Secretaria de Planejamento Urbano de Presidente Prudente. Elaboração: Pamela de Lima Brambilla, 2025

O município de Presidente Prudente tem apresentado taxas de urbanização que superam a média do estado desde 2000. Ainda assim, as taxas para o município, que de 1991 a 2000 aumentaram consideravelmente – de 90,34% para 97,86% - passaram a ter um crescimento menos acentuado – 97,96% em 2010 – e chegou a declinar para a última década – 97,62% -, enquanto a média nacional e estadual seguiram aumentando. O gráfico 1 contém o demonstrativo da evolução da taxa comparativamente.

Gráfico 1. Evolução da taxa de urbanização do Brasil, Estado de São Paulo e Município de Presidente Prudente. 1991, 2000, 2010 e 2022.



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 1991, 2000, 2010 e 2022.
Elaboração: Brambilla, 2025.

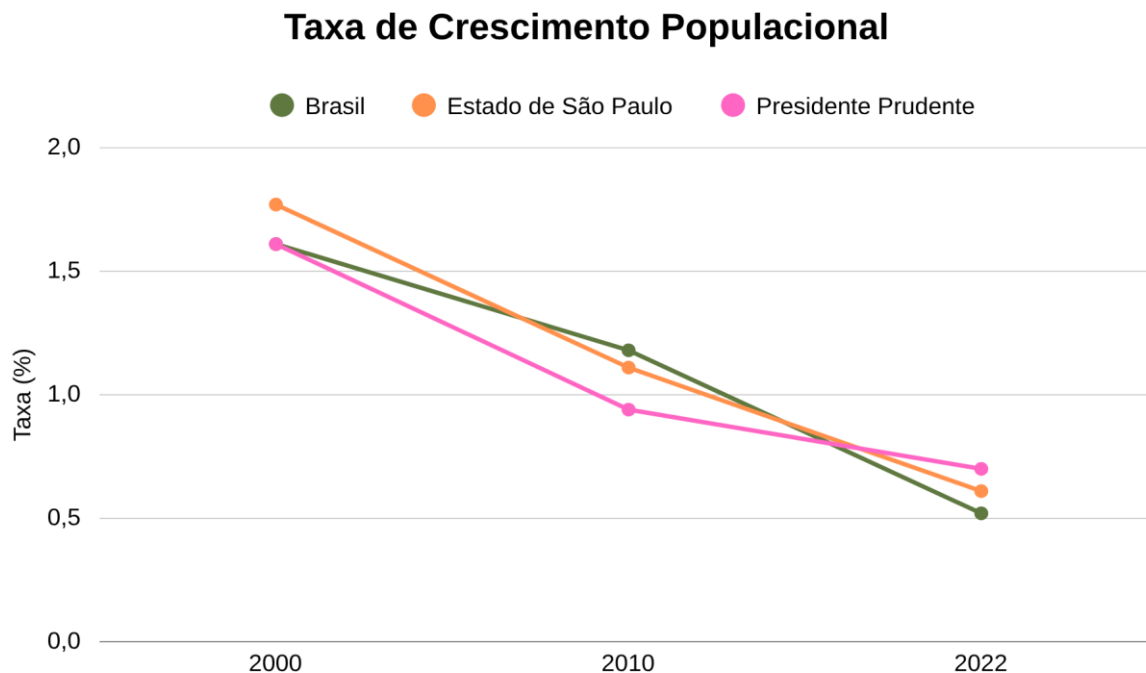
Quanto à taxa de crescimento populacional, Presidente Prudente também apresenta ritmo de crescimento acentuado, em comparação à média do estado. O estado manteve taxas superiores a 1% até 2010, registrando 1,77% de 1991 e 2000, e 1,11% na década seguinte, período em que a população urbana correspondia a 95,93% do total estadual. Somente no último Censo, realizado em 2022, a taxa caiu para 0,61%, ao passo que a população urbana passou a representar 96,82% do total. É possível visualizar essa evolução com o Gráfico 2.

Identificamos que essa tendência se manifesta de maneira generalizada em boa parte do território brasileiro: ao longo do século XX, o Brasil passou por duas importantes transições – urbana e demográfica. A transição demográfica ocorre quando “as taxas de mortalidade e de natalidade passam de níveis de equilíbrio elevados para um segundo momento, onde apresentam um novo equilíbrio em níveis mais baixos” (Ojima, 2016, p. 19).

Já a transição urbana pode ser observada com maior incidência na década de 1970, com a migração da população da área rural para a urbana. Para a realidade brasileira, essa transição ocorreu de forma mais precoce que a média mundial, consolidando-se apenas no início dos anos 2000. Observa-se, nos últimos quatro Censos Demográficos, um aumento progressivo tanto da densidade demográfica, quanto da taxa de urbanização em nível nacional, ou seja, um crescimento da população brasileira, ainda que acompanhado de um constante aumento da população urbana e um declínio da população rural.

Ainda que a porcentagem de população urbana no Brasil tenha ultrapassado os 80% nos anos 2000, atingindo 87,42% em 2022, a taxa geométrica de crescimento populacional urbano – em comparação com o Censo anterior – gradativamente tem diminuído: de 1991 a 2000, a taxa foi de 1,61%, caindo para 1,18% em 2010, atingindo a marca de 0,52% para o Censo de 2022 (IBGE, 2022). O gráfico a seguir apresenta a sistematização das informações acerca da taxa geométrica de crescimento populacional para o país, o Estado de São Paulo e para o Município de Presidente Prudente.

Gráfico 2. Evolução da taxa geométrica de crescimento populacional do Brasil, Estado de São Paulo e Município de Presidente Prudente. 2000, 2010 e 2022.



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 1991, 2000, 2010 e 2022.

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 1991, 2000, 2010 e 2022.
Elaboração: Brambilla, 2025.

A queda da taxa geométrica de crescimento populacional leva-nos a supor que o ápice do aumento demográfico em Presidente Prudente já passou, ao se manter estável, nas duas últimas décadas, a taxa de urbanização em pouco menos de 98%. A taxa geométrica de crescimento populacional pode ser calculada pela fórmula:

$$R = \left[\left(\frac{P_t}{P_i} \right)^{\frac{1}{N}} - 1 \right] \cdot 100.$$

Onde:

N = anos

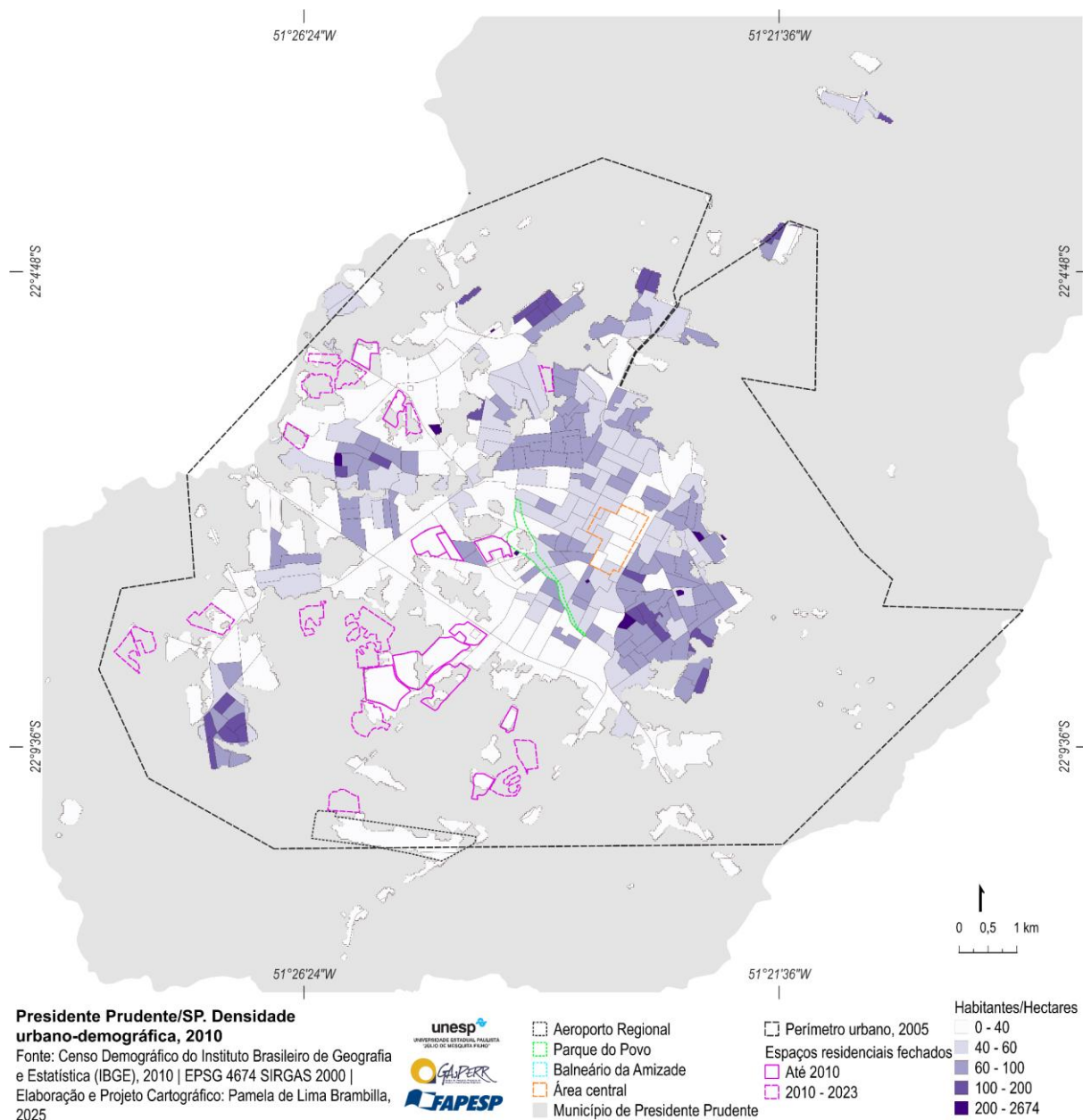
P_t = Ano final

P_i = Ano inicial

Uma análise mais qualitativa da evolução da taxa de crescimento populacional de um município, por períodos deve considerar não apenas a população total, mas também seus índices de natalidade e mortalidade, dentre outros, porque transformações sociais recentes introduziram

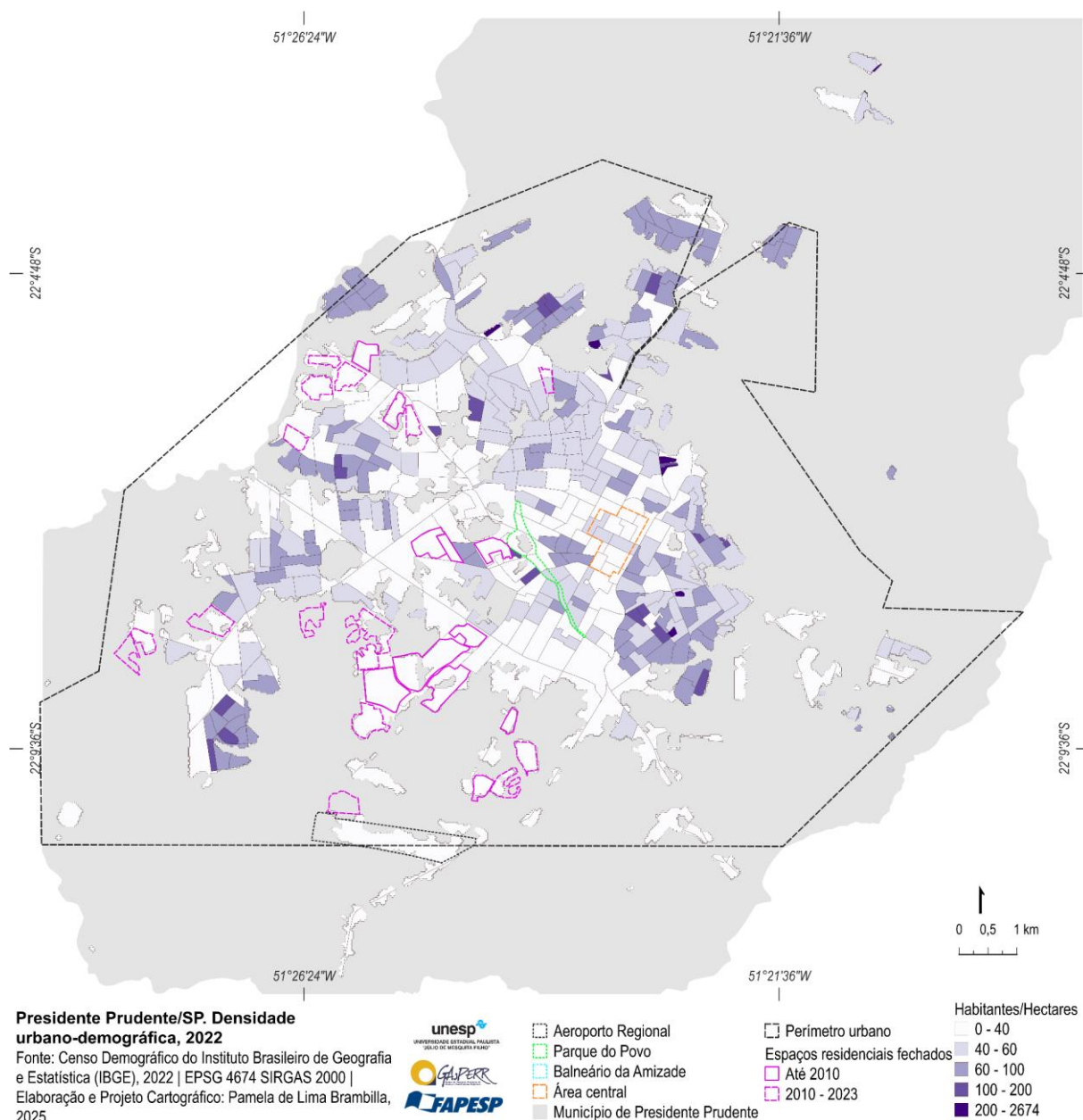
melhorias nos indicadores de saúde da população trazendo, de um lado, quedas nos níveis de mortalidade e aumento da expectativa de vida, e de outro, redução das taxas de fecundidade, do número de nascimentos e média de filhos por mulher. Dessa forma, consideramos que a análise urbana em nível demográfico é importante para avaliar o estoque populacional e o crescimento das cidades, mas entendemos que o planejamento urbano e territorial pode não se explicar apenas pela evolução dos indicadores demográficos. Os mapas a seguir apresentam a evolução da densidade urbano-demográfica em Presidente Prudente, para os anos de 2010 e 2022.

Mapa 3. Presidente Prudente/SP. Densidade urbano-demográfica, 2010.



Projeto cartográfico: Brambilla, 2025.

Mapa 4. Presidente Prudente/SP. Densidade urbano-demográfica, 2022.



Projeto cartográfico: Brambilla, 2025.

Para Presidente Prudente, a cartografia que compara a evolução da densidade populacional da área urbana para os anos de 2010 e 2022 demonstra um movimento geral de redução dos índices de densidade populacional do centro, por um lado, e, por conseguinte, o adensamento nas áreas concêntricas a este, sobretudo nos setores norte, sudeste e oeste, em direção a Álvares Machado, município vizinho.

Os índices que representam as áreas de baixa densidade, isto é, na faixa de até 40 habitantes por hectares passou por um significativo aumento: de 104 setores nessa faixa em

2010, para 149 em 2022, ou seja, de 33% para 35% do total dos setores urbanos, indicando uma leve ampliação da ocupação urbana em áreas menos adensadas. Por outro lado, os setores de alta densidade, isto é, acima de 200 habitantes por hectare, sofreu uma diminuição de 3,2% para 1,9% do total, o que pode indicar uma redistribuição populacional e, possivelmente, uma subdivisão desses setores mais densos, quando não representados por edificações verticais. Isso se reforça pela observação de que setores anteriormente maiores e localizados nas proximidades do núcleo urbano foram subdivididos, evidenciando um crescimento populacional mais acentuado nessas regiões.

A expansão da área urbana e a dispersão populacional, portanto, podem superar os limites territoriais de um município. Para além da experiência metropolitana analisada por Villaça (2001), Mastutane (2021) analisa o cotidiano dos residentes da porção oeste de Presidente Prudente, avaliando como as diferentes classes sociais que ali residem passam a utilizar e se apropriar dos meios de consumo coletivo das duas cidades. Miyazaki (2008, p. 151) identifica uma significativa integração territorial entre Presidente Prudente e Álvares Machado, caracterizada pela lógica centro-periferia, que tende à continuidade territorial urbana a partir das principais vias de circulação.

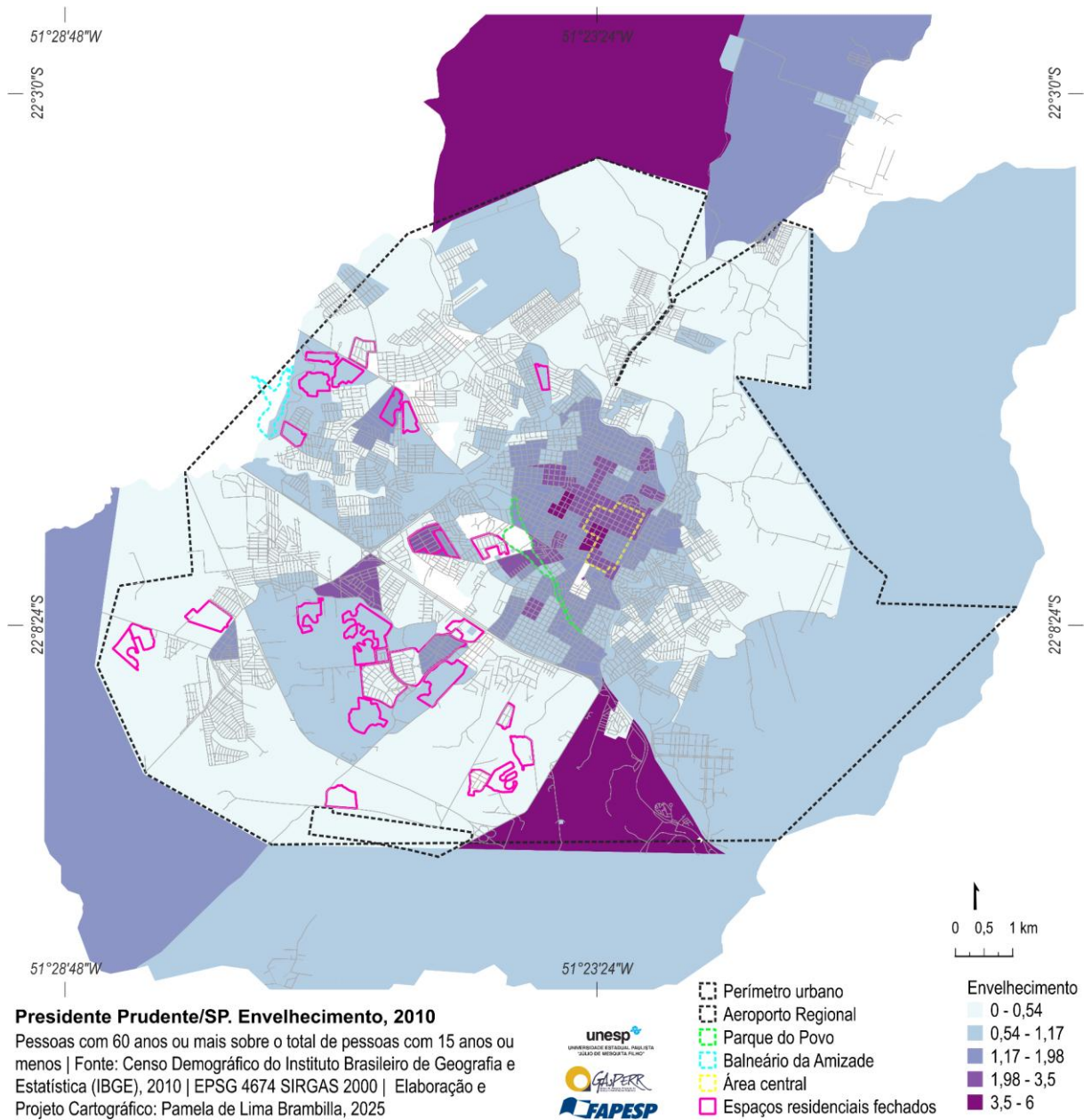
Reforçamos, nesta análise, o papel da densidade construtiva associada às diferentes tipologias habitacionais. Enquanto os conjuntos habitacionais, sobretudo os empreendimentos de habitação de interesse social, concentram elevados contingentes populacionais em áreas relativamente reduzidas, por vezes compostos por edificações multifamiliares verticais, os espaços residenciais fechados caracterizam-se por baixas densidades demográficas, decorrentes da predominância de lotes amplos, edificações unifamiliares e extensas áreas destinadas ao lazer e aos espaços livres.

Além das características físicas dos empreendimentos, fatores como a tipologia das edificações, o tamanho das unidades habitacionais e o número médio de moradores por domicílio influenciam diretamente os padrões de adensamento urbano, contribuindo para a formação de bolsões de elevada concentração populacional distribuídos de forma descontínua no tecido urbano. Isto é, políticas habitacionais, buscando mitigar os efeitos da falta de moradia, levam à maximização do número de unidades habitacionais por área, ampliam a capacidade de atendimento da demanda por moradia.

Os Mapas 5 e 6 apresentam a evolução da proporção de envelhecimento para os anos de 2010 e 2022 em Presidente Prudente/SP. A proporção de envelhecimento, medido pela razão

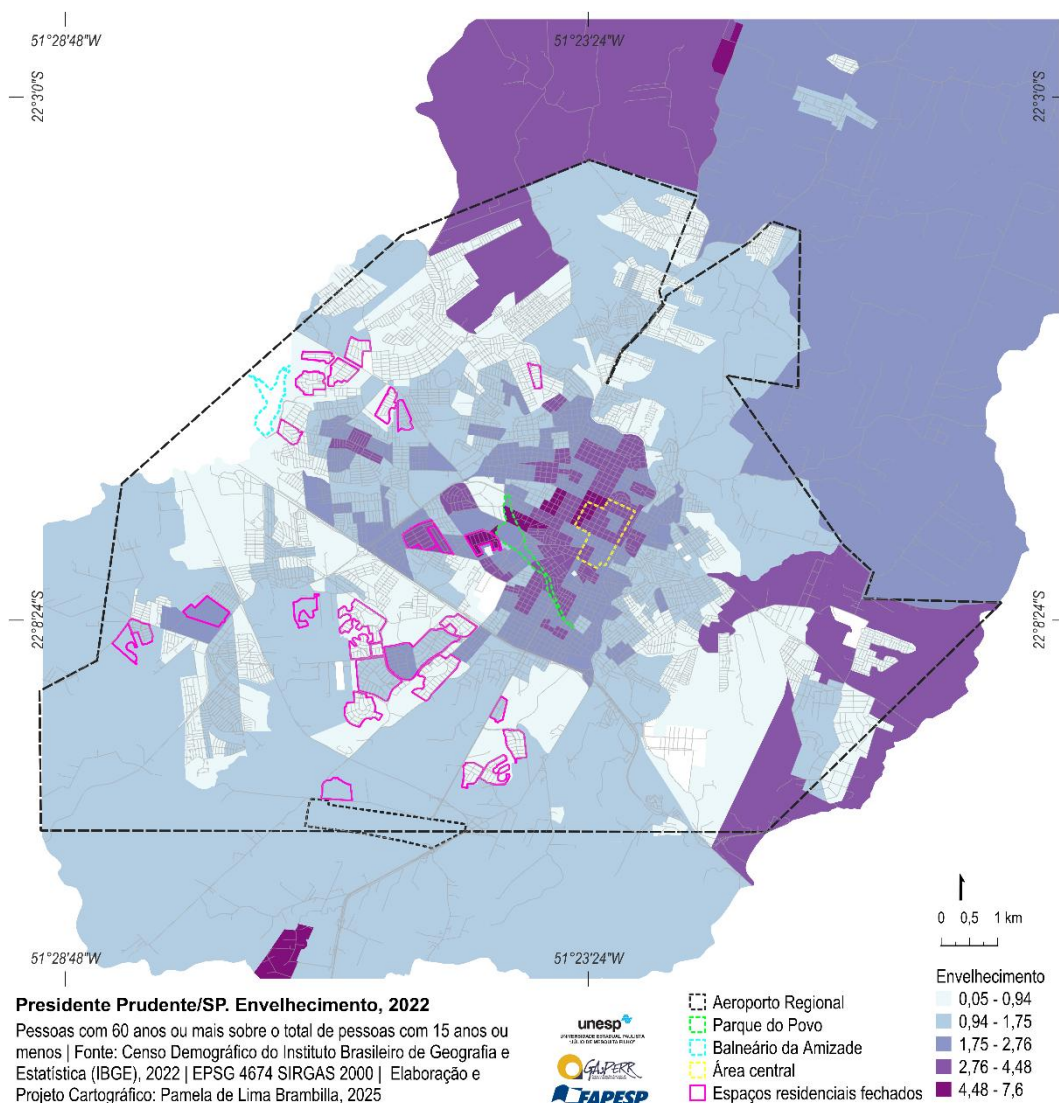
de pessoas com sessenta anos ou mais sobre o total de pessoas com quinze anos ou menos por setor censitário, é um indicador demográfico que auxilia na avaliação da qualidade de vida a partir da longevidade ao medir a estrutura etária do município. Este indicador pode ser, em outras pesquisas ou análises, cruzado com informações sobre a taxa de fecundidade total e a razão de dependência total para gerir políticas públicas de saúde e emprego.

Mapa 5. Presidente Prudente/SP. Envelhecimento. 2010.



Projeto cartográfico: Brambilla, 2025.

Mapa 6. Presidente Prudente/SP. Proporção de envelhecimento. 2022.



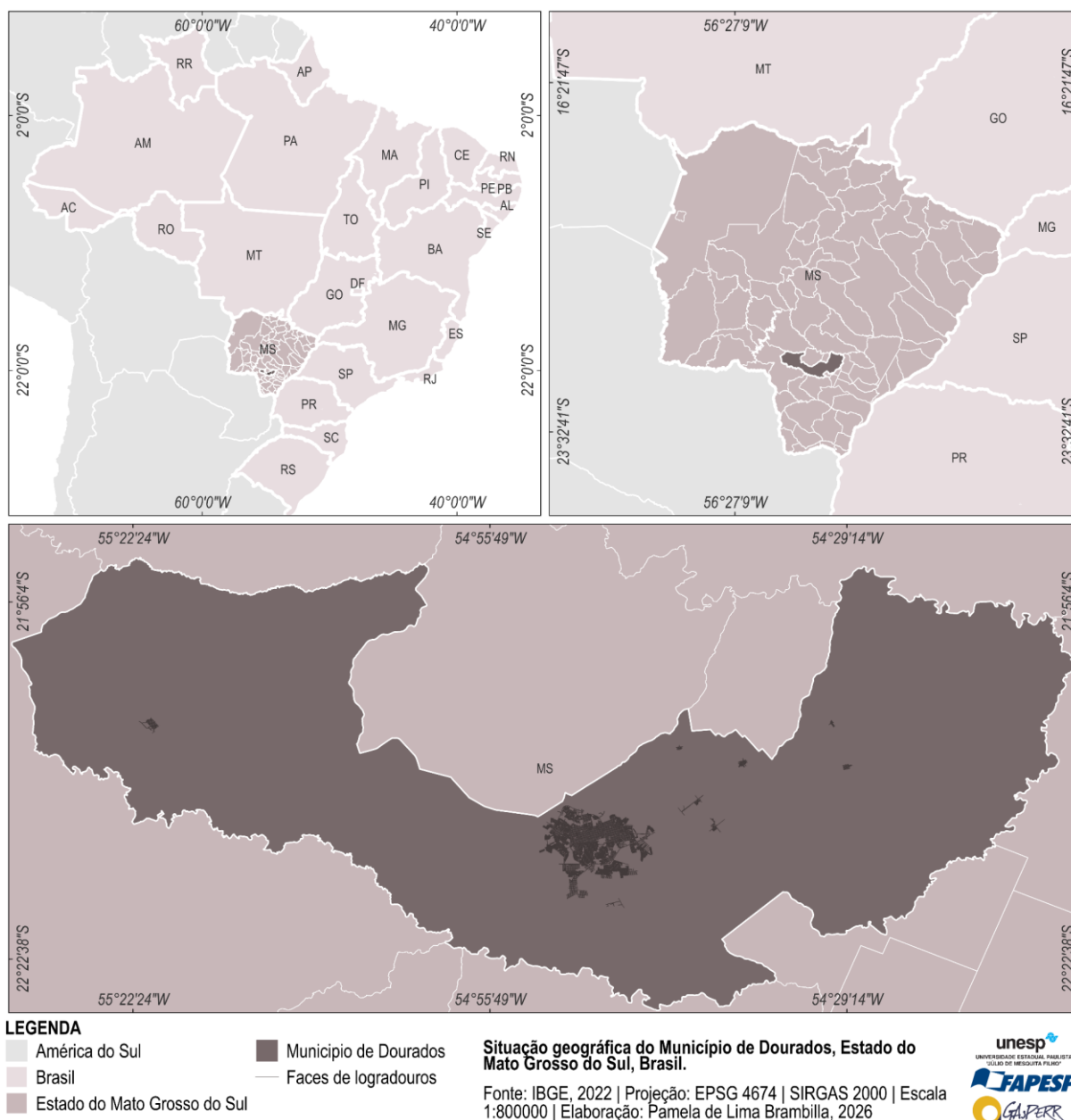
Projeto cartográfico: Brambilla, 2025.

Em Presidente Prudente, a comparação entre os Censos de 2010 e 2022 nos possibilita identificar a consolidação de uma maior proporção de idosos no centro da cidade, em detrimento das áreas mais afastadas. Nota-se o aumento da proporção para o ano de 2022 na área concêntrica maior e, embora a maioria dos espaços residenciais fechados estejam com as menores taxas de proporção, indicando ser opção de moradia voltada para uma população mais jovem, o único ERF enquadrado na maior faixa é justamente o segundo mais antigo, Jardim João Paulo II.

1.3.DOURADOS/MS: ORIGEM, EVOLUÇÃO DEMOGRÁFICA E ESTRUTURAÇÃO ESPACIAL

Dourados é um município situado na porção centro-sul do Estado do Mato Grosso do Sul. A formação socioespacial em que se insere grande parte da Região Centro-Oeste do Brasil difere daquela da Alta Sorocabana por se articular à política estatal de integralização do interior do território brasileiro ao modo capitalista de produção, como foco na produção agrícola, portanto, reconhecemos um processo de urbanização significativamente tardio comparativamente ao da cidade média paulista. O mapa a seguir apresenta a situação geográfica do Município de Dourados, do Estado do Mato Grosso do Sul.

Mapa 7. Dourados/MS. Situação Geográfica do município.



Projeto cartográfico: Brambilla, 2026.

O processo de urbanização ocorreu no contexto de ampliação de fronteira agrícola, sendo referência a iniciativa federal proposta pelo projeto da Colônia Agrícola Nacional de Dourados (CAND), no período do Estado Novo do governo de Getúlio Vargas, implantada em 1943, apenas oito anos mais tarde de sua emancipação enquanto distrito de Ponta Porã, sendo elevado à categoria de município – marco de uma transformação profunda no município de Dourados.

Com o objetivo de abrir fronteiras agrícolas para migrantes de diversas regiões do país, a proposta de colonização do território a partir da CAND fez parte do grande projeto “Marcha para Oeste”, que buscava promover a ocupação do interior do território brasileiro. Esse incentivo federal atraiu, dentro das primeiras duas décadas do projeto, mais de trinta e cinco mil novos habitantes, com a concessão de mil lotes de terras, a partir das áreas então arrendadas do Estado para plantação da erva-mate, agora destinadas à venda de lotes rurais e urbanos para atender ao mercado interno do cultivo de cereais.

Os incentivos federais para produção e desenvolvimento da agropecuária na região transferiram a Dourados a condição de sede administrativa, transformando a cidade, em pouco tempo, no principal polo estadual da produção agrícola. O que hoje se compreende por Grande Região de Dourados já havia sido premeditado pela CAND, que, além de Dourados, incluía parte dos terrenos rurais dos atuais municípios de Deodápolis, Douradina, Fátima do Sul, Jateí, Glória de Dourados, e Angélica (Silva, 1992). Com exceção deste último, a Grande Região de Dourados abrange também os municípios de Caarapó, Itaporã, Maracaju, Rio Brilhante e Vicentina.

As mudanças, a partir da década de 1970, decorrentes da difusão do agronegócio e da desconcentração espacial da produção industrial foram fundamentais no processo de reordenação das lógicas espaciais que elevaram a cidade em sua rede urbana, imprimindo uma nova etapa no processo de urbanização e dinamização dos fluxos da sociedade, definindo-a como cidade média.

O crescimento econômico durante o período do regime militar pode ser atribuído aos estímulos promovidos por programas federais de apoio à modernização no campo, como o Programa de Desenvolvimento de Dourados (Prodegran), ao viabilizar a instalação de infraestrutura de energia elétrica nas áreas rurais do município.

O aumento da migração populacional para a região durante esse período, seja em virtude dos créditos e facilidades oferecidas para investidores de grandes redes do setor terciário, ora para o complexo agroindustrial e pecuarista, associado à alta especulação de terras rurais e urbanas, caracteriza um processo de urbanização extensiva (Silva, 2017) e acelerada considerável para Dourados, típicas das tendências que precedem o capitalismo pós fordista contemporâneo.

As fortes pressões, atendendo demandas do mercado internacional, exercidas por projetos como o II Plano Nacional de Desenvolvimento, visando a ampliação das fronteiras

com a monocultura de exportação de soja, impactaram a estrutura fundiária do município, ao priorizar grandes propriedades e desarticular as formas de produção familiar. A relação entre o aparelho do Estado, de um lado, e os conflitos e contradições sociais, de outro, se expressou em resultantes espaciais antagônicas (Silva, 1992). Nesse sentido:

A criação de um conjunto de infraestrutura necessária para permitir maior fluidez material (mercadorias e pessoas) e imaterial (informações, conhecimento e capitais financeiros) redefiniu a reestruturação socioespacial da cidade, expressando novos sinais de complexidade na divisão territorial do trabalho, bem como novas formas de produção do espaço urbano. (Sposito; Maia, 2016, p. 45)

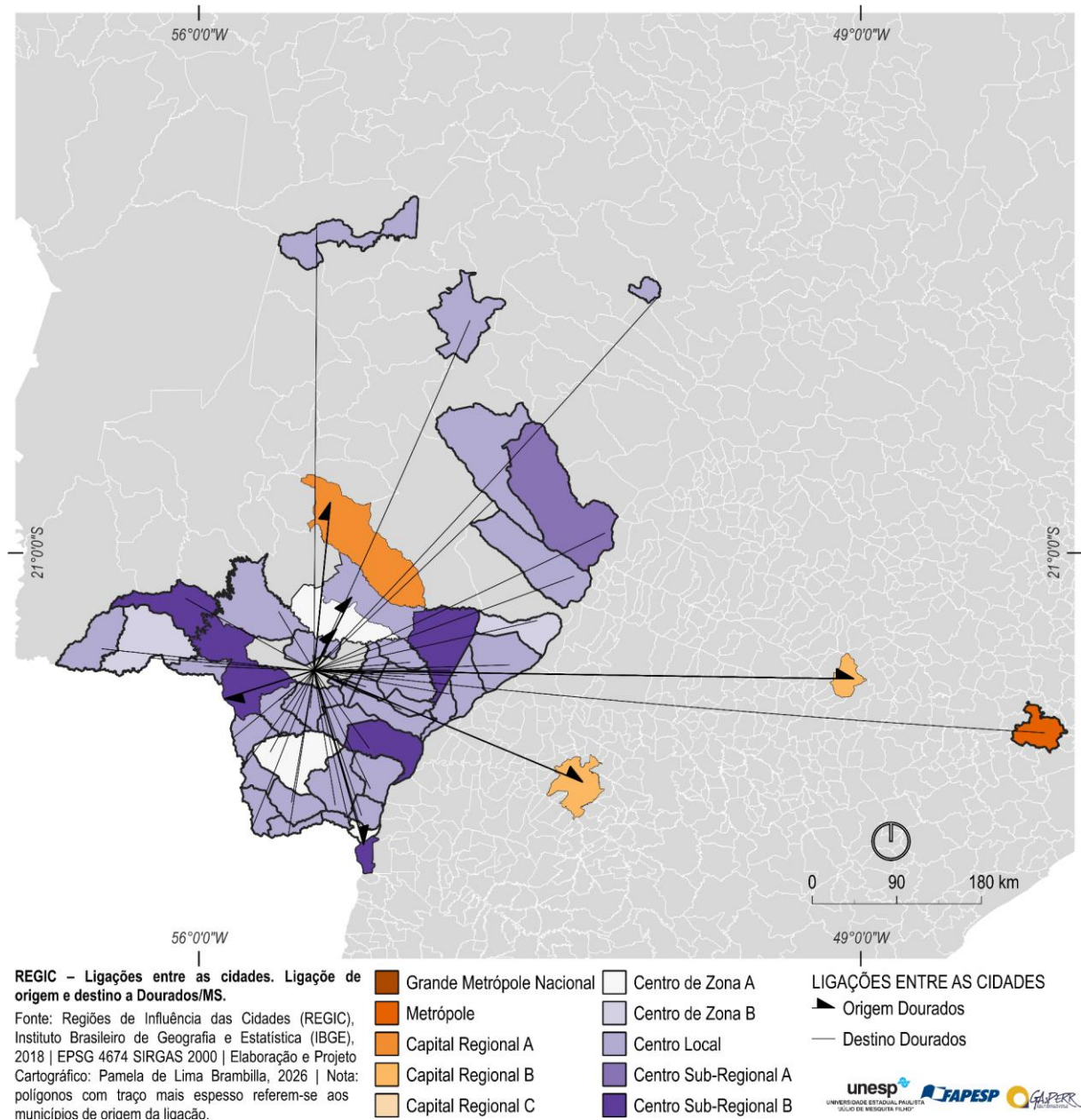
Redefinem-se, portanto, os conteúdos e as funções atribuídas a Dourados: atualmente, enquanto pólo tecnológico e universitário, a cidade abriga, além de instituições privadas de ensino superior, duas universidades públicas – uma federal e a outra estadual –, configurando-se como um núcleo atrativo para uma mão de obra qualificada e especializada voltada à economia agroexportadora.

Tal dinâmica altera a estrutura social urbana, de modo que os agentes responsáveis pela produção do espaço urbano, especialmente os promotores imobiliários, sejam direcionados a suprir as demandas dessa nova fração social da população (Silva, 2017). Nas duas últimas décadas, ou seja, a partir dos anos 2000, o município tem desempenhando função complementar à capital estadual, Campo Grande, com uma urbanização acelerada que se associa ao processo de fragmentação socioespacial (Silva, 2017), decorrente da reordenação da estrutura fundiária. Para a autora, a expansão territorial acelerada deriva de:

[...] um padrão de crescimento linear da cidade alicerçado na implantação de novos empreendimentos residenciais unifamiliares e, em bem menor medida, multifamiliares [corresponde a pequenas edificações de dois a no máximo quatro andares, todas sem elevadores] na forma de loteamentos, conjuntos habitacionais ou condomínios fechados horizontais que eventualmente, embora pouco frequente mente, podem também incluir usos comerciais e/ou de serviços. (Silva, 2017, p. 201)

O Mapa 8 apresenta, com dados da REGIC, os fluxos de ligações entre as cidades, com origem e destino em Dourados, para o ano de 2018.

Mapa 8. Dourados/MS. REGIC: Ligações entre as cidades. Origem e destino. 2018.



Elaboração: Brambilla, 2025

De maneira geral, ainda que Dourados apresente menos ligações com outras cidades, comparativamente a Presidente Prudente, estas são mais diversificadas na escala regional: há duas cidades no Paraná e uma no estado de São Paulo, além das ligações com origem no próprio estado do Mato Grosso do Sul, sendo apenas vinculada à sua rede urbana – a Capital Regional A, Campo Grande, representado no mapa pela cor laranja.

Por outro lado, das quarenta e seis cidades com ligação de destino à Dourados, quase metade, isto é, vinte e duas, estão vinculadas à sua rede urbana regional, com alguma ordem de

ligação para produção ou assistência agropecuária, e temáticas de atividades de comércio e serviços, transportes, saúde e ensino. A única ligação entre metrópole, Campinas/SP, ocorre pelo número de passageiros transportados anualmente.

Se, por um lado, a demanda por novos produtos imobiliários – isto é, a produção e a diversificação das tipologias habitacionais para atender essa elite oriunda do capitalismo agrário – intensificou as diferenciações socioespaciais nos espaços residenciais e elevou a especulação e o preço da terra urbana, por outro, caberia ao Poder Público a formulação de políticas habitacionais e o investimento em conjuntos residenciais destinados a atender a base da pirâmide social, frequentemente afastada das áreas melhor equipadas das cidades pelo citado movimento do mercado imobiliário.

É, portanto, resultado dessa urbanização acelerada, enquanto uma nova etapa no processo de urbanização regional, conjugado à dinamização dos fluxos da sociedade, que situamos o escopo desta pesquisa nos seguintes agentes sociais que produzem o espaço urbano: os promotores imobiliários e o Estado, com forças que ora se confluem e ora se divergem. Tal dinâmica manifesta-se em um duplo movimento de acesso diferencial à cidade, conforme exposto por Calixto (2000), evidenciado pela expansão de loteamentos residenciais horizontais nas regiões norte e oeste, direcionados a essa parcela mais abastada da população, com um padrão urbanístico de construções e infraestruturas que se distingue e se diferencia social e espacialmente da porção sul, onde há a reprodução predominantemente de loteamentos ditos periféricos.

Essa redefinição integra o processo de fragmentação socioespacial, ao conferir distintas configurações e graus de acesso à propriedade e à habitação urbana, acentuando as desigualdades socioespaciais presentes nas cidades. Ainda que o mercado imobiliário esteja aquecido para atender a demanda solvável, incumbe ao poder público a tarefa de formalizar os loteamentos irregulares, por vezes favelados, que se estabeleciam nas franjas urbanas e periferias da cidade.

Em se tratando dos papéis desempenhados pelo Estado, no caso de Dourados, a redefinição do perímetro urbano tem sido realizada de forma contínua: entre os anos de 2002 a 2009, por meio das Leis nº 2480/2002 e nº 3.363/2009, o perímetro urbano ampliando-se favoreceu o crescimento da área urbana ou urbanizável de 73,97 km² para 77,28 km². Nesse mesmo período, o crescimento da população urbana, em valores absolutos, também foi expressivo: de 149.679 habitantes em 2000, para 181.005 habitantes em 2010, o que representa

uma taxa de crescimento de 1,91% ao ano, e uma densidade demográfica de 47,97 hab./km², considerando o Decreto Lei nº 3.376/2010 que delimita a área urbana de Dourados em 81,42 km². Com as sucessivas alterações e revogações, até a Lei nº 3.929/2015, o perímetro urbano do município quase triplicou, alcançando 216,549 km².

Esse tópico será objeto de uma discussão mais aprofundada no decorrer desta dissertação, mas sua síntese pode ser observada na Tabela 3, a partir da apresentação da relação entre o crescimento populacional e a expansão urbana da cidade. Os dados demográficos são referentes aos resultados divulgados pelos Censos Demográficos realizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, e os territoriais são oriundos da Secretaria de Planejamento Urbano de Dourados.

Tabela 3. Dourados/MS. Relação entre o crescimento populacional e a expansão do perímetro urbano. 1991 a 2022.

ANO	POPULAÇÃO			TAXA		DENSIDADE DEMOGRÁFICA (hab./km²)	PERÍMETRO URBANO	DENSIDADE URBANO- DEMOGRÁFICA (hab./km²)
	URBANA	RURAL	TOTAL	URBANIZAÇÃO (%)	CRESCIMENTO GEOMÉTRICO			
1991	122.856	13.128	135.984	90,34	-	33,47	73,97¹	1.660,89
2000	149.679	15.270	164.949	90,89	2,19	40,60		2.203,50
							77,28²	1.936,84
2010	181.005	15.063	196.068	92,30	1,74	47,97	81,42³	2.223,10
							210,826⁴	858,55
2022	228.516	14.851	243.367	93,90	1,84	59,91	216,549⁵	835,86

¹ Lei nº 2480/2002

² Lei nº 3.363/2009

³ Lei nº 3.376/2010

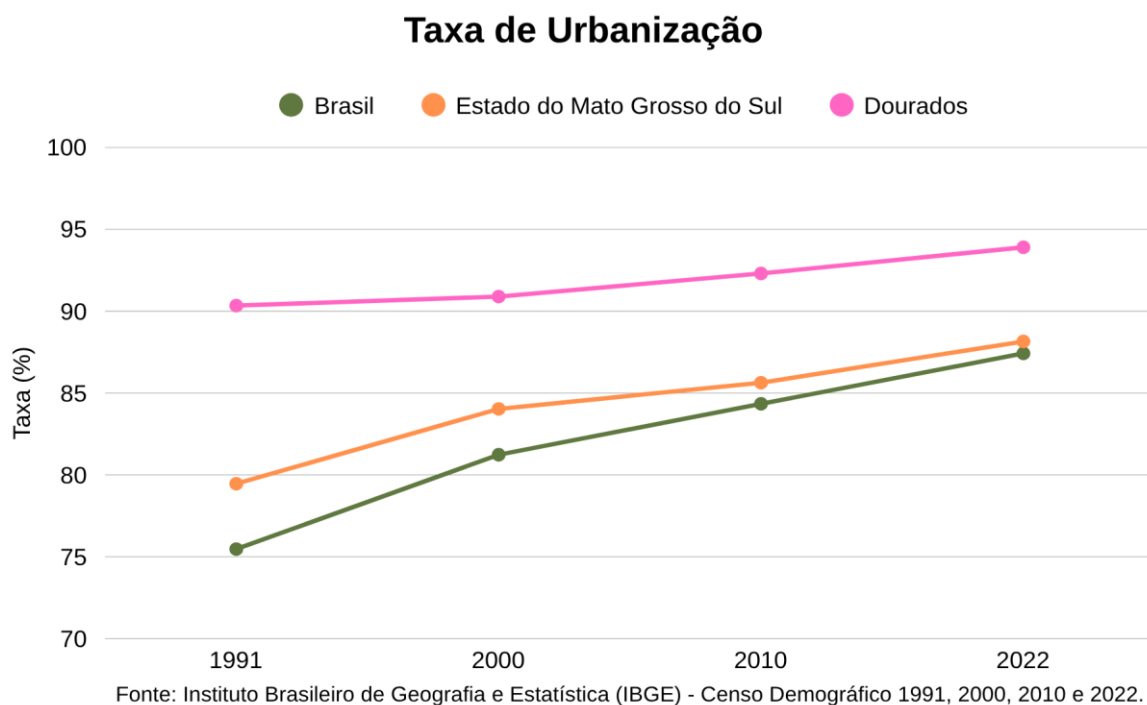
⁴ Lei nº 3.480/2011

⁵ Lei nº 3.929/2015

Fonte: Censo Demográfico 1991, 2000, 2010 e 2022; Secretaria de Planejamento Urbano de Dourados. Elaboração: Brambilla, 2025.

Os Gráficos 3 e 4 abrangem a evolução das taxas de urbanização para o país, os estados e municípios da pesquisa.

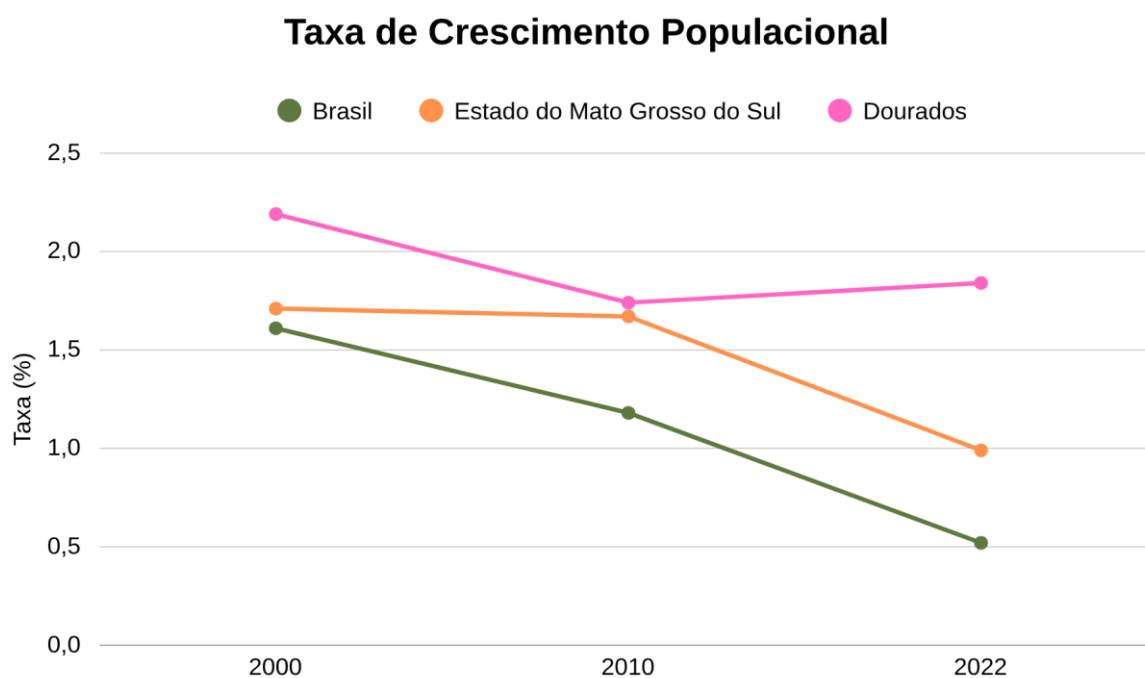
Gráfico 3. Evolução da taxa de urbanização do Brasil, Estado do Mato Grosso do Sul e Município de Dourados. 1991, 2000, 2010 e 2022.



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 1991, 2000, 2010 e 2022.
Elaboração: Brambilla, 2025.

A taxa média geométrica de crescimento anual da população urbana entre os anos de 1991 a 2000 foi de 2,19%. Trata-se de um valor considerado elevado, implicando no aumento da demanda por infraestruturas sob responsabilidade do Poder Público. Para o período de 2010 a 2022, entretanto, esse valor foi de 1,84%, indicando uma estabilização do crescimento em níveis mais moderados.

Gráfico 4. Evolução da taxa geométrica de crescimento populacional do Brasil, Estado do Mato Grosso do Sul e Município de Dourados. 1991, 2000, 2010 e 2022.



Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 1991, 2000, 2010 e 2022.

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) - Censo Demográfico 1991, 2000, 2010 e 2022.
Elaboração: Brambilla, 2025.

As taxas geométricas de crescimento populacional e de urbanização apresentam, igualmente, médias mais elevadas em comparação à realidade do estado de Mato Grosso do Sul, que figura como o sexto estado com menor contingente populacional, de acordo com o último Censo Demográfico, e apresenta uma densidade demográfica de 7,2 hab./km². Em 1991, o estado registrava 79,46% de sua população total residente em áreas urbanas, percentual que passou para 84,03% em 2000, com uma taxa de crescimento populacional de 1,71%. Para a última década, isto é, de 2010 a 2022, a taxa de urbanização aumentou de 85,63% para 88,15%, representando uma taxa média de crescimento populacional total de 0,99%.

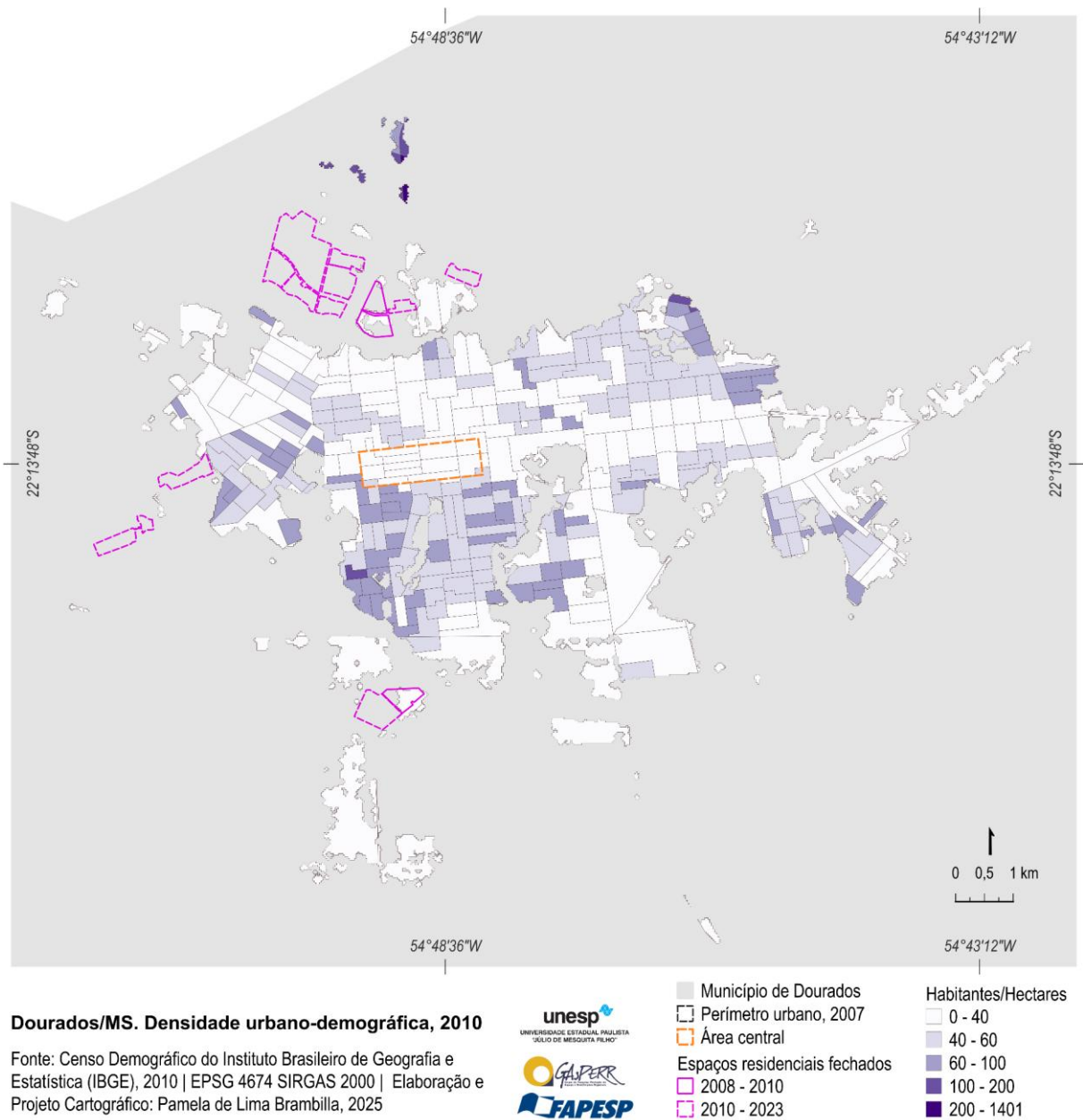
É notório, numa análise geral, que houve crescimento tanto da população urbana quanto da expansão do perímetro urbano. Afinal, em trinta anos, a população municipal quase dobrou, enquanto a população urbana efetivamente duplicou; e, à medida em que aumenta a população urbana de um município, cresce a demanda por terra urbana e, conseqüentemente, torna-se necessária e justificável a ampliação do perímetro, mediante anexação de glebas rurais em loteamentos urbanos, a fim de atender às demandas habitacionais desses novos habitantes.

Tal afirmação, entretanto, não explica de modo exclusivo o processo de crescimento territorial das cidades. A partir da análise das sucessivas alterações nas Leis de Uso e Ocupação do Solo, e no Plano Diretor das cidades, buscamos, no desenvolvimento desta pesquisa, avaliar se e como a expansão do perímetro urbano cresce em ritmo muito mais acelerado, se comparado ao crescimento populacional e identificar possíveis setores urbanos – ou seja, determinadas porções ou áreas da cidade – que se apresentem como vetores de expansão urbana e imobiliária gerados por esse fenômeno.

Essa dinâmica provoca, numa primeira análise, a redução da densidade populacional. Soma-se isso a distribuição desigual dos espaços e das formas de parcelamento da terra destinadas à habitação, decorrentes do interesse dos agentes produtores da cidade em conluio com o poder público, o que contribui para o afastamento socioespacial e, atualmente, para as dinâmicas fragmentárias que ampliam a segregação dos mais pobres e a autosegregação das classes médias e altas.

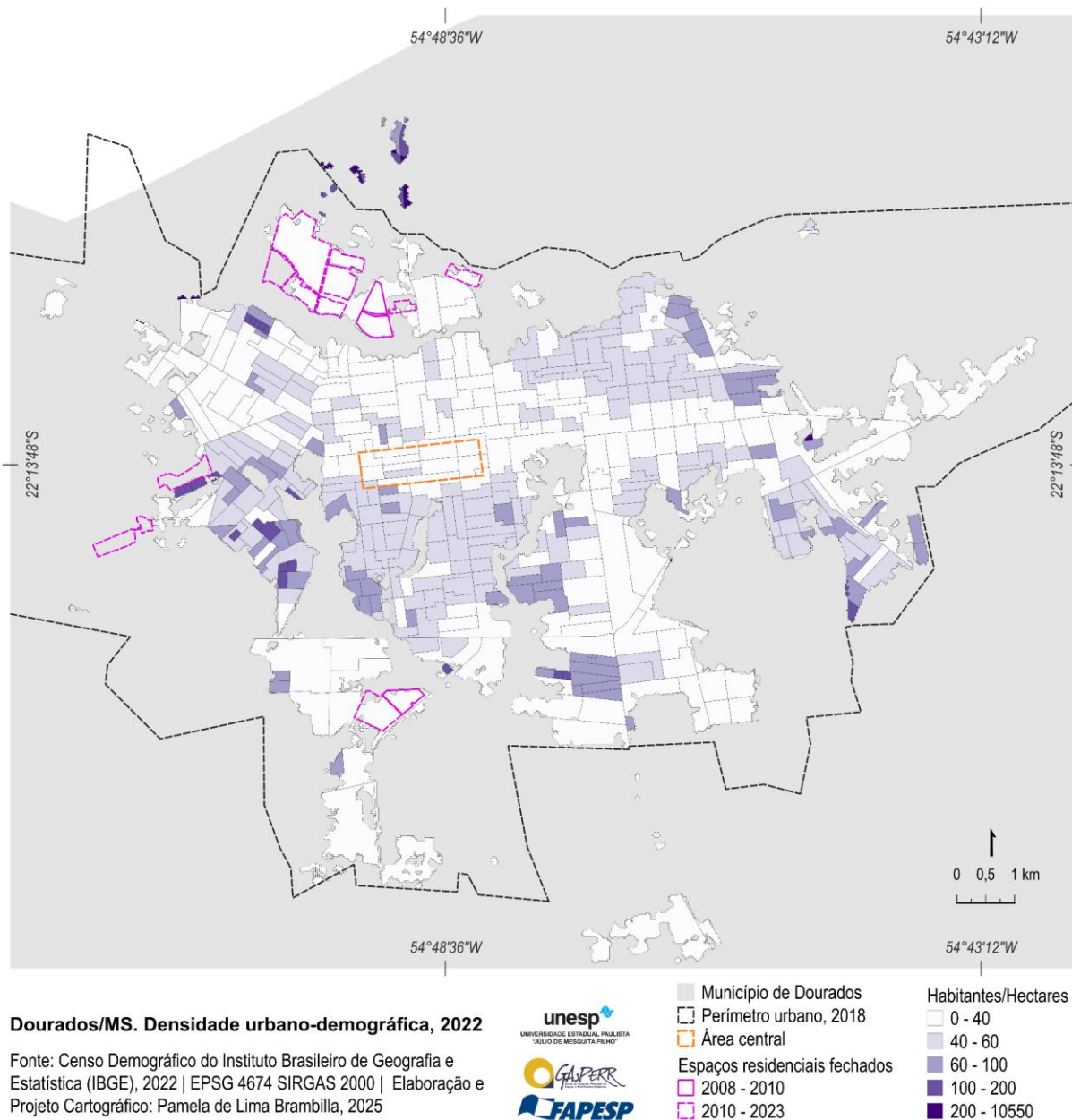
Os Mapas 9 e 10, da evolução da densidade urbano-demográfica foram, para as duas cidades, produzidos a partir do número de habitantes por setor censitário, nos anos de 2010 e 2022, com base nos respectivos Censos Demográficos, e amplia a contribuição com informações demográficas e territoriais.

Mapa 9. Dourados/MS. Densidade Urbano-Demográfica. 2010.



Projeto cartográfico: Brambilla, 2025

Mapa 10. Dourados/MS. Densidade Urbano-Demográfica. 2022.



Projeto cartográfico: Brambilla, 2025

Dourados apresenta, em ambos os anos, uma distribuição menos adensada da população, mantendo uma faixa central pouco ocupada e uma ocorrência de maior ocupação no setor sudeste para 2022, ao passo que diminui a ocupação no sentido norte. Comparativamente, nota-se a diminuição da ocorrência de setores com índices de média densidade demográfica, acima dos 60 habitantes por hectares: enquanto, em 2010, a faixa entre 600 a 100 hab./ha representavam 20% do total de setores censitários urbanos, o número caiu para 14,4% em 2022. Entretanto, essa proporção aumentou para os setores mais adensados, isto é, acima de 200

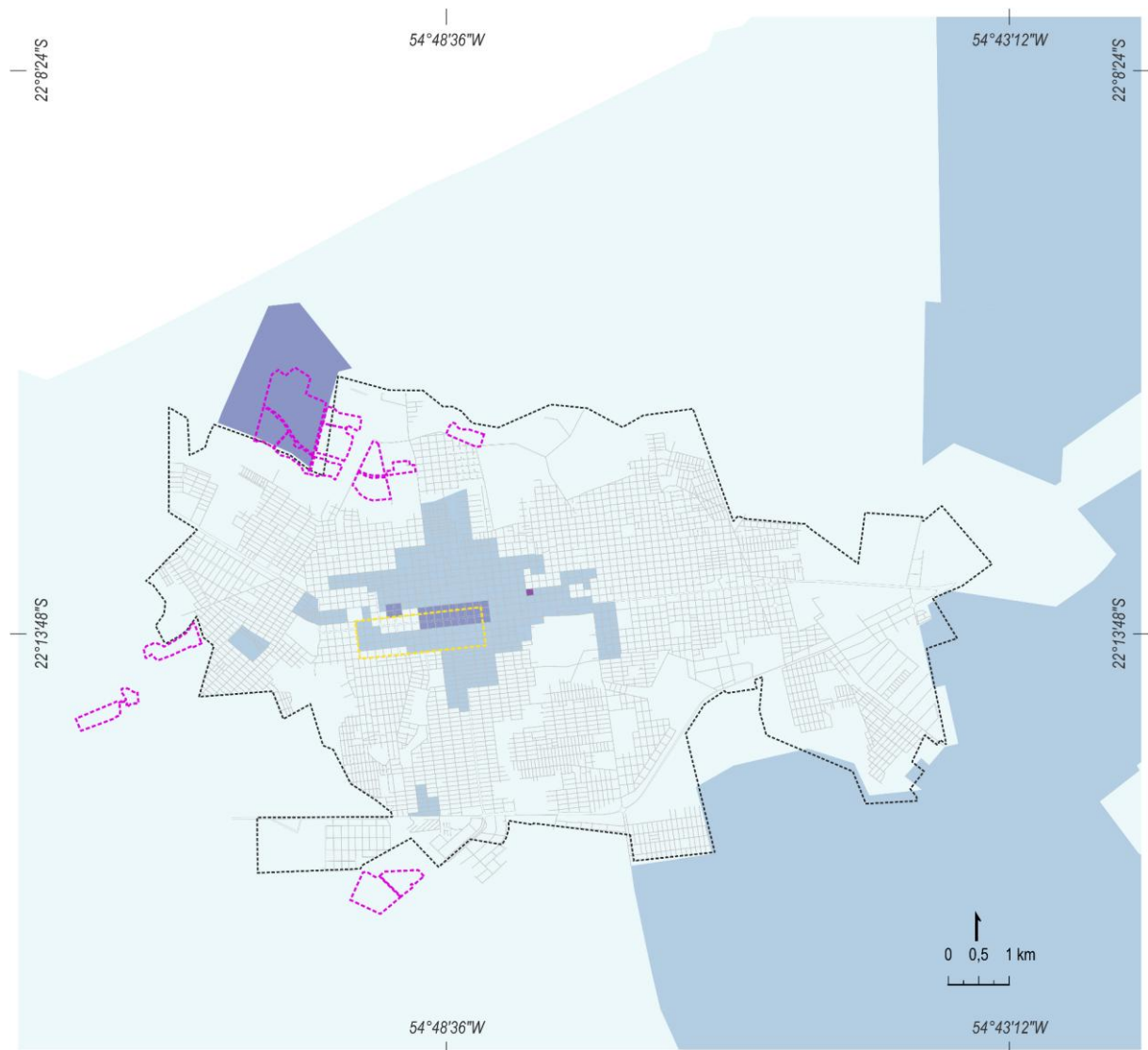
hab./ha: de 4 setores, ou 1,3% em 2010, a ocorrência de 15, ou 3,1% do total em 2022, número ainda inferior ao observado em Presidente Prudente.

Em resumo, Presidente Prudente apresenta maior adensamento populacional do que Dourados, com tendência de expansão tanto em áreas mais distantes do centro, quanto nos setores centrais, enquanto Dourados mantém-se com uma ocupação mais esparsa, além de haver aumento do número total de setores.

Uma primeira avaliação possibilita concluir que a densidade demográfica, do ponto de vista habitacional, é mais elevada em Presidente Prudente do que em Dourados. Um refinamento da avaliação possibilitou, então, supor – e trabalhamos em torno desta hipótese – que a dispersão urbana é maior em Dourados do que em Presidente Prudente, visto que é mais amplo o diapasão das diferenças entre o número de habitantes por setor censitário. No que se refere, especificamente a Dourados, notamos que é maior a parcela de população residente nas áreas norte e sudoeste da cidade. Entretanto, essa distribuição populacional em domicílios particulares não está diretamente relacionada com a distribuição econômica da população, uma vez que, em Dourados, os vetores de investimento de incorporadoras de médio porte se concentram ao norte e noroeste da cidade.

Correlacionando com o indicador de proporção de envelhecimento, nota-se, de maneira menos intensa que em Presidente Prudente, a consolidação da área central da cidade com taxas maiores dessa proporção, para uma ampliação linear sentido Norte-Sul para o Censo de 2022. Além disso, a baixa proporção apresentada nos espaços residenciais fechados indica a prevalência de núcleos familiares novos, isto é, com menor faixa etária residindo nesses empreendimentos. A maior proporção, para ambos Censos, refere-se à uma casa de repouso de idosos, portanto, foi desagregada dos demais. Os Mapas 11 e 12 apresentam a evolução da proporção de envelhecimento para Dourados, para os anos de 2010 e 2022.

Mapa 11. Dourados/MS. Proporção de envelhecimento. 2010.



Dourados/MS. Envelhecimento, 2010

Pessoas com 60 anos ou mais sobre o total de pessoas com 15 anos ou menos | Fonte: Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 2010 | EPSG 4674 SIRGAS 2000 | Elaboração e Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

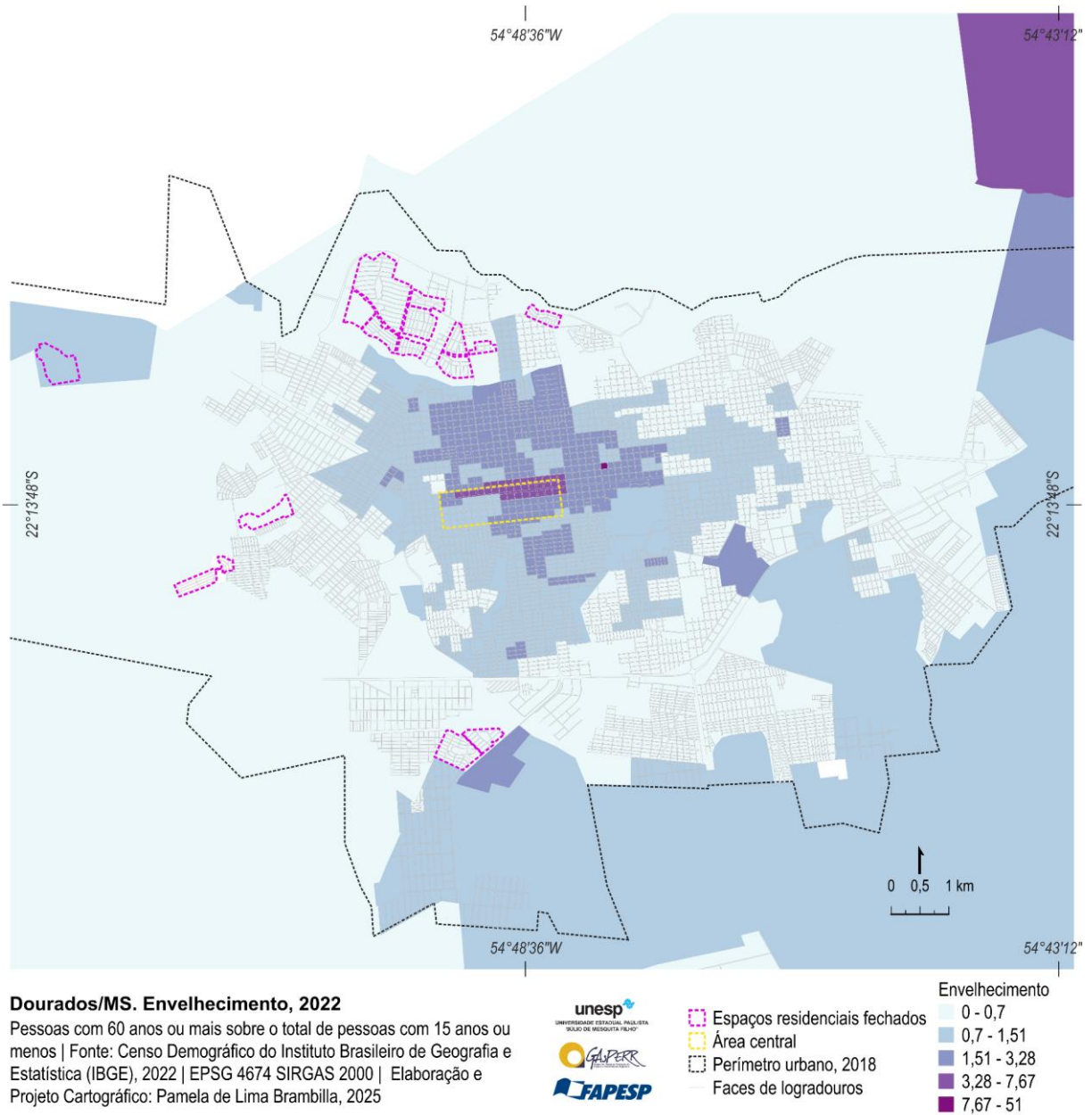


- Espaços residenciais fechados
- Área central
- Perímetro urbano, 2007
- Faces de logradouros

Envelhecimento	
	0 - 0,7
	0,7 - 1,51
	1,51 - 3,28
	3,28 - 7,67

Projeto cartográfico: Brambilla, 2025.

Mapa 12. Dourados/MS. Proporção de envelhecimento. 2022.



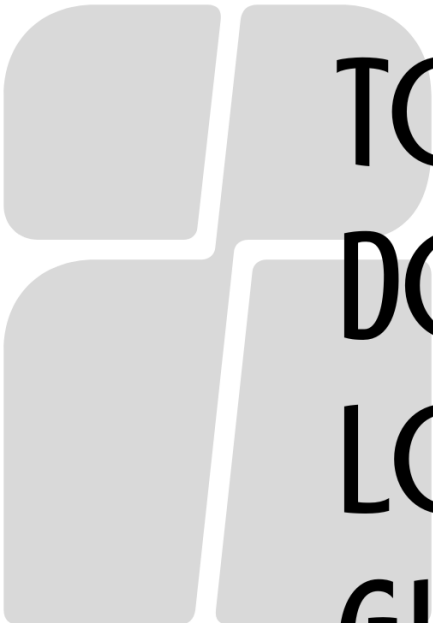
Projeto cartográfico: Brambilla, 2025.

Em síntese, a estruturação espacial de Presidente Prudente e Dourados demonstra trajetórias de urbanização distintas, porém convergentes no que se refere às dinâmicas contemporâneas de expansão territorial e reestruturação urbana. Enquanto Presidente Prudente tem seu histórico de formação espacial que remonta ao período da expansão cafeeira e da consolidação de funções regionais associadas ao comércio, aos serviços e à logística, Dourados emerge de um processo posterior, fortemente vinculado às políticas estatais de ocupação do território e à expansão das fronteiras agrícolas do agronegócio.

Em ambos os casos, observamos que a expansão do perímetro urbano tem ocorrido em ritmo superior ao crescimento populacional, resultando num processo de urbanização acelerada, reduzindo as densidades demográficas médias e aprofundando as discontinuidades territoriais. Além disso, é comum para as duas cidades que os setores mais adensados populacionalmente são justamente os ocupados por políticas habitacionais, como Conjuntos Habitacionais ou empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Ainda assim, Presidente Prudente tem um padrão de ocupação mais adensado em comparação com Dourados, que vivencia uma expansão mais acelerada em razão da ampliação do perímetro ter ocorrido de forma mais expressiva.

Essas dinâmicas recentes são impulsionadas pela ação do setor imobiliário em conjunto com o Poder Público, resultando em uma distribuição desigual da divisão social e econômica do espaço, e indicam a transição de uma lógica predominantemente centro–periferia para formas mais complexas, de fragmentação socioespacial, reforçadas pela atuação combinada desses agentes.

Estabelecendo as bases empíricas e conceituais desta dissertação, seguiremos, no capítulo seguinte, descrevendo o processo metodológico que orientou a pesquisa, aprofundando a análise dos agentes produtores do espaço urbano e dos rebatimentos socioespaciais da dispersão urbana.



ME TO DO LO GIA

2. METODOLOGIA

Neste capítulo, aprofundamo-nos na apresentação e explanação dos procedimentos operacionais e técnicos necessários ao desenvolvimento da pesquisa, isto é, à sua orientação metodológica. Para isso, buscamos fundamentar a opção em associar a metodologia qualitativa à quantitativa, justificando o interesse em cartografar a expansão territorial e a dispersão urbana, sem prescindir da análise dos rebatimentos desse processo sobre as distintas classes sociais da cidade.

Adotar uma metodologia quali-quantitativa em estudos socioespaciais implica compreender que os processos de produção do espaço urbano são essencialmente relacionais, sendo estes, portanto, fundamentais para apreender como as distintas forças que operacionalizam essa produção se movimentam, se articulam e se tensionam. Nessa perspectiva, os procedimentos metodológicos eleitos foram organizados em três frentes principais: 1) leitura e análise documental de instrumentos jurídicos, abrangendo a coleta e o tratamento de dados provenientes de cadastros imobiliários obtidos do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), bem como entrevistas com funcionários das pastas relacionadas ao planejamento urbano nos municípios; 2) elaboração de um banco de dados socioespaciais a partir de informações dos Censos Demográficos; e 3) produção cartográfica.

As escolhas metodológicas foram orientadas pelo interesse de verificar não apenas a expansão territorial urbana em sua dimensão morfológica e espacial, enquanto ampliação do limite urbano por meio da conversão de glebas rurais em lotes urbanos, mas igualmente compreender o contexto temporal, econômico e político que fundamenta a necessidade de expandir a cidade, assim como a intencionalidade subjacente à escolha de determinados setores ou áreas urbanas, nas quais se observa maior expressão desse crescimento territorial.

Dessa forma, privilegiamos a análise da produção do espaço e da pluralidade de seus processos, mais do que a consideração isolada do espaço em si (Souza, 2007), uma vez que a noção de conjunto se revela indispensável para a recuperação histórica da formação espacial das cidades e da constituição de suas redes urbanas. Em contrapartida, os fragmentos do cotidiano, as ações e os papéis desempenhados pelos indivíduos e pelos agentes sociais evidenciam a complexidade inerente ao fenômeno urbano.

Reconhecemos, portanto, o método de pesquisa como um instrumento intelectual e racional (Sposito, 2004; Diehl; Tatim, 2004), que nos possibilita operar um movimento pendular entre distintas escalas de análise do objeto de estudo. Esse movimento possibilita recuperar o período pretérito da formação espacial do objeto, articulando-o aos movimentos sociais contemporâneos que, no âmbito da fragmentação socioespacial, manifestam-se por meio de mudanças e permanências, continuidades e descontinuidades territoriais e sociais (Sposito, 2018). Assim, evitamos reduzir a escala geográfica a um mero recorte territorial estanque.

Nesse sentido, a opção por reconhecer uma teoria urbana em detrimento de outra implica, necessariamente, alterações no escopo metodológico da pesquisa, uma vez que cada matriz teórica orienta modos específicos de apreensão do espaço urbano e de seus processos. Para Sposito:

[...] apresenta-se ao pesquisador, o desafio de estabelecer recortes para definir as escalas temporais, segundo as quais o período definido, para a análise da problemática em foco (processo, dinâmica, fenômenos etc.), deve ser pensado em suas relações com os outros tempos. Tal procedimento pode, muitas vezes, ser confundido com o exaustivo trabalho de recuperar a gênese e toda a história de um processo, dinâmica, fenômeno ou tal fato estudado, o que, além de nos ser muitas vezes impossível, pode chegar a ser inútil e, ainda, dificultar a elaboração de um “sistema” explicativo para a problemática estudada, em função das dificuldades de se reconhecer quais as determinantes fundamentais para a compreensão do que se quer explicar. (Sposito, 2006, p. 145)

A estratégia metodológica adotada, portanto, busca preencher as lacunas frequentemente deixadas pela chamada visão de sobrevoos (Souza, 2007), que tende a analisar a expansão urbana exclusivamente como forma urbana.

Em outras palavras, a pesquisa socioespacial demanda, em muitos casos, a combinação de escalas, transitando entre a visão de sobrevoos ao mergulho no cotidiano. Além disso, é necessário que o pesquisador conheça as limitações e potencialidades das metodologias utilizadas, isto é, o alcance de determinadas ferramentas para estudo, elaboração de hipóteses e formulação de respostas perante os objetos analisados. (Silva; Britto, 2024, p. 281)

Ainda assim, reconhecemos, de forma antecipada, as limitações decorrentes da adoção do setor censitário como unidade de análise. Ao nos apoiarmos na produção cartográfica e no tratamento estatístico de dados socioespaciais, assumimos o risco de operar sob a hipótese da homogeneidade interna dessas unidades (D’Antona; Bueno, 2016, p. 53), a qual pode encobrir

indicadores específicos no processo de agrupamento e generalização das informações na escala da cidade. Tais indicadores, por vezes, revelar-se-iam relevantes para a compreensão da dinâmica urbana na escala do cotidiano de determinados espaços ou locais.

2.1. ANÁLISE DE INSTRUMENTOS JURÍDICOS

A metodologia de levantamento documental foi desenvolvida com base no material fornecido ou disponibilizado por órgãos públicos: i) Consultamos plataformas ou sites na web, para obter documentos, sobretudo, federais. ii) Realizamos contato junto às Prefeituras Municipais por meio de visitas presenciais, seguidas do envio formal de ofícios. iii) Procedemos ao encaminhamento de ofícios ao ONR, junto às Prefeituras dos respectivos municípios. Em síntese, objetivamos obter a atualização cadastral do perímetro urbano das duas cidades, considerando um recorte temporal correspondente às três últimas décadas, bem como informações relativas ao processo de parcelamento de glebas rurais em loteamentos urbanos. Buscamos, com isso, elucidar questões referentes ao domínio fundiário dos lotes que atualmente correspondem a condomínios e/ou espaços residenciais fechados.

i) Houve relativa facilidade para obtenção da normativa em vigor exarada no nível federal, disponível na web. Foi importante observar que, em termos gerais, as legislações examinadas podem ser agrupadas em planos distintos, que variam conforme a forma de expedição e a força normativa. O Decreto-Lei caracteriza-se como norma editada pelo Poder Executivo, com força de lei, mas sem a necessidade de aprovação prévia pelo Legislativo. Trata-se de instrumento historicamente utilizado para garantir a imediata efetividade administrativa, tendo sido amplamente empregado durante os períodos do Estado Novo e da Ditadura Militar. Diferencia-se do Decreto Federal, que, embora também seja um ato normativo expedido pelo Poder Executivo, não possui força de lei, por não demandar tramitação no Congresso Nacional. Com o processo de redemocratização do país, os Decretos-Lei foram

progressivamente substituídos pelas Medidas Provisórias (CNJ, 2018⁶; SINESP, 2019⁷; Alves, 2024⁸).

No Quadro 1, os documentos que interessam a nossa análise estão listados.

Quadro 1. Documentos jurídicos federais analisados na pesquisa.

DOCUMENTO	TÍTULO
Lei Nº 601, de 18 de setembro de 1850	Dispõe sobre as terras devolutas do Império
Decreto Federal Nº 3.079, 15 de setembro de 1938	Regulamenta e dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações
Lei Ordinária Federal Nº 4.504, 30 de novembro de 1964	Dispõe sobre o Estatuto da Terra
Lei Ordinária Federal Nº 4.591, 16 de dezembro de 1964	Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias
Decreto-Lei Nº 271, 28 de fevereiro de 1967	Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo
Lei Ordinária Federal* Nº 6.766, 19 de dezembro de 1979	Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano
Lei Ordinária Federal* Nº 8.245, 18 de outubro de 1991	“Lei do Inquilinato”, dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes
Lei Nº 9.785, 29 de janeiro de 1999	Altera a Lei de parcelamento do solo urbano
Lei Ordinária Federal* Nº 10.257, 10 de julho de 2001	“Estatuto da Cidade”, estabelece diretrizes gerais da política urbana

⁶ Disponível em: <https://www.cnj.jus.br/cnj-servico-conheca-a-hierarquia-das-leis-brasileiras/>. Acesso em 07 de junho de 2025.

⁷ Disponível em: https://www.sinesp.org.br/images/2020/cursos-2021/anexo_Hierarquia_das_Leis_no_Brasil.pdf. Acesso em 07 de junho de 2025.

⁸ Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/artigos/hierarquia-das-normas-juridicas/2149661213>. Acesso em 07 de junho de 2025.

Decreto Federal* Nº 5.790, 25 de maio de 2006	“ConCidades”, dispõe sobre a composição, estruturação, competências e funcionamento do Conselho das Cidades
Lei Nº 13.465, de 11 de julho de 2017	Dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana

*Compreendem o Estatuto da Cidade

Fonte: Estatuto da Cidade (2008) e JusBrasil. Elaboração: Brambilla, 2025

Frisamos que, no que diz respeito aos documentos dotados de força de lei, destacam-se as Leis Ordinárias Federais, voltadas a temas gerais, e as Leis Complementares, que ocupam posição hierárquica superior, atuando como complemento à Constituição Federal e sendo validadas mediante aprovação por maioria absoluta nas duas Casas do Congresso Nacional.

É importante mencionar que algumas dessas legislações não tratam do parcelamento de solo, mas sobre o regime de propriedade, como é o caso da Lei Nº 4.591/64, que, dispondo sobre o condomínio por unidades autônomas, traz a ideia de fração ideal do terreno para as unidades. A Lei Nº 6766/79, por sua vez, embora não previsse os loteamentos de acesso controlado, foi um marco ao atribuir o parcelamento do solo e o desmembramento de lotes às necessidades dos índices urbanísticos, isto é, às diretrizes municipais, além de tratar da abertura de vias para o acesso aos lotes do loteamento horizontal.

A instituição dá-se, todavia, com a Lei Nº13,465/17, que preenche uma lacuna jurídica e institucionaliza práticas que anteriormente operavam em áreas cinzentas. Agora, alterando os dispostos no Código Civil, o lote pode ser constituído como unidade imobiliária de um regime de propriedade claro, integrado às normas de parcelamento do solo, e atribuídos inicialmente ao regime jurídico das incorporações imobiliárias da primeira lei, equiparando o empreendedor ao incorporador. Ademais, regulariza os empreendimentos urbanos e rurais informais das tratativas fundiárias da propriedade.

ii) Além do conjunto normativo de escala federal, buscamos contemplar também as legislações produzidas no âmbito da escala local, cuja responsabilidade recai sobre o próprio município.

Para tal, as solicitações encaminhadas às Prefeituras Municipais, por meio de requerimentos formais foram direcionados aos respectivos Departamentos e Secretarias de Planejamento Urbano competentes, demandando que a disponibilização das informações fosse

realizada de forma gratuita, uma vez que se tratam de dados sistematizados pelo Poder Público Executivo – e, em muitos casos, por ele próprio produzidos, especialmente aqueles relacionados à cartografia das Leis de Uso e Ocupação do Solo – e que, portanto, constituem informações de domínio público.

Protocolamos, ainda, ofícios nas Prefeituras de ambas as cidades, solicitando, junto aos Departamentos de Geoprocessamento, a atualização cadastral dos perímetros urbanos e o fornecimento do número de matrícula dos loteamentos residenciais horizontais previamente selecionados como objeto de estudo. O primeiro conjunto de dados possibilitou a unificação de duas bases cartográficas fundamentais para a elaboração do mapeamento desta pesquisa: a primeira corresponde à delimitação oficial do município, respaldada por Decretos e Leis Complementares que discriminam o perímetro urbano municipal para fins de aplicação das alíquotas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU)⁹. A segunda refere-se à base cartográfica divulgada e utilizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), elaborada a partir da interpretação de imagens de satélite e empregada na aplicação de pesquisas estatísticas, como o Censo Demográfico.

Ainda que o Brasil não disponha de uma base cartográfica unificada que articule a delimitação territorial jurídica municipal às unidades territoriais utilizadas pelo IBGE, optamos por utilizar a unidade do setor censitário no trabalho de mapeamento. Isso se justifica por se tratar do nível mais detalhado de desagregação de dados disponível no Censo Demográfico, diferentemente da escala do bairro, que apresenta menor detalhamento por corresponder a uma unidade espacial geralmente mais ampla do que a do setor censitário.

A demanda do segundo conjunto de dados, referente aos números de matrícula dos loteamentos residenciais horizontais, teve como finalidade subsidiar uma análise documental prévia, permitindo avaliar o histórico legal desses empreendimentos e averiguar eventuais irregularidades associadas ao seu processo de implantação.

No caso específico de Presidente Prudente, essa atualização cadastral não foi possível, em razão de a Prefeitura Municipal não ter renovado o contrato com a empresa responsável

⁹ De competência dos municípios, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) está previsto no Código Tributário Nacional, por meio da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Nos termos de seu Art. 32, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. A base de cálculo do imposto corresponde ao valor venal do imóvel, o qual considera, entre outros elementos, a área, a idade e a posição do terreno ou da edificação, conforme os dados constantes do cadastro imobiliário da Planta Genérica de Valores (Brasil, 1966).

pelo cadastro imobiliário, tendo sido a última atualização por meio de sobrevoo realizada no ano de 2008. Ainda assim, dentre as informações disponibilizadas gratuitamente, obtivemos o memorial descritivo, o documento de implantação e o parecer do Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais – GRAPROHAB – dos loteamentos residenciais horizontais previamente selecionados como objeto de estudo.

Para o Município de Dourados, por sua vez, obtivemos não apenas a atualização do perímetro urbano, mas também a situação cadastral dos lotes urbanos, isto é, as glebas rurais internas ao perímetro. A partir dessas informações, foi possível sistematizar, por exemplo, os dados referentes aos vazios urbanos, bem como estabelecer a correlação entre essas áreas e seus respectivos números de matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis. O Quadro 2 contém a listagem dos documentos jurídicos municipais analisados ao longo da pesquisa.

Quadro 2. Documentos jurídicos municipais analisados na pesquisa.

DOCUMENTO	TÍTULO
Lei Complementar nº 230, de 20 de dezembro de 2018	Plano Diretor Municipal de Presidente Prudente
Lei Complementar Nº 153, de 10 de janeiro de 2008	Dispõe sobre a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo da Área Urbana do Município de Presidente Prudente
Lei Complementar Nº 231, de 20 de dezembro de 2018	Dispõe sobre a Lei de Zoneamento do Uso e Ocupação do Solo do Município de Presidente Prudente
Lei Complementar Nº 127, de 20 de dezembro de 2003	Dispõe sobre o Parcelamento do Solo para Fins Urbanos do Município de Presidente Prudente
Lei Complementar Nº 232, de 20 de dezembro de 2018	Dispõe sobre a Lei de Parcelamento do Solo do Município de Presidente Prudente
Lei Complementar nº 72, de 30 de dezembro de 2003	Plano Diretor Municipal de Dourados
Lei Municipal Nº 1041, 11 de julho de 1979	Regula o Loteamento de Terrenos Urbanos do Município de Dourados
Lei Complementar Nº 122, 21 de janeiro de 2008	Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário no Município de Dourados
Lei Complementar Nº 205, de 19 de outubro de 2012	Dispõe sobre o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Sistema Viário no Município de Dourados

Ressaltamos, ainda, que as leis municipais são hierarquicamente subordinadas às leis estaduais, assim como estas se subordinam às leis federais. Desse modo, caso um município promulgue legislação em desacordo com a normativa estadual, tal lei configura-se como ilegal (CNJ, 2018; SINESP, 2019; Alves, 2024).

Entre os documentos, destacamos o Plano Diretor e o zoneamento urbano, regulamentado por meio da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Conforme estabelece o Estatuto da Cidade, o Plano Diretor configura-se como instrumento básico e fundamental da política de desenvolvimento e ordenamento urbano, sendo de adoção obrigatória para municípios com população superior a vinte mil habitantes (Brasil, 2008). Esse instrumento tem por finalidade central assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.

Compete a essa normativa instituir o órgão municipal responsável – geralmente a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Urbano – por regulamentar e orientar as demais leis específicas e complementares referentes ao parcelamento do solo urbano, ao zoneamento de uso e ocupação do solo, ao delineamento do perímetro urbano, entre outros dispositivos.

Assim, a partir da metodologia de leitura e análise dessas normativas, torna-se possível fundamentar o segundo objetivo específico desta dissertação, qual seja, avaliar as dinâmicas fragmentárias e identificar potenciais padrões de diferenciação socioespacial decorrentes da expansão do perímetro urbano, sob a perspectiva da habitação e da dispersão urbana.

O aspecto central da investigação, portanto, consiste em examinar a atuação do Poder Público Municipal – ora representado pelo Executivo, ora pela Secretaria de Planejamento Urbano – enquanto instância reguladora e orientadora desses instrumentos jurídicos. Buscamos verificar se e de que modo, tais ações contribuem para a expansão territorial urbana e para o avanço de dinâmicas fragmentárias, bem como para a consolidação de padrões ou tendências de diferenciação socioespacial, especialmente por meio da viabilização ou do incentivo à implantação de espaços residenciais fechados voltados a segmentos sociais de maior poder aquisitivo, progressivamente afastados e dissociados do núcleo central da cidade, reconfigurando, assim, a lógica centro–periferia.

iii) No que se refere aos dados provenientes do Operador Nacional do Sistema de Registro de Imóveis do Brasil (ONR), solicitamos a visualização das matrículas dos imóveis que compõem os espaços residenciais fechados selecionados como objetos desta pesquisa, para ambas as cidades analisadas. As informações encontram-se arquivadas nos respectivos Cartórios de Registro de Imóveis e foram acessadas em formato de simples consulta. Em razão de convênio firmado entre o sistema do ONR e a Prefeitura Municipal de Dourados, a obtenção destas foram cedidas gratuitamente, em mediação com o Departamento de Geoprocessamento do Município.

Para a consulta das informações constantes nas matrículas dos imóveis, é necessário salientar que essas visualizações não possuem validade jurídica de certidão, constituindo-se apenas como instrumento informativo. Ainda assim, obtivemos dados relevantes para a análise, tais como os elementos de identificação do imóvel – localização da propriedade, área, denominação e endereço –, além do histórico de transmissões de domínio, dos ônus incidentes sobre a propriedade, da existência de eventuais benfeitorias e de outras informações pertinentes ao registro imobiliário.

Adicionalmente, identificamos informações fundamentais ao escopo da pesquisa, como a data de aprovação do loteamento pelo Poder Público Municipal, a data de abertura da matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis, o tipo de registro do loteamento e, em alguns casos, a abertura das matrículas individuais dos lotes e a solicitação de habite-se. Esses elementos permitiram reconstituir o percurso jurídico-administrativo dos empreendimentos analisados, subsidiando a compreensão das estratégias fundiárias e imobiliárias associadas à implantação dos espaços residenciais fechados.

2.2.BANCO DE DADOS SOCIOESPACIAIS

O terceiro objetivo específico desta dissertação refere-se à cartografia da expansão territorial e de seu resultado disperso, analisando os rebatimentos dessa dinâmica entre as diferentes classes sociais. Para tanto, buscamos junto às bases do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE –, dos resultados do Censo Demográfico e da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNAD Contínua), informações relativas às dinâmicas sociais e demográficas dos municípios, abrangendo dados referentes aos rendimentos e

ingressos, às características dos domicílios e à infraestrutura urbana do entorno. Essas informações, ao serem submetidas a tratamento estatístico, subsidiaram a elaboração de um banco de dados socioespaciais destinado à espacialização dos rebatimentos da expansão territorial urbana no cotidiano dos moradores, com o propósito de identificar setores e/ou vetores nos quais os processos de dispersão urbana e fragmentação socioespacial acentuam as desigualdades socioespaciais.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística produz e divulga, há mais de oito décadas, pesquisas com informações censitárias domiciliares relativas ao território nacional. Ainda que os primeiros levantamentos populacionais nesta escala remontem ao século XIX, durante o período imperial, foi, a partir de 1940, que o IBGE assumiu a responsabilidade institucional pela produção sistemática dessas informações. As operações censitárias, constitutivas dos Censos Demográficos, passaram a ocorrer em periodicidade decenal, contribuindo não apenas para a contagem da população, mas também para o aprofundamento do conhecimento demográfico, social e econômico do país, sendo fundamentais para a compreensão das dinâmicas que acompanham as transformações da sociedade brasileira.

Ao longo do tempo, transformações significativas na estrutura social implicaram em ajustes metodológicos e revisões nos instrumentos de coleta, os quais permanecem em constante atualização. Em síntese, a cada dez anos¹⁰, recenseadores temporariamente contratados pelo IBGE entrevistam os moradores de todos os domicílios do país, abrangendo áreas urbanas e rurais, ocupações irregulares, favelas e demais comunidades, coletando informações sobre a população e sobre as condições dos domicílios.

Desde o Censo Demográfico de 2000, passou a ser efetuada a Pesquisa Urbanística do Entorno, realizada nos setores urbanos dos municípios, com o objetivo de coletar informações relativas à infraestrutura urbana. Essa pesquisa investiga quesitos relevantes para o enfrentamento das desigualdades socioespaciais e das mudanças climáticas e, articulada às informações sobre os domicílios e a população, configura-se como instrumento de apoio à formulação e avaliação de políticas públicas.

¹⁰ O período decenal intercensitário teve início em 1940, com a criação do IBGE, tendo sido alterado em 1991, compondo os interregnos 1980-1991 e 1991-2000, em função de cortes orçamentários do Governo Fernando Collor de Mello que atrasaram a realização do Censo. A série decenal também foi interrompida em 2020, sendo o levantamento censitário transferido para 2022, em função da Pandemia de Covid-19, compondo interregno 2010-2022.

Na primeira edição, realizada em 2000, a Pesquisa Urbanística do Entorno era aplicada pelo próprio recenseador e abrangia apenas três quesitos: 1) identificação de logradouros; 2) iluminação pública; e 3) calçada ou pavimentação, considerando sua existência total, parcial ou inexistente (IBGE, 2003).

Para o Censo Demográfico de 2010, ampliou-se o conjunto de quesitos investigados para dez, desagregando-se a calçada da pavimentação e incorporando-se os seguintes elementos: 5) meio-fio ou guia; 6) bueiro ou boca de lobo; 7) rampa para cadeirante; 8) arborização; 9) esgoto a céu aberto; e 10) acúmulo de lixo no logradouro. Além disso, a pesquisa passou a ser aplicada na etapa de pré-coleta, isto é, anteriormente à aplicação do questionário do Censo Demográfico. Outra alteração metodológica relevante refere-se à unidade territorial de referência, que deixou de ser o logradouro, como em 2000, e passou a considerar faces e quadras (IBGE, 2011).

No Censo Demográfico de 2022, mantiveram-se os principais quesitos, com ajustes voltados ao refinamento das informações, acrescentando-se a capacidade de circulação da via, a sinalização para bicicletas, a existência de ponto de ônibus e a presença de obstáculos nas calçadas. Em contrapartida, os quesitos relativos à identificação do logradouro, ao meio-fio, ao lixo a céu aberto e ao esgoto a céu aberto foram suprimidos do questionário. O Quadro subsequente apresenta a evolução dos quesitos investigados nos três Censos Demográficos.

Quadro 3. Quesitos investigados na Pesquisa Urbanística do Entorno dos Domicílios. Censos Demográficos 2000, 2010 e 2022.

QUESITO / CENSO DEMOGRÁFICO	2000	2010	2022
Iluminação pública	✓	✓	✓
Identificação dos logradouros	✓	✓	X
Capacidade de circulação da via	X	X	✓
Meio-fio	X	✓	X
Calçada	✓	✓	✓
Pavimentação	✓	✓	✓
Rampa para cadeirante	X	✓	✓

Bueiro ou boca de lobo	X	✓	✓
Arborização	X	✓	✓
Lixo a céu aberto	X	✓	X
Esgoto a céu aberto	X	✓	X
Obstáculo na calçada	X	X	✓
Via sinalizada para bicicletas	X	X	✓
Ponto de ônibus	X	X	✓

Fonte: IBGE, Censos Demográficos 2000, 2010 e 2022. Elaboração: Brambilla, 2025

A Pesquisa Urbanística do Entorno dos Domicílios foi amplamente utilizada como base de dados para o mapeamento da infraestrutura urbana, por meio da fatoração qualitativa crescente da existência dos quesitos, expressa em indicadores variando entre 0 e 1. A cartografia da infraestrutura do entorno exigiu, adicionalmente, um tratamento quanto à especificidade e ao poder discriminatório de cada indicador. Isso se justifica porque, para identificarmos setores urbanos indicativos de desigualdades, os indicadores devem apresentar capacidade efetiva de diferenciação. A título de exemplo, em Presidente Prudente, 99,74% das vias encontram-se pavimentadas e 99,78% dispõem de iluminação pública, o que reduz significativamente o potencial discriminatório desses quesitos para a avaliação da qualidade do entorno urbano.

Para o Censo Demográfico de 2022, o domicílio é definido como:

... o local estruturalmente separado e independente que se destina a servir de habitação a uma ou mais pessoas, ou que esteja sendo utilizado como tal. Os critérios essenciais para definir a existência de mais de um domicílio em uma mesma propriedade ou terreno são os de separação e independência, que devem ser atendidos simultaneamente. Entende-se por separação quando o local de habitação for limitado por paredes, muros ou cercas e coberto por um teto, permitindo a uma ou mais pessoas, que nele habitam, isolar-se das demais, com a finalidade de dormir, preparar e/ou consumir seus alimentos e proteger-se do meio ambiente, arcando, total ou parcialmente, com suas despesas de alimentação ou moradia. Por independência, entende-se quando o local de habitação tem acesso direto, permitindo a seus moradores entrar e sair sem necessidade de passar por locais de moradia de outras pessoas. Nas áreas indígenas, no entanto, esse conceito foi adaptado para abranger a diversidade de domicílios de grupos variados. (IBGE, 2024, página 19)

Para os Censos Demográficos de 2010 e 2022, os questionários domiciliares dividem-se em dois tipos: o questionário básico, aplicado a todos os domicílios, composto por dez blocos e vinte e seis quesitos; e o questionário da amostra, aplicado a uma parcela dos domicílios de cada setor censitário, totalizando setenta e sete quesitos distribuídos em dezenove blocos. Este último, além de incorporar as perguntas do questionário básico, acrescenta blocos específicos sobre os domicílios e os moradores, aprofundando temas como educação, que passa de uma única questão no questionário básico para doze quesitos no questionário da amostra. Sistematizamos as informações contidas nos questionários no Quadro 4, abaixo.

Quadro 4. Divisão dos questionários Básico e Amostra do Censo Demográfico de 2010 e 2022.

INFORMAÇÕES	ESPECIFICIDADE	QUESITOS
DOMICÍLIO		
Identificação do domicílio	Todos os domicílios	Básico e Amostra
Identificação dos moradores	Domicílios particulares e coletivos	Básico e Amostra
Características do domicílio	Domicílios particulares permanentes	Básico e Amostra
MORADOR		
Identificação étnico-racial	Todos os moradores	Básico e Amostra
Registro civil	Pessoas de até cinco anos de idade	Básico e Amostra
Educação	Pessoas de cinco anos ou mais de idade	Básico e Amostra
Deslocamento para estudo	Pessoas que frequentam a escola	Amostra
Trabalho e rendimento	Responsável pelo domicílio	Básico
	Pessoas de dez anos ou mais de idade	Amostra
Deslocamento para trabalho	Pessoas que trabalham	Amostra
Mortalidade	Domicílios particulares	Básico e Amostra

Nupcialidade	Pessoas de dez anos ou mais de idade	Amostra
Religião ou culto		Amostra
Núcleo familiar	Para todos os moradores	Amostra
Migração interna e internacional		Amostra
Fecundidade	Mulheres de doze anos ou mais de idade	Amostra
Pessoas com deficiência	Pessoas de dois anos ou mais de idade	Amostra
Autismo	Todas as pessoas	Amostra
PRESTAÇÃO DE INFORMAÇÕES		
Prestação das informações	Pessoas com doze anos ou mais	Básico e Amostra
Dados de contato		Básico e Amostra

Fonte: Censo Demográfico, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, IBGE, 2010 e 222. Elaboração: Brambilla, 2025.

A Lei nº 5.534, de 14 de novembro de 1968, estabelece a obrigatoriedade de prestação das informações solicitadas pelo IBGE por toda pessoa sob jurisdição brasileira. Ademais, assegura-se o sigilo estatístico, conforme a Declaração de Princípios Orientadores Compartilhados para a Gestão de Informações Geoespaciais (ONU-GGIM), que protege a confidencialidade das informações geoespaciais (IBGE, 2024). Para garantir essa confidencialidade, adota-se uma hierarquia geográfica codificada, que desagrega os dados desde a escala estadual até o setor censitário, menor unidade territorial de divulgação utilizada pelo IBGE. Essa organização articula-se à base territorial e ao Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos (CNEFE), estando compatibilizada com a Divisão Territorial Brasileira no nível de subdistritos municipais, mediante procedimentos prévios de geoprocessamento.

Algumas alterações terminológicas representam avanços metodológicos relevantes para a pesquisa. Em primeiro lugar, destacamos a substituição da expressão “Chefe do Domicílio”, utilizada até o Censo de 2000, pelo termo “Pessoa Responsável pelo Domicílio”, como “[...] a pessoa (homem ou mulher), de 10 anos ou mais de idade, reconhecida pelos moradores como responsável pela unidade domiciliar” (IBGE, 2011, p. 24). Essa pessoa é a primeira a ser

registrada no questionário, sendo que determinadas informações – como aquelas relativas ao rendimento – são coletadas exclusivamente a seu respeito. A mudança terminológica reveste-se de importância, pois rompe com a carga semântica associada à autoridade e ao papel patriarcal implícito na noção de “chefe”. Para o Censo de 2010, houve a opção de acrescentar mais de uma pessoa responsável:

No caso do Brasil, os censos e pesquisas domiciliares utilizaram, durante muitos anos, a denominação “chefe do domicílio” e “chefe da família”. O termo chefe do domicílio ou chefe da família sempre esteve associado à autoridade e responsabilidade pelos negócios da família e, na maioria dos casos, a mais importante fonte de sustento.

Com o passar dos anos e a crescente participação de todos os membros da família nas decisões de âmbito familiar e, também, o crescimento do número de pessoas economicamente ativas por domicílio e o consequente compartilhamento no sustento da família, a palavra chefe passou a ser considerada inadequada e foi abandonada. A partir do Censo 2000 foi usado o termo “pessoa responsável”, que é o adotado também no Censo 2010. (IBGE, 2013, p. 284)

Destacamos, ainda, a substituição da nomenclatura “Aglomerados Subnormais”, utilizada até o Censo de 2010, pela expressão “Favelas e Comunidades Urbanas”, adotada a partir de 2022. Os aglomerados subnormais configuravam-se como setores censitários especiais, definidos segundo critérios específicos (IBGE, 2013), baseados no número mínimo de domicílios e não no número médio de habitantes, o que possibilitava certa generalização interna. Essa classificação, entretanto, reforçava o estigma territorial ao associar essas áreas a parâmetros de “irregularidade” em oposição à “normalidade”, conforme normas mínimas de infraestrutura e serviços estabelecidas pela Lei nº 6.766/1979. Essa classificação está, portanto, mais vinculada à natureza fundiária da habitação e aos parâmetros urbanísticos do território. Segundo os critérios estabelecidos em Nota Metodológica (IBGE, 2013), um aglomerado subnormal é:

[...] constituído por um mínimo de 51 domicílios, ocupando ou tendo ocupado o até período recente, terreno de propriedade alheia – pública ou particular –, dispostos, em geral, de forma desordenada e densa, e carentes, em sua maioria, de serviços públicos essenciais. Podem se enquadrar, observados os critérios de padrões de urbanização e/ou de precariedade de serviços públicos essenciais, nas seguintes categorias: - invasão; - loteamento irregular ou clandestino; e - áreas invadidas e loteamentos irregulares ou clandestinos regularizados em período recente. (IBGE, 2013, p. 303-304)

A adoção da expressão “Favelas e Comunidades Urbanas”, em 2022, representa um refinamento conceitual do referido plano territorial, ao reconhecer, implicitamente, o direito à moradia, para além de critérios estritamente legais e normativos. Essa denominação mantém como referência a forma jurídica de posse da terra, considerando o processo desigual de produção do espaço urbano:

Territórios populares originados das diversas estratégias utilizadas pela população para atender, geralmente de forma autônoma e coletiva, às suas necessidades de moradia e usos associados (comércio, serviços, lazer, cultura, entre outros), diante da insuficiência e inadequação das políticas públicas e investimentos privados dirigidos à garantia do direito à cidade. [...]

Predominância de domicílios com graus diferenciados de insegurança jurídica da posse; e, pelo menos, um dos demais critérios abaixo: - ausência ou oferta incompleta e/ou precária de serviços públicos (iluminação elétrica pública e domiciliar, abastecimento de água, esgotamento sanitário, sistemas de drenagem e coleta de lixo regular) por parte das instituições competentes; - e/ou predomínio de edificações, arruamento e infraestrutura que usualmente são autoproduzidos e/ou se orientam por parâmetros urbanísticos e construtivos distintos dos definidos pelos órgãos públicos; - e/ou Localização em áreas com restrição à ocupação definidas pela legislação ambiental ou urbanística, tais como faixas de domínio de rodovias e ferrovias, linhas de transmissão de energia e áreas protegidas, entre outras; ou em sítios urbanos caracterizados como áreas de risco ambiental (geológico, geomorfológico, climático, hidrológico e de contaminação). (IBGE, 2024, p. 52-55)

A nomenclatura dialoga com a terminologia adotada pelo ONU-*Habitat*, ao evitar a tradução direta de *slum*, historicamente associada a estigmas territoriais (Melo, 2023, apud IBGE, 2024). Como resultado, enquanto, em 2010, foram identificados 6.329 aglomerados subnormais em 323 municípios brasileiros, em 2022, registraram-se 12.348 Favelas e Comunidades Urbanas em 656 municípios.

A base cartográfica digital vem sendo utilizada desde o Censo de 2000; entretanto, um avanço qualitativo relevante no Censo Demográfico de 2022 foi a incorporação sistemática de imagens orbitais e de satélite para a atualização da malha de setores censitários e do cadastro de endereços. Esse procedimento possibilitou maior precisão na identificação e categorização de novas áreas de ocupação domiciliar, urbanas ou rurais, bem como o uso da cartografia de faces de logradouros (isto é, todos os lados de cada quadra em uma via) em associação ao CNEFE.

O setor censitário, rural ou urbano, constitui-se na menor unidade territorial de coleta e divulgação do IBGE. Seu código numérico, ou geocódigo, é composto por quinze dígitos, sendo a junção da Unidade da Federação (02), Município (04), Distrito (02) e Subdistrito (02) em que

se insere. Cada setor censitário tem, portanto, um geocódigo único a nível nacional. O quadro a seguir representa a composição de um geocódigo.

Quadro 5. Formato de um geocódigo do Setor Censitário.

UF		MUNICÍPIO					DISTRITO		SUBDISTRITO		SETOR CENSITÁRIO			
3	5	4	1	4	0	6	0	1	0	2	0	1	2	3

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 2022. Elaboração: Brambilla, 2025.

O Setor Censitário ainda pode ser detalhado em nove tipos, sendo três para áreas urbanas e quatro para áreas rurais: área urbana de alta densidade de edificações de cidade ou vila, área urbana de baixa densidade de edificações de cidade ou vila, núcleo urbano; aglomerado rural do tipo povoado, núcleo rural ou lugarejo, área rural exclusive aglomerados, e massas de água.

O limite do Setor Censitário é a linha imaginária de contorno que delimita o seu espaço geográfico, sendo definida por uma sequência de acidentes topográficos naturais ou artificiais preferencialmente estáveis e visíveis no terreno. Essa linha de contorno é traçada respeitando-se os limites das estruturas territoriais dos Estados, Municípios, Distritos e Subdistritos e os parâmetros que definem a dimensão operacional do setor. Essa dimensão envolve a sua extensão territorial e a quantidade de unidades de coleta existentes (domicílios e/ou estabelecimentos agropecuários). (IBGE, 2024, p. 21)

Essa unidade pode ser classificada em diferentes tipologias urbanas e rurais, definidas por critérios morfológicos e funcionais, considerando a densidade de edificações, a dispersão territorial e as atividades exercidas (IBGE, 2024).

As áreas urbanas para fins censitários caracterizam-se morfologicamente, pela alta densidade de edificações em zonas de ocupação já consolidadas, mas também por regiões periurbanas com densidade de edificações relativamente mais baixa, por áreas verdes intraurbanas sem edificações e por núcleos urbanos espacialmente descontínuos em relação às áreas urbanas principais - como loteamentos, condomínios horizontais, núcleos dormitórios, condomínios de veraneio, entre outros. Funcionalmente, as áreas urbanas estão associadas a localidades com centralidade político-administrativa, econômica e social, em diversidade e complexidade variável

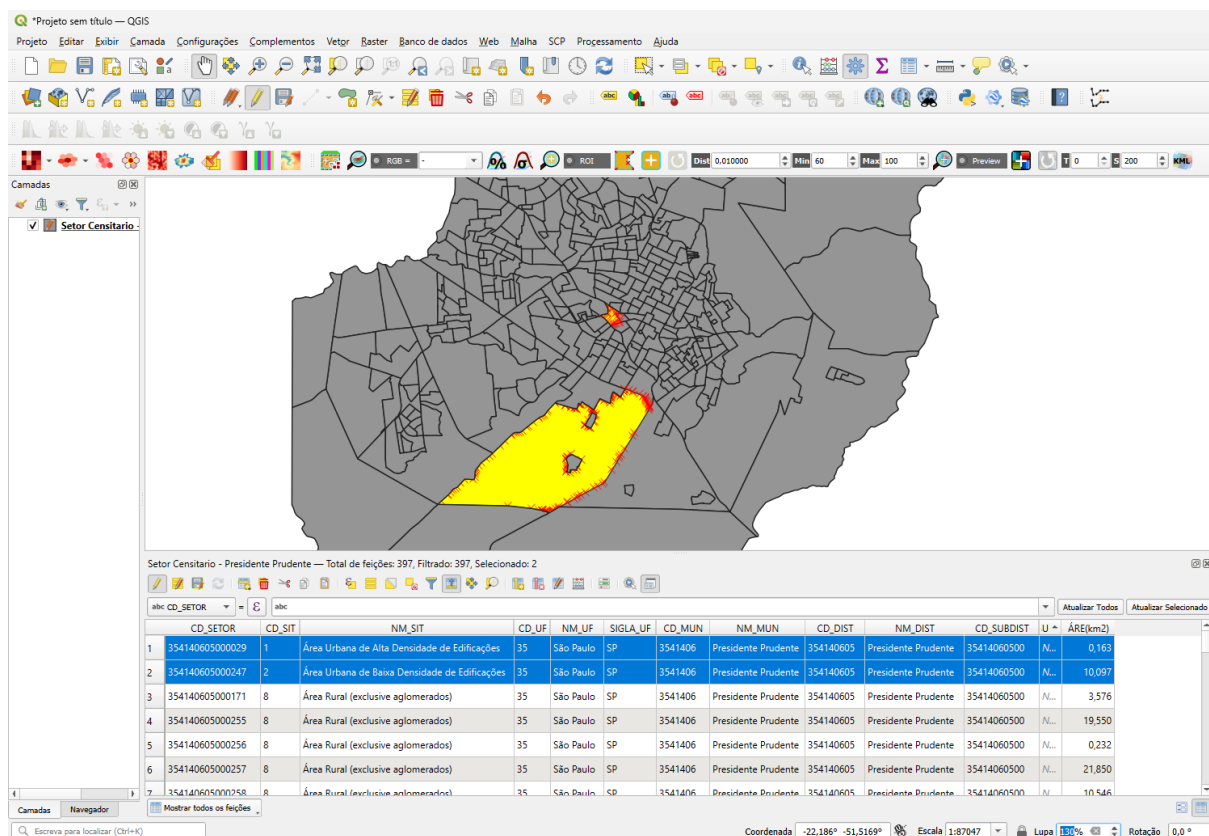
de acordo com o porte do município, sua região e situação na rede urbana. (IBGE, s. d.¹¹)

Portanto, a definição do caráter urbano ou rural de um setor censitário resulta de uma análise geográfica articulada às legislações urbanísticas municipais. Entendendo a dinamicidade da produção do espaço urbano e o caráter estatístico dessa organização geográfica, os limites de um Setor Censitário são definidos considerando elementos da paisagem, pontos de referência estáveis, desde que respeitem os limites territoriais, e podem ser desagregados de um Censo para outro, sendo transformado em dois ou mais, unidos com outros, ou, até mesmo, sendo transformado em setor censitário rural, de uma pesquisa para a outra, uma vez que o tamanho de um Setor se relaciona com a sua extensão territorial e segue determinadas dimensões indicadas a depender se compõe um núcleo urbano, uma área urbana de alta ou baixa densidade de edificação, área rural, quilombola, bases militares etc.

A Figura 2 ilustra essa dinâmica ao apresentar, no software QGIS 3.40.7, os polígonos dos setores censitários do Município de Presidente Prudente, com destaque para um polígono selecionado aleatoriamente e seus atributos associados, conforme a atualização territorial do IBGE de 2021, utilizada no Censo Demográfico de 2022.

¹¹ Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/saude/22827-censo-demografico-2022.html?edicao=43045&t=sobre> Acesso em 30 de abril de 2025.

Figura 2. Vista do polígono de um Setor Censitário no QGIS.



Elaboração: Brambilla, 2025.

A figura apresenta uma tabela com informações relevantes para a análise: a coluna “NM_SIT” distingue os setores selecionados em amarelo como “Área Urbana de Alta Densidade de Edificações” e “Área Urbana de Baixa Densidade de Edificações”. Com isso, podemos antecipar ao leitor uma configuração recorrente na maioria das cidades: os setores censitários costumam ser representados por polígonos com padrões aproximadamente concêntricos, cuja extensão territorial tende a aumentar à medida que nos afastamos do centro urbano consolidado.

Tal padrão decorre do fato de que, nos centros das cidades, verificamos maior concentração de atividades comerciais e de serviços, seguida por áreas com elevada densidade populacional, em geral dotadas de infraestrutura urbana. À medida que se amplia a distância um setor censitário e o centro urbano, em direção aos limites do perímetro urbano e às zonas de expansão urbana, delimitadas por políticas de zoneamento, passamos a identificar características com traços rurais ou de transição rural – urbano, próprios do processo de periurbanização. Assim, agrupamentos residenciais como chácaras ou pequenos sítios, bem como áreas ainda não parceladas, tendem a ser agregados em um único setor censitário. Como

resultado, esse setor pode apresentar baixa densidade de ocupação em razão de sua ampla extensão territorial e da presença de glebas não parceladas ainda, embora, na prática, frequentemente trate-se de porções potencialmente urbanizáveis, em geral associadas a zonas periurbanas.

Para a elaboração da cartografia de densidade demográfica das duas cidades analisadas, realizamos a compatibilização individual da área territorial dos polígonos correspondentes aos setores censitários classificados como “Baixa Densidade de Edificação” pelo Censo Demográfico, com a superfície efetivamente urbanizada identificada pelo Uso e Ocupação do Solo do MapBiomas. Dessa forma, evitamos a inclusão de setores excessivamente extensos, que poderiam gerar uma impressão indevida de baixa densidade populacional.

No que se refere à construção do banco de dados relacionais, amparamo-nos em trabalhos metodológicos de Martínez (2009) e Bitoun et al. (2017). O primeiro, ao propor uma concepção de desenvolvimento sustentável, organizou os indicadores em três grandes ordens intercomunicantes – indicadores sociais, ambientais e econômicos –, articuladas pelo consumo. Martínez (2009, p. 20) destacou a importância do processamento estatístico das informações, desde a seleção das variáveis, passando pela obtenção dos dados, pelo tratamento estatístico e, por fim, pela elaboração de indicadores. Bitoun, Miranda e Moura (2017, p. 46), por sua vez, priorizaram, na construção de um banco de dados destinado à elaboração de uma tipologia regionalizada dos espaços rurais brasileiros, cinco dimensões para representar o rural enquanto lugar de vida: *habitat*, trabalho, condições de vida e socioculturais, dinâmicas recentes e políticas em ação.

Januzzi (2005) identificou quatro etapas principais do ciclo de implantação de uma ação: primeiro, o diagnóstico da realidade local; em seguida, a formulação de políticas públicas; posteriormente, a implementação das ações; e, por fim, a avaliação. Para a etapa diagnóstica, devemos assegurar que os indicadores possuam amplo escopo temático, com possibilidade de desagregação geográfica e populacional, sem prejuízo da confiabilidade da fonte e da obtenção dos dados. Essas características garantem, ademais, a possibilidade de verificação, preservando a credibilidade da construção dos indicadores.

O reconhecimento das contribuições metodológicas desenvolvidas e publicadas por esses autores contribuiu para o aprimoramento da metodologia por nós desenvolvida desde o projeto de iniciação científica (Brambilla, 2023), isto é, para construirmos indicadores capazes de evidenciar a reprodução social do cotidiano urbano. Das cinco dimensões anteriormente

trabalhadas – demográfica, habitação, socioeconômica, sociodemográfica e entorno (Brambilla, 2023, p. 45) –, sintetizamos quatro domínios compatíveis com os resultados divulgados pelo IBGE: demográfico, habitacional, socioespacial e socioeconômico.

O domínio demográfico, reunimos informações sobre características populacionais, possibilitando-nos elaborar indicadores que forneçam elementos qualitativos e quantitativos, tais como estrutura, composição etária e de gênero, alfabetização e envelhecimento. Todas as categorias censitárias que compõem este domínio encontram-se incorporadas no questionário básico do Censo Demográfico, o qual é aplicado à totalidade dos domicílios dos municípios.

O domínio habitacional abrange três indicadores: a) os próprios da habitação, relativos às condições materiais da moradia – tipo de edificação do domicílio, evidenciando a verticalização por meio da relação entre número de apartamentos em edifícios e número de casas; proporção da população residente em favelas e comunidades urbanas; e taxa de domicílios desocupados; b) urbanização, expressa pela porcentagem dos setores censitários urbanos em relação ao total de setores dos municípios; e c) acesso à moradia, expresso pela condição de propriedade dos domicílios. Esta última categoria censitária refere-se aos domicílios particulares permanentes, isto é, aqueles “que foram construídos a fim de servir exclusivamente para habitação e, na data de referência¹², tinham a finalidade de servir de moradia a uma ou mais pessoas” (IBGE, 2022, p. 21).

O domínio socioespacial, por sua vez, compreende informações sobre o acesso a bens e serviços urbanos. As categorias censitárias utilizadas integram o que o IBGE define como infraestrutura urbana dos municípios (IBGE, 2022, p. 14), derivadas da Pesquisa Urbanística do Entorno dos Domicílios. Diferentemente do questionário do Censo Demográfico, em que o recenseador aplica entrevista em nível domiciliar – rural e urbano –, a Pesquisa do Entorno é realizada mediante observação em setores urbanos, no nível da face de quadra, isto é, por intermédio de percurso no qual o recenseador observa a existência ou não das variáveis elencadas. Em Nota Metodológica, o IBGE descreve que:

¹² Para o Censo Demográfico de 2010, foi considerada como data de referência o dia 31 de julho de 2010. Já para o Censo Demográfico de 2022, adotou-se como data de referência a meia-noite do dia 31 de julho para 1º de agosto de 2022. Esse procedimento metodológico funciona como critério para estabelecer a uniformização da coleta de informações, com o objetivo de garantir precisão e padronização dos dados. A título de exemplo, conforme utilizado pelo próprio IBGE (2022, p. 19), “as pessoas nascidas após esta data não foram incluídas no Censo 2022, pois não faziam parte do conjunto de moradores do domicílio na data de referência. Já as pessoas falecidas após esta data foram incluídas, pois eram moradoras do domicílio na data de referência”.

Na etapa de reconhecimento do Setor, fase anterior a coleta domiciliar, foi realizada a Pesquisa Urbanística do Entorno dos Domicílios constituída pelo levantamento sobre a infraestrutura urbana dos municípios. Na maioria dos Setores Censitários a Pesquisa do Entorno foi realizada diretamente pelos supervisores, entre 20 de junho a 12 de julho de 2022, período anterior à coleta do questionário domiciliar. Esta etapa objetivou também uma avaliação das recentes atualizações do mapa do Setor e, para isso, fez a identificação de logradouros (avenidas e ruas) com objetivo de apoiar na cobertura na coleta do questionário domiciliar, conhecendo-se melhor a realidade e os desafios de cada Setor Censitário. Nos Setores Censitários relacionados aos povos indígenas e comunidades quilombolas a coleta da Pesquisa Urbanística do Entorno dos Domicílios foi realizada apenas após a coleta domiciliar do Censo, garantindo-se que o primeiro procedimento realizado pelo IBGE junto às lideranças fosse a reunião de abordagem pelo recenseador. (IBGE, 2022, p. 14-15)

Ainda que tais categorias censitárias integrem a Pesquisa do Entorno, nós as incluímos, nesta pesquisa, no domínio socioespacial, uma vez que expressam dados sociais inscritos no território. Desse modo, vinculamo-las aos meios de consumo coletivos, compreendidos enquanto uma:

necessidade social que só pode ser satisfeita coletivamente: por exemplo, os transportes coletivos de passageiros, a assistência hospitalar ou o ensino escolar são valores de uso coletivo no sentido em que se dirigem ao consumo de uma coletividade social e – ou – territorial (estratos sociais definidos por sua renda, e ainda, classes sociais cujo modo de consumo está ligada ao lugar no processo de produção e de reprodução do capital). (Lojkine, 1997, p. 154)

O domínio socioespacial engloba, portanto, distintos produtos materiais, com valores complexos de uso, como equipamentos materiais, infraestruturas e serviços, os quais constituem suporte físico para a prestação de serviços (Lojkine, 1997, p. 156). As variáveis que compõem esse domínio podem ser agrupadas em: a) infraestruturas urbanas – pavimentação das vias, abastecimento de água, esgotamento sanitário, fornecimento de energia elétrica, telefonia e internet; b) equipamentos incorporados ao território – parques, praças, unidades de saúde, equipamentos educacionais e de lazer; c) serviços urbanos que favorecem a vida cotidiana – coleta de resíduos sólidos, segurança pública, limpeza de vias, entre outros.

Por fim, o domínio socioeconômico reúne indicadores de emprego, por meio dos quais, a partir da variável de inserção ocupacional – categoria censitária presente no questionário da amostra –, averiguamos a situação laboral e o tipo de ocupação, formal ou informal, das pessoas com dez anos ou mais de idade. Ademais, o indicador de desigualdade social inclui dados absolutos sobre o rendimento médio dos domicílios, abrangendo valores em dinheiro, produtos ou mercadorias, bem como outras formas de rendimento – tais como equivalentes à moradia ou

à alimentação –, considerando rendimentos provenientes de trabalho, aposentadoria, auxílios ou quaisquer outras origens.

Esses domínios e seus indicadores reúnem variáveis de naturezas distintas e expressam condições materiais básicas de reprodução da vida urbana; quando analisados em conjunto ou em correlação, podemos avaliar o grau de provisão pública e de equidade territorial na cidade, em diferentes níveis de análise. O cruzamento dessas informações visa evidenciar a qualidade de vida urbana por intermédio do *habitat*, ressaltando tanto sua dimensão simbólica e cotidiana quanto os elementos materiais que compõem o sistema urbano de objetos (Lefebvre, 2001, p. 19), no âmbito de sua estrutura econômica e organizacional.

A desagregação em nível de setor censitário requer cautela quanto à proteção dos dados; para tanto, o IBGE adota, desde o Censo Demográfico de 2010, o preenchimento com “x” de algumas variáveis com frequência igual a 1 ou 2, de forma a evitar a possibilidade de reconstrução do questionário individual, o que seria contrário ao ONU-GGIM, já mencionado. Entretanto, no tratamento estatístico das variáveis para a construção de índices, substituímos o “x” pela frequência igual a 1, porque ele indica, necessariamente, ao menos uma ocorrência. A manutenção do “x” acarretaria erro no Microsoft Excel, que não reconhece letras em cálculos estatísticos, resultando na não inclusão posterior, pelo QGIS, do setor censitário que apresentasse tal inconsistência.

O conjunto das variáveis divulgadas pelo IBGE em formato de planilha (.csv ou .xlsx, para uso no Microsoft Excel), referente aos Censos Demográficos, constituiu a fonte de dados utilizada na construção dos indicadores desta pesquisa. Os arquivos referentes aos dados básicos organizam-se por nível geográfico de desagregação, isto é, setores, municípios, distritos, subdistritos e bairros.

Os arquivos, agrupados por temas, variaram entre informações sobre domicílios e pessoas, bem como entre os resultados imputados pelos questionários Básico e Amostra, conforme apresentado no Quadro 4, os quais totalizam 3.391 variáveis distribuídas em 12 temas, a partir dos quais construímos as categorias censitárias gerais desta pesquisa.

Consideramos a construção de indicadores como ferramenta robusta de mensuração dessas categorias, inscritas em determinado espaço geográfico. Seus resultados auxiliam na análise da evolução, ao longo do tempo, de distintos aspectos da vida cotidiana, permitindo-nos conduzir, com maior consistência, o monitoramento, a manutenção e o planejamento de políticas públicas de acordo com as necessidades da população analisada.

O trabalho de manuseio e tratamento da informação estatística das categorias foi organizado em quatro tipos de medidas: a) descritiva, com o total de ocorrências da categoria; b) proporção, expressa pela porcentagem de uma ocorrência em relação ao seu total – como no caso da proporção de pessoas responsáveis pelo domicílio com mais de vinte salários mínimos em relação ao total de responsáveis; bem como a especificidade de ocorrência, como a identificação de setores censitários classificados como favelas ou comunidades urbanas; c) razão, expressa pela relação entre a ocorrência de uma categoria e outra; e d) medida composta, expressa por porcentagem ou agregação ponderada de uma especificidade sobre o total – como ocorre na maioria dos indicadores da esfera socioespacial.

O Quadro 6 engloba a síntese dos indicadores socioespaciais, mostrando a origem dos seus dados, isto é, dos arquivos básicos e dos agrupados por temas e do dicionário de dados divulgados pelo IBGE, considerando o tratamento estatístico realizado para esta pesquisa.

O Censo Demográfico e outros levantamentos estatísticos realizados pelo IBGE revelam-se de grande valia para os estudos territoriais, em especial para investigações urbanas, pois o enfoque nos domínios demográfico, habitacional, socioespacial e socioeconômico pode subsidiar a elaboração e o aprimoramento de políticas públicas. Nesse contexto, justificamos o uso de dados censitários por buscarmos responder se a dispersão urbana, resultante da extensão territorial das cidades, produz efeitos diferenciados entre classes sociais distintas.

Quadro 6. Síntese dos indicadores socioespaciais da pesquisa.

INDICADOR	VARIÁVEL	CATEGORIA CENSITÁRIA	TIPO DE MEDIDA	INFORMAÇÃO ESTATÍSTICA
DOMÍNIO DEMOGRÁFICO				
Gênero	Gênero	Pessoas homens e mulheres	Descritivo	Total de pessoas por gênero
Etnográfico	Etnia	Pessoas que se consideram pertencentes a algum povo indígena	Descritivo	Total de pessoas que se autodeclaram pertencentes a algum povo indígena
Alfabetização	Sabe ler e escrever	Pessoas que sabem e não sabem ler ou escrever	Proporção	Porcentagem de pessoas não alfabetizadas sobre o total da população
Envelhecimento	Idade em anos cumpridos	Idade em anos cumpridos: Crianças (0-12 anos); Adolescente (13-17); Adulto (18-64); Idoso (65+)	Razão	Relação entre idosos sobre a somatória da população com até 17 anos
DOMÍNIO HABITACIONAL				
Urbanização	Tipo de residência	Áreas urbanas e áreas rurais	Proporção	Porcentagem de setores censitários da área urbana sobre o total
Habitação	Verticalização da moradia	Domicílios particulares e coletivos de todos os tipos	Razão	Relação entre o número de apartamentos em edifícios e o número de casas
	Favelas e comunidades	População que reside em favelas, comunidades urbanas e cortiços	Proporção	Porcentagem de população que reside em favelas sobre o total da população
	Condição da habitação	Domicílios ocupados e desocupados	Proporção	Porcentagem de desocupadas sobre o total

Acesso à moradia	Propriedade do domicílio	Domicílios próprios (pagos totalmente ou a prazo); alugados; cedidos por trabalho ou serviço; gratuitos	Proporção	Porcentagem de domicílios próprios sobre o total
DOMÍNIO SOCIOESPACIAL				
Meios de consumo coletivo	Forma de abastecimento de água	Tipo e/ou existência de serviço de água de poço, nora ou rio, vertente e/ou esteiro	Composto	Porcentagem de domicílios com abastecimento alternativo sobre o total
	Forma de esgotamento sanitário	Tipo e/ou existência de serviço higiênico de habitações sem serviço higiênico sobre o total de habitações	Composto	Porcentagem de habitações sem serviço higiênico sobre o total
	Fornecimento de energia elétrica	Tipo e/ou existência de fornecimento de energia elétrica de rede pública, com gerador próprio ou comunitário, ou placa solar	Composto	Porcentagem de domicílio sem energia elétrica sobre o total
	Coleta de lixo	Tipo e/ou existência de serviço de coleta de lixo no domicílio, por serviço de limpeza ou em caçamba ou outro destino	Composto	Proporção de domicílios com coleta de lixo sobre o total
	Vias pavimentadas e calçadas	Existência de pavimentação e capacidade de circulação da via	Composto	Proporção de vias com existência de pavimentação e capacidade de circulação para automóvel sobre o total
	Arborização	Existência de arborização por face do setor censitário	Descritivo	Total de arborização por face do setor censitário

DOMÍNIO SOCIOECONÔMICO				
Emprego	Ocupação	Situação laboral na semana prévia	Razão	Relação entre ocupados e desocupados
Desigualdades	Rendimento médio por domicílio	Por faixa de salário mínimo	Proporção	Porcentagem de chefes de família com mais de vinte salários mínimos, até um salário mínimo e meio, sobre o total

Elaboração: Brambilla, 2025

2.3.MAPEAMENTO E GEOPROCESSAMENTO

Utilizamos os Sistemas de Informação Geográfica, em especial os programas *QGis* e *ArcGIS* para elaboração da cartografia que servirá como produto espacial e de representação dos resultados previstos no objetivo específico 3 da pesquisa de mestrado.

Para a compreensão da expansão territorial urbana, foram utilizadas três bases de dados cartográficos, cada uma delas com suas especificidades metodológicas, cuja análise comparativa e conjunta resulta num importante delineamento cujos fundamentos serão apresentados a seguir: a primeira é o Perímetro Urbano Municipal, base legal oficial adotada pelos municípios, definidas pela legislação urbana; a segunda é a área urbana adotada a partir dos setores censitários do Censo Demográfico, do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – esses dois conjuntos já foram definidos na seção anterior, apresentado o recorte para as duas cidades analisadas na pesquisa.

A terceira base de dados cartográficos é a Coleção de Uso e Ocupação do Solo, do MapBiomas. Essa coleção é divulgada anualmente no Mosaico de todo o território nacional, por meio das imagens do satélite Landsat, com resolução de trinta metros, gerando pixels de 30x30, com mais de cem métricas ou camadas de informação. Essa coleção tem projeto de dados públicos, abertos e gratuitos sob licença CC-BY. O trabalho de classificação das imagens e da composição de interpretação visual é realizado por aprendizado de máquina, ainda com os analistas da organização. Ao usuário final é possibilitado realizar o download gratuito de um único mapa por classes (floresta, vegetação, agropecuária, corpos d'água, área urbana, etc.).

O arquivo do *download* desta coleção é uma imagem matricial, em formato *GeoTIFF*, com versão .TIFF, permitindo sua visualização em *softwares* de geoprocessamento. Para utilização nesta pesquisa, baixamos na série temporal de, em média, um intervalo a cada cinco anos, a partir de 1985 até 2023: como resultado, trabalhamos com as coleções de 1985, 1990, 2000, 2008, 2010, 2015, 2018, 2020 e 2023

Ao inserir o arquivo rasterizado no QGis, o primeiro passo para o procedimento da elaboração da cartografia foi o recorte dos dois municípios que são objeto de estudo da dissertação: Presidente Prudente e Dourados. Assim, um novo arquivo, ainda em versão .TIFF, foi gerado, com uma base de dados agregados menores, por apresentarem apenas os municípios selecionados. Repetimos o processo para toda a série temporal eleita, para as duas cidades.

Com esse novo arquivo rasterizado, passamos para o segundo passo do procedimento de elaboração da cartografia de expansão urbana, que é a conversão do arquivo raster, modelo utilizado de classes matriciais, em um arquivo vetorial. A poligonização da área possibilita atribuir coordenadas geográficas (X e Y), e gerar geometrias.

Nesse momento, é relevante pontuar que, tratando-se de uma escala geográfica menor¹³, isto é, municipal, deve-se atentar a salvar os arquivos no respectivo sistema de referência de coordenadas corretos, para o caso brasileiro, o oficial utilizado é o SIRGAS 2000, em UTM, com representação em metros, atentando-se ao código EPSG e o Datum mais adequado ao fuso onde se localiza a área mapeada. Isso serve para garantir uma precisão maior e evitar erros nos cálculos de áreas, importantes para a etapa seguinte.

O terceiro passo foi o recorte da classe referente à área urbanizada, representada pelo ID 24 na legenda do arquivo vetorial, disponibilizadas na própria plataforma da Coleção 9 do MapBiomias, para exportar em um arquivo exclusivo da área urbana, excluindo as demais classes que, para a análise da expansão territorial urbana, não seriam relevantes. Esse processo foi repetido para todos os anos selecionados, e os arquivos vetoriais também foram salvos em formato *shapefile*, contendo uma tabela de atributos.

A saber, são seis grupos que se desdobram em um total de trinta e nove classes de legenda, dentre elas, floresta, agropecuária, vegetação herbácea e arbustiva, dentre outras, sendo a classe de Área Urbanizada codificada com o ID 24, de código hexagonal #d4271e, sendo representada por uma cor avermelhada¹⁴.

O cálculo das áreas urbanizadas, em quilômetros quadrados, também foi feito dentro do *Software* do QGis, de forma automatizada, e posteriormente exportado para Excel, onde foi

¹³ O conceito e a definição de escala geográfica não se confundem com os de escala cartográfica. A primeira refere-se ao nível de análise adotado na observação de fenômenos espaciais – que pode variar do mais amplo, como o global e o continental, ao mais restrito, como países, estados e municípios –, operando em níveis decrescentes de desagregação até o detalhe. Nessa perspectiva, a escala geográfica está sempre associada à posição analítica do pesquisador e, portanto, constitui um constructo intelectual. Por outro lado, a escala cartográfica diz respeito a uma relação matemática, calculada a partir da razão entre a representação cartográfica e as dimensões do espaço real. Nesse caso, a grandeza da escala, isto é, o denominador numérico dessa fração, é inversamente proporcional ao nível de detalhamento da área representada cartograficamente: quanto maior o denominador, menor o nível de detalhe, pois aumenta a razão entre as distâncias representadas na cartografia e as distâncias reais. Por essa razão, se estivéssemos nos referindo ao município em termos de escala cartográfica, ela seria considerada uma escala maior, justamente por permitir maior detalhamento. A escala cartográfica também resulta de um constructo abstrato, porém elaborado em um plano predominantemente técnico, e não analítico.

¹⁴ As demais classes e seus respectivos códigos podem ser visualizados em https://brasil.mapbiomas.org/wp-content/uploads/sites/4/2024/10/Legenda-Colecao-9-LEGEND-CODE_v2.pdf, acesso em 02 de maio de 2025.

possível criar uma planilha para cálculo de percentual do crescimento da área urbanizada no período.

O MapBiomas identifica, através das imagens de satélite, áreas urbanas enquanto o mosaico consolidado com determinadas categorias classificadas pelo uso ou ação antrópica: predominância significativa de densidade de edificação, estradas e infraestruturas.

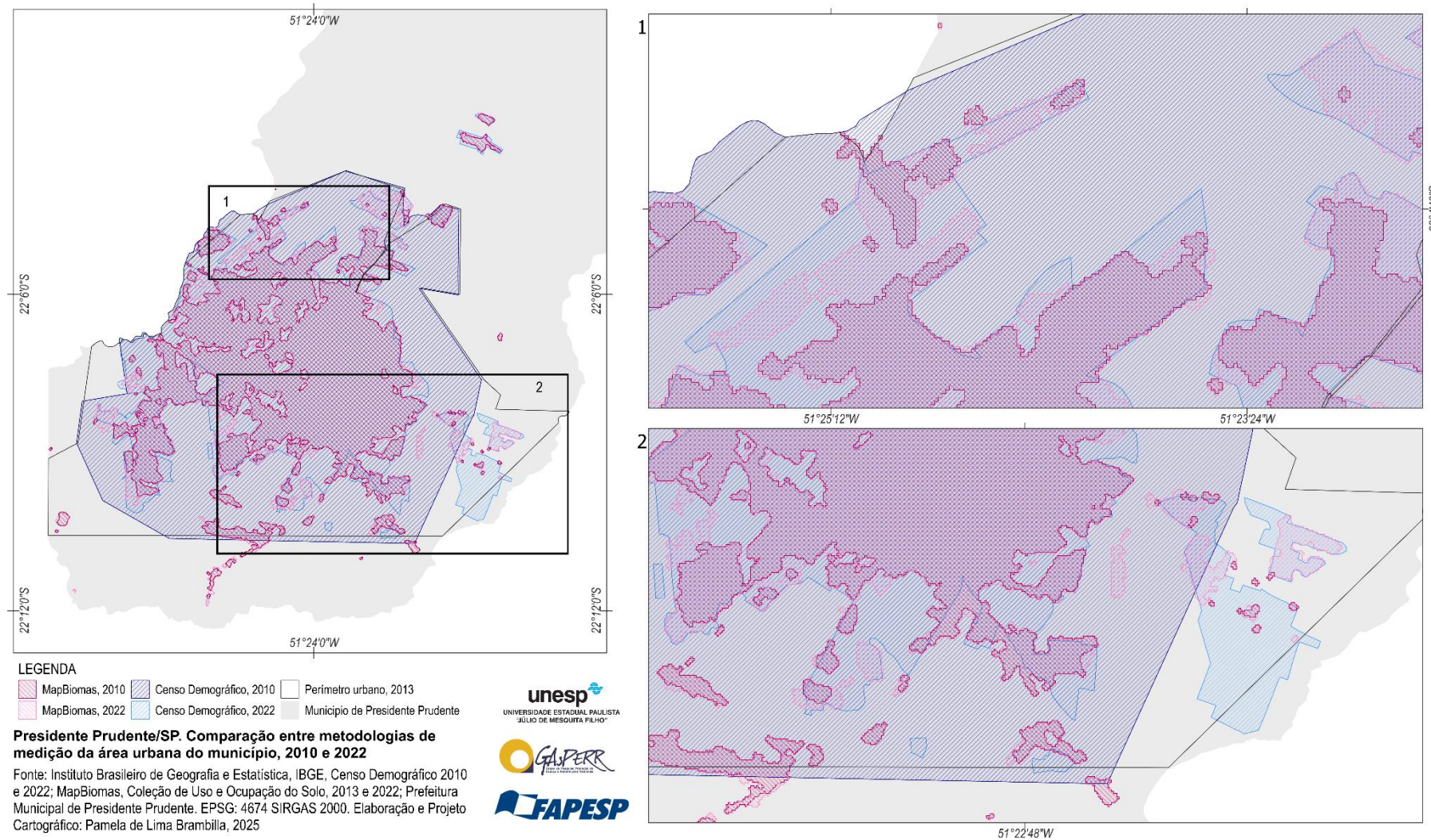
O IBGE, por sua vez, pode incluir áreas contíguas de urbanização esparsa fora do perímetro legal, por vezes sendo mapeada além da sede do município, núcleos urbanos não regularizados ou bairros rurais mais densificados, onde não há exclusividade de produção agrícola. Dessa forma, o perímetro urbano não circunda, necessariamente, a área de consolidação do uso do solo urbano, mas também sua previsão de uso.

A análise da expansão urbana, portanto, deve ser cautelosa ao variar as fontes e metodologias de dados utilizadas. Enquanto o perímetro urbano legal do município de presidente Prudente tem apresentado uma tendência de aumento entre as Leis Complementares, sua comparação com a evolução do MapBiomas, revela a ocupação sempre abaixo de 40%, ainda que a cada série temporal analisada a diferença diminua gradativamente, e um momento de ruptura é observado entre 2008 e 2010, onde a diferença passa de 38,72% para 28,79%, quando uma nova alteração perimetral é aprovada. Ainda que dois anos depois essa lei tenha sido revogada, a expansão do perímetro não alterou significativamente a relação entre os dois indicadores.

O Mapa 13 compara as metodologias de mensuração da área urbana de Presidente Prudente no período de 2010 a 2022: o instrumento normativo oficial – perímetro urbano –, a divisão censitária do Censo Demográfico do IBGE e a área urbanizada mapeada pelo MapBiomas. Observamos, em uma primeira análise, a maior fragmentação da área urbanizada identificada pelo MapBiomas, que utiliza imagens de satélite como principal instrumento de análise e, portanto, apresentou um nível mais detalhado de desagregação dos loteamentos e demais usos urbanos em áreas circundadas por usos rurais.

Para 2010, o MapBiomas identificou 8,83% da área total do município como área urbana ou urbanizada, enquanto o IBGE apontava 22,16%, mais que o dobro. Para 2022, entretanto, o refinamento metodológico do IBGE resultou na redução do mapeamento da área de 124,263 km² para 76,505 km², correspondente a 13,65% do território municipal.

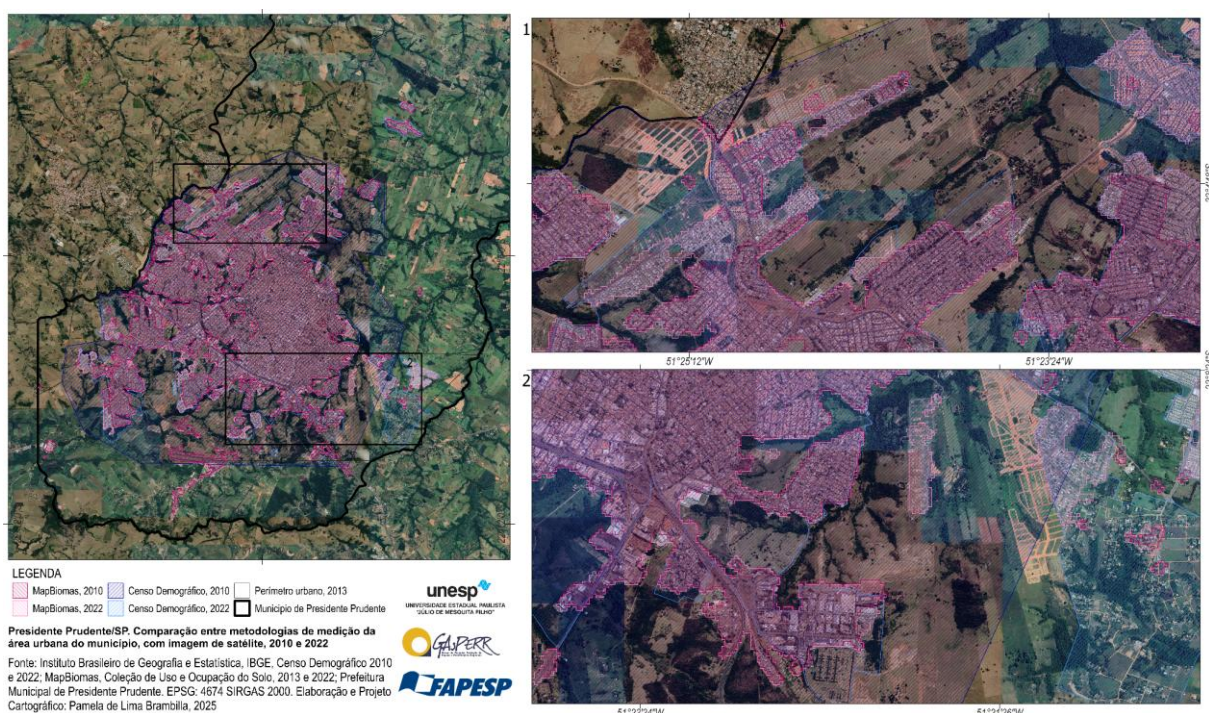
Mapa 13. Presidente Prudente/SP. Comparação entre metodologias de medição da área urbana do Município. 2010 a 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

O Mapa 14 apresenta a diferença entre essas medições por meio de imagem de satélite, facilitando a visualização ao leitor. Esse produto evidencia a opção metodológica do IBGE de categorizar como áreas urbanas não apenas os espaços inseridos no núcleo consolidado, mas também áreas mais distantes que apresentem algum grau de uso urbano efetivo – como loteamentos residenciais, chácaras de recreio ou pequenas propriedades rurais – e seus entornos próximos, incluindo glebas, nas quais o parcelamento do solo ainda é incipiente. Essa escolha indica a intenção e a previsão de uso urbano, aproximando-se do conceito adotado tanto pelo mapeamento do perímetro urbano quanto da área urbanizada e passível de urbanização.

Mapa 14. Presidente Prudente/SP. Comparação entre metodologias de medição da área urbana do Município, com imagem de satélite. 2010 a 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

A Tabela 4 contém a organização do comparativo da área urbana (ou urbanizada) do Município de Presidente Prudente/SP, entre 1985 a 2023.

Tabela 4. Presidente Prudente/SP. Comparativo da área urbana ou urbanizada do Município. 1985 a 2023.

ANO	ÁREA URBANA OU URBANIZADA (EM KM ²)			PROPORÇÃO EM RELAÇÃO À ÁREA INTERNA AO PERÍMETRO URBANO	
	MAPBIOMAS	IBGE	ÁREA INTERNA AO PERÍMETRO URBANO	MAPBIOMAS	IBGE
1985	25,571	-	-	-	-
1990	31,241	-	-	-	-
2000	43,061	145,062	125,85*	34,22%	115,27%
2008	48,730	-	125,85*	38,72%	-
2010	49,478	124,263	171,87**	28,79%	71,57%
2013	52,124	-	174,42***	29,884%	-
2015	53,898	-	174,42***	30,90%	-
2020	57,539	-	174,42***	32,98%	-
2022	58,462	76,505	174,42***	33,52%	43,86%
2023	59,561	-	174,42***	34,15%	-

Fonte: MapBiomias, Coleção de Uso e Ocupação do Solo; Prefeitura Municipal de Presidente Prudente; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Organização: Brambilla, 2025

* Lei Complementar nº 49, de 02 de julho de 1998

** Lei Complementar nº 180, de 30 de março de 2011

*** Lei Complementar nº 193, de 13 de novembro de 2013

Por sua vez, a diferença da evolução da área urbana para o IBGE, por meio da geografia censitária do Censo Demográfico, isto é, a atualização da base territorial, tem o objetivo de:

Fornecer uma base gráfica de informações georreferenciadas com representações das estruturas territoriais (da divisão político-administrativa, cidades, povoados, agrupamentos indígenas e de muitos outros elementos espaciais) e integrada a um conjunto de cadastros alfanuméricos. (IBGE, 2024, p. 13)

Portanto, sua comparação com o perímetro urbano de Presidente Prudente, deve levar em conta a atualização do banco de dados do Instituto para o novo Censo, o que justifica a diminuição expressiva da área urbana nessa metodologia, a partir da qual se observa, até o Censo Demográfico de 2010, uma área mais próxima da calculada pelo perímetro urbano, e, para o Censo de 2022, uma área com valor mais próximo do MapBiomias, resultando numa diferença de 71,57% para 43,86% em relação ao perímetro urbano.

Para o caso de Dourados, as situações são diferentes: ainda que os cálculos do MapBiomias e do IBGE se mantenham em evolução crescente, os relativos à segunda instituição são mais expressivos que os da primeira e, ainda assim, com valores bem menores que o definido pelo perímetro urbano municipal. A Tabela 5 com o comparativo da área urbana (ou urbanizada) de Dourados de 1985 a 2023 demonstra isso.

Tabela 5. Dourados/MS. Comparativo da área urbana ou urbanizada do Município. 1985 a 2023.

ANO	ÁREA URBANA OU URBANIZADA (EM KM²)			PROPORÇÃO EM RELAÇÃO À ÁREA INTERNA AO PERÍMETRO URBANO	
	MAPBIOMAS	IBGE	ÁREA INTERNA AO PERÍMETRO URBANO	MAPBIOMAS	IBGE
1985	27,872	-	-	-	-
1990	34,346	-	-	-	-
2000	46,901	97,565	76,15*	61,59%	128,12%
2008	57,545	-	76,05**	75,67%	
2010	60,119	119,034	81,42***	73,84%	146,207%
2011	61,248	-	210,826****	29,05%	-
2015	68,241	-	216,55*****	31,512%	-
2018	73,027	-	237,96*****	30,69%	-
2020	75,637	-	237,96*****	31,78%	-
2022	76,804	151,087	237,96*****	32,28%	63,49%

2023	79,860	-	237,96*****	33,56%	-
------	--------	---	-------------	--------	---

Fonte: MapBiomias, Coleção de Uso e Ocupação do Solo; Departamento de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Dourados; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Organização: Brambilla, 2025

*Lei nº 2.969, de 28 de junho de 2007

**Lei nº 3.163, de 15 de setembro de 2008

***Lei nº 3.376, de 17 de maio de 2010

****Lei nº 3.096, de 30 de setembro de 2011

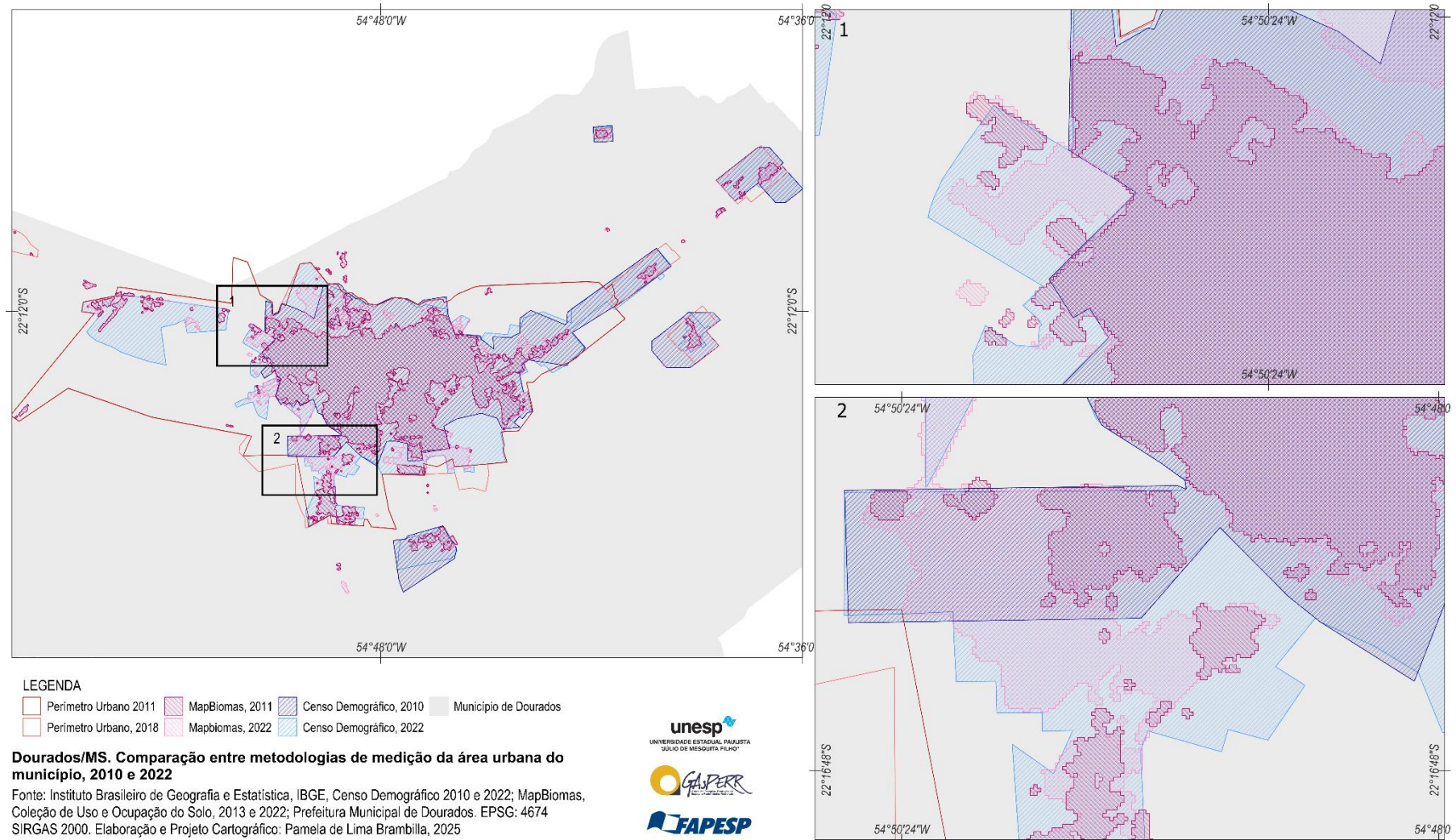
*****Lei nº 3.929, de 01 de outubro de 2015

*****Lei nº 4.190, de 18 de julho de 2018

De maneira mais intensa que em Presidente Prudente – como os mapas a seguir demonstram – observa-se maior expressão de dispersão das áreas urbanas consolidadas em Dourados, isto é, aquelas com uso efetivamente urbano, sobretudo quando comparado os perímetros delimitados pelo Censo Demográfico com o MapBiomias. Parte desse fenômeno é explicado pelo expressivo aumento do perímetro urbano municipal, que pressupõe uma expansão territorial urbana predominantemente horizontal. As ocupações urbanas a oeste e a leste do Município são favorecidas pela presença da infraestrutura rodoviária, cujos eixos direcionam o avanço dessa ocupação do solo urbano em direção a equipamentos como o Aeroporto Regional, construído desconectado do centro urbano consolidado.

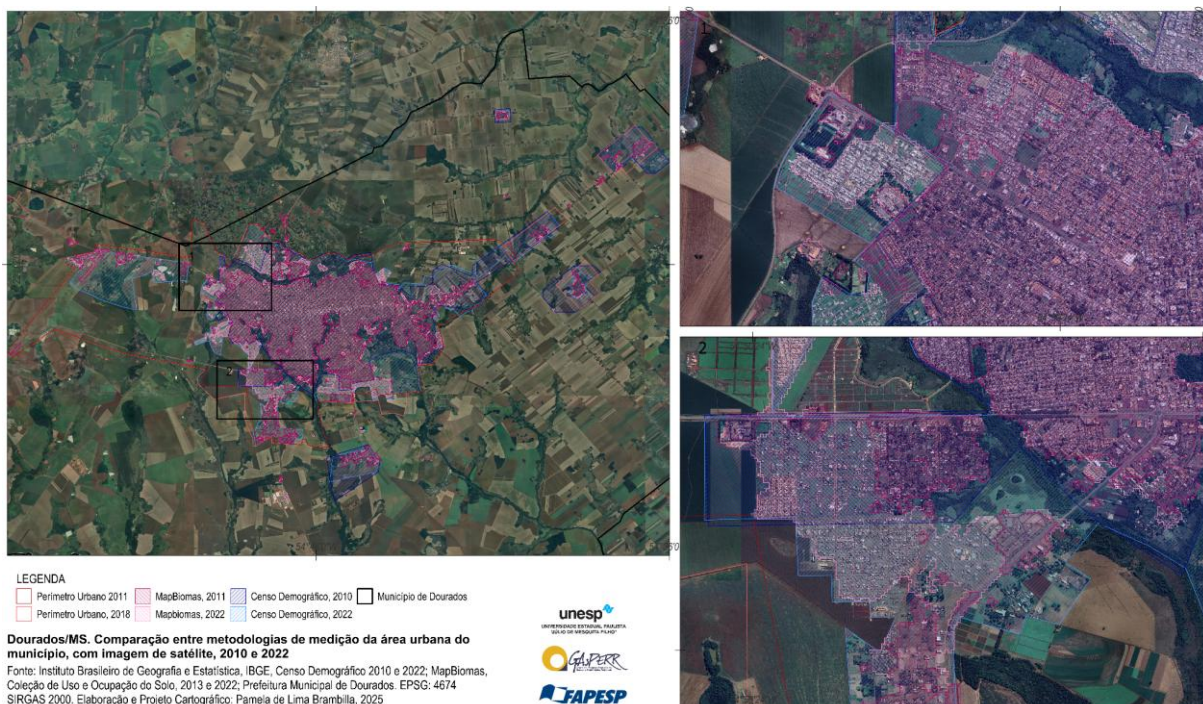
Os Mapas 15 e 16 apresentam a comparação entre metodologias de medição da área urbana de Dourados/MS, com imagens de satélite para facilitar a visualização ao leitor.

Mapa 15. Dourados/MS. Comparação entre metodologias de medição da área urbana do Município. 2010 a 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

Mapa 16. Dourados/MS. Comparação entre metodologias de medição da área urbana do Município, com imagem de satélite. 2010 a 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

Enquanto o Censo Demográfico ampliou em pouco menos de 30% a área urbana entre 2010 e 2022, para o mesmo período, o perímetro urbano foi ampliado em quase três vezes a área anterior. Com o apoio da cartografia, é possível observar que essa ampliação segue o mesmo padrão territorial para as três bases cartográficas, isto é, há uma ampliação que visa abranger os eixos das principais rodovias que cortam o distrito sede do Município nos eixos nordeste, norte-sul e noroeste:

A Rodovia Federal BR-163 está no eixo nordeste; a Rodovia Estadual MS-156 liga ao Município de Amambaí, sentido norte-sul; à noroeste, as rodovias MS-162, estadual sentido Itaporã e Maracaju, que liga a sede do Município ao Aeroporto Regional e a duas importantes universidades públicas, a Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD) e a Universidade Estadual do Mato Grosso do Sul (UEMS), e, a federal BR-463, sentido Ponta Porã.

Ao passo que o perímetro urbano abrange toda a área entre o paralelo das rodovias à noroeste, diferente das outras fontes, o que reforça a intenção de previsão de uso do solo municipal como urbano. Dessa forma, a lei complementar de ampliação do perímetro urbano requereu uma revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo, divulgada no ano seguinte pela Lei Complementar nº 205, de 19 de outubro de 2012, enquanto política urbanística de planejamento

regional que dispunha sobre o zoneamento urbano e o sistema viário do Município. Ainda que essa expansão tenha sido significativa na área oeste do Município, boa parte foi definida, pela LC nº205 como Zona de Ocupação Especial, composto por parques e áreas verdes, e de Área de Uso Misto, isto é, visando a descentralização das atividades de comércio e serviços da cidade, de baixo e médio impacto, e edificações habitacionais em algumas vias especiais, como vias coletoras ou de hierarquia superior.

A redução da área mínima dos lotes destinados à habitação social pública em 150m² para loteamentos sociais privados, tornou-se um atrativo para grupos privados do setor imobiliário, apoiados no processo de valorização da terra urbana a partir da diferenciação e do trabalho humano de construção de equipamentos e infraestruturas no espaço, como aponta Cardoso (2000):

Diferentemente de outros setores econômicos, [a produção imobiliária] tem como base de sua lucratividade a apropriação dos benefícios gerados pela extrema diferenciação do espaço urbano em termos de equipamentos, serviços e amenidades, diferenças que são reproduzidas e aprofundadas pelo processo de produção. (Cardoso, 2000, p. 2)

Assim, ainda que a produção do espaço urbano seja entendida pela “incorporação à cidade de glebas que antes tinham uso agrícola” (Singer, 1978, p. 23), o custo de produção dessa nova terra urbana teria que equivaler ou sobrepujar à renda agrícola que essa terra deixa de auferir. Não obstante, essa relação entre preços fica sujeita aos movimentos de especulação do mercado imobiliário, que dependem, dentre outros fatores, da demanda e procura por aquela localização – para habitação, construção de indústrias ou empresas etc. Para isso, cabe ao agente da incorporação transformar sua localização como mais atrativa que outra, agregando, por exemplo, infraestruturas urbanas que diferenciam social e espacialmente a sua terra. Sobre esses agentes, veremos no capítulo próprio.

Em síntese, o emprego de distintas metodologias para a identificação do espaço urbano evidencia a complexidade inerente aos estudos urbanos, sobretudo em razão das dificuldades de se estabelecer uma definição quantitativa precisa para o processo de urbanização. Cada método de delimitação do urbano responde a objetivos específicos e, por isso, produz diferentes representações do território.

A definição do urbano baseada em normativas jurídicas delimita áreas destinadas ao planejamento territorial e à arrecadação tributária. Entretanto, essa previsão de uso extrapola a função administrativa, servindo também como reserva de terras para a atuação do mercado imobiliário e para a futura expansão da cidade.

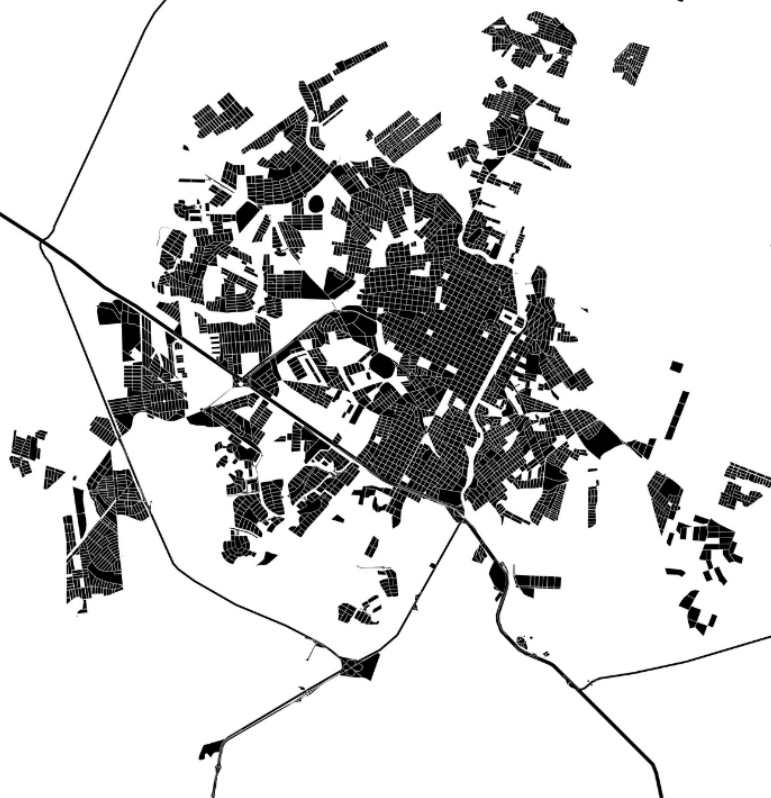
Por sua vez, o Censo Demográfico organiza o território a partir de critérios morfológicos, distribuindo-o em setores censitários relativamente homogêneos quanto ao contingente populacional. Em razão desse critério, é comum que a cartografia dos setores censitários apresente geometrias reduzidas nos núcleos centrais das cidades, que se ampliam gradativamente à medida que se afastam do centro urbano. Nas franjas urbanas, setores censitários de grandes dimensões frequentemente englobam pequenos povoados dispersos, reunidos em um único polígono para atender ao quantitativo populacional mínimo exigido. Essa representação pode transmitir a falsa impressão de que toda a área delimitada corresponde a uma ocupação urbana contínua, quando, na realidade, apenas os setores ou áreas parceladas e habitadas apresentam características urbanas, permanecendo o entorno predominantemente rural.

Em contrapartida, as classificações produzidas pelo MapBiomas, com base em imagens de satélite, buscam identificar o uso efetivo do solo urbano por meio da detecção de edificações, vias, infraestrutura e demais elementos que materializam a urbanização no território. Embora essa abordagem represente com maior fidelidade a ocupação efetivamente consolidada, ela não contempla áreas destinadas à expansão futura, limitando-se à identificação da urbanização já materializada.

Nesse contexto, a principal fragilidade da delimitação normativa reside na antecipação de um uso urbano que, muitas vezes, ainda não corresponde à demanda populacional efetiva ou, ao menos, não à capacidade desta demanda de ter acesso à propriedade por aquisição ou locação de terra urbana e/ou imóveis construídos. Quando associada aos recortes censitários, essa delimitação pode representar uma ocupação mais dispersa e abrangente, incluindo áreas situadas no limiar da urbanização e orientando a implantação antecipada de infraestrutura e serviços públicos para localidades que poderão se consolidar como urbanas no futuro. Todavia, essa metodologia tende a desconsiderar pequenos núcleos com características predominantemente rurais e modos de vida associados ao campo, que, gradativamente, são incorporados pela expansão da mancha urbana.

Em sentido oposto, a abordagem fundamentada no uso efetivo do solo, como a adotada pelo MapBiomass, revela a materialidade da urbanização já consolidada, permitindo compreender a ocupação existente, mas não as expectativas de expansão inscritas nos instrumentos de planejamento territorial. Dessa forma, a identificação dos vazios urbanos, da dispersão e das áreas de transição entre o rural e o urbano varia conforme a perspectiva metodológica adotada, evidenciando que diferentes critérios de delimitação produzem distintas interpretações sobre a dinâmica de produção do espaço urbano.

EXPANSÃO TERRITORIAL, DISPERSÃO E VAZIOS URBANOS



3. EXPANSÃO TERRITORIAL, DISPERSÃO E VAZIOS URBANOS

Neste capítulo, buscamos articular os múltiplos sentidos da produção do espaço urbano, dos processos às formas e conteúdos. Tratando-se de uma pesquisa sobre expansão territorial urbana, o leitor observará que alguns conceitos-chave foram tratados com um movimento dialético, um *vai-e-vem*, entre estes subcapítulos. Isso ocorreu devido à impossibilidade de tratar os temas de modo exclusivo – um dado processo assume uma forma que, por sua vez, revela-se em distintos conteúdos.

De antemão, para mitigar essa leitura pendular, a sequência dos subcapítulos seguiu a hierarquia do pensamento científico: primeiro, apresentamos o processo geral da fragmentação socioespacial, retomando a construção teórica do modelo centro-periferia e o contextualizando no processo de urbanização brasileiro. A partir dessa base, discutimos a transição observada nas últimas décadas para uma lógica urbana de caráter fractal, marcada pela fragmentação do tecido urbano e pela emergência de novos padrões de expansão e ocupação do território. Trouxemos, para tal, o tema sob a perspectiva da sociologia, da geografia e dos estudos urbanos, conforme proposto por Santos (1990), Caldeira (2000), Prévôt-Schapira (2001), Salgueiro (2001), Dal Pozzo (2015) e Sposito e Sposito (2020).

Em segundo lugar, analisamos a dinâmica derivada desse processo, isto é, a expansão territorial urbana. Para reforçar a análise, sob a perspectiva espacial, mostramos a síntese cartográfica da evolução da área urbanizada nas duas cidades, sem dissociá-la da perspectiva histórica, uma vez que foi sustentada pela análise decorrente da lógica fractal. O debate seguirá fundamentado por Melazzo (1997), Lefebvre (1999), Limonad (2007) e Nascimento (2019).

Em seguida, expomos a morfologia urbana que sustenta a hipótese desta pesquisa, a de dispersão urbana, enquanto forma assumida por esse processo. No âmbito da cidade e do urbano, demonstramos a complexificação das mudanças das formas urbanas a partir da bibliografia de Harvey e Clark (1965), Monclús (1998), Indovina (2007) e Bruegmann (2011), adaptadas à realidade latino-americana por Domingues (1999), Reis (2006; 2009), Portas (2007), Botelho (2012), Nascimento (2013), entre outros.

Por fim, fundamentamos, na síntese do capítulo, o fenômeno geográfico dos vazios urbanos enquanto aspecto chave para identificar a dispersão urbana. Como resultado da

pesquisa, esta seção contou com a síntese cartográfica dos vazios urbanos nas duas cidades, articulando os debates de Alvarez (1994), Elias e Pequeno (2018), Nascimento (2019) e Moreira (2022).

Compreendemos o processo de fragmentação socioespacial como perspectiva para análise da expansão territorial urbana. Nos subcapítulos seguintes, apresentamos a hipótese da dispersão do tecido urbano e dos fenômenos geográficos compreendidos como vazios urbanos que dela decorrem, associados à expansão do perímetro urbano, avaliando as dinâmicas fragmentárias a fim de compreendermos em que medida a dispersão e a ampliação territorial das cidades constituíram elementos estruturantes da fragmentação socioespacial.

Sintetizando, com este capítulo, apresentamos uma reflexão sobre a expansão territorial urbana, a qual consideramos a principal contribuição da pesquisa, dada a opção pelo recorte empírico e territorial sobre as cidades médias paulistas e sul-mato-grossenses. Trata-se de uma forma de ampliar o conhecimento empírico sobre o processo de urbanização brasileiro, com foco nas formas assumidas pela expansão urbana.

Assumimos essa opção, porque a expansão territorial implica na superação da dicotomia centro-periferia a partir da perspectiva da superposição desta estrutura espacial pelo processo de fragmentação socioespacial, com o entendimento de que não se amplia a periferia ao expandir o espaço urbano, mas se complexifica essa relação.

3.1.DA CENTRO-PERIFERIA PARA A LÓGICA DE FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL

O fenômeno urbano é concebido como uma realidade global que envolve o conjunto da prática social (Lefebvre, 1999, p. 53). Essa apreensão total, segundo o autor, pode ser analisada por perspectivas: se o conceito de produção é analisado sob a perspectiva social, também pode ser apreendido sob a ótica material. Dessa forma, o fenômeno urbano define-se pela articulação entre forma e função, pressupondo um estudo direcionado à morfologia urbana, isto é, à análise da configuração espacial, da forma espacialmente assumida pela cidade. Essas perspectivas de análise, de forma e morfologia, estruturaram o conjunto urbano como instância centralizadora:

As estruturas? São igualmente duplas: *morfológicas* (sítios e situações, imóveis, ruas e praças, monumentos, vizinhança e bairro) e *sociológicas* (distribuição da população, idades e sexos, famílias, população ativa ou passiva, categorias ditas socioprofissionais, dirigentes e dirigidos). Quanto à forma, no sentido habitual do termo, isto é, geométrico ou plástico, trata-se de uma disposição espacial: quadriculada ou radiocêntrica. Ora, uma tal disposição só passa ao primeiro plano se nos preocuparmos, antes de tudo, com a circulação, se restringirmos a problemática urbana aos problemas da circulação. Além disso, a invenção de formas novas (em X, em espiral, em hélice, em cratera etc.) representa a maneira fácil de abordar essa problemática urbana. (Lefebvre, 1999, p. 109-110).

Santos (2006, p. 12), em consonância com essa abordagem, considera o espaço enquanto um conjunto indissociável de sistemas de objetos e sistemas de ações, de modo que os planos analíticos possam representar tanto o espaço produzido quanto o espaço produtivo, bem como as formas-conteúdo. Para o autor, a distribuição das atividades no espaço, associada aos recursos e resultante da divisão do trabalho, funcionalizou-se resultando em um conjunto heterogêneo “desigual e combinado” (Santos, 2006, p. 87).

Surge, portanto, a questão: são as diferentes formas de ocupação que especializam as áreas, ou as áreas se especializam à medida que se homogeneíza o tipo de ocupação? Corrêa (1979; 2013) indica que as áreas sociais¹⁵ são a manifestação da forma que resulta do processo de segregação residencial, ou seja, este dá origem a atividades econômicas espacialmente diferenciadas. Para o autor, a segregação residencial “emerge da localização diferenciada no espaço urbano dessas distintas classes sociais e frações” (Corrêa, 2013, p. 42) e significa:

o acesso diferenciado aos recursos da vida, sobretudo aqueles recursos escassos, que tendem a ser encontrados em áreas onde vive uma população de renda mais elevada e dotada de maior poder político para criar ou pressionar a criação de condições mais favoráveis para existência e reprodução. Harvey (2013) refere-se à renda real, isto é, renda monetária acrescida dos benefícios derivados de investimentos públicos e privados, criando aquelas condições mais favoráveis pela vida. (Corrêa, 2013, p. 42)

Este processo pode assumir configurações mais complexas, à medida que ocorrem mudanças na estrutura social, econômica e política do espaço. Sposito (2013, p. 66) concorda com esta posição e acrescenta que o processo de segregação, cuja espacialidade apreende-se na

¹⁵ O autor utiliza do conceito de áreas sociais no contexto da crítica ao conceito vigente de “áreas naturais”, proposto pela Escola de Chicago na década de 1940, como objetivo de operacionalizar os métodos e estudos sobre “uma única cidade em vários momentos do tempo e estudos comparativos entre uma ou mais cidades” (Corrêa, 2013, p. 53).

perspectiva temporal – e, dadas as multitemporalidades da vida urbana e do cotidiano – transfigura-se num processo ainda maior: o de fragmentação socioespacial.

A ideia de fragmentação é desenvolvida enquanto ferramenta conceitual polissêmica (Prévôt-Schapira, 2001; Sposito; Sposito, 2020) em perspectiva histórica, isto é, relaciona-se com diversos elementos constitutivos e conteúdos apreendidos temporalmente que diferem entre si e se complexificam à medida em que se alteram as formas políticas, econômicas e sociais.

Morcuende (2021) atribui três tendências históricas que moldam a origem da fragmentação socioespacial: a pós-modernidade e as mudanças impostas pelo consumo dirigido; a crise do capitalismo ocasionada pelos movimentos da Contrarreforma; e o próprio processo de urbanização diferencial, amparado na hipótese lefebvriana de urbanização planetária. Essas tendências são sintetizadas pelo autor como separação – física, social e individual –, pela contradição – de crises permanentes do capitalismo – e pela homogeneização.

Assim, trata-se também de um conceito multiescalar, pois pode ser apreendido na escala mundial, ao dialogar com as dinâmicas típicas da globalização contemporânea, sobretudo as observadas a partir da década de 1970, mas também elucida mudanças estruturais na escala da cidade.

Navez-Bouchanine (2002, p. 19) associa o processo de fragmentação à forma urbana, observada pelas descontinuidades territoriais e pelo aumento da autonomia dos organismos de gestão da cidade que passavam por períodos de expansão do espaço urbano.

Da mesma forma:

Esta noción asocia componentes espaciales (desconexión física, discontinuidades morfológicas), dimensiones sociales (repliegue comunitario, lógicas exclusivas), y políticas (dispersión de actores y autonomización de dispositivos de gestión y regulación urbana). (Prévôt-Schapira, 2001, p. 34-35)

Assim, refere-se ao conteúdo e à nova lógica de produção do espaço urbano, a qual se sobrepôs à anterior do tipo centro-periferia (Sposito, 2013a, p. 81). Vidal (1995) estabelece uma relação direta entre a nova organização econômica mundial e a produção física da cidade expressa no aumento da pobreza, no aparecimento de vazios urbanos e no surgimento de espaços residenciais de alta renda. Por sua vez, Prévôt-Schapira (2001) atribui às novas formas

de segregação à busca por segurança, como resposta ao aumento da pobreza e da violência urbana, elementos que marcam o aparecimento de novas periferias.

Dessa forma, a fragmentação socioespacial, enquanto processo, não rompe completamente com o modelo centro-periferia; ao contrário, a literatura demonstra uma consistência em torno disto e reforçamos essa proposição a partir das dinâmicas observadas empiricamente nas duas cidades médias brasileiras: o crescimento de enclaves fortificados, a expansão territorial urbana acelerada e o surgimento de novas tipologias residenciais para os estratos de maior renda em áreas cada vez mais periféricas confirmam e são explicativos deste processo.

O resultado é uma cidade estruturada do tipo dispersa e autoss segregada, dotada de espaços homogêneos, porém diferenciados socioespacialmente. Para além de uma separação física e social, a fragmentação é socioespacial justamente por ser marcada por “dinâmicas que intensificam as rupturas e a relativa incomunicabilidade entre diferentes pedaços cada vez mais desconexos e diferenciados” (Legroux, 2021, p. 238).

Nesta perspectiva analítica, acrescentamos que o esvaziamento residencial dos centros urbanos, demonstrado empiricamente nesta pesquisa por meio da cartografia de densidade urbano-demográfica, revela que os novos empreendimentos habitacionais, ao se localizarem em áreas mais afastadas – onde inicialmente situavam-se as periferias tradicionais – passaram a revelar novos vetores de formas de diferenciação social e espacial. Santos (2023, p. 101-102) considera ultrapassado o modelo dual, ao identificar um movimento simultâneo de concentração e dispersão próprio da dinâmica territorial, no qual a hierarquia espacial é redefinida a partir das diferenciações.

São justamente as diferenciações, observadas por Caldeira (2000) e justificadas pelo medo do crime, que explicam a estruturação de um novo padrão de segregação urbana: os enclaves fortificados. Tais enclaves configuram-se como “espaços privatizados, fechados e monitorados, destinados à residência, lazer, trabalho e consumo. Podem ser shopping centers, conjuntos comerciais e empresariais, ou condomínios residenciais” (Caldeira, 2000, p. 11-12) e atuam como instrumentos centrais de privatização da segurança e da vida cotidiana.

Dessa forma, deslegitimam os meios de consumo coletivos e contribuem para o enfraquecimento do aparato público, favorecendo a privatização da vida cotidiana como forma de diferenciação. Esses enclaves “atraem aqueles que temem a heterogeneidade social dos

bairros urbanos mais antigos e preferem abandoná-los para os pobres, os ‘marginais’, os sem-teto” (Caldeira, 2000, p. 12).

Inserese, assim, na lógica geral das cidades capitalistas, a tendência de as formas de produção do espaço – pretéritas e contemporâneas – expressarem-se tanto pela expansão territorial horizontal quanto vertical, dado que essa expansão não se condiciona exclusivamente à disponibilidade de glebas passíveis de conversão para uso urbano. Em metrópoles brasileiras como Curitiba/PR e Brasília/DF (Catalão, 2013), bem como em outras cidades como Maceió/AL (Japiassú, 2015), a expansão ocorre simultaneamente em ambas as direções.

Portanto, a análise da expansão urbana deve ser conduzida como expressão e dinâmica do processo de produção do espaço e, sob a perspectiva metodológica e espacial, geralmente é iniciada pelo exame das normativas e dos dispositivos jurídicos associados à ampliação do perímetro urbano. Todavia, essa análise não pode ser dissociada da dimensão histórica, uma vez que se trata de um fenômeno territorial que repercute na morfologia urbana e integra um processo essencialmente social: o da produção do espaço. Na seção a seguir, examinamos a expansão territorial urbana, fundamentando o debate com alguns dos resultados de pesquisa nas cidades estudadas.

As escolhas locacionais da reestruturação urbana produzem efeitos distintos nos novos modos de segregação socioespacial, pois a busca por melhores localizações depende das possibilidades de diferenciação, com destaque para os enclaves – existentes ou passíveis de serem criados.

Esses elementos – de natureza concreta – devem ser capazes de despertar o sentimento de desejo e a necessidade de alguns grupos sociais de mudarem dos bairros ou dos locais de residência atuais para outro espaço residencial, configurando um novo *habitat*.

A “ocupação das franjas urbanas pelas elites” (Maia; Leonelli, 2025, p. 22) decorre da ampliada produção de empreendimentos residenciais voltados para classes médias e altas, localizados próximos aos limites das cidades. Dessa nova forma de divisão social do espaço, decorre o surgimento de novas centralidades e dinâmicas que alteram a relação dos cidadãos com os espaços públicos urbanos.

A periferia urbana assume, portanto, um caráter situado e histórico definido pela identidade territorial mais do que pela situação espacial e geográfica. Se antes as franjas urbanas das cidades abrangiam a autoconstrução, agora disputa com os espaços para grandes empreendimentos residenciais fechados para altas rendas. Os agentes produtores do espaço

urbano alteram suas formas de atuação e articulação, de modo que inicia-se um debate sobre o empresariamento e a financeirização do circuito imobiliário, cujo produto é a habitação social de mercado (Shimbo, 2012), com práticas financeirizadas na esfera da produção do espaço, observadas na dispersão territorial decorrente dessa produção habitacional.

A oferta de terras disponíveis para incorporação ao perímetro urbano constitui, portanto, a estratégia de produção do espaço urbano mais relevante, configurando-se como fenômeno próprio da expansão territorial urbana. A policentralidade, nesse sentido, emerge não apenas da diferenciação derivada de serviços de infraestrutura e serviços específicos, mas da necessidade de se produzir todo um conjunto de estratégias espaciais capaz de produzir uma área urbana que satisfaça simultaneamente as demandas de moradia, comércio, lazer, dentre outras funções. Para Sposito (2013a, p. 77):

as escolhas locacionais não são orientadas pela cidade que já existe, embora ela não seja totalmente negada, ao contrário, seja considerada, uma vez que as infraestruturas e os sistemas que garantem mobilidade são parte das condições para as novas opções de implantação. (Sposito, 2013, p. 77)

A sobreposição da lógica centro-periferia pela de fragmentação socioespacial, portanto, depende da constituição dessas novas localizações socialmente diferenciadas, produzidas e reforçadas pela dinâmica da expansão territorial urbana. Os empreendimentos que viabilizam tais localização, por sua vez, demandam extensas porções de terra, as quais são frequentemente incorporadas ao tecido urbano mediante o aparato jurídico associado à ampliação do perímetro urbano.

3.2.EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA EM CIDADES MÉDIAS

A expansão urbana é, nesta dissertação, compreendida enquanto dinâmica do processo de produção do espaço urbano, analisada sob a ótica da lógica fractal. Isso implica que sua interpretação deve considerar a perspectiva espacial, na medida em que seus resultados se materializam no território urbano, sem, contudo, dissociar-se da perspectiva histórica, pois, enquanto parte constitutiva do processo de produção do espaço, a expansão é condicionada e transformada de maneira distinta pelos agentes e pelas formações sociais que a produzem.

Anteriormente, discorremos sobre o conceito da fragmentação, e, nesta seção, buscamos introduzir e aprofundar a noção de expansão, explicitar a razão da adjetivação “territorial”, bem como diferenciar as modalidades da expansão horizontal e vertical, evidenciando seus condicionantes e implicações sobre a morfologia urbana.

A expansão territorial origina diferentes morfologias urbanas e tipologias residenciais, assumindo o duplo movimento de produção e reprodução do espaço: o primeiro, caracterizado pela expansão horizontal, frequentemente associada à atuação do poder público municipal, por meio da ampliação do perímetro urbano, conforme a disponibilidade de áreas aptas à conversão em solo urbano ou urbanizável. A ampliação da base territorial, definida normativamente pelos Planos Diretores, visa ao desmembramento e parcelamento de glebas rurais para a abertura de loteamentos urbanos, à implantação de conjuntos habitacionais ou outras construções residenciais, bem como novas atividades industriais, instalação de equipamentos e serviços.

Nos dias atuais, quando há a ampliação da área compreendida como perímetro urbano, as áreas que são áreas rurais e passam a ser incorporadas pelo perímetro urbano, já contém estrategicamente a possibilidade de se transformarem em áreas urbanas, mesmo que ainda tenham uso de solo rural. O que se chama de expansão urbana (abertura de novos loteamentos) ou expansão do perímetro urbano (ampliação da área passível de se tornar urbana), temos em muitas situações a modificação da cobrança do Imposto Territorial Rural (ITR), de menor valor, para a cobrança do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU). (Nascimento, 2015, p. 67)

O segundo movimento, de reprodução do espaço, refere-se à expansão vertical, resultante da densificação do solo urbano mediante a construção de edifícios, destinados ou não à habitação. Esse movimento de intensificação do uso do solo, ainda que também sujeito a restrições ou incentivos previstos em normativas públicas, é fortemente vinculado à atuação do mercado imobiliário.

O modo de ocupação populacional, contudo, também se apresenta de forma diferenciada espaço temporalmente: a expansão territorial, enquanto ampliação por anexação de novas áreas ao perímetro urbano, não está, necessariamente, vinculada ao crescimento demográfico, de modo que a dispersão urbana pode ser analisada a partir da densidade urbana e das formas de ocupação do solo no interior dos aglomerados (Chatel; Sposito, 2015, p. 131), mas também essas novas tipologias podem incluir, inclusive, chácaras de lazer, situadas fora do perímetro urbano, ou próximo de seus limites.

Essas ocupações, ainda incipientes e, por isso, carentes de uma regulamentação mais específica, ajudam a explicar a expansão urbana do tipo dispersa, na medida em que ressignificam o modo de vida rural como objeto de desejo, associando a vivência bucólica, antes tida como pretérita ou arcaica, a uma nova forma de uso e descanso, em oposição ao ritmo acelerado dos centros urbanos.

Se, anteriormente, a produção agrícola era concebida como prática típica da classe trabalhadora, vinculada à gênese do capitalismo agrário, hoje a sociedade do consumo reinterpreta esse espaço e seus usos, promovendo novas formas de diferenciação socioespacial. Nesse contexto, o mercado imobiliário converte a finalidade da terra – urbana em termos jurídicos, mas destinada a usos rurais sem finalidade produtiva – em símbolo de status, lazer e distinção social, desvinculado da geração de atividades agropecuárias associadas ao modo de vida rural.

A dispersão urbana, ou, conforme Harvey e Clark (1965) *urban sprawl*, refere-se à relação entre a expansão territorial urbana e a dinâmica de ocupação de áreas levando à redistribuição espacial menos densa entre área urbana e disposição de objetos geográficos no espaço. Trata-se de um fenômeno manifestado justamente nas áreas adjacentes aos limites – originais ou ampliados – do perímetro urbano, podendo estar associado, ou não, ao esvaziamento residencial das áreas centrais. Bolaffi (1982, p. 59), ao analisar o crescimento periférico das cidades brasileiras, destaca características como: “[...] baixa densidade de ocupação do solo urbano, aumento das distâncias, ineficiência dos transportes, elevação dos custos sociais e privados da urbanização e comprometimento irreversível da eficiência da administração pública”. Por outro lado, essa baixa densidade de ocupação do solo urbano é observada na escala da cidade, mas é composta pela combinação entre áreas de alta densidade (por exemplo, grandes conjuntos habitacionais horizontais ou verticais) e áreas de baixa ocupação ou não ocupadas ou parceladas ainda.

Por conseguinte, o fenômeno da expansão urbana se articula à análise de processos como formação de vazios urbanos e dispersão urbana, suscitando discussões acerca da relação entre distância e tempo despendido para realizar atividades intrínsecas ao cotidiano – como trabalho, consumo e lazer, por exemplo.

Nas cidades médias, o fenômeno tem sido observado desde a década de 1970, decorrente do processo de desconcentração industrial do capital (Reis, 2006). Estudos mais recentes (Maia; Leonelli, 2025) atribuem o início desse processo ainda nas décadas de 1950 e 60, com

transformações contemporâneas para os anos 2000. As autoras conferem o *boom* imobiliário como principal determinante para a expansão urbana do tipo dispersa em cidades médias paulistas para o novo milênio, atraídos pela infraestrutura consistente, alta renda *per capita* e terras a custos mais baixos (Maia; Leonelli, 2025, p. 22).

Como resultado, a ampliada produção de empreendimentos habitacionais, para as distintas classes socioeconômicas, e a articulação com a ampliação dos perímetros urbanos, desacompanhada do crescimento populacional proporcional, configuram um fenômeno comum observado para as cidades médias analisadas.

Tal crescimento, embora culmine na redução da densidade ocupacional, configura uma ocupação desigual, associada ao esvaziamento dos centros e áreas pericentrais à busca por novas tipologias residenciais por classes sociais originalmente nelas residentes, ou seja, as classes mais abastadas.

Esse movimento centrípeto faz parte não só da busca de um novo estilo de vida, por parte das classes mais abastadas, mas, também, de estratégias de sobrevivência de diferentes grupos sociais em busca de moradias a preços mais acessíveis em áreas mais distantes dos grandes centros. (Limonad, 2007, p. 37)

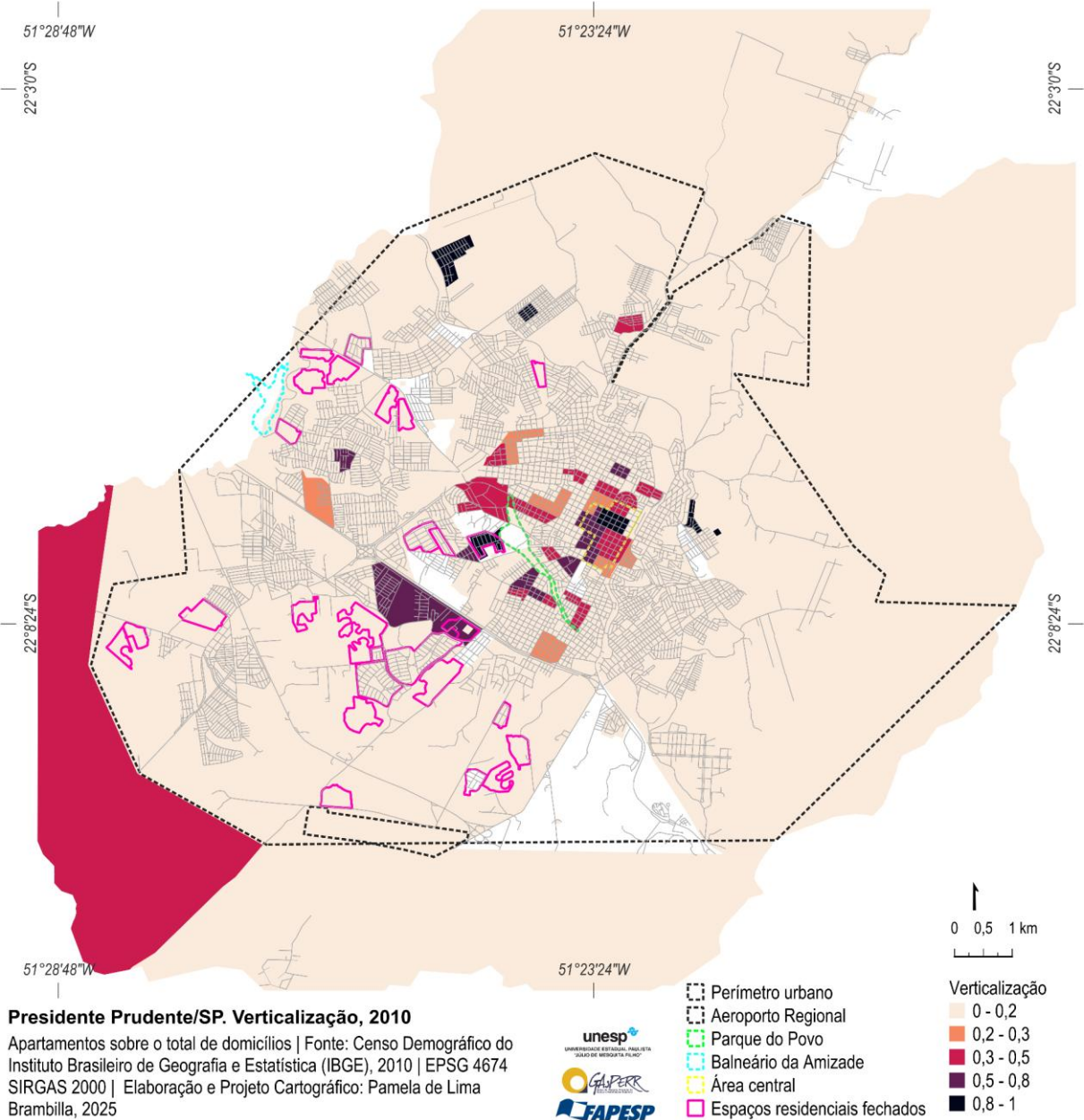
Identificam-se, portanto, dois movimentos inicialmente distintos, mas que tendem à convergência: de um lado, a verticalização e densificação das cidades, vinculadas ao modelo de urbanização compacta; de outro, a expansão dispersa do território, marcada por descontinuidades do tecido urbano e o espraiamento da ocupação populacional. Este duplo movimento consubstancia-se na combinação entre concentração, baixa ocupação e vazios urbanos.

A expansão territorial urbana está, portanto, articulada à atuação do circuito imobiliário na produção de diferentes tipologias construtivas, sejam elas residenciais ou não, tendo como núcleo a alteração do uso do solo e a transformação das rendas fundiárias (Smolka, 1987), uma vez que se combinam ganhos fundiários (decorrentes da propriedade da terra) e lucros imobiliários (resultantes da incorporação de edificações ao território)

O próximo conjunto cartográfico – Mapas 17 e 18 – diz respeito à verticalização da habitação nas duas cidades, comparando as informações referentes aos anos de 2010 e 2022. Para tanto, mensuramos a proporção de apartamentos em relação ao total de tipos de domicílio – como casas de vila ou em condomínio – o que resultou na elaboração de um indicador com

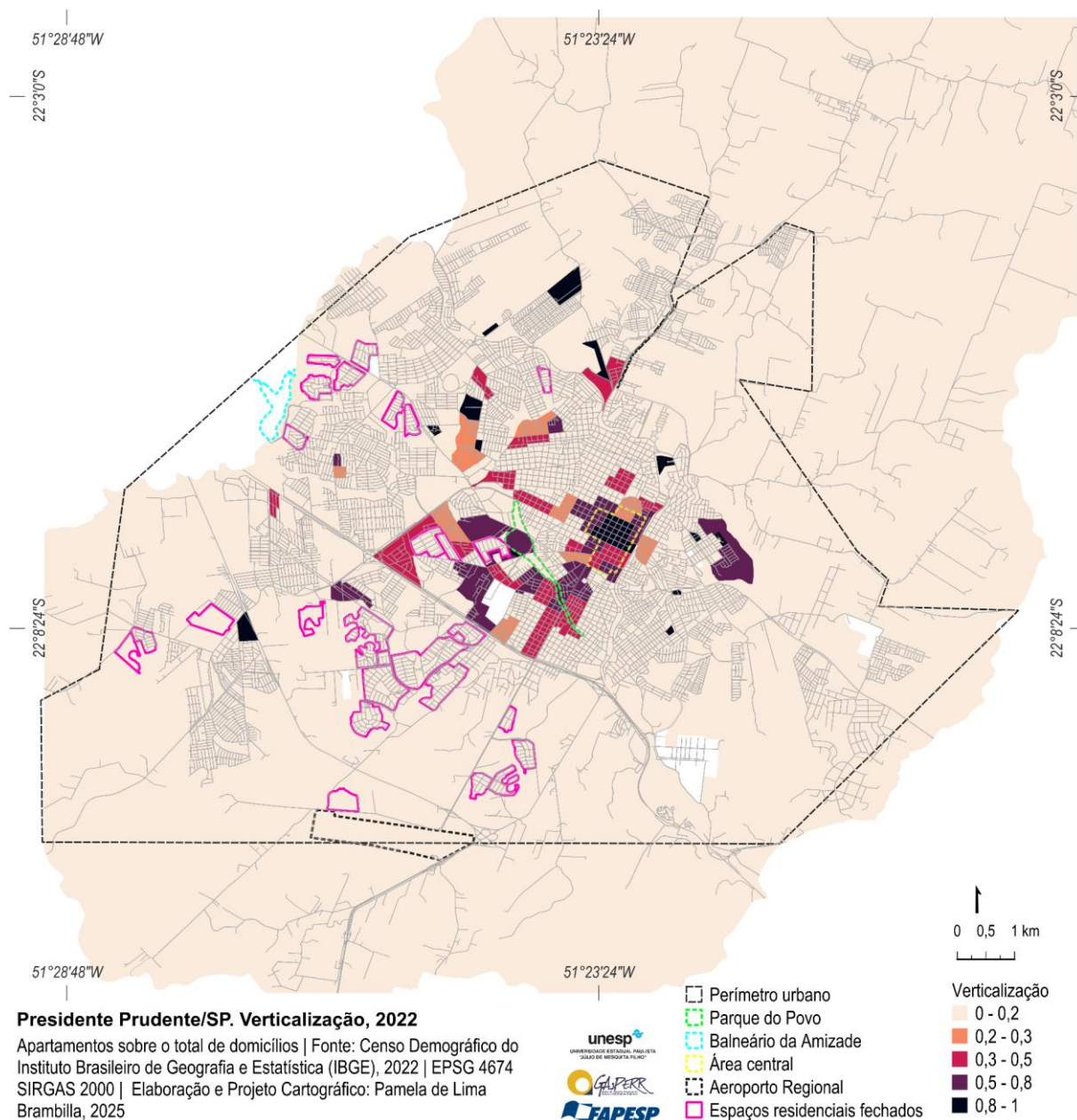
variação entre 0, quando não há apartamentos no setor censitário, e 1, quando há exclusivamente apartamentos como tipo de domicílio.

Mapa 17. Presidente Prudente/SP. Verticalização: Proporção de apartamentos sobre o total de domicílios. 2010.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

Mapa 18. Presidente Prudente/SP. Verticalização: Proporção de apartamentos sobre o total de domicílios. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

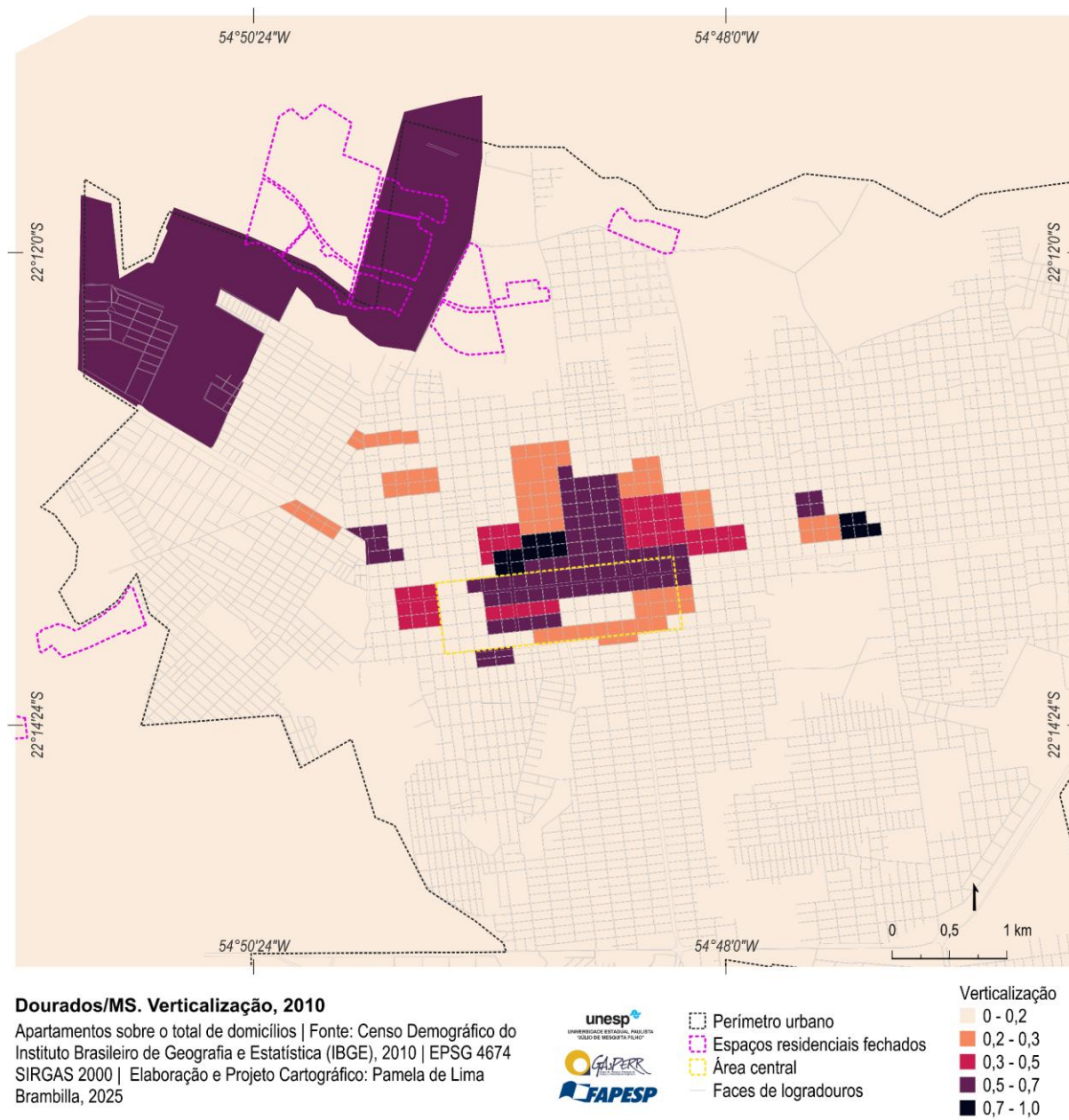
Em Presidente Prudente, observa-se um aumento no número de setores censitários incluídos nas faixas com maiores proporções de apartamentos, distribuídos por diferentes áreas da cidade. O espraiamento dessa tipologia pode ser explicado, em primeiro lugar, pela maior flexibilização para a construção residenciais verticais com mais de dois pavimentos, estabelecida pelo Plano Diretor, especialmente em setores onde predominam construções vinculadas a políticas habitacionais voltadas aos segmentos de menor poder aquisitivo.

Para 2010, destacam-se as edificações mais antigas da Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano (CDHU), concentrada nos setores ao norte, e de empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), nos setores que margeiam os limites do perímetro ao norte, leste e oeste. Houve, também, a entrada do capital da construtora e incorporadora MRV na cidade, que passou a atuar intensamente nessas áreas, edificando conjuntos residenciais verticais subsidiados pelos programas habitacionais PMCMV e Casa Paulista, atendendo à demanda por aquisição da casa própria (Nagib; Nakayama, 2023).

Em 2022, a verticalização, inicialmente concentrada nas áreas centrais e pericentrais, expandiu-se em direção às regiões norte e leste, próximas dos espaços destinados aos empreendimentos habitacionais PMCMV – Faixa 1, configurando um vetor para políticas públicas territoriais. Este mesmo vetor também foi observado para Dourados nas porções sul e sudeste (Calixto; Silva; Bernardelli, 2022). Todavia, ainda predominam setores censitários no primeiro nível de proporção – entre 0 e 0,2 apartamentos por tipo de domicílio –, principalmente nas áreas sul e oeste, onde a tipologia vertical permanece incipiente e prevalecem os espaços residenciais fechados.

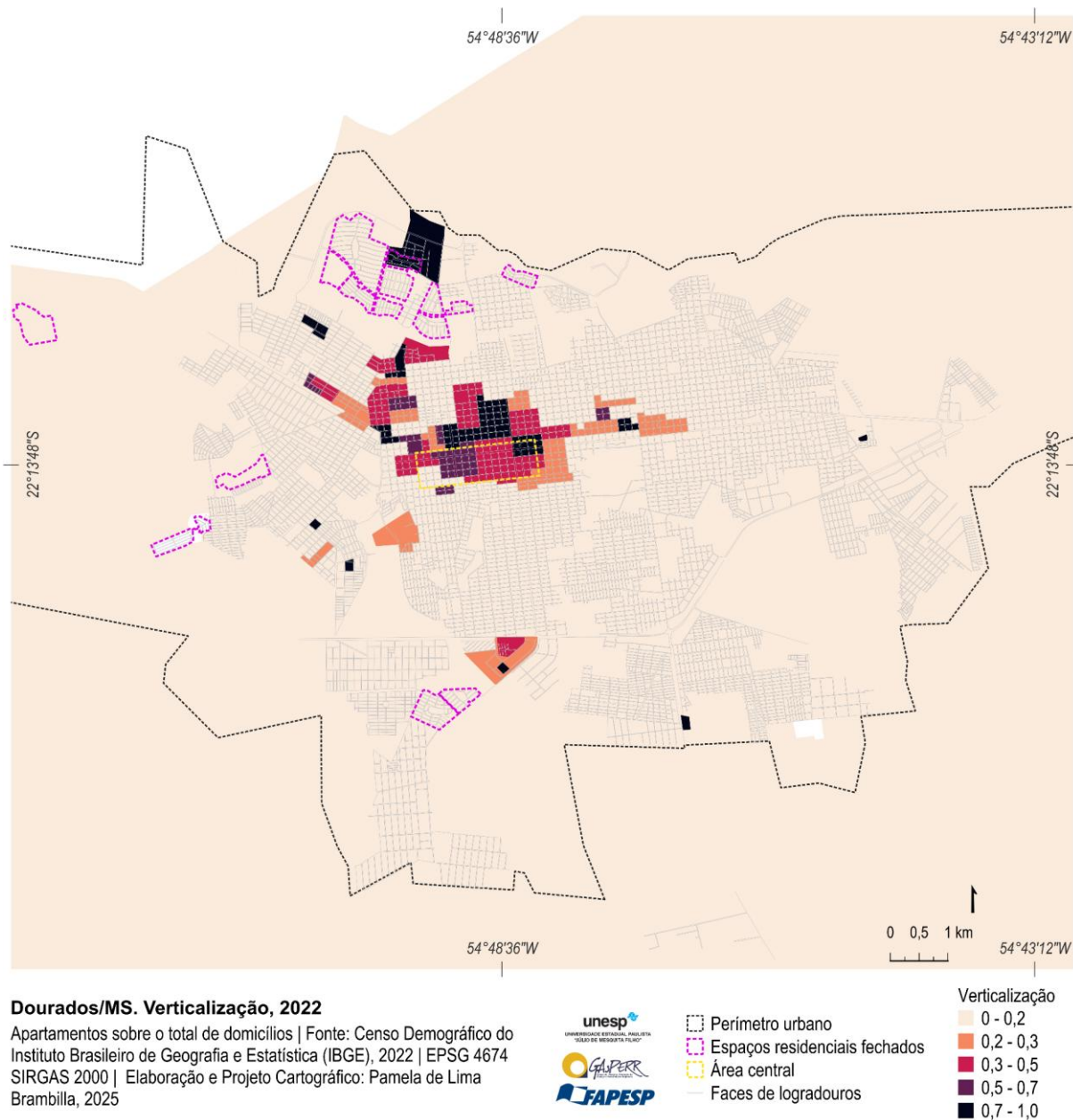
Os Mapas 19 e 20 apresentam as mesmas informações de verticalização para Dourados/MS que, por sua vez, apresenta um padrão de ocupação menos verticalizada, com alguns setores censitários pontuais com predomínio desta tipologia, situados nas porções oeste e leste. Ainda assim, verifica-se a expansão no sentido latitudinal, a partir do centro em direção ao leste.

Mapa 19. Dourados/MS. Verticalização: Proporção de apartamentos sobre o total de domicílios. 2010.



Projeto cartográfico: Brambilla, 2025.

Mapa 20. Dourados/MS. Verticalização: Proporção de apartamentos sobre o total de domicílios. 2022.

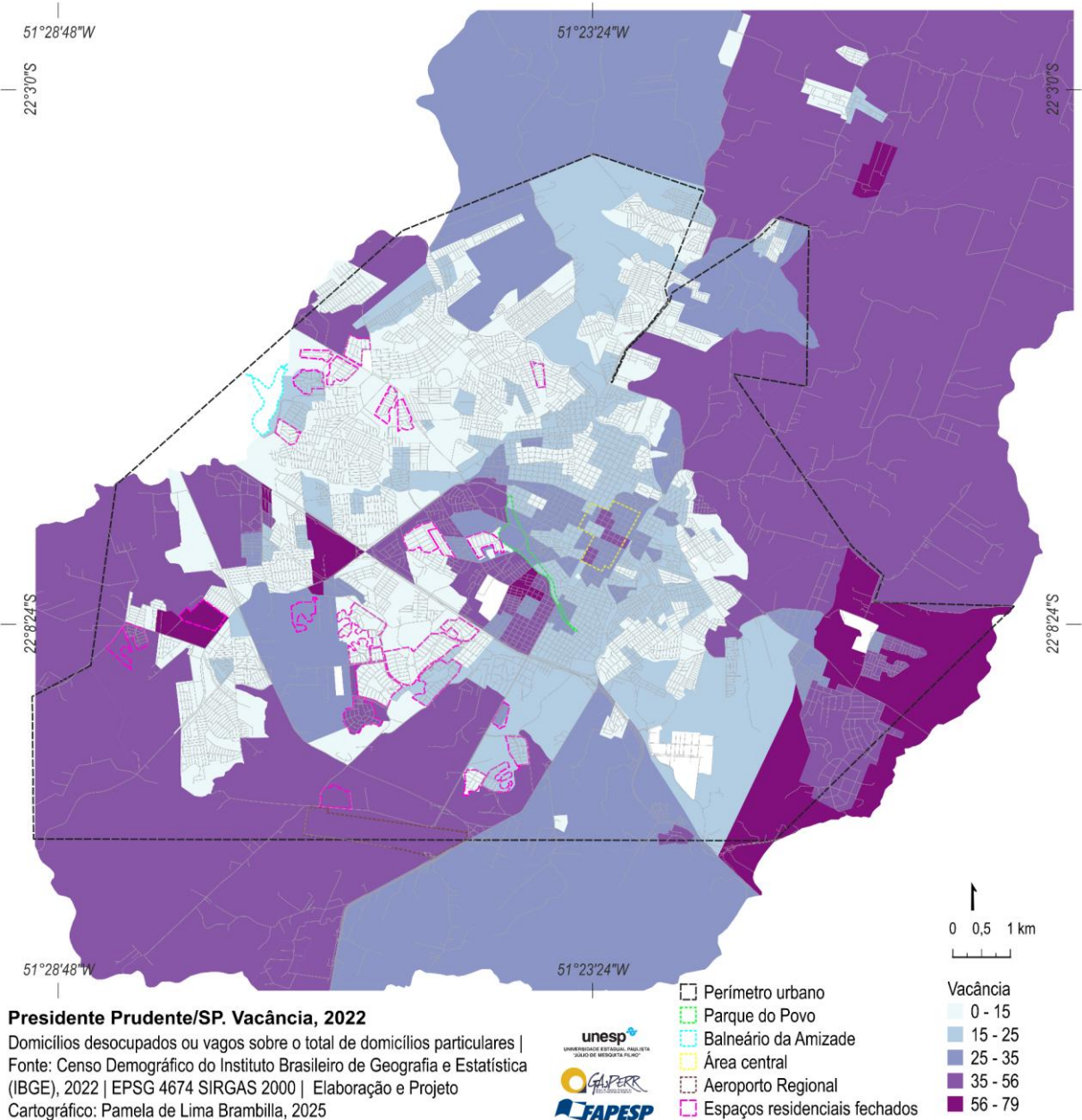


Projeto cartográfico: Brambilla, 2025.

O resultado, portanto, é comum a ambas as cidades e indica predomínio de verticalização nas áreas centrais. No entanto, essa verticalização não implica, necessariamente, maior adensamento populacional nessas áreas, porque paralelamente a expansão territorial e a dispersão urbana ocorrem, como os Mapas de Densidade Urbano-Demográfica demonstraram (Mapas 3 e 4 para Presidente Prudente/SP e 9 e 10 para Dourados/MS).

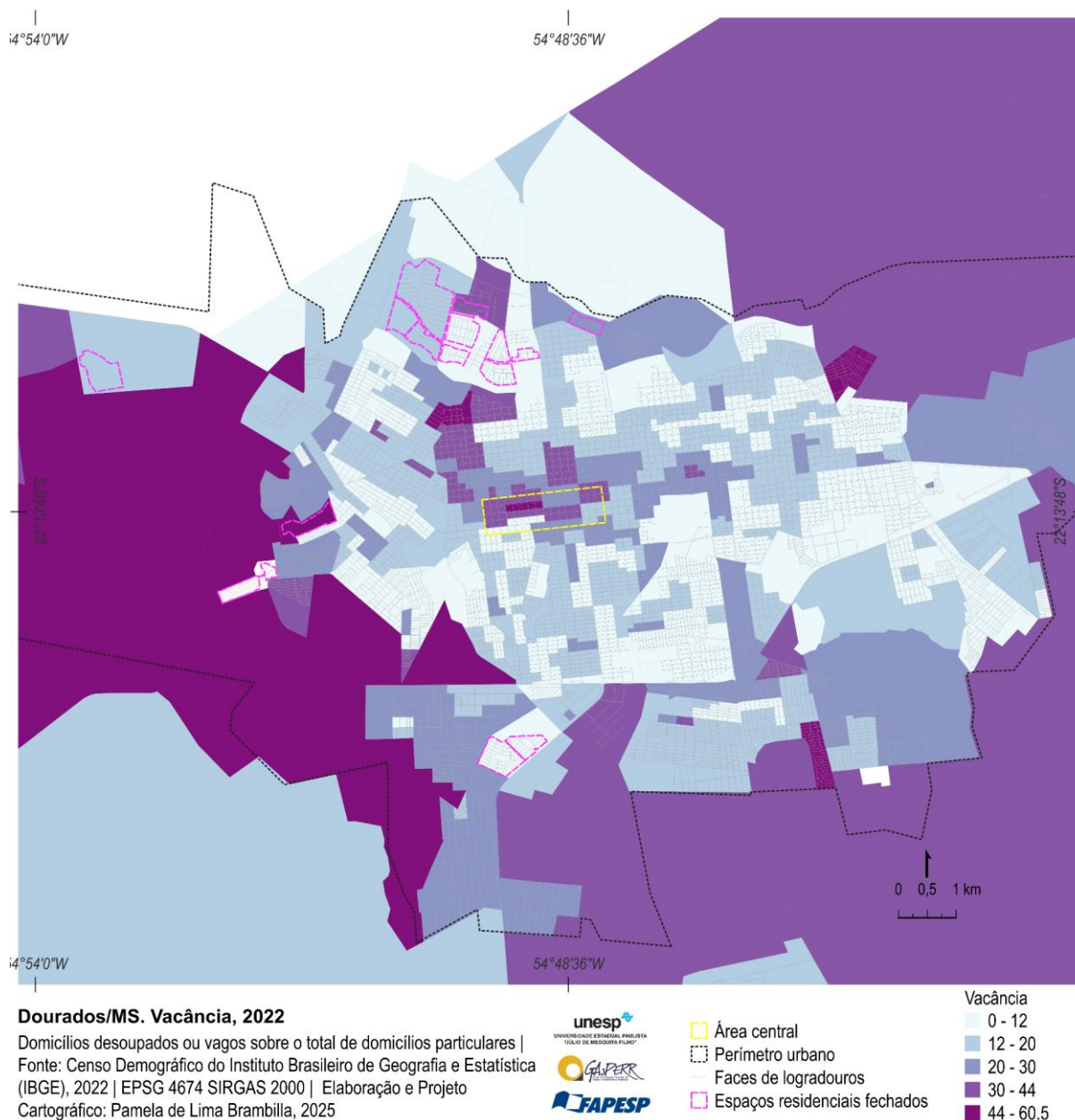
Os Mapas 21 e 22 trazem os dados para o ano de 2022 para as duas cidades sobre a vacância fundiária, isto é, a proporção de domicílios particulares desocupados, vagos ou de uso ocasional sobre o total de domicílios particulares, incluindo permanentes e improvisados.

Mapa 21. Presidente Prudente/SP. Vacância: domicílios desocupados sobre o total de domicílios particulares. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

Mapa 22. Dourados/MS. Vacância: domicílios desocupados sobre o total de domicílios particulares. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Os dados referem-se exclusivamente ao ano de 2022, uma vez que se trata de um quesito recém-incluído na pesquisa censitária. Evidenciamos o processo de esvaziamento residencial das áreas centrais, contrariando a expectativa de intensificação da verticalização. É notória, também, a existência de altos índices nos setores situados nos anéis de expansão para as duas cidades, alguns deles, inclusive, categorizados pelo IBGE como setores censitários rurais. Ainda que essas áreas tenham menos domicílios particulares, estes estão geralmente desocupados por se tratarem de uso ocasional. Dessa forma, os resultados estão altos não por

tratarem-se de um esvaziamento, mas de um uso incipiente desses domicílios como segunda residência ou de veraneio.

No contexto brasileiro, especialmente nas cidades médias, predomina a expansão horizontal, condicionada pela legislação municipal, que, em geral, favorece a existência de áreas não parceladas dentro do perímetro urbano.

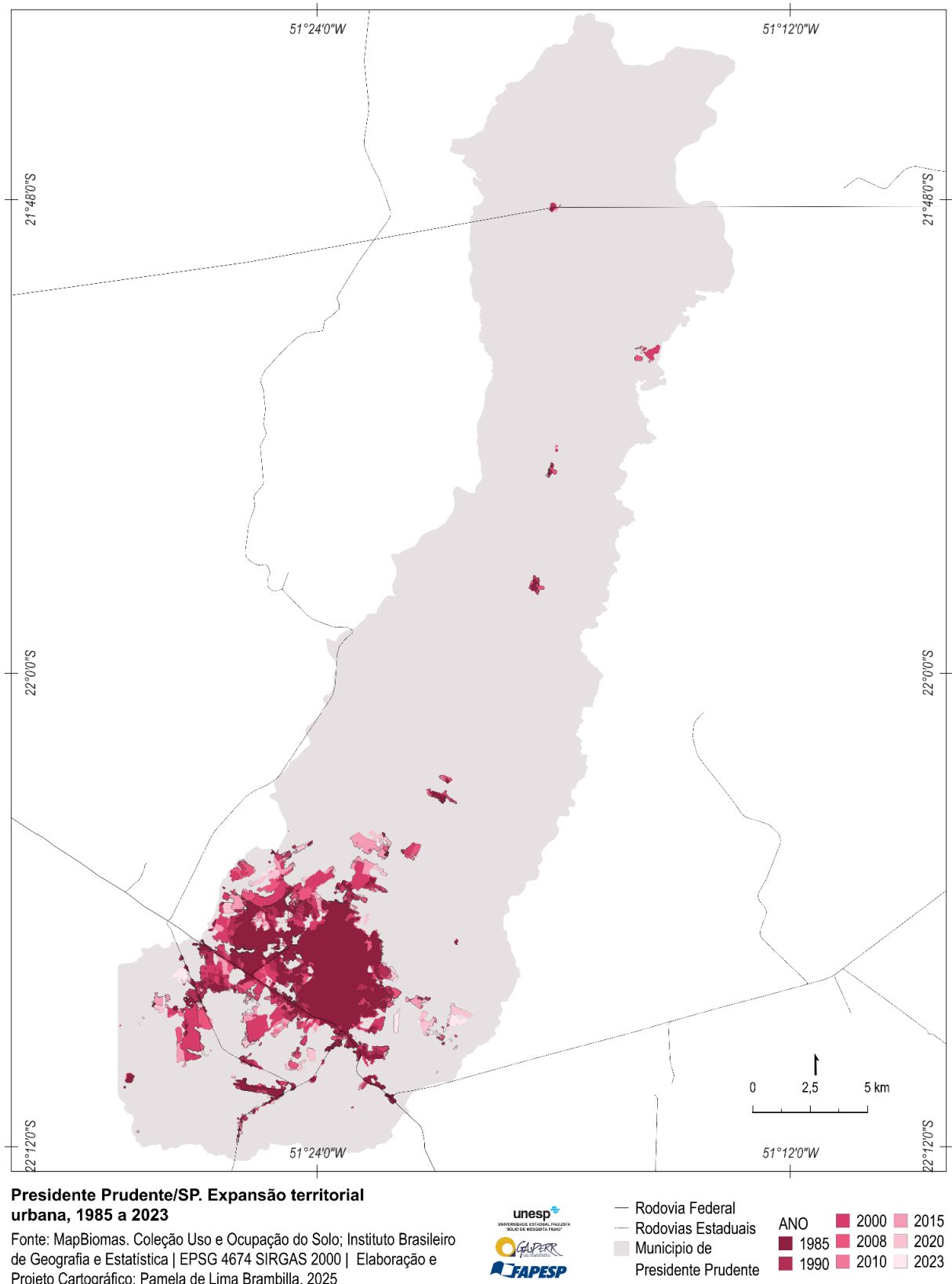
É recorrente em ambas as cidades a existência de parâmetros urbanísticos que favorecem a ocupação horizontal e dispersa, e a própria lógica da produção da habitação e do espaço urbano confere ao mercado privado a possibilidade de atuação para intensificar essa dinâmica.

Primeiro, a transformação da função da terra é viabilizada pela oferta de glebas rurais para tal e pela normativa que regulamenta essa alteração, conferindo ao capital incorporador maiores ganhos com a renda absoluta urbana em comparação à renda absoluta rural (Sposito, 1990). Expande-se, portanto, a cidade e a ocupação urbana só ocorre após a efetivação das diretrizes estabelecidas por instrumentos normativos e jurídicos, incorporadas pelo mercado imobiliário na produção voltada a determinados segmentos de classes sociais, orientando vetores de crescimento e expansão urbana que transformam a paisagem e reconfiguram a lógica de estruturação do espaço urbano.

O comum a esse movimento de expansão urbana, para as duas cidades médias, são os eixos orientados a partir dos sistemas de transporte. É, dessa forma, o acesso a diferentes pontos da cidade, e aos outros espaços urbanos vizinhos, facilitado por um meio de locomoção que favorece a expansão (Sposito, 2013a), favorecendo a multiplicação de novas áreas comerciais, de serviços e residenciais.

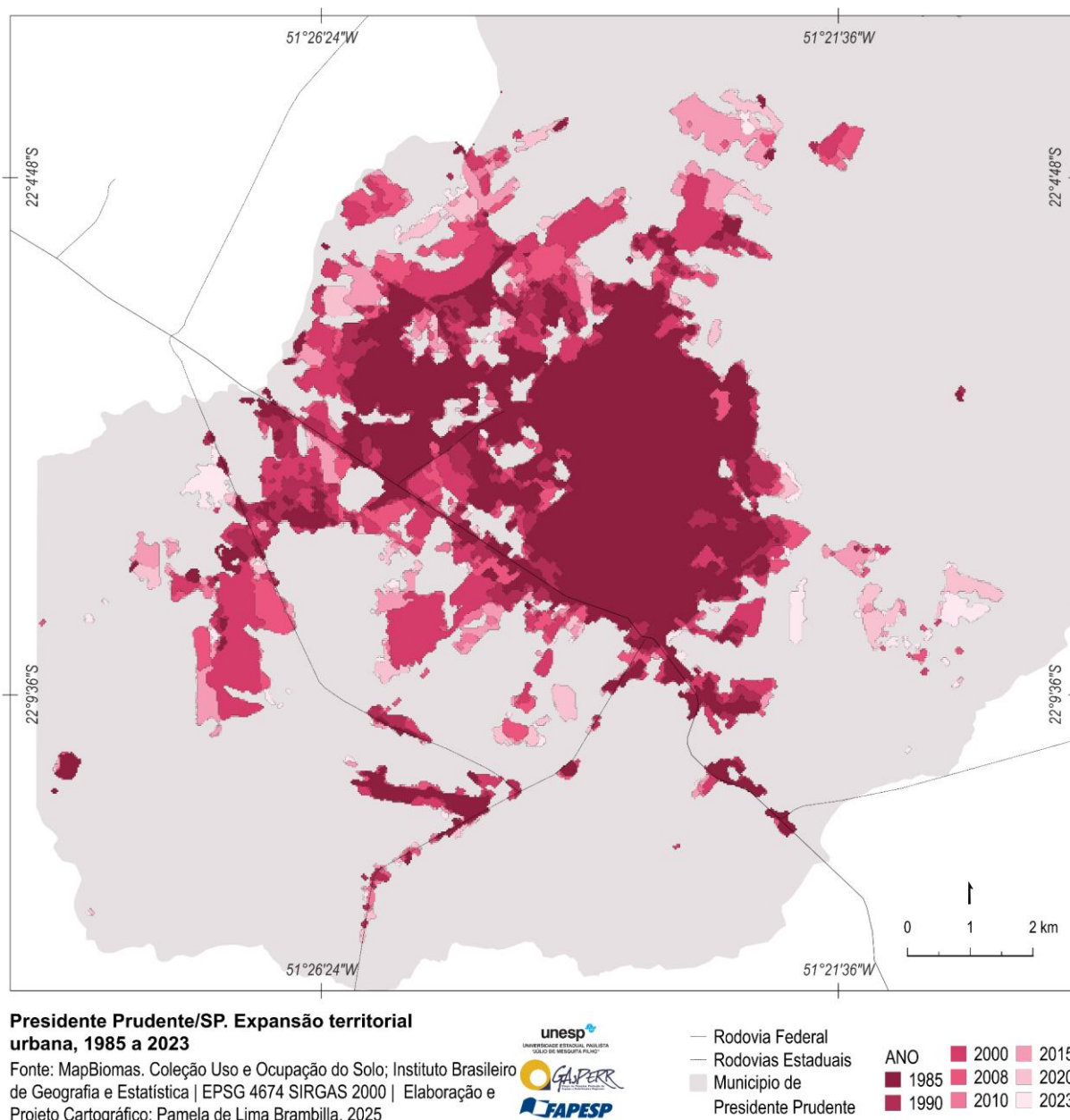
Os Mapas 23 a 26 sintetizam a análise da expansão territorial urbana enquanto parte do resultado desta dissertação.

Mapa 23. Presidente Prudente/SP. Expansão territorial urbana. 1985 a 2023.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

Mapa 24. Presidente Prudente/SP. Expansão territorial urbana da sede do município. 1985 a 2023.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

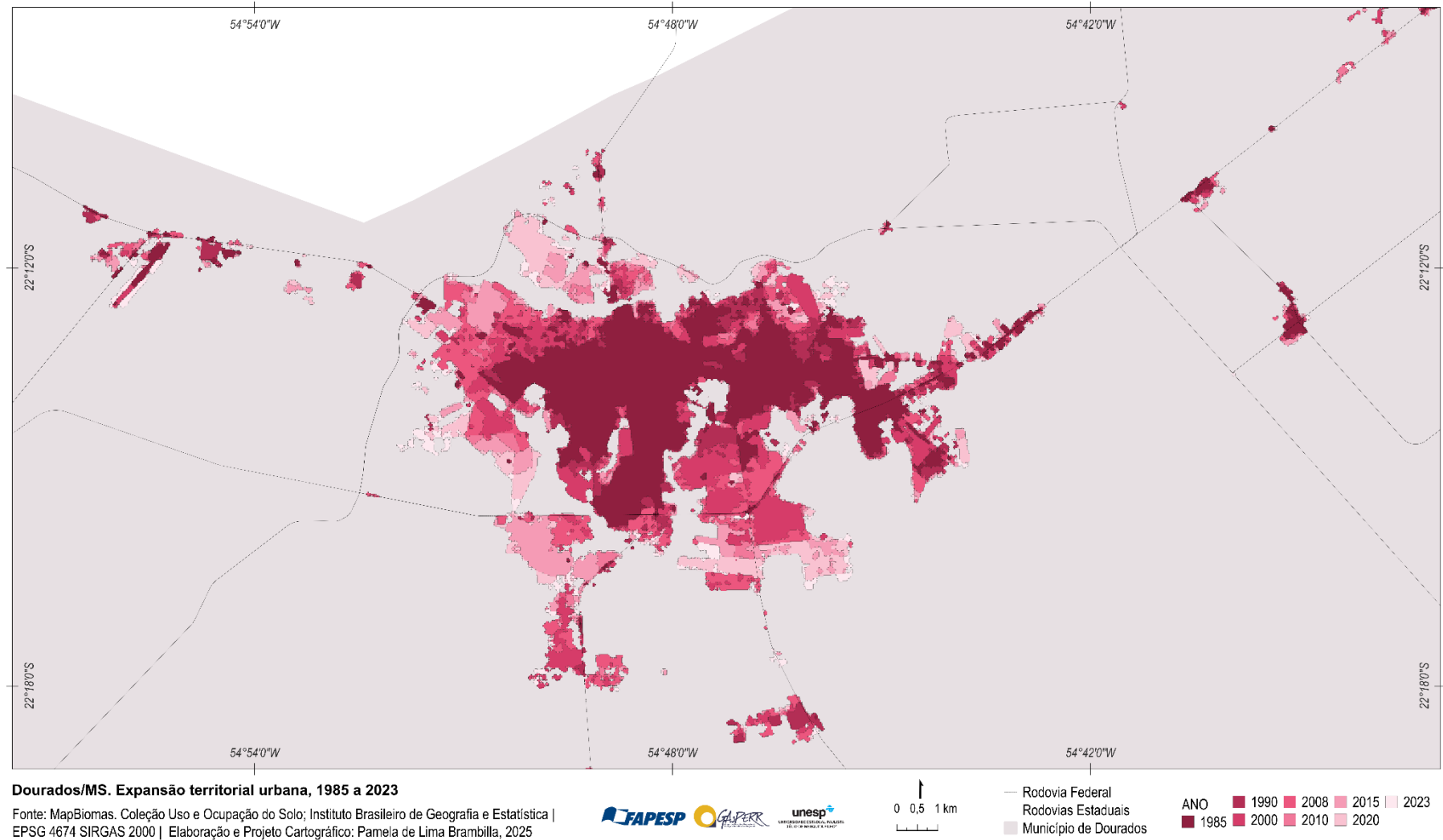
Há dois movimentos comuns na expansão territorial urbana das duas cidades: ambas acompanham o traçado da malha rodoviária¹⁶ e se expandem com maior intensidade em direção

¹⁶ A Rodovia Estadual Raposo Tavares (SP-270) – que, em outro momento, utilizamos para explicar a formação do enclave fortificado representado pelos espaços residenciais fechados ao sul – passou, nesse contexto, a funcionar também como via de articulação entre os municípios. Ao todo, identificamos quatro rodovias estaduais que atravessam a malha urbana: a já mencionada Raposo Tavares, originada a partir de caminhos datados do século XVI, que liga São Paulo ao estado do Mato Grosso do Sul; a Rodovia Assis Chateaubriand (SP-425), inaugurada na década de 1960, com quase 500 km de extensão até a divisa com o estado do Paraná, que conecta o Município a Pirapozinho, ao sul; a Rodovia Júlio Budiski (SP-501), construída no final da década de 1980, com pouco mais de 80 km de extensão, que constitui uma via transversal conectando a anterior à

aos limites administrativos municipais. Entretanto, as causas e as consequências desses movimentos podem ser compreendidas a partir de fatores distintos. Em Presidente Prudente, Mastutane (2021) identificou a interdependência socioeconômica entre Álvares Machado e Presidente Prudente, decorrente da contiguidade entre os núcleos urbanos, o que resultou em movimentos pendulares nas práticas de lazer, consumo e trabalho por parte dos moradores dessa área, ainda que geralmente restritos ao uso do automóvel particular e, portanto, sujeitos à diferenciação socioespacial, o que caracterizaria o processo de periferização decorrente dessa contiguidade.

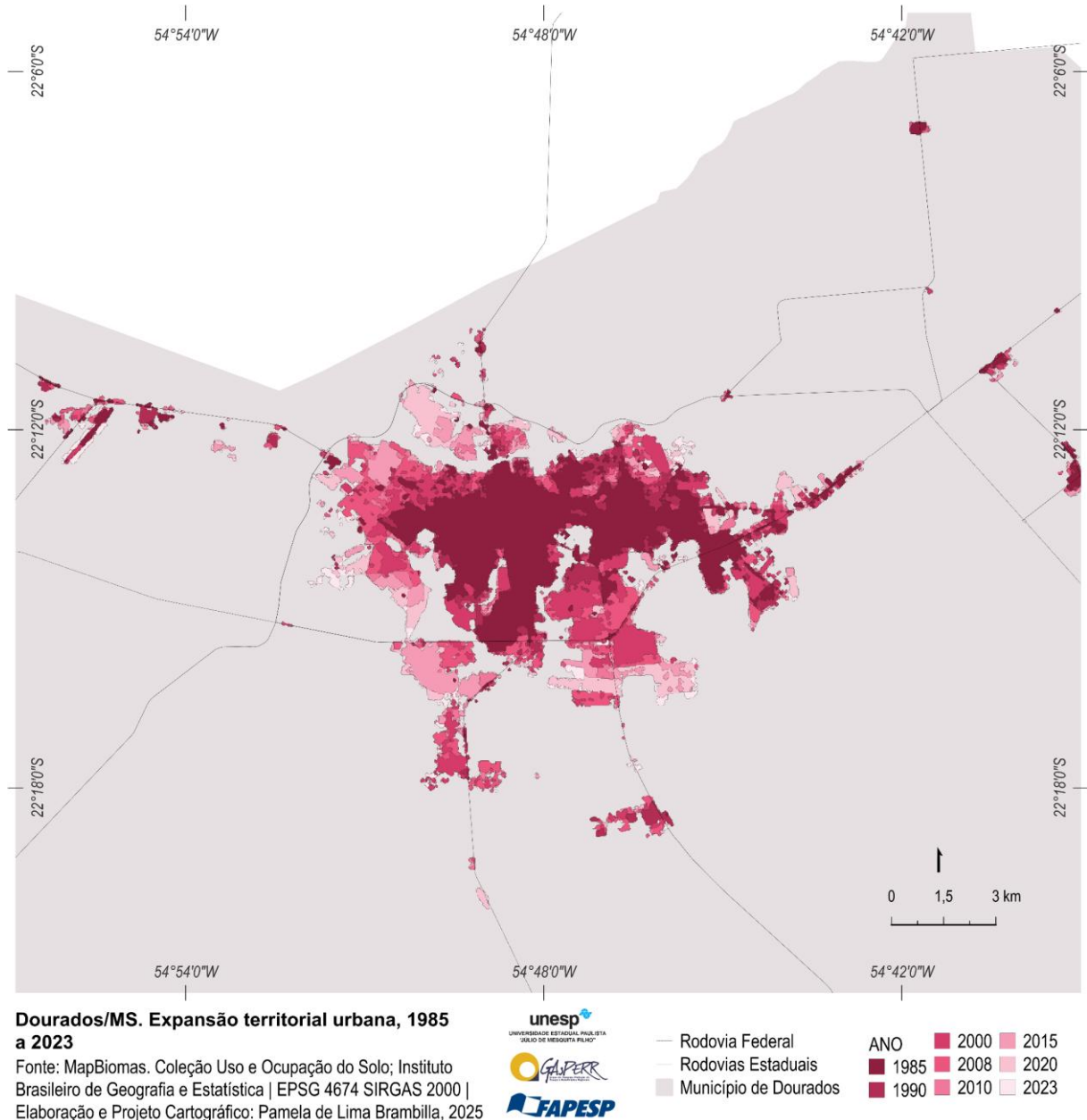
Raposo Tavares, estendendo-se até o Município de Irapuru; e a Rodovia Raimundo Maiolini, responsável por interligar a sede municipal aos seus distritos, conectando-os também ao Município de Flórida Paulista.

Mapa 25. Dourados/MS. Expansão territorial urbana. 1985 a 2023.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

Mapa 26. Dourados/MS. Expansão territorial urbana. 1985 a 2023.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

A expansão urbana em Dourados apresentou movimento e direção em quatro eixos, igualmente amparados pelo traçado rodoviário. Mostraram-se mais expressivos o eixo ao norte – e, mais recentemente, ao oeste –, e ao sul.

Tratam-se, todavia, de dois padrões que responderam a necessidades distintas. Em primeiro lugar, porque a Rodovia MS-162, que atravessa a cidade pela Avenida Marcelino Pires, sentido leste-oeste, estruturou as principais vias de comércio e serviços, configurando um determinado tipo de ocupação urbana. Em segundo lugar, porque a Rodovia BR-463 atuou

como um entrave à ocupação ao sul, ao produzir dificuldades de mobilidade e de deslocamento da população residente para centro urbano e áreas de ocupação consolidada.

Observamos que o setor norte da cidade concentrou majoritariamente empreendimentos residenciais de alta renda. Ali, localizaram-se dez dos quinze espaços residenciais fechados identificados, dispostos em relativa proximidade espacial entre si, o que conformou um espaço exclusivo, dotado de elevada homogeneização. A conformação deste setor voltado à classe média e elite confronta-se com a proximidade das áreas de reserva indígena, onde predomina um padrão de ocupação marcadamente heterogêneo. Mais adiante, a cartografia das desigualdades socioespaciais evidenciará precisamente essa homogeneização socioeconômica produzida ao longo desse setor.

Ao sul da cidade, por sua vez, identificamos também a implantação de espaços residenciais fechados, com destaque para dois empreendimentos construídos lado a lado. No entanto, essa tendência mostrou-se menos expressiva, tanto em termos de concentração (são apenas dois) quanto de conformação de uma área com características exclusivas, pois apresenta maior heterogeneidade em relação ao seu entorno imediato, em consonância com as limitações estruturais anteriormente mencionadas.

Dessa forma, notamos uma tendência recente de deslocamento da expansão desse tipo de empreendimento para o eixo oeste do Município. Os Mapas 45 e 46, de rendimento, reforçaram essa leitura ao evidenciarem as disparidades de renda entre esses eixos e os demais setores da cidade, indicando a atuação seletiva do mercado imobiliário na orientação da expansão territorial urbana.

3.3.EXPANSÃO TERRITORIAL URBANA DO TIPO DISPERSA

Enquanto dinâmica, a expansão territorial urbana é materializada no espaço, portanto, pode assumir configurações específicas que expressam a extensão da cidade e do tecido urbano. Sposito e Góes (2013, p. 43-44)¹⁷ já se dedicaram a listar alguns dos conceitos propostos para

¹⁷ “Já sumariamos a terminologia que representa um esforço de leitura das novas tendências (Sposito, 2010a) e retomamos, neste livro, a referência a várias proposições: urbanização e cidade dispersas (Monclús, 1998, 1999; Font, 2007; Reis Filho, 2006, 2007), urbanização e cidades difusas (Indovina, 1990; Monclús, 1998; Dematteis, 1998; Font, 2007; Domingues, 2007; Secchi, 2007), difusão reticular (Dematteis, 1998); suburbanização, exurbanização, periurbanização, contraurbanização (Berry, 1976; Champion, 2001), rururbanização (Charrier, 1970; Bauer; Roux, 1976), urban sprawl, étalment urbain, cidade pós-moderna

compreender tais dinâmicas, entre eles: difusão reticular, periurbanização, contraurbanização, cidades pós-modernas, megalopolis, metápolis, e urbanização e cidades dispersas. A dispersão refere-se justamente às formas assumidas pela expansão urbana nas quais as estruturas urbanas combinam áreas de concentrações e vazios (Sposito, 2013b).

Como resposta à crise da década de 1970, a desregulamentação e liberalização da economia e do mercado financeiro inseriram novas lógicas de produção e consumo do espaço urbano, amparadas em um modelo de planejamento típico do que Harvey (1996) identificou como a passagem do gerenciamento ao empresariamento urbano. Esse novo modelo tem por característica central a combinação entre interesses privados e decisões e ações do poder público.

Ora, se o espaço urbano é um produto combinado de determinados agentes sociais, a intensificação das relações público-privadas, identificada como movimento próprio da acumulação flexível, pode significar a recomposição, a sobreposição ou mesmo a transmutação dos papéis e das funções desses agentes, a depender da escala analisada.

Se “os projetos urbanísticos do capital financeiro globalizado têm por objetivo a criação da cidade como cenário, esterilizada, livre de contradições e do perigo, com ruas restauradas [...]” (Botelho, 2012, p. 301), ao incorporador fundiário importa a construção de novos espaços dentro do perímetro urbano, e quando isso se torna inviável, cabe a anexação e ampliação de novas áreas a este perímetro, passíveis de urbanização. Em todo caso, são necessárias estratégias de diferenciação interna desses espaços, de modo a manter o mercado aquecido para o setor imobiliário.

Tratamos, nesta dissertação, do fenômeno da dispersão urbana como associado ao processo de fragmentação socioespacial. A configuração dessas novas morfologias decorre de uma expansão territorial urbana que, quando analisadas à luz dos marcos jurídicos, evidencia a interferência dessa dinâmica na produção imobiliária capitalista, orientada pela lógica de acumulação, ao extrair valor sobre a terra urbana para além de sua função social.

(Amendola, 2000), cidade informacional (Castells, 1999), novas formas de assentamento humano e organização regional da vida urbana (Gottdiener, 1993), megalopolis (Gottman, 1961), metápolis (Ascher, 1995), edge cities (Garreau, 1991), outer cities (Soja, 2008), cidades região (Soja, 2006; Scott *et al.*, 2001), pós-metrópoles e exópolis (Soja, 2008); tecnópolis (Castells; Hall, 1994); e-topia (Mitchell, 2002) etc. ” (Sposito e Góes, 2013, p. 43-44).

As mudanças na morfologia e no modo de produzir a cidade – expressas na construção de espaços residenciais fechados (seja do tipo condominial ou não, seja horizontal ou vertical) – constituem parte desse processo de segregação socioespacial que reconfigura o tecido urbano, incorporando conteúdos diferenciais e, simultaneamente, promovendo segregação e dispersão, acompanhados à medida em que se expande o território urbano.

A realidade europeia, por sua vez, compreende o processo de periurbanização enquanto dilatação das coroas externas e ramificações dos sistemas urbanos, com tendência ao desadensamento dos centros (Dematteis, 1998, p. 03). Ao passo em que as classes médias acompanham esse movimento, deslocando-se para as áreas recém incorporadas ao perímetro urbano, com resquícios de características rurais. A valorização destas terras aparece vinculadas tanto em lógicas dos agentes do mercado imobiliário privado quanto no poder público.

A literatura sobre a dispersão do tecido urbano, entendida como nova morfologia, mostra a complexidade do fenômeno face à diversidade da realidade estudada, embora haja convergência de que o fenômeno corresponde a “uma mudança de escala do urbano, mudança essa que teria relação com a própria mudança de escala na acumulação do capital” (Botelho, 2012, p. 305), ou, ainda, a “*un desarrollo urbano de baja densidade, diseminado, carente de una planificación pública territorial sistemática a gran escala o regional*” (Bruegmann, 2011, p. 24).

Para além dessas caracterizações, dispersão urbana (*urban sprawl*) está associada a três tipos de expansão do tecido urbano: a densificação e verticalização; a expansão em anéis concêntricos; e o crescimento tentacular, além do *leap-frog development* – ou urbanização em saltos –, caracterizado pela expansão descontínua da malha urbana (Harvey, Clark, 1965).

Não se trata, portanto, de boa distribuição populacional – como já demonstrado nas seções anteriores, por meio da cartografia que evidencia vetores de expansão urbana mais populosos que outros, em função do tipo de construção predominante e da natureza dos bairros implantados em seu entorno. O debate, nesse sentido, desloca-se para o descompasso entre o crescimento populacional e a expansão física do espaço urbano (Ojima, 2007b, p. 94). O desenho urbano das cidades, assim, passa a ser alterado por novas formas de produzir habitações.

Isto é, um quarteirão pode ter seu adensamento populacional elevado quando nele se constrói um empreendimento residencial multifamiliar vertical. Da mesma forma, o adensamento pode ocorrer com a implantação de um loteamento residencial horizontal, quando

o preço dos terrenos se mostra acessível ou competitivo e é acompanhado de facilidades de financiamento e compra. No entanto, pode ocorrer o contrário, uma área loteada permanecer por anos sem a incorporação de edificações ou sem ocupação densa.

Os instrumentos urbanísticos que regulam o parcelamento e o loteamento do solo urbano preveem essas formas de ocupação e delimitam os públicos a que se destinam os diferentes modelos de moradia, ao permitirem o parcelamento de lotes cada vez menores, conformando diferentes possibilidades de valorização do preço do metro quadrado, modificando, assim, o perfil socioeconômico do comprador. São movimentos que polarizam determinados setores da cidade, criando novos centros e novas áreas de concentração comercial e de serviços, capazes de tensionar e reconfigurar as morfologias urbanas pretéritas.

A expansão urbana, nesse sentido, é precedida pela ampliação do perímetro ao alterar o modo de vida, pois retoma – como discutido anteriormente – o gradiente materializado pela superação da dicotomia urbano-rural, manifestado pelo fenômeno das chácaras de veraneio ou de recreio, passíveis de futuro parcelamento urbano, geralmente associadas à condição de residências de segunda moradia. Essas tipologias, ou “exúrbios” (Bruegmann, 2011, p. 28) representam um movimento polarizado de diferenciação socioespacial voltado à construção de uma experiência aristocrática elitizada voltada à venda de novos produtos imobiliários. Caracterizam-se por representar “[...] *un lugar justo fuera de la ciudad que albergaba actividades y personas que, aún estando estrechamente relacionadas con la vida social y económica urbana, no podían instalarse fácilmente dentro de sus muros*” (Bruegmann, 2011, p. 27).

A eficiência do transporte coletivo e o desenvolvimento de meios de transporte individuais ampliaram o raio possível de deslocamento entre o centro da cidade e o novo local de moradia, permitindo que esses espaços se consolidassem. Posteriormente, as cidades tornaram-se cada vez mais dependentes do automóvel e das infraestruturas necessárias para esse tipo de circulação, sendo desenhadas, portanto, em conformidade com um padrão de mobilidade motorizada individual. As dinâmicas do tráfego apontam para um processo de circulação polinuclear (Araújo; Elorza, 2017, p. 45), mais complexo do que o entendimento de mobilidade urbana como simples deslocamento linear.

A complexificação da forma urbana, resultante inclusive da expansão territorial urbana, passa a propiciar a dispersão urbana, uma vez que ultrapassa os limites da própria cidade (Bruegmann, 2005; Botelho, 2012), não se restringindo a barreiras físicas, administrativas ou

jurídicas. Com isso, aprofundam-se as contradições entre o urbano e o rural, já que ambos os espaços passam a compartilhar usos, funções, fluxos e valores.

Todavia, não se trata apenas da polarização desses novos centros, tampouco do abandono completo do centro histórico tradicional da cidade. O que ocorre é a coexistência de múltiplos núcleos, com segmentos comerciais, de serviço e de lazer, descentralizados, de modo a atender às novas demandas instaladas nesses espaços de moradia. A urbanização dispersa e as cidades difusas, nessa perspectiva, contribuem para explicar a superação da distinção campo-cidade, à medida em que suas novas morfologias mesclam funções residenciais, produtivas e logísticas, como no surgimento de distritos industriais (Dematteis, 1998).

Nesse sentido, os vazios urbanos se apresentam como fenômeno geográfico intrínseco a esse movimento, convivendo com formas simultâneas de dispersão e aglomeração, de concentração e espraiamento. Em comum, esses processos participam da expansão territorial urbana, e propiciam também a conformação de espaços vazios, revelando descontinuidade e fragmentação do tecido urbano.

3.4.SÍNTESE DO CAPÍTULO: O FENÔMENO GEOGRÁFICO DOS VAZIOS URBANOS

A síntese deste capítulo tem como objetivo apresentar um dos resultados centrais do desenvolvimento da pesquisa, demonstrando empiricamente o fenômeno dos vazios urbanos nas duas cidades estudadas. Para tal, incluímos o processo de construção cartográfica, a apresentação e a discussão dos resultados.

No que diz respeito à análise da dispersão urbana, a síntese permitiu evidenciar os impactos da produção de novas tipologias habitacionais sobre o espaço urbano, sobretudo aquelas associadas aos processos recentes de expansão territorial.

Sustentamos a hipótese de que há, em curso, uma nova lógica espacial que orienta o padrão de crescimento territorial das duas cidades médias brasileiras examinadas nesta dissertação. Trata-se de uma lógica de caráter fractal, que sobrepõe-se e se articula à tradicional lógica centro-periferia. Essa nova configuração espacial expressa-se como um processo em permanente reconfiguração, coexistindo e tensionando a lógica anterior, em um campo de

contradições e disputas territoriais que distingue agentes, práticas e estratégias de produção do espaço.

É justamente a transição da lógica centro-periferia para a fragmentação socioespacial, que revela um elemento comum às novas morfologias urbanas: a descontinuidade do tecido urbano, manifestada na combinação entre concentrações e vazios, conformando cidades cada vez mais descontínuas e dispersas (Sposito, 2013b). Identificamos os vazios urbanos como fenômeno geográfico estruturante, indispensável para reconhecer a ocorrência da urbanização do tipo dispersa.

Antes de apresentarmos o conjunto de mapas resultantes desta pesquisa, isto é, a cartografia dos vazios urbanos para as cidades de Dourados/MS e Presidente Prudente/SP, tecemos algumas considerações sobre o caminho teórico-metodológico percorrido para sua construção.

De início, consideramos a possibilidade de abarcar, na análise dos vazios urbanos, todos os espaços situados na área urbana consolidada que pudessem ser categorizados como terrenos já parcelados e não edificados. Nessa categoria mais ampla, incluir-se-iam terrenos baldios, murados ou não, além de áreas com construções abandonadas ou sem construção, terrenos utilizados como estacionamento, áreas de armazenamento, entre outros espaços cuja ocupação e uso não se apresentavam permanentes ou claramente definidos.

A opção por não prosseguir com essa definição abrangente decorreu da constatação de que tal formulação exigiria a adjetivação “fundiária”, aproximando o conceito de vacância fundiária urbana, o que difere da concepção mais geral de vazios urbanos adotada nesta pesquisa. Assim, antes de avançarmos, explicitamos o conceito de vacância, em sua adjetivação fundiária – e, portanto, urbana – conforme Moreira (2022, p. 35):

A vacância urbana, fundiária e imobiliária, pode ser apreendida pela inexistência de construção, pela ociosidade de uso e ocupação, bem como pelo grau de degradação de edificações existentes. (Moreira, 2022, p. 35)

A vacância fundiária caracteriza-se segundo o tempo de duração da desocupação – fricção, quando de curta duração, e estrutural, para espaços vazios de longa duração –, geralmente representativas da vacância imobiliária. Para esses casos, o foco da terminologia

recai sobretudo sobre terrenos com algum tipo de construção, como imóveis ou domicílios, que se encontravam vagos.

Há uma terceira categoria, a vacância lastreada, que independe da duração da desocupação ao se relacionar com o período de funcionamento dos fundos imobiliários que adquirem esses espaços, sendo representativa da vacância fundiária. Esta última decorreu da expansão urbana e aproximou-se, portanto, do objeto analisado nesta pesquisa.

Tanto para a formação socioespacial vinculada ao complexo cafeeiro latifundiário, quanto para a abertura de fronteiras agrícolas por políticas estatais, há, em comum, um fato comum que facilitou o processo de expansão territorial urbana para as duas cidades: a ampla disponibilidade de terra rural a ser convertida em urbana. Nesse momento, transferiram-se ao capital incorporador os movimentos de especulação imobiliária sobre essas terras. Essas porções de terra que transicionam do uso agrícola ao urbano localizavam-se, geralmente, mais distantes do centro da cidade, por duas razões complementares: primeiro, a necessidade de grandes extensões de terra para a finalidade agrícola, o que implicou valores mais baixos à medida que se distanciavam do centro das cidades; segundo, a menor prioridade dessas áreas para atividades comerciais e de serviços intrínsecos às comunidades urbanas, permitindo sua localização distante desses centros.

Para auxiliar na compreensão da distinção dos termos, ainda que os analisássemos separadamente, buscamos a etimologia das palavras publicada pelo Minidicionário da Língua Portuguesa (2011). Vacância é um substantivo feminino que significa “tempo em que algo fica vago” (p. 1059), enquanto vacante é um adjetivo que significa “o que está vago” (p. 1059). Ou seja, são terminologias que se referem a algo com alguma função e, no caso da vacância, destaca-se a perspectiva temporal do não uso; já para o caso da palavra vacante, trata-se do nome atribuído ao objeto analisado.

Vago, por sua vez, é um adjetivo que significa “1. Não ocupado ou preenchido; disponível. 2. Desimpedido” (p. 1060). Vazio, por fim, também é adjetivo e significa aquilo “1. Que não contém nada; vácuo, vão. 2. Despovoado, desabitado. [...] 6. Espaço não ocupado por coisa alguma” (p. 1063). Em ambos os casos, o foco da terminologia recaiu sobre o objeto analisado.

A principal diferença é que sua ocupação ou preenchimento pode referir-se em maior ou menor grau a um espaço material – espaço urbano, no nosso caso. O que é comum tanto à vacância quanto ao vazio é a expectativa de que algo volte a ser ocupado, preenchido ou

utilizado. Para essa perspectiva, Almeida et al. (2013, p. 03) acrescentaram, no caso dos vazios urbanos, que:

[...] indicia assim uma ocupação futura, na possibilidade do que pode vir a ser (futuro) e não no que deixou de ser (passado). O vazio urbano seria, deste modo, uma identidade indefinida entre o passado e o futuro, até ao preenchimento funcional do próprio vazio. (Almeida *et al.*, 2013, p. 03)

É ainda incipiente a literatura acadêmica brasileira no campo dos estudos urbanos que tratam desse fenômeno. Portas (2000) igualmente reconheceu a previsibilidade de uso dos vazios, associada a um estilo de planejamento pós-moderno. Souza (2014), em sua dissertação, apresentou os vazios urbanos edificados, que correspondem às áreas já parceladas dentro do perímetro urbano, retomando a noção apresentada anteriormente de domicílios vagos ou vacantes.

Vazio urbano é uma expressão com alguma ambiguidade: até porque a terra pode não estar literalmente vazia, mas encontrar-se simplesmente desvalorizada com potencialidade de reutilização para outros destinos, mais ou menos cheios... No sentido mais geral denota áreas encravadas na cidade consolidada, podendo fazer esquecer outros “vazios”, menos valorizáveis, os das periferias incompletas ou fragmentadas, cujo aproveitamento poderá ser decisivo para reurbanizar ou revitalizar essa cidade-outra. (Portas, 2000, p. 01)

Ampliando a escala, o conceito de *urban voids* (Rahmann; Marieluise, 2011) tornou-se objeto de investigação no contexto australiano, baseado no conceito de *terrain vague* (Lévesque, 2000) explicativo dos espaços vagos. O contexto do estudo é de “crescimento e transformação em ambientes urbanos densos e disputados” (Rahmann; Marieluise, 2011, p. 02) e fundamentou-se na análise morfológica, identificando-os enquanto espaços fragmentados de pequenez, cujo papel oscila entre o aparecimento e desaparecimento flutuante. Relacionam-se a espaços públicos voltados para atividades de lazer e integrados ao cotidiano urbano:

In considering urban void spaces, their fleeting notion suggests a level of spatial fluctuation in dynamic urban transformation processes. Transformation processes include economic growth or decline as well as demographic fluctuations and interrelated processes with effects on urban infrastructure. (Rahmann; Marieluise, 2011, p. 02)

Portanto, compreendemos, nesta pesquisa, por vazios urbanos as áreas internas ao perímetro urbano que ainda não desempenham a função social e/ou econômica decorrente de seu uso potencial, apoiado em normativa jurídica, como urbana. Isto é, não se verificou uso efetivamente urbano, estando esses espaços passíveis ou não de utilização.

A cidade não se constitui de duas partes: uma construída e a outra vazia. [...] o terreno vago só se explica e justifica pelas circunstâncias em que se insere, num quadro urbano caracterizado pela concentração. [...] os terrenos se constituem e têm sua razão de ser, diante do processo mais amplo: a produção do espaço urbano. (Alvarez, 1994, p. 2)

São, em perspectiva, lugares de reserva não como resistência à globalização (Santos, 2023), mas como resultado dela. Essa opção dialogou com Nascimento (2019), que compreendeu os vazios urbanos como áreas não ocupadas, edificadas ou não, improdutivas e suscetíveis à especulação imobiliária. Isto é, não se identificou atividade comercial efetivamente urbana e tampouco se encontram meios de consumo coletivos estruturados para atender às necessidades urbanas. Quando nos referimos a edificações, por exemplo, não se trata de loteamentos resultantes de parcelamentos, bairros ou habitações com caráter e vizinhança tipicamente urbanos. Quando nos referimos a atividades comerciais, estas não ocorreram de forma estruturada, nem houve a presença efetiva e intensa de maquinários e processos industriais que a tecnologia contemporânea possibilita ao fluxo comercial globalizado tipicamente experienciado nas cidades.

São, por outro lado, áreas de transição, com de serem glebas não parceladas – característica fundamental deste fenômeno –, com a existência de alguma atividade agrícola vinculada mais à subsistência do que à comercialização ou exportação, e com a presença de residências caracterizadas como sedes de propriedades rurais, casas de caseiros ou de cuidadores, mais do que como primeiras residências familiares.

Assim, a construção desta dissertação conduziu-nos a um recorte analítico que fortaleceu a perspectiva do fenômeno geográfico dos vazios urbanos enquanto parte do processo de expansão territorial urbana, situando-os empiricamente no contexto mais geral dos movimentos dos agentes produtores do espaço urbano – sobretudo dos proprietários fundiários e do capital incorporador – na produção das cidades médias.

A fonte das áreas rurais mapeadas é pública e reúne informações integradas ao Cadastro Ambiental Rural (CAR), registro eletrônico obrigatório para as propriedades rurais brasileiras. Criado pela Lei Nº 12.651/2012, do Sistema Nacional de Informação sobre Meio Ambiente (SINIMA), o CAR tem a finalidade de integrar informações ambientais das propriedades e posses rurais referentes às Áreas de Preservação Permanente, áreas de uso restrito, Reserva Legal, remanescentes e demais formas de vegetação nativas, com o objetivo de construir e manter uma base de dados destinada ao controle, monitoramento e planejamento ambiental¹⁸.

A principal fonte de dados utilizada é o Sistema de Gestão Fundiária (SIGEF), desenvolvido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) e pelo Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA) para gestão de informações fundiárias do meio rural brasileiro¹⁹. Nele, a validade e regularização das informações georreferenciadas dos limites de imóveis e certificação poligonal das áreas rurais abrangeram todo o território brasileiro.

Selecionamos os polígonos que interseccionam os limites do perímetro urbano dos municípios e que, portanto, deveriam ser considerados áreas urbanas. A esse primeiro resultado, associamos as informações de tipologia: assentamentos rurais, em rosa claro; e glebas, em rosa médio. Posteriormente, em um refinamento técnico da cartografia, incluímos uma terceira tipologia: áreas sem informação – em rosa forte –, a partir da análise manual de imagens de satélite, investigando áreas, por vezes contíguas às mapeadas pelo SIGEF, que indicavam uso não urbano, mas que não possuíam informações que confirmassem a ausência de atualização recente quanto ao processo de regularização da gleba ou parcelamento.

Os polígonos mapeados em verde – em Presidente Prudente, o Parque do Povo e o Balneário da Amizade; em Dourados, o Parque Municipal Arnulpho Fioravanti – também foram excluídos do que consideramos vazios urbanos, porque são áreas reservadas e incorporadas ao uso urbano, funcionando como espaços verdes públicos e de uso coletivo, destinados ao lazer da população.

Das demais informações urbanas, apresentamos dois tipos de produção imobiliária: em roxo, os empreendimentos dos Conjuntos Habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, e em azul, os espaços residenciais fechados. A intenção foi evidenciar o contraste entre as

¹⁸ Fonte: <https://www.car.gov.br/#/sobre> Acesso em 10 de dezembro de 2025.

¹⁹ Fonte: <https://sigef.incra.gov.br/documentos/manual/#h.69kro5ec40it> Acesso em 10 de dezembro de 2025.

formas de produção habitacional, privada e pública – ou em produções com participações do poder público e da iniciativa privada, como para alguns conjuntos MCMV –, destinadas às distintas camadas sociais.

Da mesma forma, apresentamos em cinza escuro a localização do Aeroporto Regional das duas cidades – em Dourados, no extremo leste, e em Presidente Prudente, no extremo sul do perímetro urbano – com o intuito de evidenciar o considerável grau de desconexão dessa infraestrutura em relação ao centro urbano.

Os Mapas 26 e 28, que serão apresentados mais adiante, contém imagem de satélite para melhorar a visualização cartográfica pelo leitor, revelam a composição desses vazios urbanos. Do ponto de vista da observação das imagens, identificamos elementos como extensas áreas verdes, de pastagem ou arborização, que variam na densidade de cobertura, eventualmente com indicativos de interferência antrópica ou presença de construção. Quando observamos uma casa, por exemplo, ela não foi excluída do que consideramos vazio urbano, porque não representou uma ocupação resultante de parcelamento do solo de caráter urbano.

Assim, como em Presidente Prudente, a cartografia de Dourados representa a dualidade entre a área urbana consolidada, densificada, e os vazios urbanos, que encontram seu limite territorial no perímetro urbano. Estes, acompanham o traçado irregular desse perímetro e conformam contínuos de áreas não parceladas à medida que se afastam da área urbana consolidada – isto é, da cidade propriamente dita. Dado o panorama geral comum aos mapas de vazios das duas cidades, prosseguimos com as considerações particulares para cada uma delas, iniciando pela apresentação e análise da cartografia de Dourados.

Dourados apresentou, por um longo período, um padrão de expansão urbana orientado no sentido norte-sul, que progressivamente encontrou limites nas áreas de reserva e de retomada indígena localizadas ao norte do Município. Em função disso, identificamos um segundo padrão de expansão, associado às sucessivas políticas de ampliação do perímetro urbano, que se orientou predominantemente no eixo leste-oeste. Essa dinâmica já havia sido discutida nas seções anteriores deste capítulo e é retomada aqui de forma sintética, com o objetivo de contextualizar a relação entre a expansão urbana recente e a ocorrência dos vazios urbanos.

Identificamos a produção imobiliária como elemento central dessa dinâmica, uma vez que os distintos eixos de expansão urbana responderam a padrões também distintos de ocupação do solo. No setor norte – e, mais recentemente, a oeste –, onde se concentram a maioria dos espaços residenciais fechados, localizam-se as áreas de maior renda, e as desigualdades

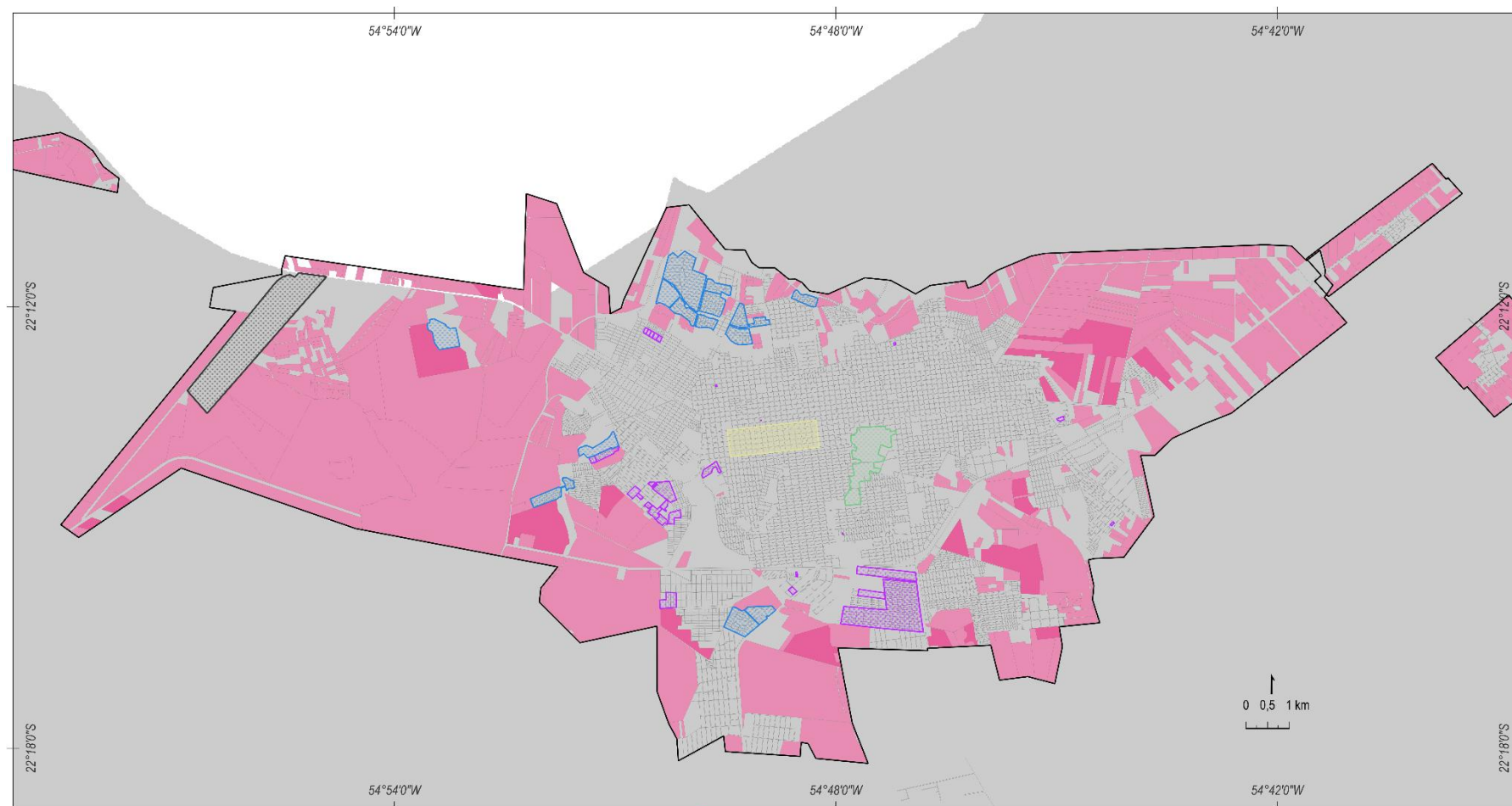
socioespaciais mostram-se menos expressivas. Em contrapartida, no setor sul, embora também tenha ocorrido a implantação de espaços residenciais fechados, estes apareceram de forma mais heterogênea em relação ao seu entorno imediato, sendo mais evidentes as disparidades socioeconômicas e a justaposição de usos e padrões de ocupação contrastantes.

Os vazios urbanos caracterizados como glebas – isto é, cadastrados como áreas rurais não parceladas – estão presentes em todos os setores da área urbana, internamente ao perímetro urbano de Dourados e representaram uma área total de 111,881 km². Os vazios classificados como áreas sem informação, por sua vez, representaram pouco mais de 9 km² e correspondem a dois padrões locacionais recorrentes: estão situados nas proximidades da área urbana consolidada e mantêm relação espacial direta com empreendimentos residenciais, sejam eles espaços residenciais fechados, sejam conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Diante dessa tendência, consideramos plausível a interpretação de que parte dessas áreas já se encontravam em processo de parcelamento, ainda que com registros fundiários desatualizados nas bases do SIGEF, possivelmente associados a contratos de compra e venda ainda não regularizados. Destacam-se, nesse sentido, duas áreas expressivas localizadas a oeste da cidade, contíguas aos empreendimentos Terras Alphaville, no noroeste, e Vivere do Lago, no centro-oeste. Inseridas de forma intersticial e em continuidade com a área urbana consolidada, essas áreas evidenciaram a coexistência – e a passagem abrupta na paisagem – entre o tecido urbano densificado e extensas porções ainda não urbanizadas.

O padrão geral observado, portanto, indicou uma tendência à urbanização dispersa, uma vez que o resultado desse processo foi uma área urbana relativamente adensado em sua porção central, mas continuamente expandido como estratégia de incorporação da terra rural ao uso urbano. Enquanto a área interna ao perímetro urbano de Dourados representa 237,96 km², pouco mais da metade dela – mais precisamente 50,89%, dele, ou seja, 121,092 km² – é categorizada como vazios urbanos, reforçando a fragmentação do tecido urbano e a manutenção de amplos vazios urbanos. O próximo conjunto cartográfico apresenta a síntese dos vazios urbanos para Dourados/MS e Presidente Prudente/SP, com imagens de satélite para melhor visualização ao leitor.

Mapa 27. Dourados/MS. Vazios Urbanos. 2022.



Dourados/MS. Vazios urbanos, 2022

Áreas incorporadas ao perímetro urbano não parceladas ou subdivididas. Fonte: Departamento de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Dourados/MS | EPSG 4674 SIRGAS 2000 |
Elaboração e Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025



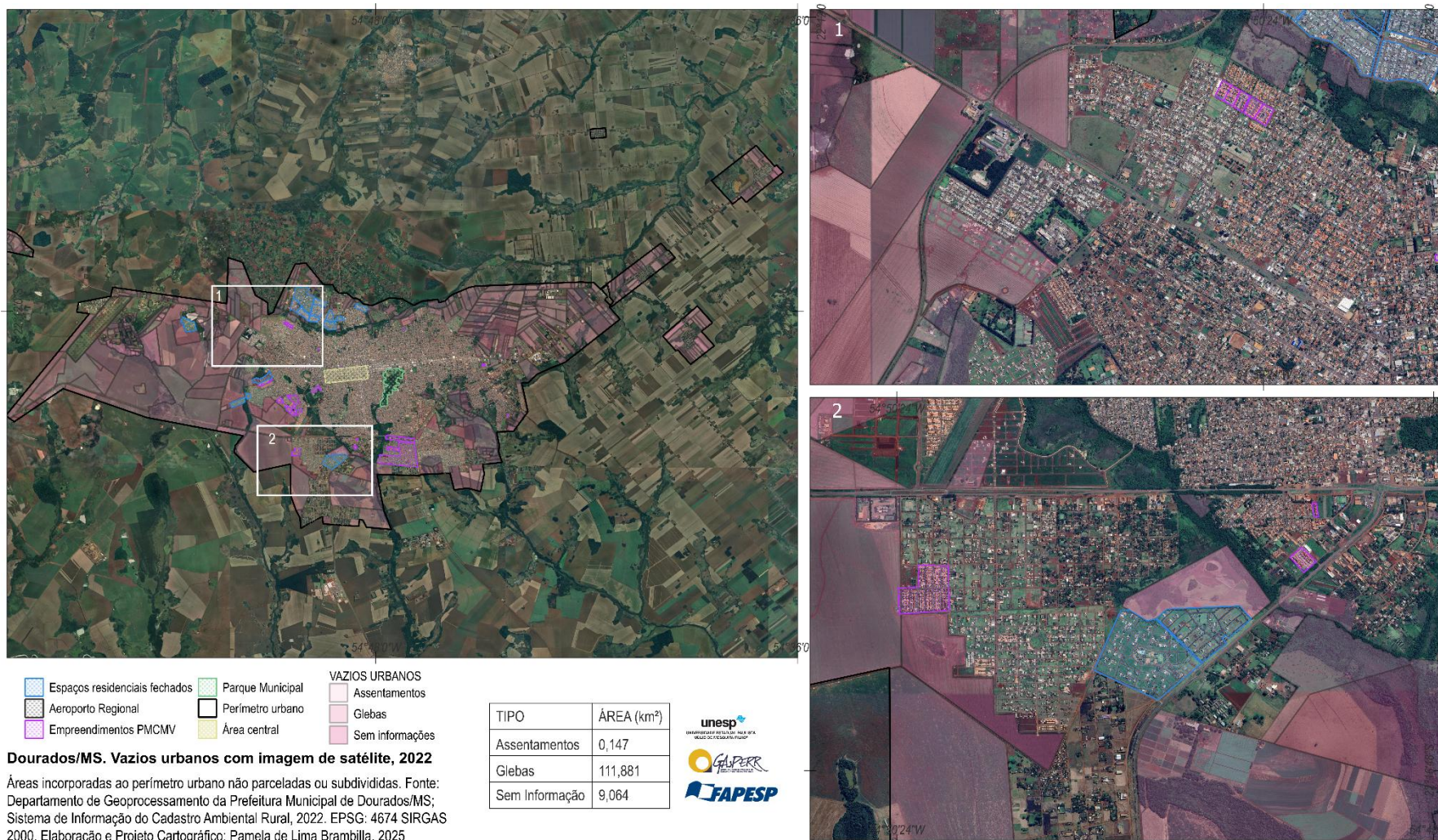
- Área central
- Aeroporto Regional
- Empreendimentos PMCMV
- Espaços residenciais fechados
- Parque municipal
- Perímetro urbano
- Faces de logradouro
- Município de Dourados

- VAZIOS URBANOS**
- Assentamentos
 - Glebas
 - Sem informação

TIPO	ÁREA (KM²)
Assentamentos	0,147
Glebas	111,881
Sem informações	9,064

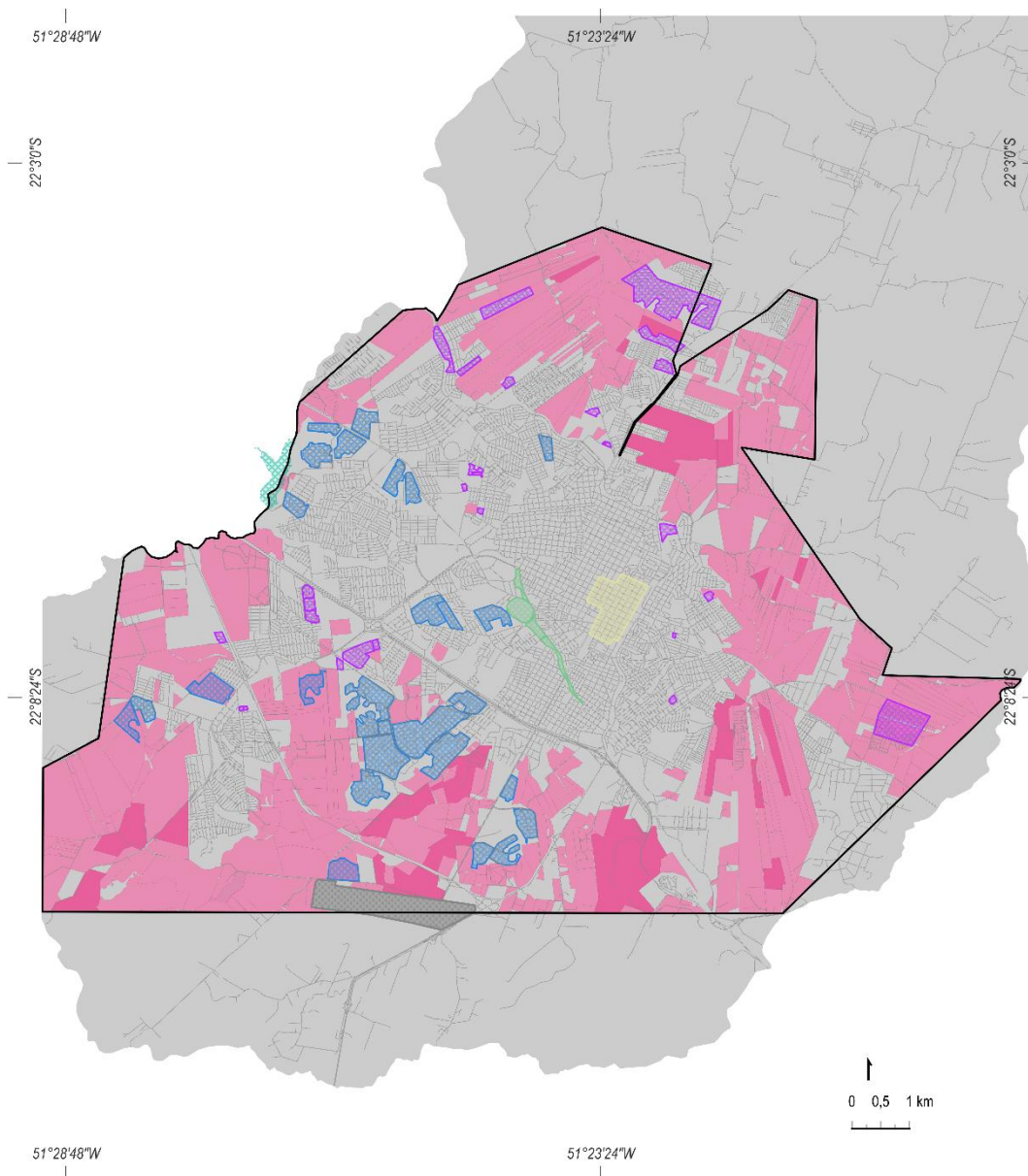
Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

Mapa 28. Dourados/MS. Vazios Urbanos (imagens de satélite). 2022.



Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

Mapa 29. Presidente Prudente/SP. Vazios Urbanos. 2022.



Presidente Prudente/SP. Vazios urbanos, 2022

Áreas incorporadas ao perímetro urbano não parceladas ou subdivididas. Fonte: Sistema de Informação do Cadastro Ambiental Rural, 2022 | EPSG 4674 SIRGAS 2000 | Elaboração e Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

- Município de Presidente Prudente
- Faces de logradouros
- Perímetro urbano
- Balneário da Amizade
- Parque do Povo
- Área central
- Aeroporto Regional
- Empreendimentos PMCMV
- Espaços residenciais fechados

VAZIOS URBANOS

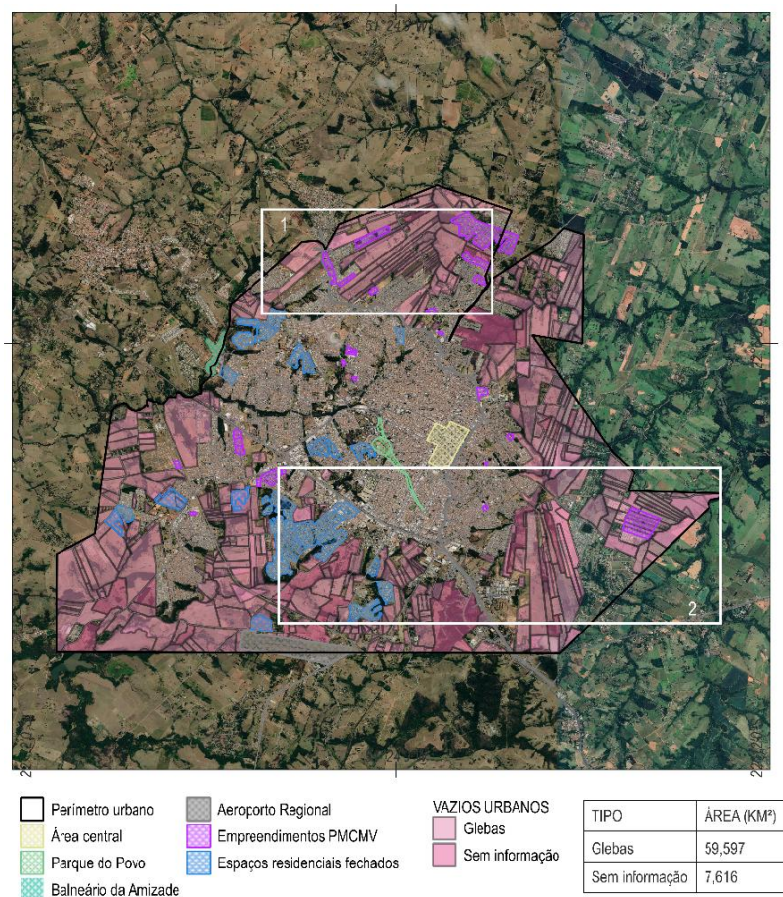
- Glebas
- Sem informação

TIPO	ÁREA (KM²)
Glebas	59,597
Sem informações	7,614



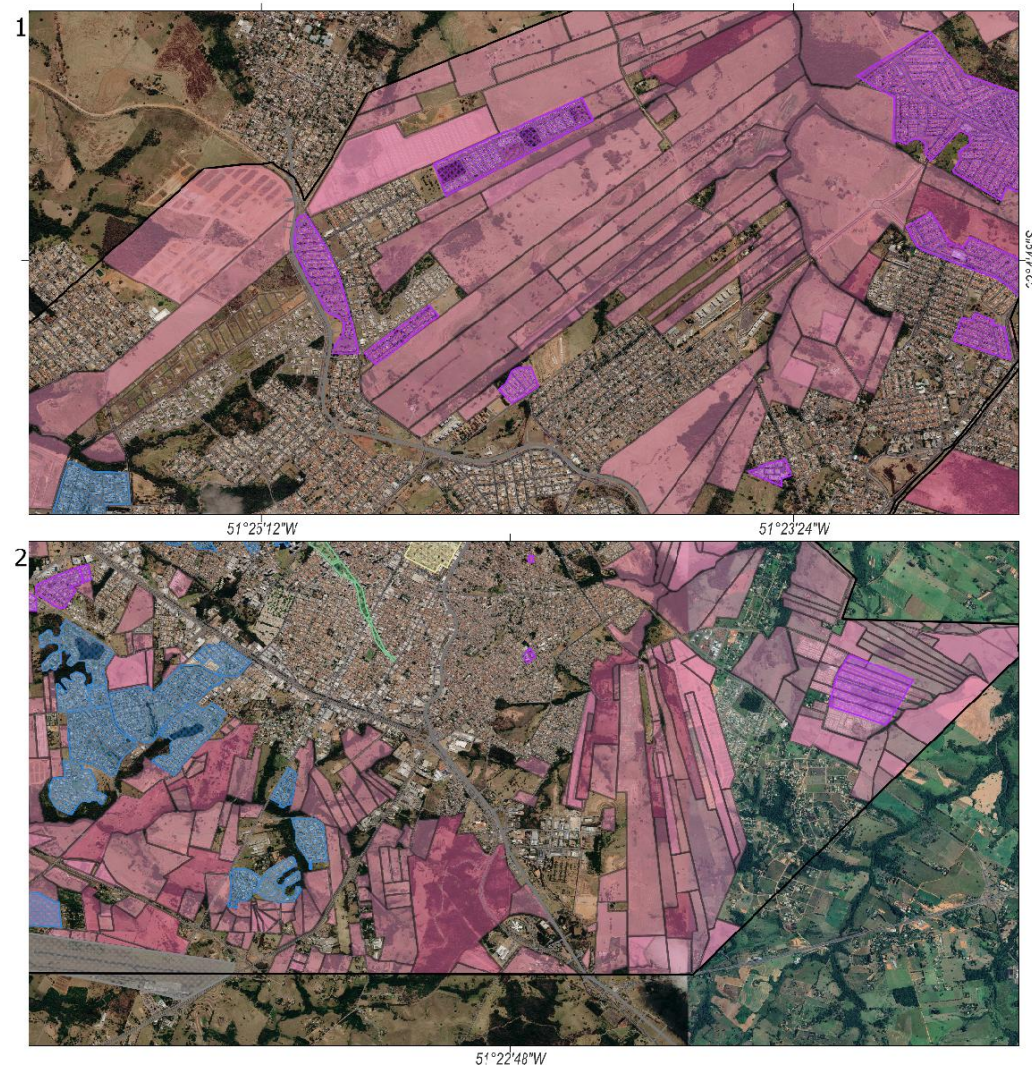
Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

Mapa 30. Presidente Prudente/SP. Vazios Urbanos (imagens de satélite). 2022.



Presidente Prudente/SP. Vazios urbanos com imagem de satélite, 2022

Áreas incorporadas ao perímetro urbano não parceladas ou subdivididas.
 Fonte: Sistema de Informação do Cadastro Ambiental Rural, 2022. EPSG: 4674 SIRGAS 2000. Elaboração e Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025



Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

Presidente Prudente acompanha o padrão de situação espacial dos vazios urbanos concentrados próxima ao limite do perímetro urbano. Entretanto, a área interna a ele significativamente menor em comparação ao observado em Dourados. As glebas mapeadas em Presidente Prudente representaram 34,17% da área total do perímetro urbano, o que corresponde a 59,597 km², enquanto as áreas classificadas como sem informação somaram pouco mais de 4%, isto é, 7,614 km². Em conjunto, essas áreas totalizaram 67,211 km², ocupando 38,53% de todo o perímetro urbano do Município, que perfaz 174,42 km², ou seja, pouco mais de um terço da área incorporada ao perímetro urbano.

O aparecimento pontual de glebas no interior da área urbana consolidada está, em geral, associado a terrenos ociosos ou a remanescentes de parcelamentos incompletos. Essa distribuição espacial reforçou o caráter extensivo expansão territorial urbana, na qual grandes parcelas de terra foram incorporadas pelo perímetro urbano sem que houvesse ocupação efetiva e contínua das áreas já consolidadas no traçado urbano.

O traçado da linha ferroviária segmenta a cidade em porções norte e sul, sendo que o contínuo da mancha de ocupação urbana ocorreu de forma mais intensa ao sul do que ao norte. Parte dessa dinâmica se justificou-se – conforme já discutido anteriormente ao apresentar as cidades de estudo – pela própria topografia do município, que apresenta condições mais favoráveis à ocupação em direção ao sul. A essa condição associou-se a atuação do capital fundiário, uma vez que a menor procura por terrenos em áreas com restrições geográficas contribuiu para a redução dos preços da terra. A estruturação espacial resultante foi marcada pela produção de áreas periféricas, caracterizadas pela implantação de loteamentos de baixo custo, voltados a camadas sociais com menor poder aquisitivo.

É também nessa porção do município que a política habitacional encontrou condições favoráveis para maximizar sua produção, com a implantação de quatorze empreendimentos do Programa Minha Casa, Minha Vida. Os baixos preços dos terrenos viabilizaram a aquisição de áreas maiores e permitiram a construção de um número mais elevado de unidades habitacionais, atendendo a um contingente mais amplo da população.

Nesse setor da cidade, a relação entre a implantação dos empreendimentos habitacionais e a ocorrência dos vazios urbanos evidenciou a inserção da habitação de interesse social em territórios pouco consolidados. A presença dos vazios refletiu tanto a disponibilidade de terras mais baratas quanto a antecipação de processos futuros de valorização fundiária. Assim, os

conjuntos habitacionais passaram a atuar como vetores indiretos da expansão urbana, contribuindo para a ocupação inicial de áreas ainda pouco estruturadas do ponto de vista urbano.

A cartografia da evolução da área urbanizada revela que a expansão territorial urbana nessa parcela da cidade foi relativamente recente, intensificando-se a partir dos anos 2000 e tornando-se mais expressiva após 2010. Esse padrão corrobora a hipótese de que a construção desses empreendimentos visou à incorporação de terras recentemente anexadas ao perímetro urbano, cujos preços mais baixos possibilitam reduzir os custos da política habitacional.

A porção sul da cidade, por sua vez, apresentou uma dinâmica socioespacial distinta, marcada pela forte proximidade espacial entre os vazios urbanos e os espaços residenciais fechados. Essa área, que se estende do limite do perímetro urbano até a Rodovia Raposo Tavares (SP-270), concentrou quinze dos vinte e sete espaços residenciais fechados existentes na cidade. Esses empreendimentos estão implantados de forma adjacente ou mesmo inseridos em áreas com elevada concentração de vazios urbanos, configurando espaços fortemente autossegregados em relação à malha urbana consolidada.

Nesses casos, os vazios urbanos funcionaram simultaneamente como reserva fundiária estratégica e como elemento de valorização paisagística e simbólica dos espaços residenciais fechados, reforçando a lógica de seletividade socioespacial e a produção de enclaves residenciais pouco articulados à cidade tradicional.

Essa configuração espacial – marcada pela forte proximidade entre a área urbana consolidada e extensos vazios urbanos – mostrou-se mais intensa em Presidente Prudente do que em Dourados. Tal condição evidenciou a incorporação predominantemente formal de terras rurais ao perímetro urbano, ainda que essas áreas carecessem da correspondente urbanização efetiva. Desse modo, os vazios urbanos constituem aspecto central para a compreensão da expansão territorial urbana.

Em síntese, do ponto de vista do mercado imobiliário, os vazios urbanos mapeados desempenharam papel fundamental na dinâmica de produção do espaço urbano, tanto em Presidente Prudente quanto em Dourados. A expressiva predominância dos vazios, compostos por glebas indicou a retenção especulativa de terras urbanas apenas juridicamente, isto é, incorporadas pelo perímetro urbano, mas não parceladas ou edificadas.

Esses vazios constituíram e constituem ativos estratégicos para o mercado imobiliário, pois possibilitam o controle do ritmo de oferta de solo urbano e a captura de valorização futura associada à ampliação dos meios de consumo coletivo, à implantação de novos

empreendimentos residenciais – especialmente os fechados – e à própria expansão territorial urbana. Assim, os vazios urbanos não representaram ausência de função, mas uma função econômica latente, diretamente vinculada à lógica da especulação fundiária.

Por fim, a relação entre os vazios urbanos, o perímetro urbano e a expansão da cidade revelaram um processo de crescimento territorial disperso e parcialmente desintegrado da ocupação efetiva. A presença de extensas áreas vazias no interior do perímetro urbano demonstrou que a ampliação dos limites legais da cidade ocorreu de forma antecipada, incorporando grandes glebas sem que houvesse demanda imediata por urbanização.

A análise dos vazios urbanos enquanto fenômeno geográfico apontou para um modelo de expansão urbana dispersa, para o que o perímetro urbano expandiu-se mais rapidamente do que a capacidade de edificação urbana e o crescimento populacional, resultando em baixa densidade, elevação dos custos de infraestrutura para o poder público e, de modo geral, reforço da lógica de fragmentação socioespacial.

AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO



4. AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO

No capítulo anterior, apresentamos a área do nosso objeto de estudo. Agora, buscamos o cuidado metodológico de embasar esse recorte conceitualmente, para que o debate não se restrinja apenas à análise das sucessões de acontecimentos da cidade, da inserção em sua rede urbana, ou na expansão territorial das cidades, como se isso fosse um fato em si. Já discorreremos sobre os estudos urbanos exigirem a consideração das mudanças no plano geográfico e histórico, incorporando outros sujeitos envolvidos. Para Whitaker e Miyazaki (2012, p. 312):

Isto porque a definição de forma circunscrita aos limites exteriores da forma em si deve ser superada a partir do momento em que o termo vem acompanhado da adjetivação urbana, que reflete o próprio processo de produção social do espaço urbano. (Whitaker; Miyazaki, 2012, p. 312)

Este capítulo da dissertação volta-se à análise dos agentes de produção do espaço urbano, tema relevante para a análise das cartografias da fragmentação.

Agentes, ações e atividades envolvidas, intrínsecas ao próprio processo de produção social do espaço urbano (Corrêa, 1989; Gottdiener, 2010), são tratados nesta seção. Serão considerados alguns fatores políticos, sociais, econômicos, culturais, entre outros, que envolvem essa dinâmica

Adotamos a proposição de Corrêa (1989) da tipologia dos agentes sociais responsáveis pela produção do espaço urbano, entendidos como os sujeitos que fazem e refazem as cidades. São cinco:

- a) os proprietários dos meios de produção;
- b) os proprietários fundiários;
- c) os promotores imobiliários;
- d) o Estado;
- e) os grupos sociais excluídos.

Outros autores identificaram e categorizaram tais atores: Capel (1974), ao tratar das estratégias utilizadas no processo de produção do espaço urbano espanhol nas décadas de 1950 e 1960, descreveu quatro agentes: a) as grandes empresas industriais e de serviços (isto é, os

proprietários dos meios de produção), b) os proprietários do solo, c) os promotores e as empresas construtoras, e d) o Estado. Para este autor, as estratégias adotadas pelos promotores consistem em manter o *déficit* habitacional não como consequência de um eventual crescimento populacional, mas mesmo quando essa demanda se encontrava baixa, preservando a escassez da oferta do setor da produção da habitação, ao oferecer um produto final com elevado preço, inacessível à maioria da população.

A hipótese do autor (Capel, 1974) sustentou-se no papel do Estado enquanto mediador de conflitos entre os proprietários dos meios de produção e os proprietários do solo, bem como entre estes e os demais agentes na organização do espaço intraurbano, com o intuito de evitar a especulação do solo por parte das empresas industriais, quando estas incluem a habitação e a moradia como elemento de disputa no interesse em reduzir o custo da moradia ou desvalorizar o capital de circulação com a finalidade de diminuir o custo de produção e aumentar as taxas de exploração da força de trabalho. O Estado deveria, ainda, atender à demanda não solvente por habitação voltada às classes sociais com menor poder aquisitivo, de forma que os promotores imobiliários pudessem se inserir no mercado da demanda solvente.

Bahiana (1978)²⁰, por sua vez, relacionou seis agentes sociais: a) o morador - proprietário ou inquilino, b) os proprietários do solo - rurais ou urbanos, c) a indústria imobiliária, d) a indústria da construção civil, e) os proprietários industriais; e f) o setor público. Ainda que algumas dessas tipologias sejam similares, esses autores consideraram realidades empíricas distintas – latino-americanas, norte-americanas e espanholas –, o que as torna insuficientes para uma adequação plena à realidade brasileira.

Dois pontos convergentes, que aparecem em pelo menos dois dos três autores anteriormente citados, devem ser levados em consideração: primeiro, a atribuição de um marco jurídico regulatório como mediador dos conflitos e condutor das ações dos agentes no processo de produção do espaço urbano; segundo a apropriação da renda da terra entre os agentes, inseridos em um contexto capitalista, que assume a forma de renda diferencial de um capital fictício (Harvey, 2013).

²⁰ A referência desta obra é considerada incerta, visto que Corrêa (2012) refere-se à publicação do artigo “Agentes modeladores e uso do solo urbano”, publicado nos Anais da Associação dos Geógrafos Brasileiros, Rio de Janeiro, n. 18, 1978. Todavia, a referência utilizada neste trabalho é aquela indicada por Ferreira (1998, p. 33), que menciona o artigo de mesmo título, porém publicado na Revista Espaço & Debates, no ano de 1987.

Nesta pesquisa, aprofundamo-nos nos papéis desempenhados por dois agentes sociais hegemônicos no processo de produção do espaço intraurbano que, atuando nos campos econômico e político, apontaram para um potencial correlação de forças: o Estado e os promotores imobiliários.

Enfocamos os múltiplos papéis desempenhados pelo Estado, segundo Samson (1980), que identificou três principais funções: primeiro, o estabelecimento de marcos jurídicos e regulatórios da produção e uso do solo; segundo, a produção de condições de produção para outros agentes sociais e do próprio espaço físico da cidade; e, terceiro, a capacidade de transmutar-se em outros agentes sociais, como produtor industrial e promotor imobiliário.

Uma vez que, nesta dissertação, o recorte empírico recaiu sobre a escala da cidade e do município, enfocamos o papel desenvolvido pelo Estado por meio da análise do Poder Público Municipal. A leitura documental dos instrumentos jurídicos municipais foi detalhada nas respectivas seções e foi composta pela análise do Plano Diretor Municipal e de outros instrumentos que são atribuídos ao papel desempenhado pelo Poder Público Municipal, geralmente o Executivo, enquanto condutor responsável pelo planejamento urbano. Trata-se de um instrumento que media as relações da produção do espaço, ao ser articulado em detrimento dos interesses dos referidos agentes hegemônicos e dominantes, configura-se como um instrumento não neutro.

Neste capítulo, organizamos as seções de análise documental de forma específica para cada município, enquanto a discussão sobre a atuação da iniciativa privada foi reunida em seção comum às duas cidades. Isso se deve ao fato de que identificamos tendências comuns entre os municípios analisados, geralmente observadas a partir da dinâmica de atuação do mercado imobiliário. Por outro lado, foram também identificadas especificidades que exigiram atenção mais detalhada, sobretudo no que se refere à atuação do poder público.

Aos promotores imobiliários corresponde a produção física do espaço urbano, contribuindo para conformar a morfologia urbana, a partir da produção material que envolve o processo construtivo e comercial e diferentes tipos residenciais, em diálogo com a produção imaterial da cidade. Corrêa (1989, p. 19-20) elencou as seguintes operações realizadas por esses agentes: a) incorporação; b) financiamento; c) estudo técnico; d) construção ou produção física do imóvel; e) comercialização. Assim, identificamos diversos sujeitos ou empresas ou organizações bem como papéis desempenhados por uma única classe de agentes.

São papéis que, por vezes, reforçam as bases da diferenciação que resulta da produção material e imaterial da cidade e interferiram na divisão econômica e social do espaço, provocando ora bairros residenciais segregados, ora novas tipologias residenciais que complexificam o processo de segregação.

La producción física del espacio urbano – es decir, de las viviendas y los equipamientos – se realiza a través de las actuaciones de promotores y empresas constructoras. Lo que los geógrafos acostumbran denominar la morfología urbana es un resultado de las opciones y decisiones adoptadas por estos agentes. (Capel, 1974, p. 38)

A bibliografia utilizada neste trabalho para a definição dessas tipologias não é recente. Portanto, mudanças urbanas de ordem histórica e geográfica devem ser consideradas como fatores que alteram a forma da atuação desses agentes, embora a lógica capitalista da produção do espaço se mantenha.

Um arquiteto, dono de um terreno urbano, pode exercer a função de promotor imobiliário quando decide, após um estudo de viabilidade técnica e aprovação do projeto pela Prefeitura Municipal de sua cidade, desmembrar este terreno em dois, com a finalidade de construir duas kitnets para aluguel mensal. Nesse sentido, ele também é um proprietário fundiário, ao objetivar extrair a maior renda fundiária de sua propriedade (Corrêa, 1989, p. 17). Ainda que seja a mesma pessoa, em tese, tratam-se de agentes com funções diferentes, que se imbricam no mesmo interesse: extrair renda do solo urbano.

4.1.AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO: PODER PÚBLICO

Nesta seção, apresentamos o conjunto das legislações vigentes que regulam, estabelecem diretrizes e dispõem sobre o ordenamento do espaço urbano, bem como um conjunto de leis específicas de cada município. Buscamos, com amparo nessas normativas, optar por determinadas nomenclaturas relativas ao ordenamento dos loteamentos urbanos e das novas tipologias residenciais estudadas nesta dissertação.

Com o propósito de explorar se a expansão territorial e a dispersão que dela decorre configuram-se como peças-chave no processo de fragmentação socioespacial, estudamos as

legislações específicas dos Planos Diretores das duas cidades estudadas, articulando a expansão do perímetro urbano às suas transformações socioespaciais, de modo a investigar se as desigualdades socioeconômicas acentuam-se como desigualdades socioespaciais, à medida que ocorre a expansão territorial urbana. Para isso, amparamo-nos em produtos cartográficos que representam informações relativas aos meios de consumo coletivo.

Historicamente, a terra sempre constituiu elemento estruturador das relações de classe no espaço e na cidade (Natal, 2015). Ela tornou-se propriedade privada e, portanto, passível de mercantilização apenas em 1850, com a promulgação da Lei nº 601/1850, conhecida como “Lei de Terras”, possibilitando o registro de propriedade a partir da comprovação documental ou por meio de testemunhas que atestassem a ocupação prévia e pacífica, desde que esta servisse como moradia habitual e princípio de produção agrícola ou pecuária ao posseiro.

Art. 5º Serão legitimadas as posses mansas e pacíficas, adquiridas por ocupação primária, ou havidas do primeiro ocupante, que se acharem cultivadas, ou com princípio de cultura, e morada, habitual do respectivo posseiro, ou de quem o represente. (Brasil, 1850, p. 01)

É interessante observar a evolução das legislações acerca do parcelamento, loteamento e venda de terrenos urbanos no Brasil. A Lei de Terras facilitou a compra de novas terras pelos proprietários produtores e, considerando que a abolição da escravidão seria aprovada apenas trinta anos mais tarde, é possível afirmar que, de imediato, o comércio de terras no Brasil restringiu-se a uma parcela bastante limitada da população, marcando o início da renda fundiária baseada no monopólio da terra, sobretudo em benefício dos altos estratos sociais e econômicos, configurando o cerne da concentração e da desigual distribuição fundiária no país.

Já no período republicano, editado diretamente pelo Executivo durante o Estado Novo, o Decreto Federal nº 3.079, de 15 de setembro de 1938, estabeleceu, em seu Artigo 1º, normas para os proprietários ou coproprietários de terras rurais ou terrenos urbanos que pretendessem vender e/ou dividir suas terras em lotes mediante financiamento: exigindo memorial assinado contendo a descrição da propriedade loteada, a relação cronológica dos últimos vinte anos dos títulos de domínio, o plano de loteamento com o programa de desenvolvimento urbano ou aproveitamento industrial ou agrícola, a planta do imóvel, além de certidões diversas e, no caso de propriedades urbanas, a aprovação prévia pela Prefeitura Municipal. Este Decreto-Lei

passou, ainda, a permitir que o proprietário ou coproprietário de terrenos urbanos loteados financiasse seus terrenos aos compradores, mediante pagamento em prestações:

Art. 18. Os proprietários, ou coproprietários, de terrenos urbanos loteados na forma deste decreto o do decreto-lei n. 58, que se dispuserem a fornecer aos compromissários, por empréstimo, recursos para a construção do prédio, nos lotes comprometidos, ou tomá-la por empreitada, por conta dos compromissários, depositará no cartório do registo imobiliário um memorial indicando as condições gerais do empréstimo, ou da empreitada, e da amortização da dívida em prestações. (Brasil, 1938, p. 05)

Duas disposições, promulgadas em 1964, mostraram-se relevantes para este trabalho. A primeira é a Lei nº 4.504, denominada “Estatuto da Terra”, instituída em 30 de novembro, que visou, a partir da regularização de direitos e obrigações vinculados aos bens imóveis rurais, promover a Política Agrícola e executar a Reforma Agrária. Foi responsável por permitir maior flexibilidade a projetos privados de valorização fundiária ou de distribuição de terras por meio da colonização²¹ particular, tanto em loteamentos rurais – destinados à produção agrícola –, quanto em loteamentos urbanos – voltados a fins residenciais –, com caráter de parcelamento.

O que se observou, todavia, foi o surgimento dos chamados “sítios de recreio”, isto é, casas de segunda residência voltadas para práticas de lazer, construídas fora do perímetro urbano consolidado. Trata-se, portanto, da proliferação de empreendimentos residenciais voltados ao lazer que, embora situados fora do perímetro urbano, buscam valorizar elementos do cotidiano rural e da natureza, preservando determinadas características do campo, sem contemplar, contudo, atividades produtivas ou de exploração agrícola, agroindustrial ou pecuária. Nesses loteamentos, o uso da terra não visa produção agrícola propriamente dita, mas uso meramente contemplativo.

A segunda disposição refere-se à Lei nº 4.591/1964, sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Ela contém duas disposições que mereceram análise detalhada, pois tratam fundamentalmente da alienação de lotes. A primeira diz respeito à regulamentação do regime de condomínio para loteamentos residenciais ou não. Em seu Artigo 7º, define o

²¹ Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se: IX – “Colonização”, toda atividade, oficial ou particular, que se destine a promover o aproveitamento econômico da terra, por meio de sua divisão em propriedade familiar ou por intermédio de cooperativas.

condomínio como a soma de unidades autônomas, com a inscrição e individualização de cada unidade, bem como a fração ideal do terreno e das partes comuns. Entende-se como objeto de propriedade exclusiva cada unidade isolada, lote ou terreno, edificado ou não, e estabelecem-se regras relativas à convenção condominial, à eleição do síndico, às despesas, ao seguro, à utilização da edificação ou do conjunto, à administração e à assembleia.

A segunda disposição relevante dessa lei trata da definição de incorporação imobiliária, entendida como “uma atividade exercida com o intuito de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações ou conjunto de edificações compostas de unidades autônomas” (Brasil, 1964, p. 08).

Art. 68. A atividade de alienação de lotes integrantes de desmembramento ou loteamento, quando vinculada à construção de casas isoladas ou geminadas, promovida por uma das pessoas indicadas no art. 31 desta Lei [que trata sobre o patrimônio de afetação] ou no art. 2º-A da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 [que define o empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento do solo], caracteriza incorporação imobiliária sujeita ao regime jurídico instituído por esta Lei e às demais normas legais a ele aplicáveis. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022) § 1º A modalidade de incorporação de que trata este artigo poderá abranger a totalidade ou apenas parte dos lotes integrantes do parcelamento, ainda que sem área comum, e não sujeita o conjunto imobiliário dela resultante ao regime do condomínio edilício, permanecendo as vias e as áreas por ele abrangidas sob domínio público (Incluído pela Lei nº 14.382, de 2022). (Brasil, 1964, p.44)

O incorporador é a pessoa física ou jurídica que se compromete com a venda das frações do terreno em unidades autônomas, podendo se aplicar a edificações sob o regime condominial ou não. A inclusão, pela Lei nº 10.931/2004, da possibilidade de submissão, a critério do incorporador, ao regime de afetação, passou a garantir maior segurança financeira do empreendimento.

Com a redação da Lei nº 14.382/2022, o processo de alienação de lotes inscritos em desmembramentos e loteamentos urbanos pode ficar a cargo da incorporação imobiliária, regulamentando não apenas o processo de venda, mas também a inscrição em condomínio, quando vinculada à construção do objeto da incorporação – imóveis ou edificações do tipo casas –, sob regime de empreitada ou administração, variando conforme a contratação de construtora, o que implica diferenças na margem de lucro.

Uma nova nomenclatura mostrou-se relevante para a pesquisa: o loteamento urbano. Ainda no período ditatorial, o Decreto-Lei nº 271/1967 dispôs sobre questões relacionadas a

loteamentos urbanos, responsabilidades dos loteadores, concessão de uso e espaço aéreo, complementando normas urbanísticas e de planejamento territorial.

A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, presente no Estatuto Da Cidade, dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e estabelece regras para a subdivisão do solo em loteamentos e desmembramentos, definindo requisitos de infraestrutura, regularização e fiscalização por parte dos municípios e estados, conforme disposto em seu Art. 2º:

§ 4º Considera-se lote o terreno servido de infraestrutura básica cujas dimensões atendam aos índices urbanísticos definidos pelo plano diretor ou lei municipal para a zona em que se situe.

§ 5º Consideram-se infraestrutura básica os equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, redes de esgoto sanitário e abastecimento de água potável, e de energia elétrica pública e domiciliar e as vias de circulação pavimentadas ou não (Brasil, 1979, p. 01)

Assim, justificamos a preferência pelo termo “espaços residenciais fechados”, em detrimento de “condomínios fechados”, uma vez que determinados loteamentos residenciais privados são constituídos pelo regime jurídico do condomínio, enquanto outro não, pois são apenas loteamentos para os quais o município aprova o direito de fechamento em troca a assunção da gestão e pagamento de serviços internos aos muros pelos proprietários ou locadores de imóveis.

A Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, conhecida como Lei do Inquilinato, regula as locações de imóveis urbanos e estabelece os direitos e deveres de locadores e locatários, além de disciplinar procedimentos de despejo, reajuste de aluguel e garantias locatícias. O Decreto Federal nº 5.790, de 25 de maio de 2006, por sua vez, regulamenta a composição, a estrutura, as competências e o funcionamento do Conselho das Cidades (ConCidades), criado para promover a participação da sociedade na formulação e implementação da Política Nacional de Desenvolvimento Urbano.

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelecendo diretrizes gerais da política urbana, como a função social da propriedade, o direito à cidade sustentável e instrumentos de planejamento urbano. Além disso, ele delimita os requisitos mínimos que o Plano Diretor Municipal deve conter e reitera a necessidade de sua revisão decenal, com apoio de audiências públicas e reforçando a importância da participação popular:

Art. 40. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana.

§ 1º O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão: I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade; II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos; III – o acesso de qualquer interessado aos documentos e informações produzidos.

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades: I – com mais de vinte mil habitantes; II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas; III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no 4º do art. 182 da Constituição Federal; IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico; V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.

[...]

§ 2º No caso de cidades com mais de quinhentos mil habitantes, deverá ser elaborado um plano de transporte urbano integrado, compatível com o plano diretor ou nele inserido.

Art. 42. O plano diretor deverá conter no mínimo: I – a delimitação das áreas urbanas onde poderá ser aplicado o parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, considerando a existência de infra-estrutura e de demanda para utilização, na forma do art. 5º desta Lei; II – disposições requeridas pelos arts. 25, 28, 29, 32 e 35 desta Lei; III – sistema de acompanhamento e controle. (Brasil, 2001)

O Plano Diretor configura-se, então, como uma política de desenvolvimento urbano prevista pela Constituição Federal, de execução obrigatória pelo Poder Público Municipal, devendo ser aprovado pela Câmara Municipal e sendo obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes. Sua normativa materializa-se em diretrizes fixadas em leis voltadas ao cumprimento da função social da cidade e da propriedade urbana e rural, conforme as exigências constitucionais (Brasil, 1988). Além dos requisitos mínimos previstos no Artigo 42º, são previstos, dentro do Plano Diretor, a elaboração das seguintes leis específicas:

- a) Zoneamento do uso e ocupação do solo urbano;
- b) Parcelamento do solo urbano;
- c) Perímetro Urbano;
- d) Sistema viário básico; e

e) Código e normas para edificações.

Nas seções seguintes, analisamos como o Planejamento Urbano nas duas cidades orientou o processo de expansão urbana do tipo disperso, enfocando as leis complementares de alteração do perímetro urbano e os parâmetros urbanísticos de parcelamento e zoneamento. O recorte volta-se aos setores residenciais, em especial aos vetores de expansão visados pelo mercado privado para a implantação de espaços residenciais fechados, distinguindo-os daqueles destinados às camadas populares e à habitação de interesse social.

Reforçamos que essa análise poderia ser acompanhada da avaliação da aplicação do IPTU Progressivo, em comparação ao tamanho e à metragem dos lotes; entretanto, para esta dissertação, limitamo-nos às considerações normativas sobre a regulação dos condomínios, o zoneamento urbano e as alterações perimetrais previstas a partir do Plano Diretor. Buscamos, nas seções seguintes, demonstrar a relação entre o poder público e os agentes incorporadores, bem como o movimento conjunto de atuação visando ao desenvolvimento urbano.

4.2.O PLANEJAMENTO URBANO DE PRESIDENTE PRUDENTE

Iniciado na década de 1970, o primeiro Plano Diretor de Presidente Prudente foi elaborado por meio de uma parceria entre o Município e o Centro de Pesquisas e Estudos Urbanísticos da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo (CEPEU-FAU), em conjunto com a Comissão Interestadual da Bacia do Paraná-Uruguai (CIBPU) (Baron; Silva; Carmo, 2016, p. 04-05).

Com incentivo do governo federal, a proposta inicial do Plano consistiu na realização de levantamentos topográficos, na identificação de serviços públicos básicos e na definição de diretrizes para o uso e ocupação do solo, com vistas ao planejamento e à expansão urbana. Esse plano foi revisado apenas em 1996, com alterações em diversos dispositivos normativos, incluindo o perímetro urbano e a política de zoneamento.

Analisamos, neste estudo, as normativas dos dois últimos Planos Diretores de Presidente Prudente: a Lei Complementar nº 151, de 10 de janeiro de 2008, aprovada durante o mandato

do prefeito Carlos Roberto Baiancardi²² (PSDB, 2007–2008); e a Lei Complementar nº 230, de 20 de dezembro de 2018, aprovada no mandato do prefeito Nelson Roberto Bugalho (PTB/PSDB, 2017–2020). Assim como no caso de Dourados, a escolha dessas normativas justifica-se pelo período em que os Planos foram revisados, atendendo às exigências estabelecidas pelo Estatuto da Cidade.

A última revisão do Plano Diretor de Presidente Prudente, iniciada em 2015, foi concluída somente em 2018. Por esse motivo, ainda há um intervalo de tempo relativamente curto para avaliar de forma conclusiva os impactos concretos de sua aplicação. No entanto, buscamos examinar os critérios adotados para aprovação dos loteamentos urbanos fechados a partir das diretrizes previstas na Carta de Zoneamento e na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), com ênfase nas áreas destinadas à expansão urbana.

A Lei Complementar nº 232/2018, que trata do parcelamento do solo no Município, define o loteamento fechado, em seu Art. 53, como “parcelamento do solo pela subdivisão de gleba em lotes destinados à edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (Presidente Prudente, 2018, p. 17). Além disso, exige-se a constituição de uma associação de moradores e estabelece-se o limite máximo da gleba em 363.000 m².

Os tipos de parcelamento do solo são agrupados em desmembramento e desdobro, isto é, quando se aproveita o sistema viário existente, ou quando não há abertura ou prolongamento de vias ou logradouros públicos, respectivamente.

Para as Áreas de Interesse Urbanístico Especial, são permitidos loteamentos de sítios ou chácaras de recreio, destinados predominantemente ao lazer. Nestes casos, devem ser observados os seguintes requisitos: área mínima de 2.000 m² por lote; comprimento máximo da quadra de 300 metros; testada²³ mínima de 50 metros por lote; e obrigatoriedade de pelo menos uma conexão com a malha viária existente (Presidente Prudente, 2018).

Além desses critérios específicos para as Áreas de Interesse Urbanístico Especial, nas demais zonas da cidade os parcelamentos devem seguir os seguintes parâmetros: quadras com

²² Filiado ao Partido da Social Democracia Brasileira (PSDB), atuou como Vice-Prefeito na gestão de Agripino de Oliveira Lima Filho (2001–2007), filiado ao Partido Trabalhista Brasileiro (PTB), em seu segundo mandato. Após o afastamento judicial do titular, assumiu o cargo de Prefeito entre os anos de 2007 e 2008.

²³ Medida da distância entre as divisas laterais tomadas a partir do alinhamento da frente do lote. (LC Nº232/2018, Art. 2º, XXX)

comprimento máximo de 150 metros e largura mínima de 40 metros (excetuando-se as Zonas Industriais – ZI); e os lotes não podem estar localizados a mais de 500 metros de uma via coletora.

O Quadro 7 apresenta uma comparação entre as normativas de parcelamento do solo previstas na Lei Complementar nº 127/2003 e na Lei Complementar nº 232/2018, em vigor no Município de Presidente Prudente.

Quadro 7. Presidente Prudente/SP. Leis de Parcelamento do Solo do Município. 2003 e 2018.

LC Nº 127/2003	LC Nº 232/2018
LOTEAMENTO FECHADO	
Não permite o parcelamento por desdobros para lotes situados em Área de Interesse Urbanístico Especial (ZE) e na Zona Residencial 1 (ZR1).	Não permite o parcelamento em lotes: a) situados em Área de Interesse Urbanístico Especial (ZE), b) na Zona Residencial 1 (ZR1), c) de propriedade de pessoas jurídicas ligadas ao loteamento. Em terrenos: a) alagadiços e sujeitos a inundações, b) que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública (aterros sanitários, lixões, etc.), c) com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas as exigências específicas das autoridades competentes, referentes a terraplenagem, d) onde as condições geológicas não são aconselháveis à edificação, e) em áreas de preservação permanente, de preservação de mananciais hídricos e fundos de vales, assim definidos em lei. Em loteamentos: a) aprovados após a vigência da LC nº 032/1996;
PARCELAMENTO DO SOLO POR LOTEAMENTO	
Permite loteamentos para fins urbanos localizados dentro da área urbana e da área de expansão urbana, localizados dentro do perímetro urbano e com ao menos uma ligação com a malha do sistema viário existente. São requisitos mínimos: áreas públicas não são inferiores a 35% da gleba total, sendo 5% a 10% de área institucional,	Deve localizar-se dentro do perímetro urbano e obter ao menos uma ligação com a malha do sistema viário existente e, caso não exista, a responsabilidade de execução e infraestrutura é do proprietário do imóvel ou do loteador responsável pelo empreendimento. São requisitos mínimos: áreas públicas não são inferiores a 35% da gleba total, sendo 5% área institucional, 10% área de lazer, 5% área

10% a 15% de área de lazer, 5% área dominial, 20% de sistema viário, APP, e área “NON AEDIFICANDI” ¹	dominial, sistema viário, APP, e área “NON AEDIFICANDI” ¹
---	--

¹ Definições dadas pela LC Nº232/18, Art. 2º: II –é a área de terra na qual é vedada a edificação de qualquer natureza e assim definida em lei específica.

Fonte: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente. Lei Complementar Nº 137, de 23 de julho de 2003, e LC Nº 232, de 20 de dezembro de 2018. Organização: Pamela de Lima Brambilla, 2025.

No que se refere ao zoneamento do uso e ocupação do solo de Presidente Prudente, abordamos as Leis Complementares nº 153/2008 e sua versão mais recente, a Lei Complementar nº 231/2018. O Quadro 8 apresenta uma comparação entre as características estruturais do zoneamento do Município nos anos de 2008 e 2018.

Quadro 8. Presidente Prudente/SP. Comparação Lei de Zoneamento. 2008 e 2018.

	LC Nº 153/2008	LC Nº231/2018
ESTRUTURA DO ZONEAMENTO		
Zoneamento Geral	Zonas Comerciais (de comércio e serviço central, de eixos viários, de ocupação vertical, e de vias principais e secundárias). Zonas industriais (não poluentes e potencialmente poluentes). Zonas especiais	Zonas Comerciais (de comércio e serviço central, de eixos viários, de ocupação vertical, e de vias principais e secundárias de ocupação vertical de até 3 pavimentos). Zonas industriais (não poluentes e potencialmente poluentes).
Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional (ZR1)	Residencial unifamiliar e/ou multifamiliar horizontal, além de comércio e serviço vicinal. Tolerado comércio e serviço de bairro e serviço geral. Proíbe os demais.	Residencial unifamiliar e/ou multifamiliar horizontal. Tolerado comércio e serviço de bairro e serviço geral. Proíbe os demais e residencial multifamiliar de interesse social.
Zona Residencial de Média Densidade Populacional (ZR2)	Residencial unifamiliar e/ou multifamiliar horizontal e vertical de até 02 pavimentos, além de comércio e serviço vicinal e de bairro.	Residencial unifamiliar e/ou multifamiliar horizontal e vertical de até 02 pavimentos*. Tolerado comércio e serviço geral e específico industrial não polutivo

	Tolerado comércio e serviço geral e específico industrial não polutivo. Proíbe os demais.	Proíbe os demais.
Zona Residencial de Alta Densidade Populacional (ZR3)	Residencial unifamiliar e/ou multifamiliar horizontal e vertical, além de comércio e serviço vicinal e de bairro. Tolerado comércio e serviço geral e específico industrial não polutivo. Proíbe os demais.	Residencial unifamiliar e/ou multifamiliar horizontal e vertical. Tolerado comércio e serviço geral, industrial não polutivo, serviço específico. Proíbe os demais.
Zona Residencial de Média Densidade Populacional (ZR4)	Residencial unifamiliar e/ou multifamiliar horizontal e vertical de até 02 pavimentos, além de comércio e serviço vicinal e de bairro. Tolerado comércio e serviço geral e específico industrial não polutivo. Proíbe os demais.	Residencial unifamiliar e/ou multifamiliar, de interesse social e de ocupação horizontal e vertical de até 02 pavimentos*. Tolerado comércio e serviço geral, industrial não polutivo, serviço específico Proíbe os demais.
Zonas Especiais de Interesse Social	Destinadas à moradia popular, de baixa renda familiar (menor ou igual a cinco salários mínimos), com valores análogos aos programas de governo, com parâmetros diferenciados de parcelamento, recuos e taxas de ocupação. Não pode localizar-se em: I - áreas de proteção ambiental, II - em ZE, em ZR1, III - nem a mais de 300m de área já loteada e aprovada, com pelo menos três benfeitorias implantadas, dentre água, esgoto, energia elétrica, asfalto, guias e sarjetas.	Destinadas à moradia popular, de baixa renda, com valores análogos aos programas de governo, com parâmetros diferenciados de parcelamento, recuos e taxas de ocupação. Não pode localizar-se em: I - áreas de proteção ambiental, II - em ZE, em ZR1, III - nem a mais de 300m de área já loteada e aprovada, com pelo menos três benfeitorias implantadas, dentre água, esgoto, energia elétrica, asfalto, guias e sarjetas.

Fonte: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente. Lei Complementar Nº 153, de 10 de janeiro de 2008, e LC Nº 231, de 20 de dezembro de 2018. Organização: Pamela de Lima Brambilla, 2025.

Dentre os instrumentos de controle do zoneamento, para as áreas não edificáveis, como Áreas de Preservação Permanente (APPs), previu-se a outorga onerosa de recuperação ambiental. Na legislação de 2018, acrescentou-se que a outorga onerosa também deveria ser aplicada às áreas com declividade superior a 30%, além daquelas situadas às margens de corpos d'água.

Adicionalmente, estabeleceu-se a obrigatoriedade do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para edificações com área construída superior a 5.000 m². Em relação à Outorga Onerosa e à Transferência do Direito de Construir, para as quais, em 2008, eram aplicados critérios específicos de coeficiente de aproveitamento para imóveis situados em ZR3, a norma de 2018 passou a determinar que essas práticas deveriam ser regulamentadas em lei específica, que, até o presente momento, não foi atualizada.

Embora o parcelamento na ZR1 seja bastante restrito, o Art. 47º da LC 231/2018 atribuiu ao Poder Executivo a prerrogativa de conceder outorga onerosa para o exercício do direito de parcelar essas áreas, mediante redução dos índices urbanísticos, diminuindo o tamanho mínimo do lote de 300 m² para 250 m², condicionada à contrapartida financeira a ser destinada ao município.

Além disso, as normas estabelecidas para as zonas ZR2 e ZR4 permitiram a construção de habitação multifamiliar vertical acima de dois pavimentos, desde que a área do terreno seja, no mínimo, 5.000 m², com ao menos 50 m de testada (Presidente Prudente, 2018). Portanto, tais empreendimentos deveriam ser precedidos por um EIV.

Nos artigos 55 e 56 da mesma legislação, identificamos duas vias que passaram a apresentar características urbanísticas especiais, distintas do setor de zoneamento no qual se encontram, uma ao sul e outra a sudeste da cidade. São elas: o prolongamento da Avenida Coronel José Soares Marcondes, no sentido Rodovia Raposo Tavares/Aeroporto até a Rodovia Júlio Budiski; e o trecho da face esquerda da Estrada Municipal Tairana, entre o Distrito Industrial Antônio Crepaldi e o trevo da Rodovia Assis Chateaubriand, respectivamente.

O contexto dessas duas alterações específicas no zoneamento urbano mostrou-se fundamental para compreender a importância do poder público municipal enquanto planejador urbano que atuou, a partir da expansão territorial, como agente facilitador da dispersão urbana.

No setor sul da cidade, o prolongamento da Avenida Coronel José Soares Marcondes, originalmente classificado como pertencente à ZR1 (Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional) – caracterizada por ocupação unifamiliar e/ou multifamiliar predominantemente

horizontal –, passou a adotar os parâmetros da ZCS2 (Zona de Comércio e Serviços de Eixos Viários e Ocupação Vertical). A via dá acesso ao Parque Higienópolis, um bairro residencial de classe média alta, com faixa de renda de 8 a 10 salários mínimos, de acordo com o Censo Demográfico de 2022, além de conectar quatro espaços residenciais fechados e uma instituição de ensino superior privada.

Com a mudança, passou a ser permitida a implantação de atividades comerciais²⁴ e de serviços específicos, bem como de indústrias não poluentes, elevando-se o coeficiente de aproveitamento máximo de 1 para 6 e reduzindo-se a área mínima do terreno por unidade habitacional de 160 m² para 100 m². Ainda assim, a via deve respeitar o gabarito de altura máxima estabelecido pelo órgão de proteção ao voo, devido à sua proximidade com o aeroporto.

Essa redefinição urbanística indica uma tentativa de densificar a área por meio da verticalização da moradia, com o objetivo de atrair investimentos do setor privado para a construção de prédios residenciais e, assim, ampliar a população residente na região. Paralelamente, ao tolerar usos comerciais e industriais específicos, estimulou a diversificação funcional do setor, promovendo a expansão urbana em direção ao sul, orientada por atividades comerciais e de serviços que, predominantemente, vão se voltar aos segmentos socioeconômicos de classe média e elite que habitam o setor sul da cidade.

A Avenida Coronel José Soares Marcondes, por ser um eixo estruturante consolidado que conectou o centro à zona aeroportuária, passou a desempenhar papel estratégico no escoamento de passageiros, transportes e serviços. Trata-se, portanto, de uma tentativa de valorização para usos comerciais e de serviços segmentados, os quais funcionaram como infraestruturas indutoras de valorização fundiária, favorecendo a diferenciação socioespacial e, conseqüentemente, o aumento do preço da terra nas áreas adjacentes. A Figura 3 apresenta imagens da Avenida Coronel José Soares Marcondes (acima) e da Estrada Municipal Tainara (abaixo).

²⁴Por comércio e serviços específicos caracterizam-se atividades de natureza singular, que demandam análise caso a caso, tais como aeroportos, boates, centrais de correios e de polícia, delegacias, clubes e sindicatos, faculdades e universidades, hipermercados, hospitais, shopping centers, dentre outros. (Presidente Prudente, 2018, Seção III, Art. 12, p. 10–12)

Figura 3. Presidente Prudente/SP. Imagens do Google Maps da Avenida Coronel José Soares Marcondes, acima, e da Estrada Municipal Tainara, abaixo. 2025.



Fonte: Extraído de Google Maps, 2025.

Por outro lado, no setor sudeste do Município, observamos uma iniciativa urbanística de natureza distinta. A Estrada Municipal Tairana, localizada na ZI2 (Zona de Indústrias Potencialmente Poluidoras) – zona na qual originalmente era proibida a ocupação residencial, tanto unifamiliar quanto multifamiliar, horizontal ou vertical –, passou a ter o lado esquerdo da via submetido às regras da ZR4 (Zona Residencial de Média Densidade Populacional). Essa mudança permitiu o uso residencial, inclusive para fins de interesse social, com construções de até dois pavimentos.

Essa flexibilização normativa revelou uma estratégia de aproximação entre os usos residencial e industrial, configurando um zoneamento misto que, além de incentivar a implantação de novos empreendimentos residenciais, buscou aproximar a potencial classe trabalhadora de seus locais de trabalho, confirmando a divisão social do espaço, historicamente constituída, segundo a qual o setor a leste da ferrovia, são ocupados por segmentos de menor poder aquisitivo

Tal medida ganhou relevância ao considerarmos que o município carece de um sistema de transporte público eficiente e que o trecho em questão abriga importantes unidades industriais, como as fábricas das Bebidas Asteca e da Braçofer, bem como o Aterro Sanitário.

Ainda que trataremos dos espaços residenciais fechados em seção posterior, vale ressaltar que, de acordo com o zoneamento, os empreendimentos situam-se, em sua totalidade, nas Zonas Residenciais 1, 2 e 3. Dois espaços residenciais fechados localizam-se em ZR3 (Zona Residencial de Alta Densidade Populacional, de ocupação horizontal e vertical): Porto Seguro Residence e Monte Azul. Ainda assim, tratam-se de empreendimentos residenciais horizontais unifamiliares, isto é, não permitem a construção de residências acima de dois pavimentos. Os empreendimentos mais antigos – Jardim Morumbi, Jardim João Paulo II e Central Park Residence – localizam-se em ZR1, assim como aqueles situados na região autossegurada dos Damha. Os demais encontram-se igualmente em ZR1.

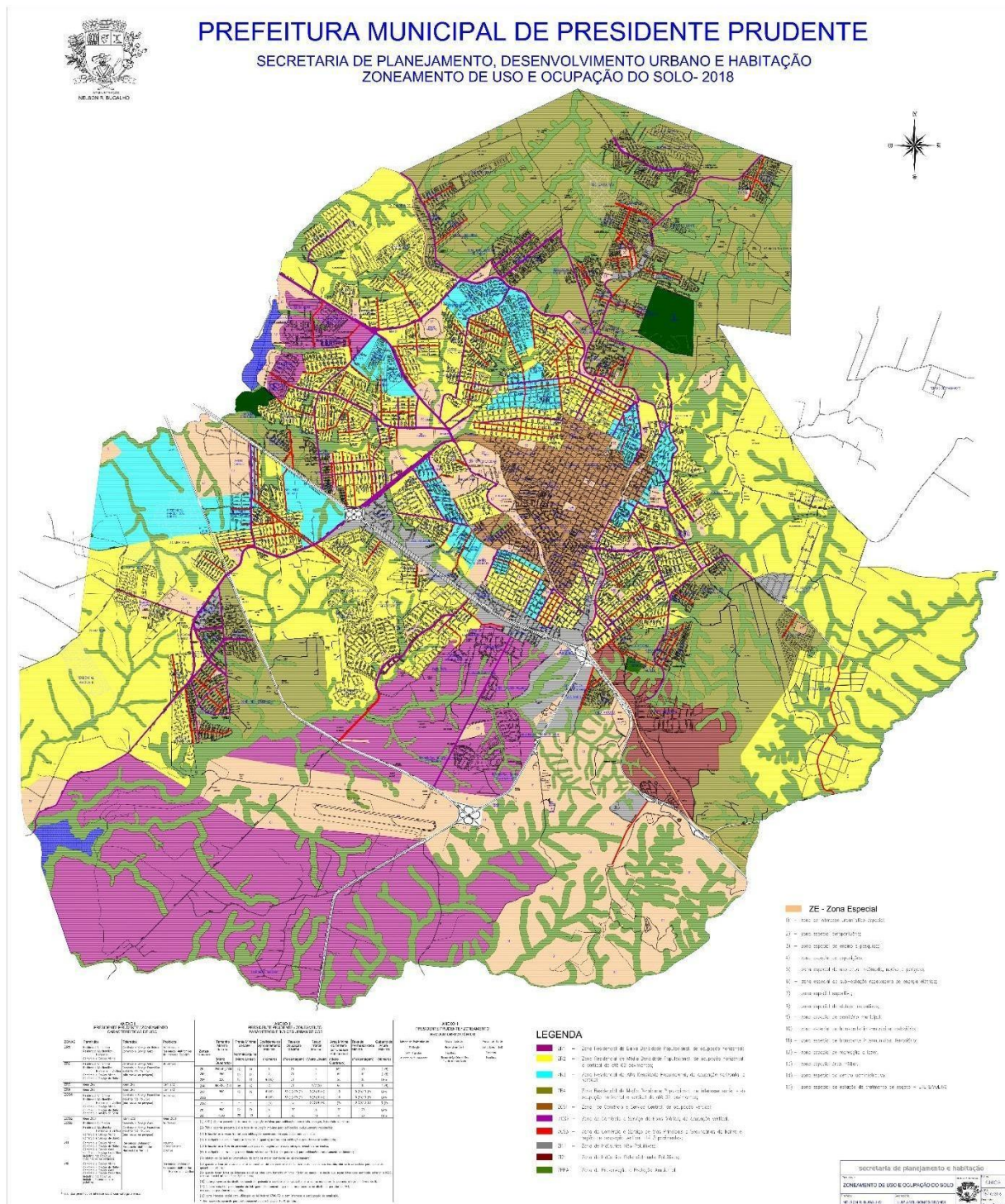
A Tabela 6 detalha os parâmetros e índices urbanísticos previstos para as zonas residenciais e especiais. Para facilitar a compreensão visual dessas transformações, o Mapa 31 apresenta a carta de zoneamento do Município, conforme as disposições da Lei Complementar nº 231/2018. Na sequência, apresentamos as considerações sobre a atualização do perímetro urbano de Presidente Prudente.

Tabela 6. Presidente Prudente/SP. Parâmetros e índices urbanísticos do Zoneamento Residencial. 2008 e 2018.

	ZR1		ZR2		ZR3		ZR4		ZE ¹	
	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018	2008	2018
TAMANHO MÍNIMO DO LOTE	420 m ² (250 m ²) ¹¹	300 m ² (250 m ²) ¹²	250 m ²	250 m ²	250 m ²	250 m ²	160 m ²	160 m ² (125 m ²) ¹³	2 km ²	2 km ²
FRENTE MÍNIMA DO LOTE – NORMAL / ESQUINA	14 m (12 m) ¹¹ / 19 m (14 m) ¹¹	12 m / 14 m	12 m / 14 m	10 m / 12 m	12 m / 14 m	12 m / 14 m	08 m / 12 m	15 m / 19 m	50 m	50 m
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	1	1	2	2	4	6 ¹⁰	2	2	1	1
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	50%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	70%	30%	30%
RECUO FRONTAL MÍNIMO	4 m	4 m	4 m	4 m	4 ¹⁰ m	4 m	4 m (2 m) ⁸	4 m (2 m) ⁹	10 m (5 m) ¹⁴	10 m (5 m) ¹⁴
ÁREA MÍNIMA DE TERRENO POR UNIDADE HABITACIONAL	420 m ²	160 m ²	60 m ²	60 m ²	20 m ²	20 m ²	60 m ²	60 m ²	2 km ²	2 km ²
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA	20% (10%) ¹¹	20%	10%	10%	10%	10%	10%	10%	50%	50%
GABARITO DE ALTURA MÁXIMA ⁸	2	2	2	2	Livre	Livre	2	2	2 ¹⁵	2 ¹⁵

¹Zona de Interesse Urbanístico Especial para uso exclusivo residencial, sítios ou chácaras de recreio; ⁸Quando a garagem (área de estacionamento) se constituir de um pavimento, e não tiver outro tipo de uso incluído, não será computado para efeito de gabarito de altura; ⁹ quando forem lotes de interesse social, ou lotes com tamanho mínimo inferior a tabela e desde que seja lotes com matrícula anterior a 1996, o recuo frontal mínimo é de 2,00 metros; ¹⁰ outorga onerosa; podendo o coeficiente de aproveitamento ser acrescido em 2, podendo atingir o máximo de 6 (para o ano de 2008) e 8 (para o ano de 2018); ¹¹ índices reduzidos, permitidos somente para outorga onerosa de recuperação ambiental; ¹² índices reduzidos para o tamanho do lote, permitidos somente para outorga onerosa do direito de parcelar na ZR1; ¹³ Para interesse social com utilização da Lei Federal nº 6.766/1979 e com interesse e participação do município; ¹⁴ Recuo mínimo de fundo e laterais; ¹⁵ Pavimentos

Mapa 31. Presidente Prudente/SP. Zoneamento Urbano. 2018.



Fonte: Prefeitura de Presidente Prudente, 2018.

Como a última atualização cadastral georreferenciada da área urbana de Presidente Prudente, pela Secretaria de Urbanismo da Prefeitura Municipal, ocorreu ainda na década de 2010, pois não há um Departamento de Geoprocessamento responsável pela atualização,

codificação e georreferenciamento dos dados geográficos municipais, tais como a atualização do perímetro urbano e a Planta Genérica de Valores, a cartografia sobre a evolução do perímetro urbano foi elaborada utilizando as próprias minutas de leis complementares, com as coordenadas cartesianas (X e Y) divulgadas. Assim, tais dados foram tratados para vetorização e posterior poligonização por meio do software QGIS, de forma que erros brutos, como, por exemplo, coordenadas incorretas, foram corrigidos; todavia, não inserimos novas coordenadas, ainda que houvesse descrição textual de onde estariam esses pontos.

O resultado foi uma cartografia menos refinada, com erros inclusive de metragem, e sua utilização deve ser acompanhada dessas ressalvas, bem como da indicação da área correta dos perímetros: para a Lei Complementar nº 49, de 1998, e para a nº 138, de 2005, as coordenadas divulgadas do perímetro urbano de Presidente Prudente, quando vetorizadas e geradas em polígono, avançam para o município vizinho de Álvares Machado. Esse polígono não foi corrigido para o limite do Município, porque o mesmo também ocorreu para o perímetro urbano de Dourados. A seguir, o Quadro com as alterações do perímetro urbano para o Município de Presidente Prudente/SP, desde 1998 até o mais recente.

Quadro 9. Presidente Prudente/SP. Alterações do Perímetro Urbano do Município. 1998 a 2013.

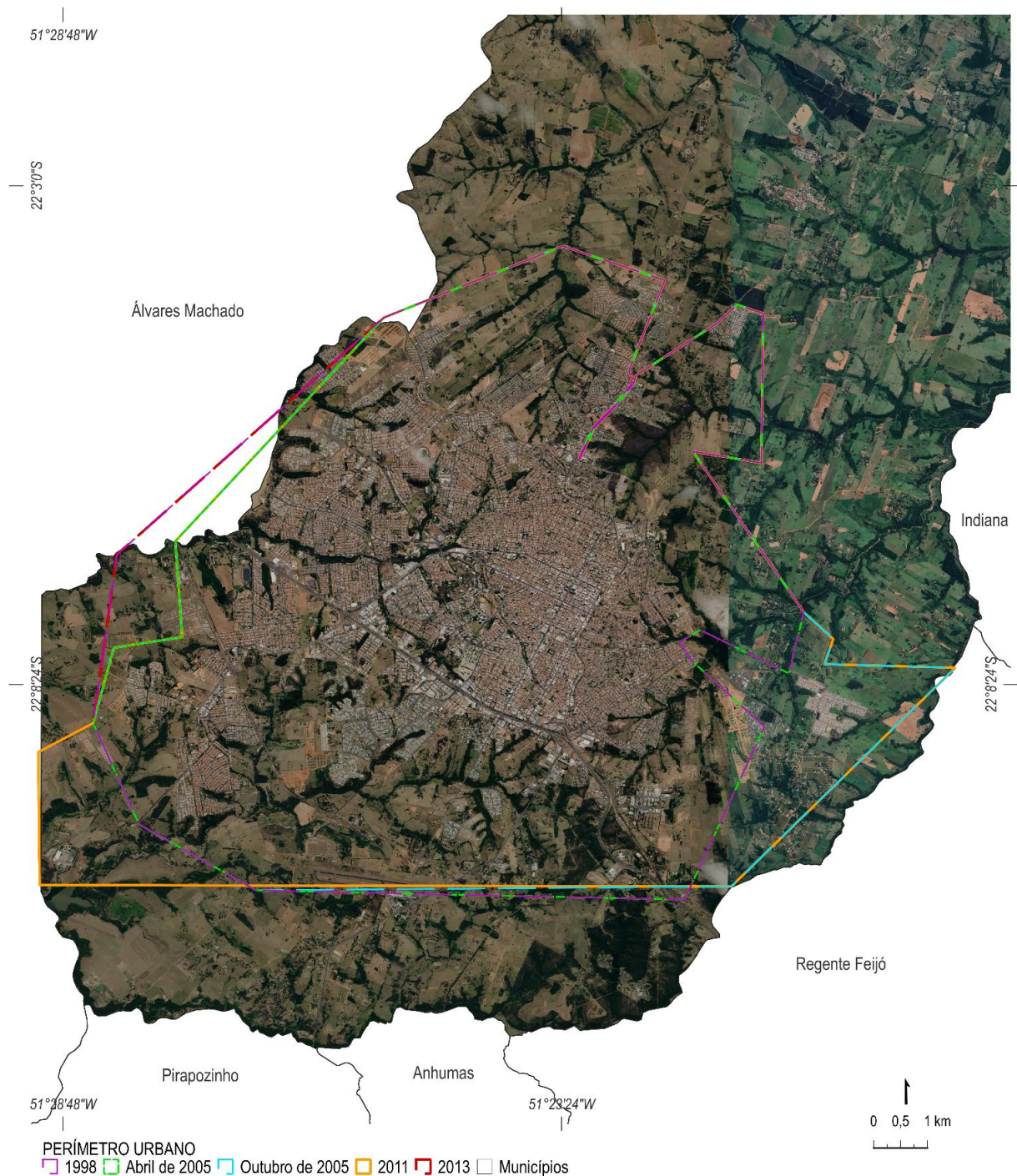
ANO	LEI	PERÍMETRO URBANO
1998	Lei Complementar nº 49, de 02 de julho de 1998	125,85 km ²
2005	Lei Complementar nº 138, de 07 de abril de 2005	123,60 km ²
2005	Lei Complementar nº 140, de 11 de outubro de 2005	135,46 km ²
2011	Lei Complementar nº 180, de 30 de março de 2011	171,87 km ²
2013	Lei Complementar nº 193, de 13 de novembro de 2013	174,42 km ²

Fonte: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente. Elaboração: Brambilla, 2024.

As alterações no perímetro urbano de Presidente Prudente, ao longo dos últimos anos, foram relativamente pontuais e discretas, com variações modestas tanto em relação à ampliação territorial quanto à ocorrência das sucessões normativas. Observa-se alguma expressividade na ampliação e alteração dos setores localizados ao sul do Município, enquanto a porção norte manteve-se inalterada. Esta, inclusive, insere-se em ZR4 (Zona Residencial de Média

Densidade Populacional), de interesse social e de ocupação horizontal e vertical de até dois pavimentos. No Mapa 32, apresentamos a cartografia e as legislações referentes às alterações do perímetro urbano.

Mapa 32. Presidente Prudente/SP. Evolução do perímetro urbano. 1998 a 2013.



Presidente Prudente/SP. Evolução do perímetro urbano, 1998 a 2013

Fonte dos dados: Diário Oficial do Município de Presidente Prudente; Google Satélite; Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística | Organização e Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025



ANO	LEI	ÁREA
1998	Lei Complementar nº 49, de 02 de julho de 1998	125,85 km ²
2005	Lei Complementar nº 138, de 07 de abril de 2005	123,60 km ²
2005	Lei Complementar nº 140, de 11 de outubro de 2005	135,46 km ²
2011	Lei Complementar nº 180, de 30 de março de 2011	171,87 km ²
2013	Lei Complementar nº 193, de 13 de novembro de 2013	174,42 km ²

Projeto cartográfico: Brambilla, 2025

No ano de 2005, ocorreram duas modificações significativas. A primeira, sancionada em abril, resultou em uma redução de 1,78% da área urbana em relação ao perímetro estabelecido pela lei de 1998. Essa redução ocorreu no setor oeste, nas proximidades da indústria de alimentos e bebidas Laticínio Líder, situada às margens da Rodovia Estadual Júlio Budiski (SP-501). A referida indústria, fundada na década de 1980, opera em Presidente Prudente há mais de duas décadas, embora sua sede atualmente esteja localizada na capital paulista.

Posteriormente, em outubro do mesmo ano, foi aprovada uma nova ampliação do perímetro, que representou um acréscimo de 9,5% em relação à lei anterior. A expansão contemplou o setor sudeste do Município, onde foram implantados, mais de dez anos depois, os loteamentos residenciais Vida Nova Presidente Prudente 1 e 2, da Construtora Pacaembu – aprovados pela Secretaria Municipal em 2018 e 2019, respectivamente.

A alteração mais significativa no perímetro urbano ocorreu em 2011, quando houve uma expansão da área abrangida por esta linha de 135,46 km² para 171,87 km², representando um aumento de aproximadamente 26% em relação ao território definido pela legislação de outubro de 2005. Essa ampliação concentrou-se, principalmente, na região sudoeste do Município, estendendo-se até os limites com o Município vizinho de Álvares Machado. Nessa área, foi incorporado o terreno onde se localiza a indústria Curtume Vitapelli, estabelecida na Avenida Comendador Alberto Bonfiglioli. A empresa foi fundada no ano 2000, tendo sua sede mantida em Presidente Prudente.

A mais recente atualização do perímetro ocorreu em 2013, com uma variação de 1,48% em relação ao perímetro de 2011. Essa modificação retomou a incorporação da área situada no setor oeste do Município, originalmente pertencente ao perímetro de 1998 e posteriormente excluída na revisão de abril de 2005. Desde essa última alteração, o perímetro urbano de Presidente Prudente permanece sem revisão há mais de uma década.

Em geral, as áreas recentemente incorporadas ao perímetro urbano – ou aquelas situadas em sua proximidade – caracterizam-se por uma ocupação dispersa, predominantemente composta por residências de veraneio, segunda residência ou que servem como moradia de caseiros, vinculadas a alguma relação de trabalho com a gleba, geralmente relacionada a atividades agrícolas. Uma vez incorporadas ao perímetro urbano, essas áreas devem submeter-se aos parâmetros urbanísticos do zoneamento em que se inserem – na maioria dos casos, ZR1 ou ZR2 – sendo frequentemente alvo de políticas de parcelamento do solo.

Quando o parcelamento ocorre por meio de loteamento, cabe ao loteador garantir a implantação da infraestrutura básica necessária, caso essa ainda não exista – como pavimentação viária e ligação à rede de saneamento. Contudo, observa-se que, frequentemente, as áreas situadas próximas aos limites do perímetro urbano, ou seja, mais distantes geograficamente do centro urbano consolidado, costumam apresentar infraestrutura básica limitada, muitas vezes restrita à abertura de vias por estrada de terra, o que remete a características de setores rurais e ao modo de vida neles praticado.

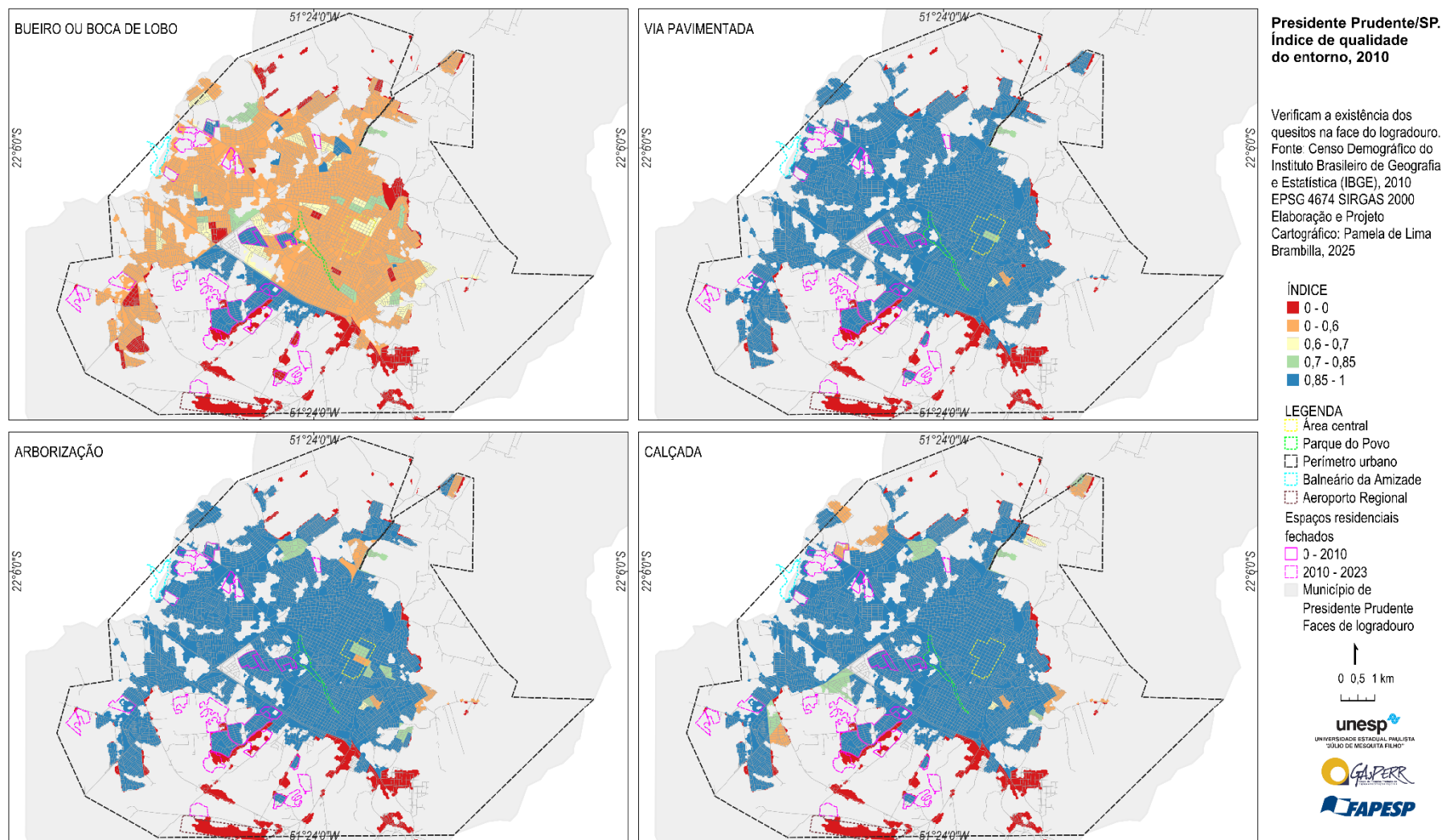
Com base no Plano Diretor, cabe ao loteador a função de equipar a área, interesse que, em geral, depende da rentabilidade fundiária associada à instalação da infraestrutura – isto é, da relação entre o lucro obtido com o loteamento e a comercialização dos lotes e os custos da incorporação.

Assim, o movimento de acumulação do capital se relaciona, para o incorporador, com as formações e as transformações das rendas fundiárias (Smolka, 1987, p. 41), e, quando a formação precede a transformação, isto é, a infraestrutura urbana antecede a ocupação e densificação, vinculando-se ao processo de expansão territorial, este ocorre de maneira completa.

Em contrapartida, nas áreas em que a infraestrutura e os serviços básicos são ausentes ou insuficientes, a ocupação urbana tende a ocorrer, ainda que de maneira desordenada. Nesses casos, cabe ao poder público, após a consolidação do uso, muitas vezes com autoconstrução ou por meio de coletivos e associações de bairro, prover os equipamentos e serviços urbanos necessários. Essa dinâmica evidencia uma diferença estruturante no processo de produção habitacional entre as distintas classes sociais.

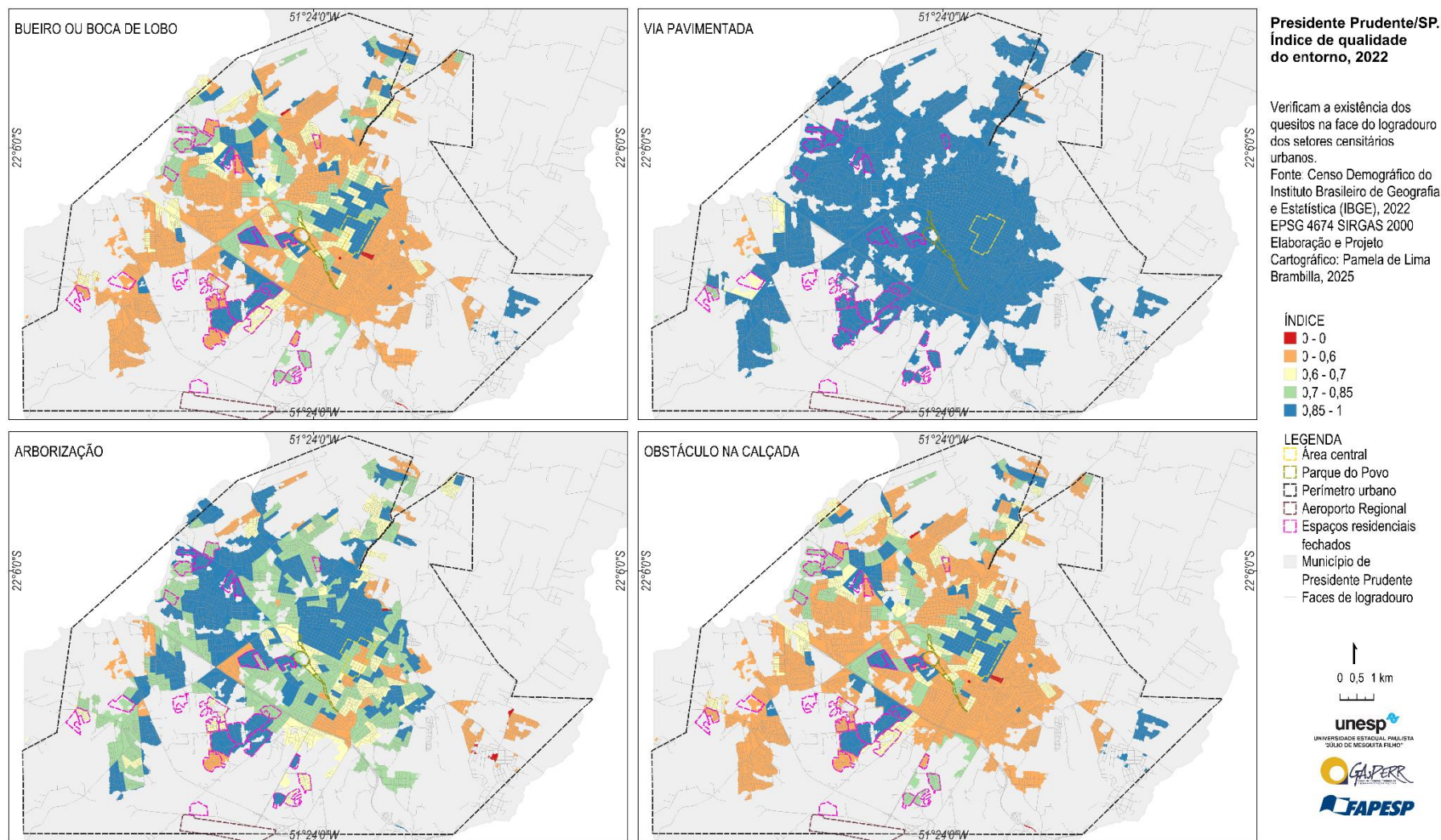
Os Mapas 33 e 34 referem-se à infraestrutura do entorno e comparam as condições de infraestrutura disponível para a população residente em Presidente Prudente com base nos dados dos Censos Demográficos de 2010 e 2022. As informações contemplam exclusivamente os setores censitários urbanos.

Mapa 33. Presidente Prudente/SP. Infraestrutura do Entorno. 2010.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

Mapa 34. Presidente Prudente/SP. Infraestrutura do Entorno. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

São quatro quesitos explorados na cartografia: a existência de bueiro ou boca de lobo, as vias pavimentadas, quantificação da arborização nas faces das vias, e, por fim, a existência de obstáculos nas calçadas. Para o primeiro quesito, avaliam-se as vias da face e as confrontantes. As vias pavimentadas são aquelas revestidas de asfalto, concreto ou outro material para melhorar a aderência do solo para o tráfego. O quesito da arborização é dado pela contagem das árvores em cada face da via. Por fim, o quesito de obstáculo na calçada investiga a existência de quaisquer objetos ou intervenções, como lixeiras, buracos ou declives, que obstruam a passagem de pedestres, avaliando a acessibilidade da calçada.

Para o ano de 2010, os quesitos analisados de infraestrutura urbana seguem um padrão bastante definido: os setores censitários mais afastados das áreas centrais e pericentrais, isto é, aqueles limítrofes entre o urbano e o rural, são os que apresentam, em geral, os piores indicadores – em laranja, com índices de até 0,6, e em vermelho, com valor igual a zero. Verifica-se, portanto, uma discrepância marcante entre esses setores e aqueles mais próximos ao centro; em outras palavras, quanto menor a distância deste núcleo central, melhores são os indicadores.

O único quesito que não reproduz esse padrão é o da existência de bueiro ou boca de lobo na face, em que justamente os setores centrais apresentam índices insatisfatórios, ou seja, de até 0,6. Há, entretanto, um pequeno conjunto de setores censitários localizados ao sul da Rodovia Estadual Raposo Tavares (SP-270), que abrangem os empreendimentos do Grupo Damha Urbanizadora, com espaços residenciais fechados lançados até aquele ano, os quais apresentam indicadores ótimos, em azul.

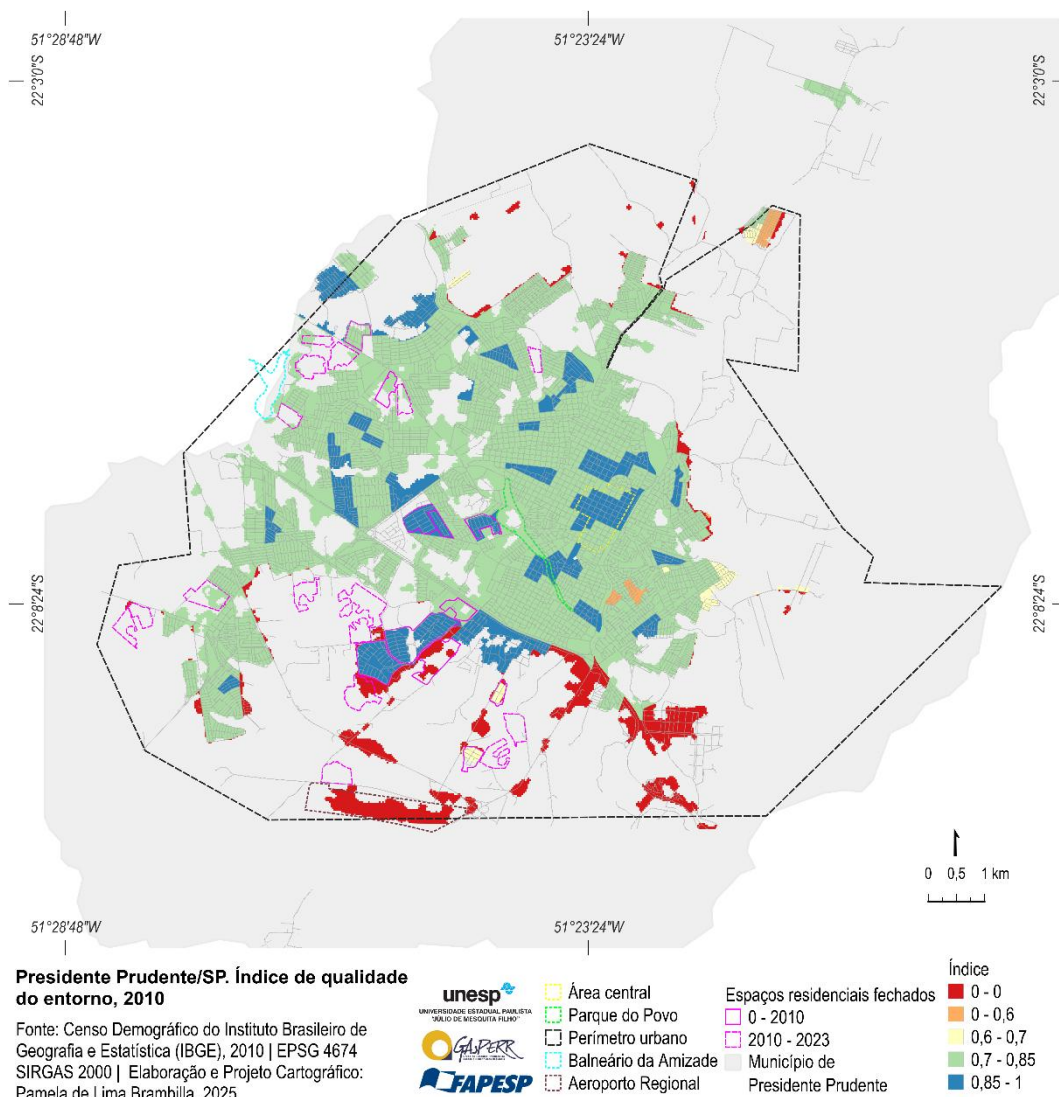
No ano de 2022, a configuração dos setores censitários urbanos foi modificada, com redução de sua área em comparação ao Censo anterior. Ainda assim, a dinâmica não reproduziu integralmente o padrão de 2010, à exceção do quesito de pavimentação viária: o único setor classificado como péssimo corresponde a uma área rural, onde se localizam chácaras de recreio com acesso por estrada de terra. Além desse, o segundo quesito com maior número de setores em condição ótima foi o de arborização, predominante no setor oeste da cidade. Embora possa parecer que houve diminuição da cobertura arbórea entre os dois censos, na realidade ocorreu uma alteração no questionário: em 2010, bastava indicar a presença ou ausência de árvores na face, enquanto em 2022 apenas foram consideradas as faces com mais de dez árvores.

De maneira semelhante, o item referente a obstáculos nas calçadas apresenta uma configuração gradativa: na área central delimitada em amarelo pontilhado, bem como em suas

proximidades, os setores registram índices mais elevados, os quais diminuem progressivamente à medida que se afasta dessa área.

Os Mapas 35 e 36 sintetizam o índice de qualidade do entorno em Presidente Prudente/SP, para os anos de 2010 e 2022.

Mapa 35. Presidente Prudente/SP. Índice de qualidade do entorno. 2010.

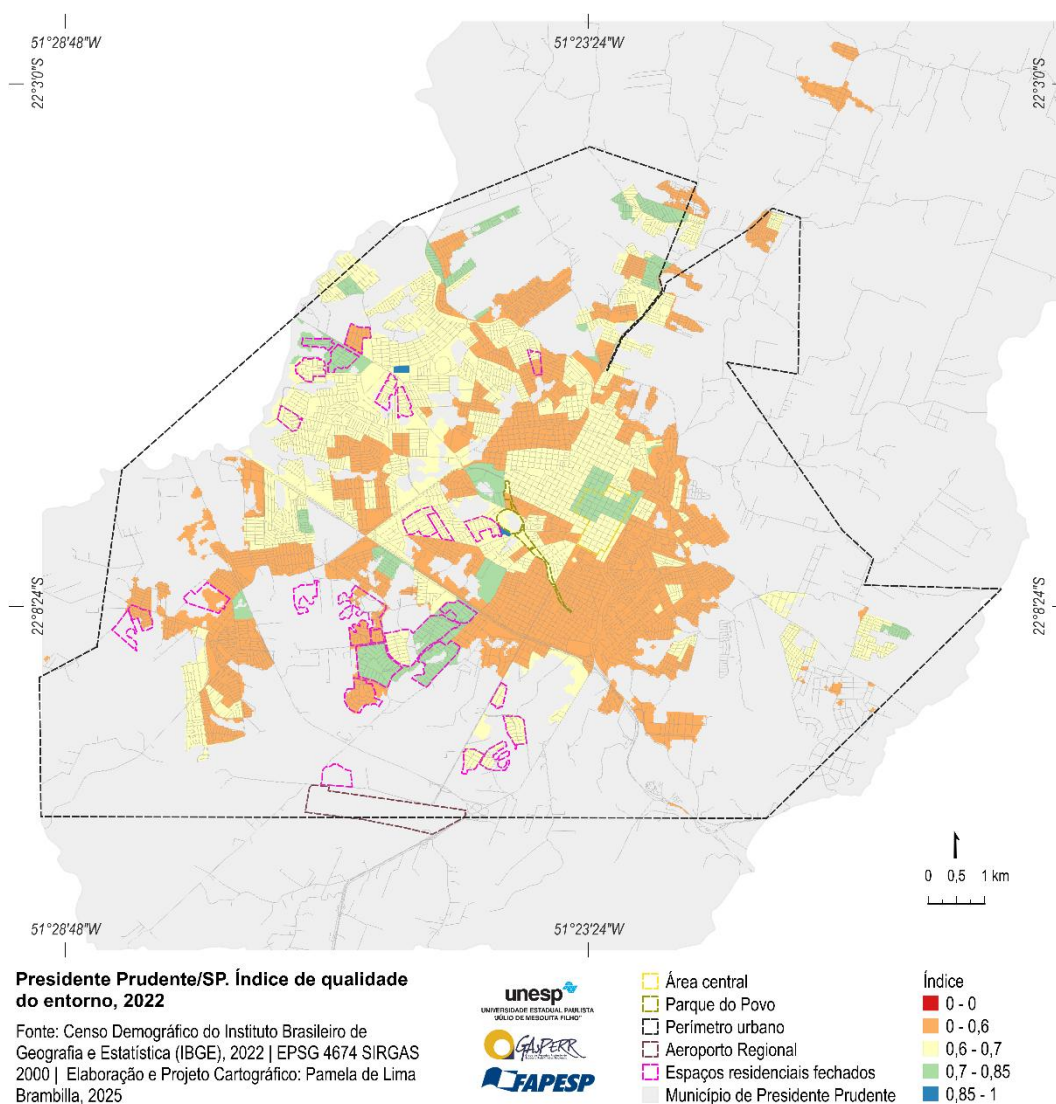


Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

Em 2010, observa-se a predominância de setores com bons indicadores – entre 0,7 e 0,85 – em verde claro, localizados em áreas mais centrais em relação ao perímetro urbano. Já os setores limítrofes ao perímetro urbano apresentavam os piores indicadores – valor igual a 0 –, evidenciando ausência de infraestrutura, com exceção ao quadrante oeste-noroeste em que o

tecido urbano já está se justapondo ao do município de Álvares Machado. Assim, a configuração é contrária ao disposto sobre a infraestrutura, de modo que a ampliação do perímetro precedeu a instalação.

Mapa 36. Presidente Prudente/SP. Índice de qualidade do entorno. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025

Em 2022, a configuração se altera por duas razões principais. A primeira é metodológica, e já foi explanada anteriormente na análise dos quesitos individualizados: a dinâmica do questionário foi modificada, elevando qualitativamente a categorização dos indicadores. A segunda refere-se à desagregação dos setores censitários: enquanto em 2010, a área do aeroporto e dos condomínios fechados adjacentes apareciam agregados em um único setor censitário, em 2022 foram desagregados.

Esse cenário revela a dinâmica típica ainda da lógica centro-periférica: o centro e suas áreas concêntricas mantêm bons índices, enquanto grande parte da cidade apresenta indicadores médios, com valores entre 0,6 e 0,7, representados pela cor amarelo.

Destaca-se, ainda, o espraiamento de setores com bons índices em direção ao sul e ao oeste, regiões que concentram a maior parte dos espaços residenciais fechados. Isso se dá por dois motivos: primeiro, a infraestrutura urbana dos espaços residenciais fechados, seja do tipo condomínio ou loteamento, é de responsabilidade do loteador ou da empresa proprietária, não cabendo, portanto, ao poder público municipal a oferta ou o custeio desses serviços. Este movimento nas direções sul e oeste são reveladores da sobreposição da lógica fragmentária à centro-periférica, ou seja, constituem-se vetores de expansão urbana, nas áreas de expansão recente, cada vez mais voltados à ocupação da classe média e da elite, alterando a estrutura anterior, em que todo o anel periférico era voltado à ocupação de habitats populares.

4.3.O PLANEJAMENTO URBANO DE DOURADOS

A Lei Orgânica do Município de Dourados, instituída na década de 1990, estabeleceu, em diferentes seções, a obrigatoriedade da elaboração de um Plano Diretor para orientar seu ordenamento urbanístico. Contudo, esse instrumento foi efetivamente instituído apenas uma década depois, por meio da Lei Complementar nº 72, de 30 de dezembro de 2003, aprovada durante a gestão do prefeito Laerte Tetila (PT, 2001–2004 e 2005–2008). Por se tratar de uma normativa já consolidada, o Plano Diretor passou por processos de revisão desde 2020, em conformidade com o Estatuto da Cidade, que determina reavaliações decenais.

O processo de revisão do Plano Diretor de Dourados vem sendo conduzido a partir do consórcio estabelecido entre a Prefeitura Municipal e a empresa Alto Uruguai Engenharia e Planejamento de Cidades, formalizado pelo Processo nº 290/2019.

Desde então, foram desenvolvidas etapas de avaliação técnica e comunitária, além da elaboração de diretrizes e propostas para o macrozoneamento municipal. Atualmente, desde março de 2024, a revisão encontra-se na fase de elaboração das minutas de lei e dos planos de ação, em articulação conjunta com a Equipe Técnica Municipal e com o Núcleo Gestor Participativo.

Além desse marco legal, destaca-se a Lei Complementar nº 205, de 19 de outubro de 2012, que regulamenta o Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e o Sistema Viário de Dourados, amplamente conhecida como Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS).

As áreas urbanas apresentam diferentes parâmetros de uso e ocupação e são denominadas: Áreas Especiais (do Centro, Central Principal I e II, Central Secundária I e II e de Serviços); Área de Uso Misto (bem como de Uso Misto Especial); e Áreas Residenciais (I, II e III), conforme descrito no Quadro 10.

Quadro 10. Dourados/MS. Normativa do Zoneamento e Uso e Ocupação do Solo da área urbana do Município. 2012.

ESTRUTURA DO ZONEAMENTO	
Área Residencial I (ARI)	Uso predominante habitacional unifamiliar e multifamiliar horizontal e vertical. Permite uso habitacional multifamiliar, não habitacional de baixo e médio impacto. Zona de Baixa Densidade 03 igual a 450 habitantes por hectare.
Área Residencial II (ARII)	Uso predominante habitacional multifamiliar. Permite uso habitacional multifamiliar horizontal, com unidades de moradia de, no mínimo, 100 m², multifamiliar de edificação vertical em vias coletoras e de hierarquia superior. Não habitacional de baixo e médio impacto. Edificações verticais de uso misto em vias estruturais ou de hierarquia superior. Zona de Baixa Densidade 02 igual a 250 habitantes por hectare.
Área Residencial III (ARIII)	Uso predominante habitacional unifamiliar em loteamento fechado (dimensão mínima do lote de 250 m² e testada mínima de 10 m), multifamiliar em condomínio fechado, e condomínios urbanísticos. Permite uso multifamiliar horizontal com unidades de moradia de mínimo 100 m² e unidades territoriais privativas de 150 m² com testada mínima de 6m. Habitacional multifamiliar de edificação vertical apenas no eixo principal, com unidade autônoma de área privativa de mínimo 100 m² Permite lote comercial externo aos loteamentos com face voltada para via coletora.
Zonas Especiais	Segundo os potenciais: social, urbanístico, e de adensamento e ainda as demandas de preservação e proteção ambiental, histórica, cultural, arqueológica e paisagística
Zonas Especiais de Interesse	Preferência o uso habitacional dos imóveis, sendo permitido o uso não-habitacional e uso misto somente para atividades de baixo impacto. Taxa de ocupação básica de 80% para conjuntos habitacionais e de 60% para edifícios. Os loteamentos sociais deverão ter vaga de estacionamento para um veículo.

Social (ZEIS)	Não pode localizar-se em: I- Área Especial de Centro; II- Área Especial de Serviço; III- Área Especial de Serviço I; IV- Área Residencial II; V- Área de Restrição Urbana; VI- Zonas Especiais de Interesse Industrial; VII- Zonas Especiais de Interesse Turístico e Cultural; VIII- Zonas Especiais de Interesse Ambiental, salvaguardando os casos de regularização, de ocupações pré existentes à presente lei.
Zonas Especiais de Interesse Urbanístico ¹	ZEIU 01 deve seguir as diretrizes de Zona de Expansão Urbana. Taxa de ocupação básica de 60%.
Zona Rural	Afastamento mínimo de 20 m a partir da faixa de domínio das vias
Zona de Expansão Urbana	Dimensões mínimas do lote em 1.000 m ² , sendo que em condomínios urbanísticos, a unidade territorial privativa não poderá ser menor que 300 m ²
Áreas não edificáveis	Em zonas rurais e em zonas de expansão urbana, em glebas que margeiam as vias vicinais e rodovias, além do respeito à área <i>non aedificandi</i> da faixa de domínio, deverão ter afastamento mínimo de 20 m a partir da faixa de domínio dessas vias, visando à utilização destes afastamentos para futuras vias marginais às rodovias, e melhor adequação e controle do desenvolvimento urbanístico.

¹ Art. 44: As Zonas Especiais de Interesse Urbanístico (ZEIU) são áreas demarcadas no território municipal, que necessitam de intervenção urbana pelo Poder Público Municipal para a regularização de loteamentos, para readequações urbanísticas dos loteamentos existentes, ou de regiões que necessitem de direcionamento quanto ao sistema viário, de conformidade com as diretrizes apontadas pelo IPLAN.

Fonte: Lei Complementar Nº 72, de 30 de dezembro de 2003. Lei Complementar Nº 205, de 19 de outubro de 2012. Elaboração: Pamela de Lima Brambilla, 2025

Dos instrumentos de controle, destacaram-se: a) o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), obrigatório para empreendimentos com significativo impacto ou alteração no ambiente construído, tais como sobrecarga na capacidade de atendimento da infraestrutura básica, além daqueles localizados em zona de expansão urbana, zonas rurais ou conjuntos residenciais horizontais ou verticais com densidade demográfica superior a 500 habitantes, entre outros critérios; b) a Outorga Onerosa do Direito de Construir, aplicada a imóveis edificados acima de vinte pavimentos, desde que observados os limites dos índices urbanísticos, com lotes de dimensões mínimas de 300 m² e testada mínima de 9 m.

Ainda de acordo com a LUOS, prevista pela LC nº 205/2012, os loteamentos e conjuntos residenciais oriundos do processo de desmembramento ou parcelamento do solo apresentaram variações quanto à tipologia e à estrutura: para os loteamentos privados, as dimensões mínimas

dos lotes fixaram-se em 300 m² e em 200 m² para aqueles destinados à população de baixa renda, conforme disposto na Seção IX, Artigo 109, Parágrafo II (Dourados, 2012); já nos condomínios urbanísticos pertencentes às Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), a dimensão dos lotes estabeleceu-se a partir de 150 m². Em contrapartida, para os loteamentos residenciais fechados, isto é, aqueles caracterizados por perímetro fechado, portarias e sistemas de controle de acesso e vias de circulação privada, as dimensões mínimas dos lotes correspondem a 250 m².

Quanto às quadras resultantes desses loteamentos convencionais, as medidas variaram entre 50 m de largura (mínimo) e 150 m de comprimento (máximo), ao passo que, para os loteamentos fechados, variaram entre 40 m de largura (mínimo) e 250 m de comprimento (máximo). No caso dos loteamentos sociais, o comprimento máximo das quadras foi de 150 m. Ademais, a largura mínima das ruas foi determinada em 15 m. Do mesmo modo que, em Presidente Prudente, a oferta de infraestrutura, como rede de água, energia elétrica, iluminação pública, pavimentação das vias e captação de esgotamento sanitário, ficou sob responsabilidade do loteador, assim como a garantia dos serviços de limpeza pública e coleta de lixo.

Comparativamente, isso representou uma estimativa de quadras de 7.500 m², em loteamentos privados convencionais e de baixa renda, e em condomínios urbanísticos localizados em ZEIS; 6.000 m², em loteamentos sociais; e 10.000 m², em loteamentos fechados. Ainda que a área da quadra considerada tenha sido a mesma para loteamentos privados convencionais e de baixa renda, a estimativa do número de lotes variou: 25 para o primeiro e 37 lotes por quadra; 50 lotes nas quadras dos condomínios urbanísticos localizados em ZEIS; enquanto uma quadra de loteamento social podia abranger até 60 lotes, seria possível 40 nos loteamentos residenciais fechados. É notória, assim, a ideia de que pode haver maior adensamento para os loteamentos privados de baixa renda cujas residências em média são ocupadas por maior número de pessoas, em contraste com um adensamento mais controlado nas ZEIS.

A principal mudança prevista na Revisão do Plano Diretor refere-se ao tamanho dos lotes para loteamentos fechados na Macrozona Urbana 1 (MZU 1), onde se localiza, atualmente, a maioria dos espaços residenciais fechados. Nessa macrozona, os lotes foram estabelecidos com área mínima de 300 m² e testada de 12 m, enquanto os lotes destinados a loteamentos sociais passaram a ter área mínima de 200 m² e testada de 10 m. Comparativamente, isso indicou

uma expectativa de diminuição da densidade para os loteamentos fechados, em função do aumento da área mínima dos lotes.

A modalidade de condomínio de lotes foi permitida apenas na Macrozona Urbana 2 (MZU 2), com lotes mínimos de 250 m² e testada de 10 m. O único espaço residencial fechado localizado em MZU 2 é o Terras de Alphaville. Além disso, o parcelamento por desmembramento em residências em série foi permitido apenas para imóveis de esquina que resultassem em lotes com área mínima de 125 m² e testada de 10 m.

A Revisão do Plano Diretor previu, para o Setor Periurbano – que compreende as áreas adjacentes a leste e a oeste do perímetro urbano da sede municipal, excluindo a área de urbanização já estabelecida –, o reordenamento do traçado da ferrovia a oeste, passando a margear a Rodovia Federal BR-463, com o objetivo de evitar entraves à expansão do aeroporto, uma vez que a ferrovia se encontra, atualmente, no limite da área do Aeroporto Regional de Dourados.

Essa rodovia apresenta uma configuração que atravessa latitudinalmente a cidade, funcionando como barreira à expansão urbana e segmentando os principais conjuntos habitacionais do PMCMV Faixa I. Pretendeu-se, ainda, controlar a urbanização por meio do parcelamento do solo em direção à área da microbacia do Córrego Curral de Arame, na porção sudoeste do Município, contribuinte ao manancial de abastecimento urbano do Rio Dourados.

Na Macrozona Urbana 1 (MZU 1), os loteamentos padrão (L1) apresentam perímetro aberto e lotes mínimos de 300 m² e 12 m de testada, enquanto os loteamentos padrão fechados (L2) mantiveram as mesmas dimensões, porém com controle de acesso e vias internas privadas, devendo reservar 20% da testada para uso comercial e doar a área institucional fora de seus limites. Já os condomínios de lotes (L3), permitidos também na MZU 2, possuem perímetro fechado e unidades autônomas mínimas de 250 m² e 10 m de testada, sem exigência de área edificada, além de partes comuns indivisíveis vinculadas ao lote.

Os loteamentos populares, abertos (L4) ou fechados (L5), igualmente admitidos na MZU 1, podem ter lotes mínimos de 200 m² e testada de 10 m, sendo classificados como ZEIPS, cabendo aos fechados a mesma obrigatoriedade de reserva de 20% da testada para comércio. Por fim, o loteamento social (L6), voltado à produção de Habitação de Interesse Social, segue os mesmos parâmetros urbanísticos dos L4 e L5, em consonância com a política habitacional vigente.

Há especificidades para os condomínios de lotes em área rural (L8): caracterizaram-se por perímetro fechado, lotes e vias internas privadas e acesso restrito, sendo a unidade autônoma o próprio lote, sem exigência de área edificada, mas com partes comuns indivisíveis vinculadas a ele. Dividiram-se em duas modalidades: a) uso turístico, com lotes mínimos de 500 m² e testada de 15 m; e b) uso industrial, com lotes mínimos de 800 m² e testada de 20 m. A área institucional a ser doada deve se localizar fora dos limites do empreendimento, dentro do perímetro urbano, preferencialmente destinada à implantação de Parques Lineares. Da mesma forma, cabe ao empreendedor a responsabilidade pela implementação e manutenção da infraestrutura e dos serviços urbanos internos.

Os condomínios de uso industrial foram admitidos nas Macrozonas Rurais 1 e 2, enquanto os de uso turístico foram permitidos na margem esquerda do Rio Dourados, exclusivamente em áreas definidas como ZEICT, mediante lei específica, para regularização ou novos empreendimentos. Nos demais rios municipais, o uso turístico foi admitido apenas para casos consolidados até a aprovação da lei, e unicamente para fins de regularização.

Na Zona de Expansão Urbana, os lotes devem possuir área mínima de 1.000 m², admitindo-se, entretanto, nos condomínios urbanísticos, que a unidade territorial privativa tenha dimensão não inferior a 300 m². Já nas zonas urbanas do Distrito Sede, conforme alteração introduzida pela Lei Complementar nº 273/2014, para os loteamentos de uso residencial fechado admitiu-se a redução da área mínima dos lotes para 250 m², evidenciando critérios diferenciados de parcelamento conforme a localização e a tipologia do empreendimento.

A Tabela 7 compara os parâmetros urbanísticos previstos nas diferentes legislações, enquanto o Mapa 37, apresenta o zoneamento urbano de 2012 para Dourados.

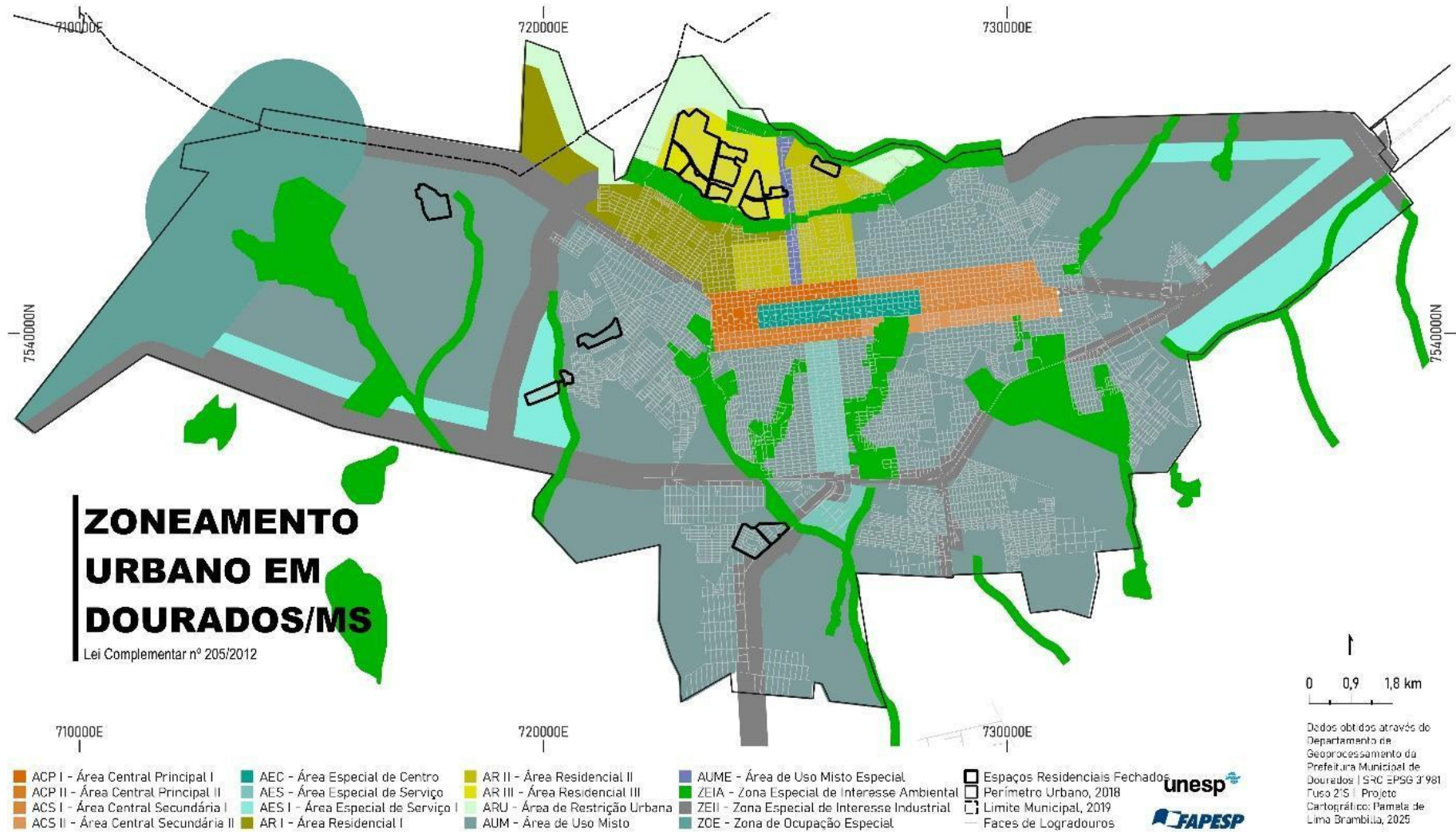
Tabela 7. Dourados/MS. Parâmetros Urbanísticos. 2012, 2015 e 2018.

	EIXOS	AR1	AR2	AR3	ÁREA PERIMETRAL		ZONA DE EXPANSÃO URBANA
	2012	2012	2012	2012	2012	2018	2012
TAMANHO MÍNIMO DO LOTE	-	300 m ²	300 m ²	250 m ²	300 m ²	250 m ²	1.000 m ²
FRENTE MÍNIMA DO LOTE	-	12 m	12 m	10 m	20 m	12 m	20 m
TAXA DE OCUPAÇÃO MÁXIMA	-	60%	60%	60%	70%	Necessita Análise Especial	60% (80%) ⁶
TAXA DE PERMEABILIDADE MÍNIMA DO SOLO	-	60%	15%	15%	15%	Necessita Análise Especial	20%
COEFICIENTE DE APROVEITAMENTO MÁXIMO	EP ¹	6	6	2,4	6	1	1,5
	VE ²	6	6	1,2	6		
	VC ³	3	3	1,2	3		
	VL ⁴	2,4	2,4	1,2	2,4		
DENSIDADE DEMOGRÁFICA LÍQUIDA MÁXIMA	EP / VE	550	550	125	600	150	125
	VC / VL	550	350	125	600		
DENSIDADE CONSTRUÇÃO	EP / VE	50	50	50	50	S/I	-
	VC / VL	0	0	0	50		
PASSEIO PÚBLICO	EP	Cheia	Cheia	Cheia	Cheia	S/I	1,5 m
	VE / VC / VL	2,5 m	2,5 m	2,5 m	1,5 m		
GABARITO MÁXIMA	EP / VE	Liberado	Liberado	CAB ⁵	Liberado	2	2
	VC	8	8	2	8		
	VL	4	2	2	2		

¹EP: Eixos Principais; ²VE: Vias Estruturais; ³VC: Vias Coletoras; ⁴VL: Vias Locais; ⁵Coefficiente de Aproveitamento Básico; ⁶Para conjuntos habitacionais

Fonte: Lei Complementar nº 205, de 19 de outubro de 2012 e Secretaria Municipal de Planejamento de Dourados. Organização: Pamela de Lima Brambilla, 2025

Mapa 37. Dourados/MS. Zoneamento Urbano. 2012.



Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

O zoneamento urbano de Dourados passou por sucessivas atualizações em decorrência das constantes alterações no perímetro urbano, que incorporaram extensas áreas anteriormente rurais ao uso urbano. Ao longo de 11 anos, foram sancionadas doze leis complementares que resultaram na ampliação da área urbana para mais de três vezes o seu tamanho original. Entre essas alterações, destacamos a Lei Complementar nº 3.480/2011, que redefiniu o perímetro urbano para 210,83 km², representando um acréscimo de 159%, isto é, cerca de 2,6 vezes maior em relação à área estabelecida pela LC nº 3.376/2010, que era de 81,42 km². O quadro a seguir sistematiza as alterações do perímetro urbano do Município de Dourados para os anos de 2007 a 2015.

Quadro 11. Dourados/MS. Alterações do Perímetro Urbano do Município. 2007 a 2015.

ANO	LEI	PERÍMETRO
2007	Lei nº 2.969, de 28 de junho de 2007	76,15 km ²
2008	Lei nº 3.163, de 15 de setembro de 2008	75,07 km ²
2009	Lei nº 3.258, de 22 de abril de 2009	76,05 km ²
2009	Lei nº 3.286, de 16 de julho de 2009	76,85 km ²
2009	Lei nº 3.302, de 25 de setembro de 2009	76,90 km ²
2009	Lei nº 3.331, de 28 de dezembro de 2009	77,25 km ²
2010	Lei nº 3.363, de 16 de abril de 2010	77,28 km ²
2010	Lei nº 3.376, de 17 de maio de 2010	81,42 km ²
2011	Lei nº. 3.480, de 30 de setembro de 2011	210,83 km ²
2014	Lei nº 3.844, de 24 de novembro de 2014	215,78 km ²
2015	Lei nº 3.929, de 01 de outubro de 2015	216,55 km ²
2018	Lei nº 4.190, de 18 de julho de 2018	237,96 km ²

Fonte: Prefeitura Municipal de Dourados. Elaboração: Brambilla, 2023.

A alteração do perímetro não acompanhou o ritmo do crescimento populacional, ocorrendo de forma mais acelerada. Como resultado, a densidade urbano-demográfica passou de 2.223,10 hab./km², em 2010, para 858,55 hab./km², em 2022. À primeira vista, esse dado

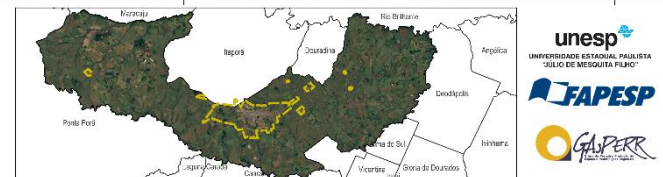
poderia sugerir expressiva diluição populacional no território. Contudo, o cruzamento com a análise da densidade demográfica revelou que, em 2010, o centro da cidade e seu entorno imediato apresentavam maior distribuição populacional, configurando uma ocupação mais compacta e concentrada. Já em 2022, as novas áreas incorporadas ao perímetro urbano mantiveram baixas densidades, evidenciando que a ocupação não acompanhou, na mesma proporção, a expansão territorial, ainda que se observe espraiamento populacional em direção às zonas norte e oeste.

Assim, evidenciou-se uma distribuição desigual dos espaços e das modalidades destinadas à habitação (Brambilla, 2023), intensificada pela presença de enclaves, sobretudo pela expressiva ocupação da zona norte com espaços residenciais fechados que, dotados de diferenciação – seja sob a ótica construtiva, seja sob a perspectiva da exclusividade de acesso às novas formas de moradia por parcela específica da sociedade –, encontram resistência no embate – físico, territorialmente delimitado em dispositivo jurídico, e social, enquanto espaço autossegurado – com a área de retomada indígena. Nesse contexto, observou-se a tendência de expansão rumo ao oeste, delineando um novo vetor de expansão urbana voltado à área da Universidade Federal da Grande Dourados (UFGD) e do Aeroporto Regional.

O circuito imobiliário assume, portanto, papel fundamental na produção do espaço como elemento estratégico para a acumulação do capital (Lefebvre, 1999), por meio da “mercantilização da terra e do *habitat*” (Botelho, 2012, p. 302), ao apropriar-se da renda fundiária e de novas tipologias residenciais dotadas de diferenciação socioespacial, favorecidas pela desregulamentação característica da economia de acumulação flexível. São, sobretudo, os ganhos de renda decorrentes do marco jurídico que condicionam a conversão da terra rural em urbana. O Mapa 38, apresenta as áreas incorporadas aos perímetros urbanos.

Para o ano de 2018, incorporam-se os distritos de Indápolis, Itaum, Panambi, Picadinha, Vila Vargas, Vila Formosa, Macucu, Lagoa Bonita, Paz e Guassu. | Fonte dos dados: Departamento de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Dourados; Google Satélite | Organização e Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

ANO	LEI	ÁREA (km²)
2007	Lei Nº 2.969, de 28 de junho de 2007	76,15
2011	Lei Nº 3.480, de 30 de setembro de 2011	210,83
2011	Lei Nº 4.190, de 18 de julho de 2018	237,96

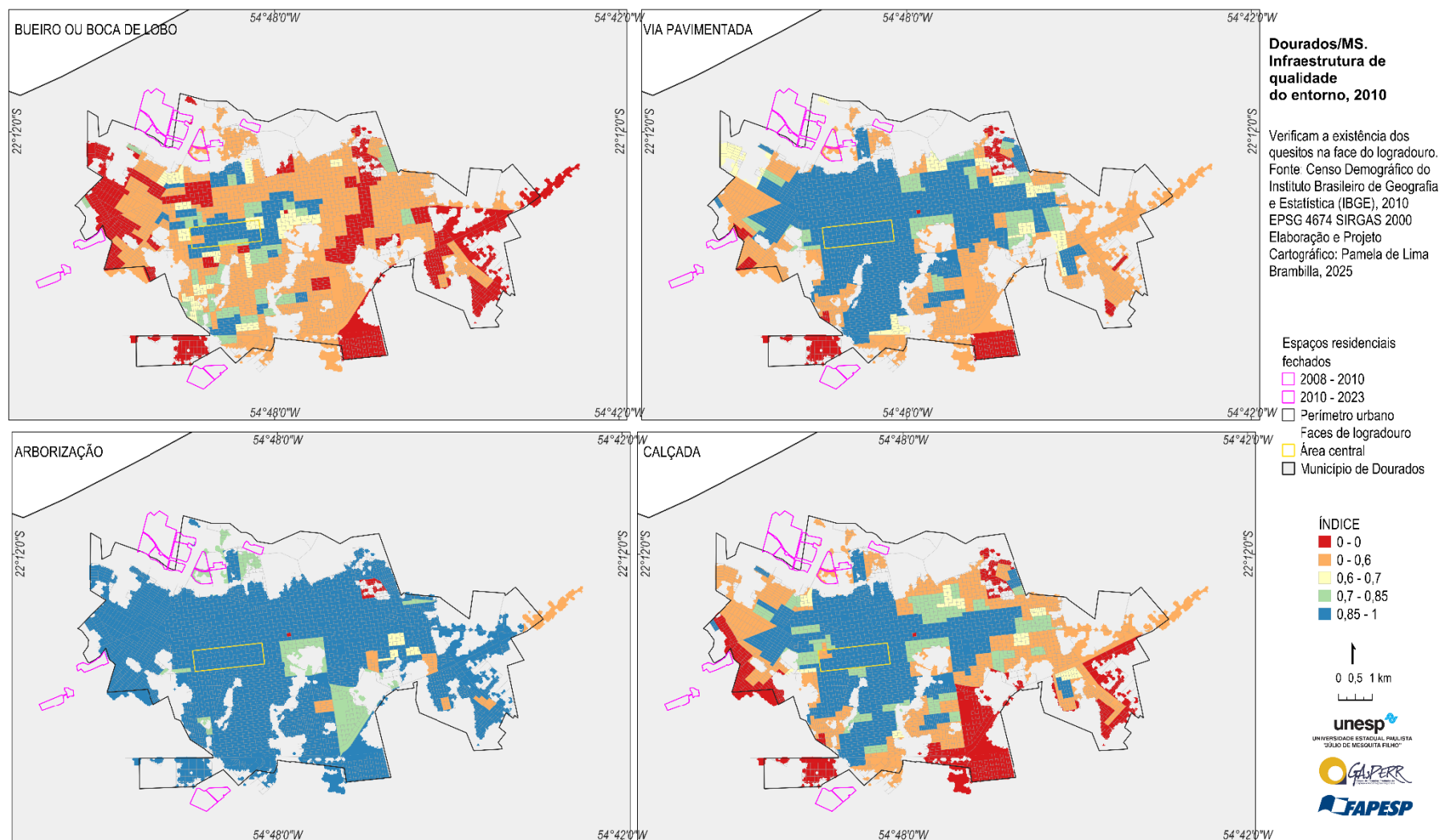


193

A incorporação de áreas rurais ao perímetro, tornando-as passíveis de parcelamento, ampliou o espaço suscetível à urbanização, de modo que a expansão do perímetro urbano – isto é, a ampliação territorial urbana em Dourados – antecipou a necessidade de infraestruturas e serviços urbanos, públicos ou privados, destinados a atender à possível comercialização e ocupação dessas novas áreas.

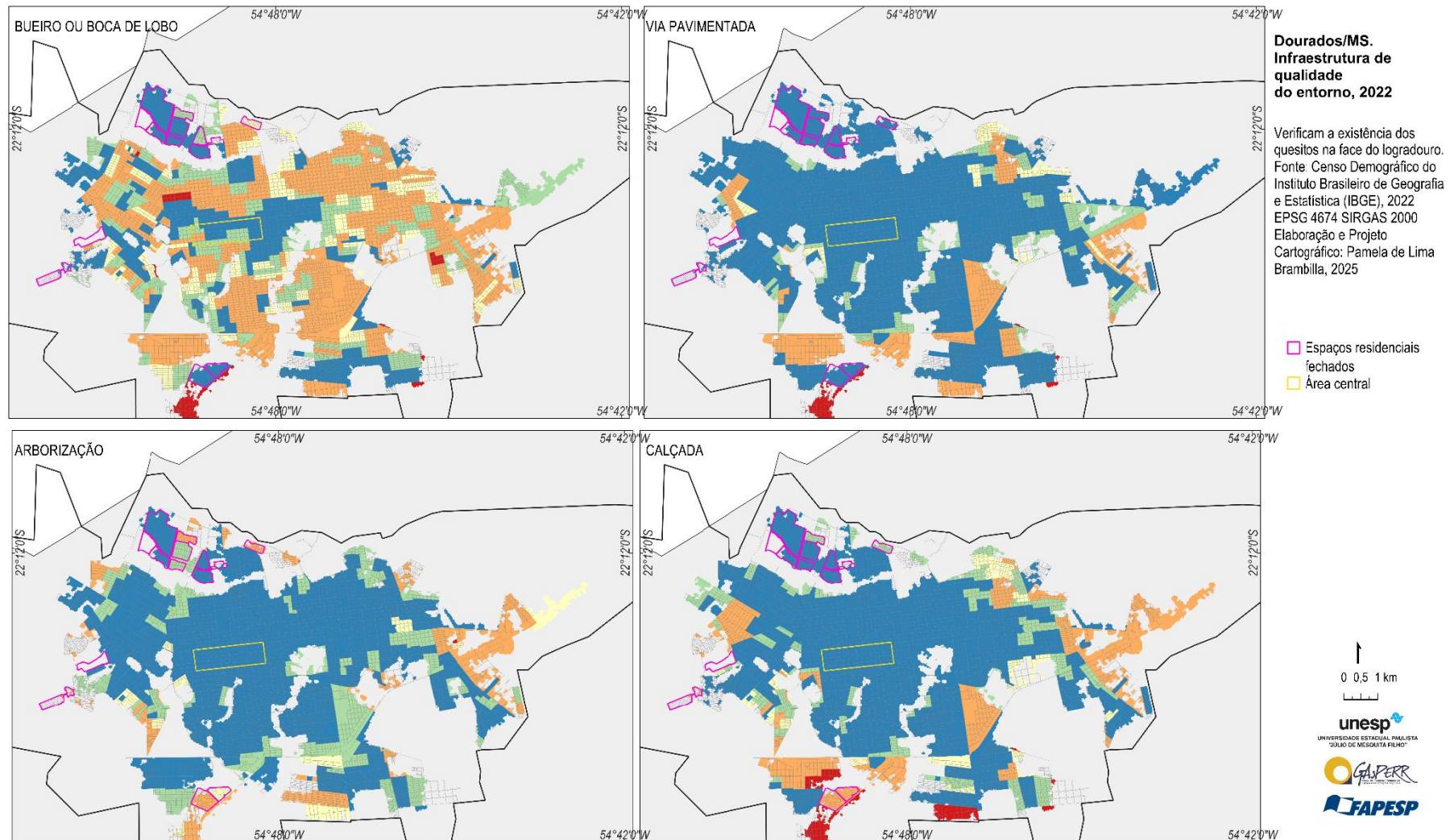
O próximo conjunto cartográfico representa a infraestrutura do entorno em Dourados/MS, para os anos de 2010 e 2022.

Mapa 39. Dourados/MS. Infraestrutura do Entorno. 2010.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Mapa 40. Dourados/MS. Infraestrutura do Entorno. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

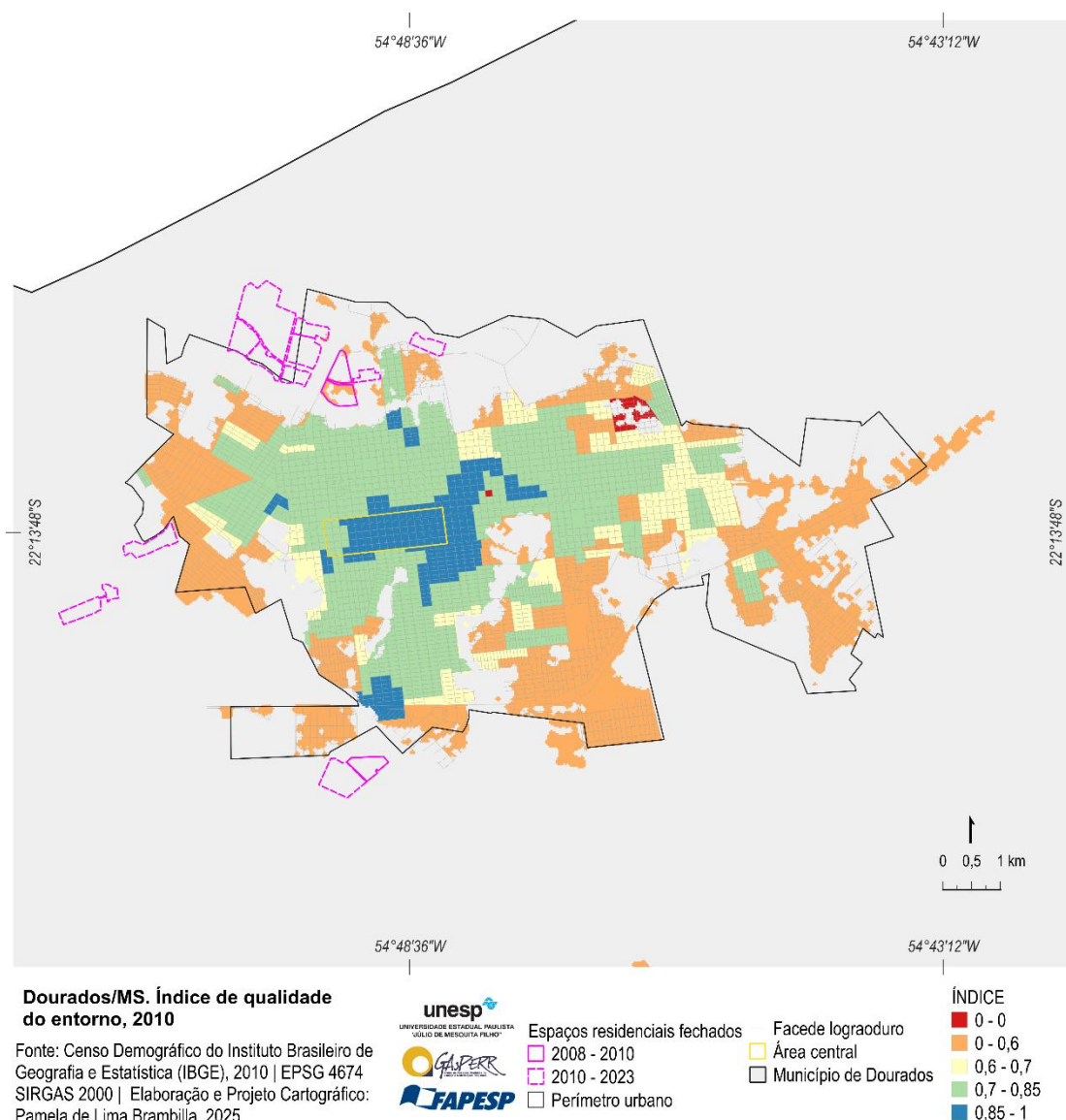
O indicador sintético de infraestrutura do entorno referentes a 2010, representado no Mapa 39, exibiu configuração semelhante à observada em Presidente Prudente: o centro da cidade – delimitado pelo polígono pontilhado em amarelo – e as áreas adjacentes apresentaram os melhores índices, que decresceram à medida que se afastam desse polígono e se aproximam dos limites do perímetro urbano.

O único quesito que apresentou maior concentração de setores censitários nos piores níveis – com valores até 0,6, representados pela cor laranja – foi o da presença de bueiro ou boca de lobo na face. Em contrapartida, para o ano de 2022, representado no Mapa 40, observamos uma melhora significativa nos índices deste tópico. Persistiram, entretanto, as áreas centrais com melhores condições de infraestrutura.

É importante salientar que o perímetro urbano indicado correspondeu ao de 2007, enquanto os setores censitários urbanos foram classificados pelo IBGE para o Censo de 2010, extrapolando os limites do perímetro. Em 2022, ocorreu a situação oposta: o perímetro urbano assinalado foi o mais recente, de 2018, enquanto os setores censitários urbanos apresentaram-se espacialmente mais reduzidos.

Sinteticamente, o indicador de qualidade do entorno para o ano de 2010, apresentado no mapa a seguir, revelou uma configuração espacial que remete às tipologias de cidade compacta, sustentando a lógica centro–periferia ao demonstrar melhores índices à medida que se afastam dos limites do perímetro urbano. Os setores localizados ao nordeste, que apontaram índices muito baixos – em vermelho, com valores iguais a zero –, corresponderam a um conjunto residencial do Programa Minha Casa, Minha Vida (Faixa 1), implantado entre 2009 e 2011.

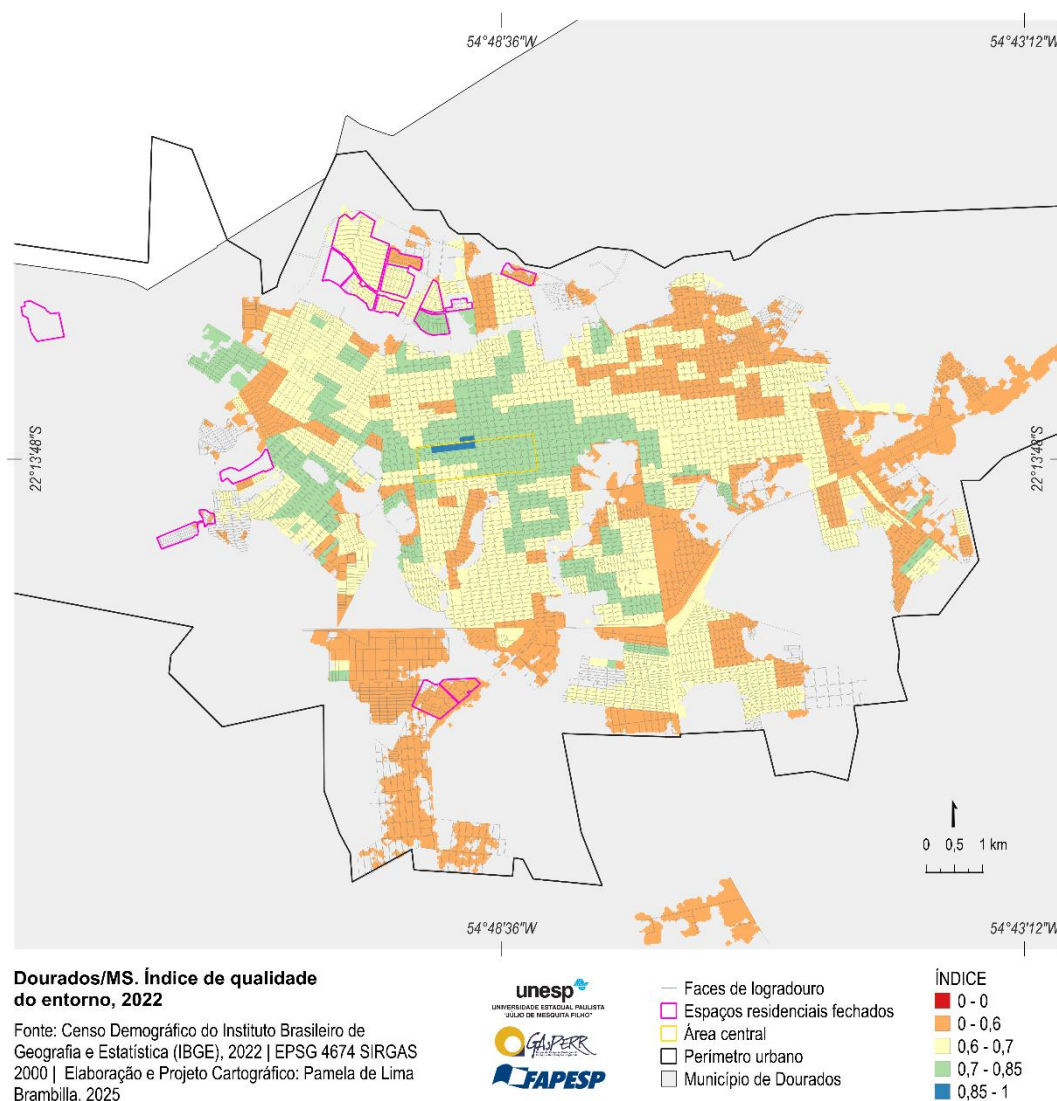
Mapa 41. Dourados/MS. Índice de qualidade do entorno. 2010.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Para o ano de 2022, no Mapa 42, é possível observar maior dispersão de setores censitários com índices elevados – representados pela cor verde, com valores entre 0,7 e 0,85 – ao longo do eixo latitudinal do centro e da porção oeste da cidade, consolidando, portanto, a tendência desse eixo como vetor de expansão urbana. Diferentemente de Presidente Prudente, entretanto, notamos que a localização dos espaços residenciais fechados, delimitados por polígonos em cor rosa, compreendem setores com índices medianos ao norte – em amarelo, com valores entre 0,6 e 0,7 – e ruins ao sul – em laranja, com valores até 0,6.

Mapa 42. Dourados/MS. Índice de qualidade do entorno. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Em grande medida, a implantação de espaços residenciais fechados em Dourados, sendo mais recente do que movimento semelhante em Presidente Prudente, explica as diferenças entre os índices de qualidade do entorno, quando comparadas as representações cartográficas das duas cidades.

4.4.AGENTES PRODUTORES DO ESPAÇO URBANO: MERCADO IMOBILIÁRIO

Esta seção tem foco na discussão sobre os agentes hegemônicos (econômicos e/ou políticos²⁵) e suas escalas de atuação na produção do espaço urbano, sobretudo para o que Corrêa (1989) denominou incorporadores imobiliários, responsáveis pelo processo de valorização de novas áreas e pela produção de novas tipologias residenciais, nomeadas, nesta dissertação, como espaços residenciais fechados, e não unicamente condomínios ou loteamentos, na mesma concepção de Sposito e Góes (2013).

Além disso, a opção pelo recorte da produção imobiliária voltada para os médios e altos estratos sociais das cidades estudadas ocorreu em razão de uma tendência morfológica observada em ambas as cidades, a saber, novas tipologias de espaços residenciais do tipo fechados, sob forma condominial, desenvolvidos por grupos de incorporadoras e construtoras que previram, nesses espaços, também espaços de lazer. Essas tipologias foram desenhadas consoante uma lógica fragmentária associada a dinâmicas do cotidiano e respaldadas por um processo capitalista mais amplo.

Dentre essas dinâmicas, observamos o aumento da opção pelo transporte individual em detrimento do coletivo, fator que deve ser considerado no contexto das cidades médias. O aumento do acesso aos veículos individuais, associado a um baixo investimento e modernização, atualizando os tipos de linhas de transporte público coletivo, tem conduzido ao desprestígio desse modal e conferido a uma parcela significativa da população maior flexibilidade na movimentação intraurbana, de modo que a decisão sobre o local de residência deixou de ser definida com peso tão importante da dimensão mobilidade.

Essa parcela da população passou a optar por residir cada vez mais distante dos centros principais da cidade ou de pontos estratégicos, como locais de trabalho ou áreas comerciais, uma vez que o deslocamento – que, em cidades médias, corresponde a distâncias relativamente reduzidas – dependia majoritariamente do transporte individual. Esse “poder de escolha” atribuiu privilégio e status social, na medida em que determinados grupos passaram a selecionar seus espaços de residência não apenas pela localização, mas pelas infraestruturas e pelos

²⁵ Em muitas situações, interesses econômicos e políticos se mesclam na tomada de decisão dos diferentes agentes produtores do espaço urbano. Um vereador ou secretário municipal, por exemplo, pode ser proprietário de terras ou manter relações com empresas do setor imobiliário, o que complexifica a teia de interesses que orienta os processos decisórios.

dispositivos de diferenciação, ao passo que restaram às classes sociais com menor poder aquisitivo, em geral, os espaços remanescentes com condições mais limitadas de infraestrutura, equipamentos urbanos e qualidade construtiva.

À medida que as distâncias e o tempo de deslocamento passaram a importar menos, ampliou-se o leque de terras urbanas disponíveis à incorporação imobiliária, sobretudo com o aumento da distância em relação aos centros principais. Esse fator alterou a lógica centro-periferia, na medida em que as estratégias dos agentes incorporadores passaram a impulsionar a produção de uma cidade que induz essas práticas espaciais, optando por áreas onde a aferição da renda fundiária pôde garantir maior acumulação de capital e reprodução de valor – locais que, anteriormente, eram destinados a suprir a demanda solvável por habitação em áreas periféricas ou distantes dos centros urbanos.

Ainda com a intenção de ampliar em nível teórico a articulação entre os agentes hegemônicos que organizam o espaço intraurbano brasileiro (Corrêa, 1989), adotamos, para esta pesquisa, o conceito de capital incorporador (Smolka, 1981; 1987) como chave analítica para compreender o *modus operandi* de determinados agentes que identificamos como estruturantes em ambas as cidades. O capital incorporador é compreendido como aquele responsável por comandar o processo de criação e captura de rendas fundiárias, sendo essencial para o funcionamento do mercado fundiário (Smolka, 1981; 1987).

Nesse sentido, o capital incorporador assume o papel de “fio condutor” da análise da produção da cidade e da atuação de determinados agentes econômicos, isto é, grupos de incorporadores e construtores imobiliários. A própria juventude do processo de consolidação das funções urbanas desempenhadas pelas cidades médias – isto é, o reduzido tempo histórico acumulado – evidencia a lógica particular que rege a atuação do capital incorporador e sua produção em articulação com o Estado. Corrêa (1989) aponta que a relação social entre o capital e a renda da terra deve ser valorizada, isto é, produzir lucro, no processo de produção do espaço.

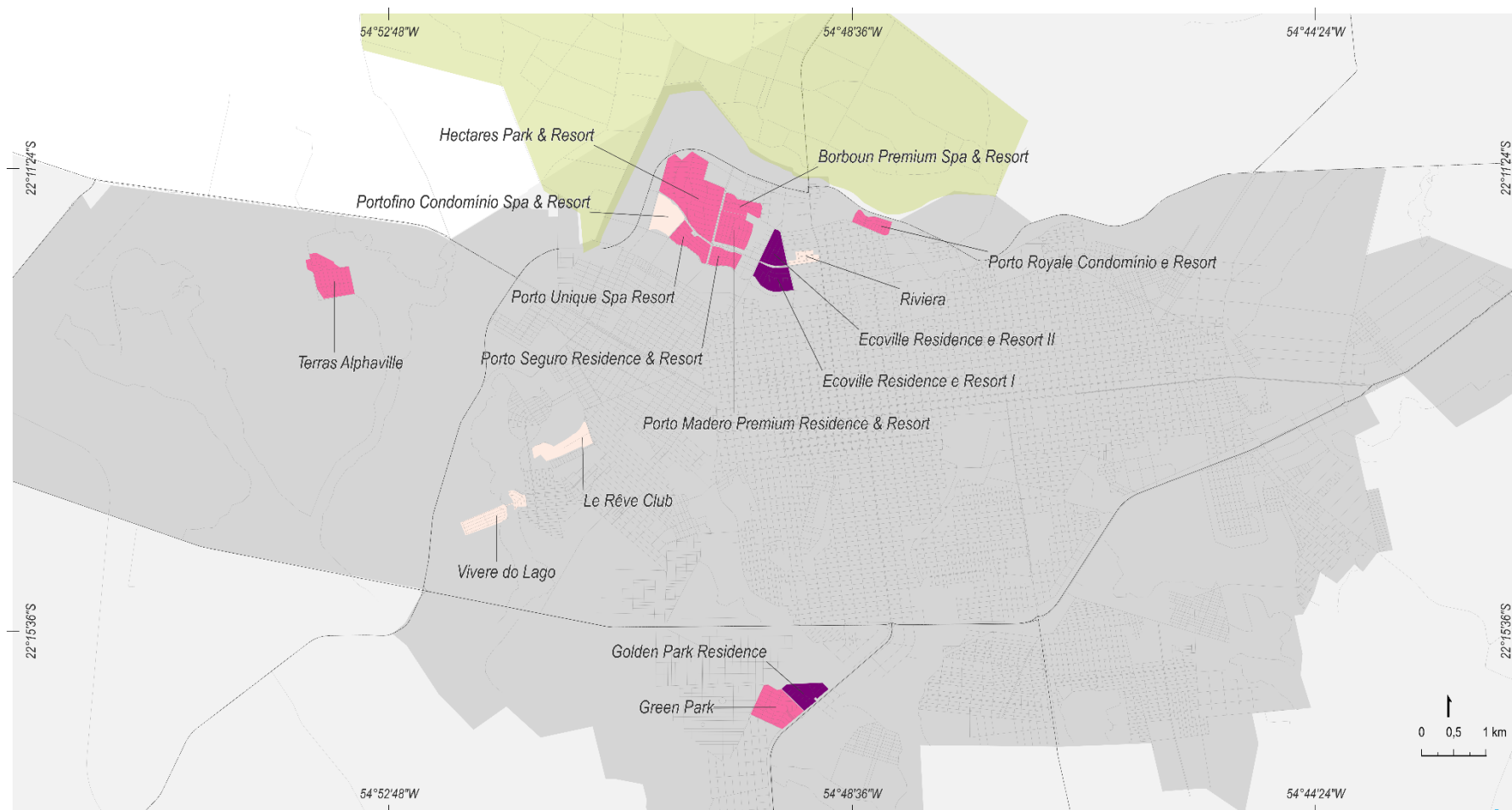
O setor imobiliário é mais amplo e complexo que o setor da construção, abrangendo-o, envolvendo como participantes desde atividades da produção a algumas atividades terciárias: empresários, proprietários fundiários, promotores, comerciantes, consumidores, agentes financeiros, produtores de materiais de construção, comerciantes de materiais de construção, projetistas etc. (Amorim, 2015, p. 204)

O que ocorre é que essa valorização fica a cargo de um capital específico que lida com a transformação do uso do solo, distinto do poder construtivo ou da técnica da incorporação, que se encarrega de capturar a mais-valia. O papel do Estado, nesse sentido, deve ser o de regulamentar e legislar a realidade pretendida, articulando as escalas da produção do espaço (Smolka, 1987).

A abrangência de atuação desses agentes, que, para as duas cidades estudadas, mostrou-se majoritariamente local, fez com que a etapa de valorização ocorresse no momento da compra e venda dos terrenos onde seriam implantados os loteamentos, mais do que no momento da comercialização dos lotes já urbanizados. Se a terra é um meio de produção não reproduzível, porque não decorre da força de trabalho, conforme argumenta Harvey (2013), seu preço é dado pelo “valor presente de uma anuidade equivalente ao fluxo de rendas que se espera que tal terreno possa gerar, devidamente descontado pela taxa de juros prevalecente” (Smolka, 1987, p. 45).

Isso porque esses terrenos foram comercializados com considerável antecedência em relação à construção e implantação dos empreendimentos, permitindo tempo suficiente para o desenvolvimento da cidade e para que as infraestruturas urbanas alcançassem esses espaços – seja esse movimento intencional ou não. O acesso às matrículas dos terrenos, com informações sobre datas de compra, venda e aprovação do loteamento pela prefeitura, sustentou essa afirmação. O Mapa 43 contém a situação geográfica dos espaços residenciais fechados em Dourados/MS, representados por período de aprovação, para os anos de 2008 a 2023.

Mapa 43. Dourados/MS. Situação geográfica dos espaços residenciais fechados por período de aprovação do loteamento. 2008 a 2023.



Dourados/MS. Espaços residenciais fechados

Ano da legenda refere-se à data de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal. | Dados obtidos através do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis e pelo Departamento de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Dourados | Base cartográfica: IBGE, 2022 | EPSG 31982 Fuso 22S SIRGAS 2000 | Elaboração e Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

■ Território indígena — Rodovias estaduais ■ Setores censitários urbanos
— Rodovias federais — Eixo de logradouros ■ Município de Dourados
■ 2008 - 2011 ■ 2012 - 2018 ■ 2018 - 2023



Projeto cartográfico: Brambilla, 2024.

Em uma primeira análise, uma diferença considerável entre as duas cidades refere-se ao momento de implantação desse tipo de empreendimento: enquanto em Presidente Prudente o primeiro espaço residencial fechado foi aprovado na metade da década de 1970, por uma empresa incorporadora de capital externo (Sposito, 1983), em Dourados o primeiro empreendimento só foi aprovado quase trinta anos depois, em 2008, também por uma empresa de capital externo.

É possível observar a predominância da implantação desse tipo de empreendimento residencial nas áreas norte e noroeste da área urbana, formando, sobretudo no norte, um complexo de empreendimentos que indicou homogeneização do espaço, ainda que localizado no limite do perímetro urbano e próximo à área delimitada como território indígena. O setor noroeste mostrou-se importante vetor da expansão territorial urbana: o empreendimento Terras Alphaville (aprovado em 2013) localiza-se de forma descontínua em relação à malha urbana consolidada, distando mais de 4 km do centro da cidade.

O Quadro 12 apresenta os espaços residenciais fechados, por ano de aprovação do loteamento, e está atualizado até o ano de 2023. As linhas sombreadas em verde claro correspondem aos empreendimentos de empresas originadas em Dourados/MS. A intenção em destacar essa informação é pela relevância da atuação do mercado local desses empreendimentos. O Gráfico 5 reforça esses dados.

Quadro 12. Dourados/MS. Espaços residenciais fechados por ano de aprovação do loteamento.
2008 a 2023.

ANO*	NOME	INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA	ÁREA TOTAL (M²)	LOTES**
As linhas sombreadas em verde claro correspondem aos empreendimentos de empresas originadas em Dourados/MS.				
2008	Ecoville Residence e Resort I	Plaenge Incorporadora	210.338,85	255
2008	Ecoville Residence e Resort II	Plaenge Incorporadora e Vectra Construtora Ltda.	155.172,52	453
2008	Golden Park Residence	Neopar Participações e Empreendimentos	189.160	225
2013	Green Park	São Bento Incorporadora	349.213	420
2013	Terras Alphaville	Alphaville Urbanismo	587.335	595
2014	Porto Madero Premium Residence & Resort	Corpall Incorporadora e Construtora, Vectra Construtora Ltda e Protenge Urbanismo Ltda.	15.716	538
2015	Porto Seguro Residence & Resort	Corpall Incorporadora e Construtora, Vectra Construtora Ltda e Protenge Urbanismo Ltda.	243.310,77	270
2017	Borboun Premium Spa & Resort	Corpall Incorporadora e Construtora e Protenge Urbanismo Ltda.	162.901,86	173
2017	Porto Royale Condomínio & Resort	Corpall Incorporadora e Construtora	162.634,82	300
2017	Hectares Park & Resort	São Bento Incorporadora	901.166	496
2018	Porto Unique SPA Resort	Corpall Incorporadora e Construtora	479.350,27	413
2019	Riviera Residence	Saad Lorensini	68.293,69	95
2020	Vivere do Lago	Corpall Incorporadora e Construtora	158.476,18	691

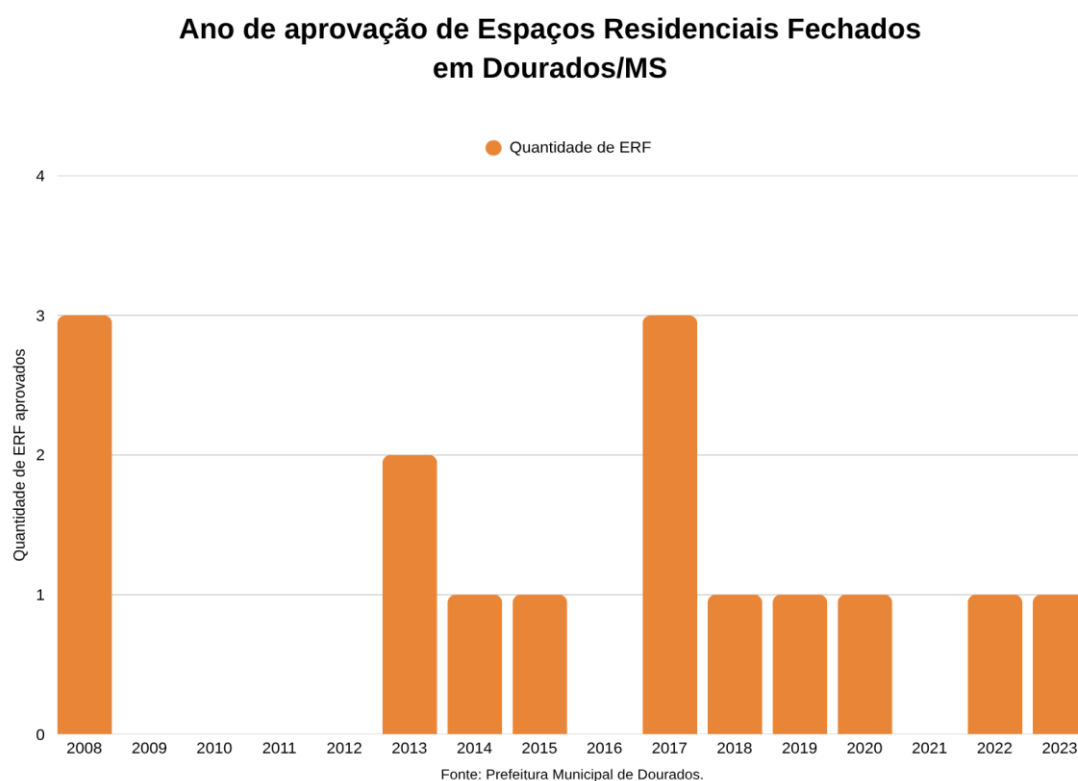
2022	Portofino Condomínio Spa & Resort	Corpal Incorporadora e Construtora	252.857,71	415
2023	Le Rêve Club	Corpal Incorporadora e Construtora	279.247,21	683

*Refere-se ao ano de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal.

**Incluso comerciais e residenciais.

Fonte: Secretaria de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Dourados e Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis, ONR. Elaboração: Brambilla, 2025.

Gráfico 5. Dourados/MS. Ano de aprovação de Espaços Residenciais Fechados. 2008 a 2023.



Fonte: Secretaria de Geoprocessamento da Prefeitura Municipal de Dourados.

Elaboração: Brambilla, 2025.

O gráfico de aprovação dos espaços residenciais fechados em Dourados/MS auxiliou na visualização de um padrão marcado por picos pontuais de aprovação intercalados por longos intervalos de ausência. O primeiro pico ocorreu em 2008, já no primeiro ano analisado, com três aprovações, sendo dois empreendimentos da mesma incorporadora, a Plaenge, seguido por um período de estagnação entre 2009 e 2012. A partir de 2013, observamos uma retomada gradual, ainda que irregular, com aprovações

esparsas até 2015, nova interrupção em 2016 e um segundo pico expressivo em 2017, novamente com três empreendimentos aprovados, dos quais dois foram da Corpal Incorporadora e Construtora.

Após 2017, a dinâmica passou a se caracterizar por um ritmo baixo, porém mais constante, com uma aprovação anual entre 2018 e 2020, nova interrupção em 2021 e retomada discreta entre 2022 e 2023. Esse comportamento reforçou a leitura de que a produção de espaços residenciais fechados em Dourados respondeu a movimentos conjunturais do mercado imobiliário, articulados à ampliação do perímetro urbano e às expectativas de valorização futura da terra, mais do que a uma demanda contínua por esse tipo de moradia.

Dos quinze empreendimentos estudados, onze pertencem a empresas ou agentes de escala local, com sede no próprio Município de Dourados. Identificamos, nesse conjunto, as seguintes empresas: a Corpal Incorporadora e Construtora, fundada em 2015 no ramo de incorporação imobiliária, responsável por oito empreendimentos; a Saad Lorensini, proprietária de um empreendimento, empresa ativa desde 2005, cuja atividade econômica principal é o aluguel de imóveis; e a São Bento Incorporadora, proprietária de dois empreendimentos. O mais recente, Hectares Park e Resort, diferenciou significativamente a tipologia desse tipo de empreendimento ao incorporar um *marketing valorizando o bucólico*; o segundo, Green Park, mostrou-se relevante para a pesquisa por ser um dos dois únicos empreendimentos localizados em descontinuidade territorial em relação aos demais espaços residenciais da cidade.

Às margens da Rodovia BR-163, no setor sul do Município, o Green Park localiza-se em contiguidade ao Golden Park. Ambos foram aprovados com um intervalo de cinco anos entre si, sendo este último de propriedade da Neopar Participações e Empreendimentos LTDA, empresa de atuação estadual, com sede em Campo Grande, capital do estado de Mato Grosso do Sul.

Esses dois empreendimentos são relevantes porque, de acordo com os registros do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis, obtidos junto à Prefeitura Municipal, o empreendimento Green Park, aprovado em 2013, apresentou, entre os anos de 2019 e 2022, uma movimentação econômica correspondente à venda de 152 dos 420 lotes disponíveis, tendo expedido o primeiro pedido de Habite-se apenas em 2021. O empreendimento situa-se na área de expansão urbana do Município, tendo sido desmembrado de uma gleba rural

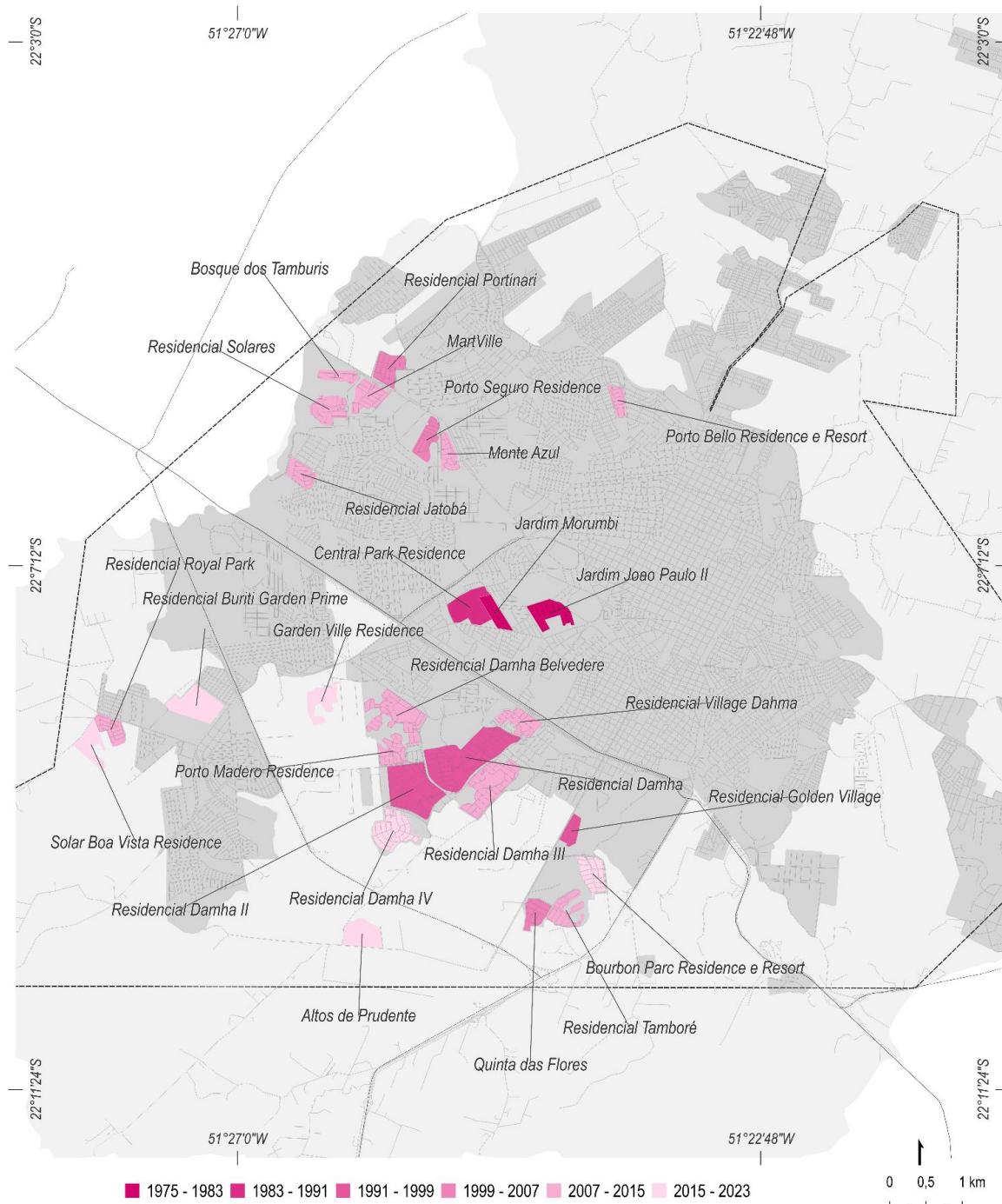
no ano de 1979, o que indica a intenção especulativa ainda quando a área não havia sido incorporada ao perímetro urbano.

Assim, a lógica predominante em Dourados revelou um padrão de ocupação caracterizado pela construção de espaços residenciais fechados situados de forma contígua, formando conjuntos vizinhos que compartilharam infraestrutura, valorizaram mutuamente seus entornos e reforçaram a autosegregação socioespacial. Nesse sentido, os empreendimentos Green Park e Golden Park, ainda que tenham sido implantados contiguamente entre si, rompem com a tendência de homogeneização socioespacial ao se localizarem no setor sul do município, diferentemente da maioria dos demais espaços residenciais fechados, que se concentram no setor norte da cidade, conformando um setor mais homogêneo da divisão social do espaço na cidade.

A única exceção que representou um rompimento total em relação ao padrão observado foi o Terras Alphaville, situado na porção oeste da cidade, apresentando maior descontinuidade territorial em relação à área urbana consolidada, evidenciando um grau ainda mais acentuado de diferenciação e autosegregação socioespacial e configurando, conforme constatado, um possível eixo de valorização e especulação imobiliária voltado à expansão dessa tipologia residencial.

Voltando a análise a Presidente Prudente, o Mapa 44 e o Quadro 13 oferecem muitas informações relevantes. Para o Quadro 13, as linhas sombreadas em verde claro correspondem aos empreendimentos de empresas originadas em Presidente Prudente/SP.

Mapa 44. Presidente Prudente/SP. Situação geográfica dos espaços residenciais fechados por período de aprovação do loteamento. 2008 a 2023.



Presidente Prudente/SP. Espaços residenciais fechados

Ano da legenda refere-se à data de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal. | Dados obtidos através do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis e pela Secretaria de Planejamento Urbano da Prefeitura Municipal de Presidente Prudente | Base cartográfica: IBGE, 2022 | EPSG 31982 Fuso 22S SIRGAS 2000 | Elaboração e Projeto Cartográfico: Pamela de Lima Brambilla, 2025

Informações

- Rodovias federais
- Rodovias estaduais
- Faces de logradouros

Perímetro urbano

- Limites municipais
- Setores censitários urbanos
- Município de Presidente Prudente



Projeto cartográfico: Brambilla, 2025

Quadro 13. Presidente Prudente/SP. Espaços residenciais fechados por ano de aprovação. 1975 a 2023.

ANO*	NOME	INCORPORADORA E/OU CONSTRUTORA	ÁREA TOTAL (M²)	LOTES**
As linhas sombreadas em verde claro correspondem aos empreendimentos de empresas originadas em Presidente Prudente				
1975	Jardim Morumbi	Provenda - Promotora Ind. Vendas S.A.	90.600	67
1981	Jardim João Paulo II	Cúria Diocesana e Encalço Engenharia e Construções Ltda	148.328	251
1990	Central Park Residence	Construtora Campoy Ltda.	201.700	226
1994	Parque Residencial Dahma	Dahma Urbanizadora	711.534	774
1996	Parque Residencial Dahma II	Dahma Urbanizadora	631.620	516
1997	Residencial Golden Village	Stelio Golla Cristovão	83.195,80	91
2000	Residencial Green Ville	Construtora Campoy Ltda	214.840,52	236
2002	Parque Residencial Damha Beatriz	Dahma Urbanizadora	35.359	60
2003	Quinta das Flores	Carlos Antônio Gonçalves de Souza	133.729,85	126
2003	Residencial Portinari	Incorporadora Matsuda	202.100	234
2007	Porto Seguro Residence	Mampeí Funada Incorporadora	163.751	245
2008	Residencial Village Dahma	Dahma Urbanizadora	159.595	265
2009	Parque Residencial Dahma III	Dahma Urbanizadora	423.586,11	408
2012	Mart-Ville	Mart Ville Empreendimento Imobiliário Ltda.	222.653,02	269

2012	Residencial Dahma Belvedere	Dahma Urbanizadora	553.628	377
2013	Porto Madero Residence	Mampeí Funada Incorporadora	198.189	219
2014	Residencial Jatobá	Buriti e Pauma	114.921,38	184
2014	Residencial Monte Azul	Incorporadora Satélite	135.832	145
2015	Porto Bello Residence	Mampeí Funada Incorporadora	183.980	200
2015	Residencial Royal Park	Novo Leite Empreendimentos Imobiliários	149.981	230
2015	Residencial Solares	Terra Nova Rodobens Incorporadora Imobiliária	494.441,15	238
2016	Bourbon Parc Residence & Resort	Mampeí Funada Incorporadora	268.233,03	210
2016	Parque Residencial Damha IV	Dahma Urbanizadora	474.992,60	311
2018	Residencial Quinta das Palmeiras/Tamboré	AVRO Engenharia e Construção Ltda	255.577,10	171
2020	Altos de Prudente	AB Mais Urbanismo	97.898,23	369
2021	Garden Ville Residence	Mampeí Funada Incorporadora	267.981,30	299
2022	Solar Boa Vista Residence	Protenge Urbanismo Ltda., Mampei Funada Incorporadora	195.243	323
2023	Residencial Buriti Garden Prime	Centenário Empreendimentos Imobiliários Ltda	268.540,04	484

*Refere-se ao ano de aprovação do loteamento pela Prefeitura Municipal.

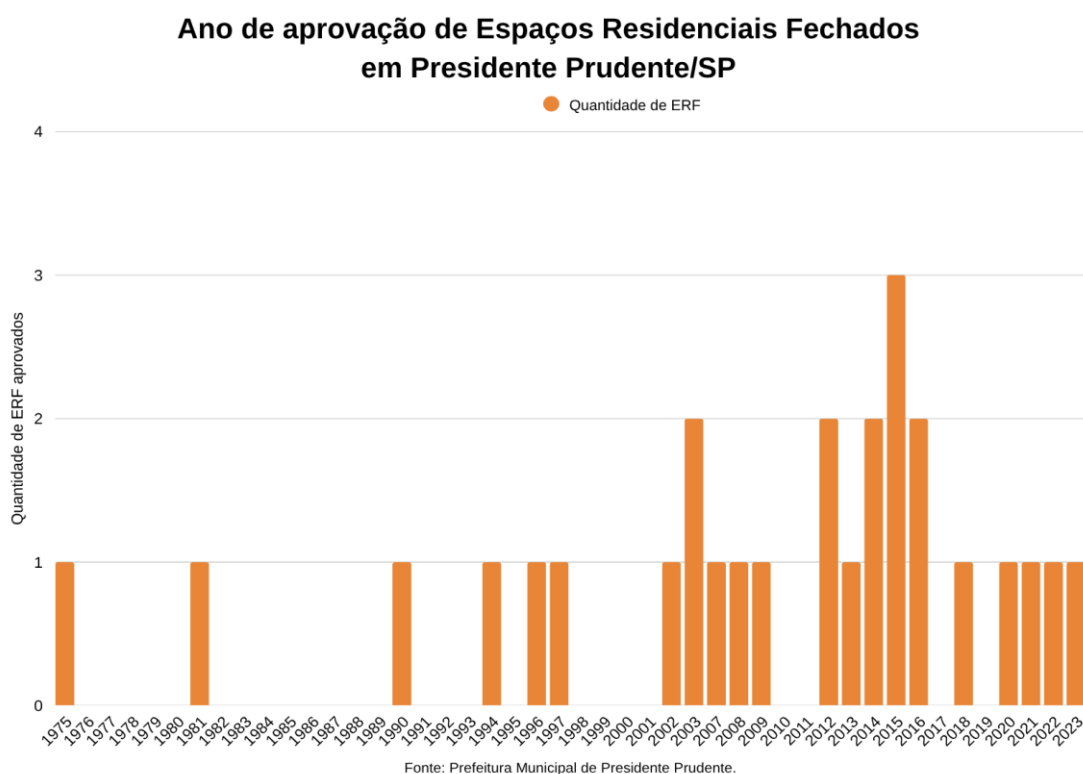
**Incluso comerciais e residenciais.

Fonte dos dados: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente.

Elaboração: Brambilla, 2024.

O Gráfico 6 sintetiza a observação dos picos e intervalos na aprovação dos espaços residenciais fechados. O primeiro empreendimento foi aprovado em 1975, seguido por um intervalo de seis anos até a aprovação do segundo e, posteriormente, por um hiato de aproximadamente uma década até a aprovação do terceiro. Após esse período inicial, a aprovação desse tipo de empreendimento manteve-se incipiente até meados dos anos 2000, quando o grupo Damha Urbanizadora iniciou suas atividades, realizando lançamentos mais constantes. Destacou-se, contudo, um pico expressivo entre 2014 e 2016, seguido por novo intervalo, até que observamos uma retomada mais contínua das aprovações a partir de 2020.

Gráfico 6. Presidente Prudente/SP. Ano de aprovação de Espaços Residenciais Fechados. 1975 a 2023.



Fonte dos dados: Prefeitura Municipal de Presidente Prudente.

Elaboração: Brambilla, 2024.

A proporção de atuação das empresas em escala local em Dourados mostrou-se superior à observada em Presidente Prudente. Nesta cidade, dos vinte e sete empreendimentos identificados, quatorze pertenceram a empresas com sede no próprio

Município: um da Pauma Empreendimentos Imobiliários; seis do grupo Incorporadora Mampei Funada Ltda., empresa ativa desde 2005, com lançamentos de empreendimentos residenciais horizontais a partir de 2007, e, atualmente, com diversificação de sua atuação para os empreendimentos verticais. Além desses, oito empreendimentos foram do grupo Damha Urbanizadora e Construtora Ltda, que compreende, atualmente, quatro empresas: Damha Urbanizadora, Encalso Construções, Fazenda Bonança e D'Energy Energia (Ferreira; Silva, 2022, p. 123). A Encalso Construções, empresa do setor da construção civil, foi fundada em 1964, em Presidente Prudente. A Damha Urbanizadora foi fundada em 1979, também em Presidente Prudente/SP (Bizzio, 2015), embora já tenha mantido sede em São Carlos/SP e, atualmente, esteja sediada na capital paulista. O grupo teve participação expressiva entre os anos de 1994 e 2016. Para o grupo, a principal atividade associada ao CNAE é a construção de obras de urbanização, sendo secundária a construção e a incorporação imobiliária.

Compreender a origem e o histórico de atuação dos agentes do circuito imobiliário, por meio do capital incorporador, apontou para a expansão do capitalismo enquanto articulador das relações espaciais e sociais da produção urbana.

Trata-se de uma ação imbricada entre “o Estado e esses negócios que, em síntese, colocaram a termo o longo processo histórico de luta pela apropriação do solo, rural ou urbano, em favor do capital” (Natal, 2015, p. 35). Essa ação foi empiricamente observada em Presidente Prudente por meio da atuação de dois grupos incorporadores centrais. No caso da Damha Urbanizadora, sete empreendimentos localizam-se no paralelo formado entre a Rodovia Raposo Tavares (SP-270 ou BR-374, conforme o trecho) e a Rodovia Júlio Budiski (SP-501), ambas conectadas pela Avenida Miguel Damha.

Dessa forma, retomamos Campos (1989), que associa o preço da terra ao monopólio fundiário, uma vez que esta se constitui como reserva de valor e, articulada à má distribuição da propriedade da terra, garante a determinados grupos, ao deterem grandes extensões fundiárias, o direito de empregar estratégias de expansão, investindo na infraestrutura necessária para elevar seu valor, ao mesmo tempo em que se utilizam da diferenciação promovida por novas tipologias habitacionais. No caso analisado, trata-se da construção de espaços residenciais fechados, murados e dotados de equipamentos e serviços internos de lazer, alterando, assim, a dimensão da vida cotidiana de seus moradores.

Reforçando esse exemplo, o preço do metro quadrado avaliado no Damha I variou entre R\$ 1.555,00 e R\$ 2.194,00²⁶, com base na análise de publicações em sites de imobiliárias locais, em contraste com o valor do metro quadrado de um terreno localizado no bairro Jardim Alto da Boa Vista, adjacente ao empreendimento, avaliado, em média, entre R\$ 800,00 e R\$ 1.000²⁷, bairro também loteado pela incorporadora e que constituiu o primeiro empreendimento do grupo na cidade. Assim, a renda do solo é aferida a partir dos ganhos de localização e dos efeitos úteis não reproduzíveis da aglomeração e da monopolização da propriedade da terra (Topalov, 1979).

Uma segunda empresa analisada, o grupo Mampei Funada, foi fundada em Presidente Prudente no final da década de 1940, inicialmente no ramo da indústria e do comércio de bebidas. A partir do início dos anos 2000, diversificou sua atuação para a incorporação imobiliária, com a implantação de loteamentos residenciais e condomínios horizontais lançados com forte apelo mercadológico associado ao lazer e à ideia de resort, impulsionando, mais recentemente, uma tendência de verticalização por meio do lançamento de condomínios em edifícios. Atualmente, o grupo Mampei Funada conta com mais de vinte empreendimentos residenciais lançados, oferecendo facilidades de financiamento interno aos compradores.

Ao comercializar um imóvel, a incorporadora não está apenas vendendo um ativo fixo, mas, também, negociando o direito que habilita o novo proprietário a especular [...] e deve antes passar pela incorporadora. Obtém-se, assim, a condição de suficiência para que a incorporadora imponha uma taxa equivalente à parcela dos ganhos que habilita seu cliente a realizar no futuro. (Smolka, 1987, p.51)

Assim, a relação entre o capital imobiliário e o capital financeiro estreitou-se, redefinindo os papéis dos agentes, agora também financeiros, nos investimentos voltados

²⁶ De acordo com pesquisas em *sites* de imobiliárias, a metragem dos terrenos no empreendimento varia entre 360m² a 384m², e estão publicados à venda por uma média de R\$560.000,00 a R\$790.000,00. Disponível em: <<https://www.kellyimoveis.com.br/bairro/residencial-damha-1-em-pres-prudente-id-1380>> e <<https://www.lealimoveispp.com.br/imovel/venda/terreno-em-condominio/presidente-prudente/condominio-residencial-damha-i-492411>> Acesso em 09 de maio de 2025.

²⁷ De acordo com pesquisas em *sites* de imobiliárias, a metragem dos terrenos no bairro varia de 318m² a 498m², e seus preços oscilam entre R\$360.000,00 a R\$405.000,00. Disponível em: <<https://www.zapimoveis.com.br/venda/terrenos-lotes-condominios/sp+presidente-prudente++jd-alto-da-boa-vista/>> e <<https://www.lealimoveispp.com.br/imovel/venda/terreno/presidente-prudente/jardim-alto-da-boa-vista-641751>> Acesso em 09 de maio de 2025.

à produção do ambiente construído e compondo novas formas de financiamento imobiliário. A produção da habitação passou a ser tratada como ativo financeiro, e os novos produtos imobiliários foram publicizados e vendidos como investimentos, e não apenas com a finalidade de produção de moradias, facilitando, por meio de linhas de crédito e financiamento, as condições de acesso e de investimento imobiliário para determinados estratos socioeconômicos da população.

Portanto, a partir dos exemplos de capitais ora locais, ora externos às cidades analisadas, abre-se espaço para o debate sobre o reescalonamento geográfico no processo de produção urbana, à medida que o capital financeiro se aproxima e se articula cada vez mais do capital imobiliário.

4.5.SÍNTESE DO CAPÍTULO

Ao analisarmos as formas de atuação dos distintos agentes produtores do espaço urbano, verificamos uma atuação fortemente articulada entre o poder público municipal e o mercado imobiliário, cuja principal expressão materializou-se nas sucessivas alterações do perímetro urbano. Essa leitura dialoga diretamente com a concepção de espaço como produto social, conforme formulada por Lefebvre (1974), na medida em que o urbano não é resultado de uma lógica espontânea, mas da ação intencional de agentes dotados de diferentes capacidades de intervenção.

As alterações do perímetro urbano revelaram, para as duas cidades, a configuração de vetores de expansão territorial orientados para distintos estratos sociais, evidenciando que a ampliação do perímetro não ocorre de forma aleatória, mas respondendo a interesses econômicos e políticos específicos, conforme já apontado por Corrêa (1989) ao discutir o papel dos agentes hegemônicos na produção do espaço urbano.

Ressaltamos, no processo específico para Dourados, uma inflexão significativa na lógica de produção do espaço urbano, a partir da atualização do perímetro urbano em 2007. Até esse momento, predominava uma lógica relativamente compensatória, na qual a incorporação de novas áreas urbanas era acompanhada pela reversão de outras porções ao status rural. Essa dinâmica pode ser observada na cartografia do perímetro urbano, especialmente na porção leste do Município. O traçado correspondente ao perímetro de

1994, representado em vermelho, abrangia uma área posteriormente desanexada em abril de 2002 (em rosa) e, em seguida, reincorporada de forma gradual – em 2004 (roxo) e 2007 (azul) – até sua total reintegração ao perímetro urbano em 2011 (azul-claro).

Atualmente, essa área compreende uma Zona de Uso Misto, categoria significativa do zoneamento urbano municipal. Contudo, a análise do zoneamento revelou assimetrias importantes: enquanto o extremo leste, incorporado ao perímetro urbano pela Lei Complementar nº 4.190/2018, foi classificado como Área Especial de Serviço I, o extremo oeste, onde se localiza o Aeroporto Regional, correspondeu a uma Zona de Ocupação Especial. Já os eixos rodoviários e as áreas do perímetro sudoeste e nordeste foram enquadrados como Zonas Especiais de Interesse Industrial, reforçando o papel estruturante da infraestrutura viária na orientação da expansão urbana.

Em Presidente Prudente, embora o perímetro urbano seja consideravelmente menor, a dinâmica mostrou-se similar: a incorporação formal de terras à área urbana sem o correspondente parcelamento e ocupação urbana efetiva é visualizada na cartografia do entorno, que evidenciou a retenção especulativa da terra urbana como estratégia de valorização futura. A expansão recente da mancha urbana, especialmente a partir dos anos 2000 e com maior intensidade após 2010, está diretamente associada à implantação de empreendimentos habitacionais do Programa Minha Casa, Minha Vida, localizados majoritariamente ao norte da cidade. Tal processo fundamenta a hipótese de que a política habitacional tem sido utilizada como instrumento de incorporação de terras periféricas, com menores custos fundiários, transferindo à população de menor renda os ônus da urbanização.

A dinâmica de ampliação do perímetro urbano apresentou menor expressividade quantitativa para esta cidade, quando comparada a Dourados, porém revelou aspectos qualitativos relevantes. Destacamos a incorporação, em 2011, da área onde se localiza a indústria de Curtume Vitapelli, no limite administrativo com o Município de Álvares Machado. Essa área, enquadrada como ZR1 – Zona Residencial de Baixa Densidade Populacional – é caracterizada por ocupação horizontal e parcelamento mínimo do solo de 250 m². A análise territorial evidenciou, ainda, uma tendência à continuidade territorial com municípios vizinhos, assumindo formas de ocupação distintas conforme o eixo considerado.

No eixo oeste, em direção a Álvares Machado, predominou uma ocupação residencial diversificada, com a presença de zonas ZR1, ZR2 e ZR4, permitindo, em determinadas áreas, ocupação vertical de até dois pavimentos, inclusive para habitação de interesse social. Observa-se também a inserção de espaços residenciais fechados e uma incipiente presença de comércio e serviços, enquadrados nas zonas ZCS2 e ZCS3. Já no eixo leste, em direção ao Município de Regente Feijó, destaca-se a presença do distrito industrial, classificado como Zona de Indústrias Potencialmente Poluidoras, em associação com áreas ZR4, caracterizadas por ocupação residencial de média densidade, com possibilidade de edificação horizontal e vertical de até dois pavimentos. Esse zoneamento permite a aprovação de loteamentos com lotes de 125 m², conforme a Lei nº 6.766/1979, com testada mínima de 8 metros, área incorporada ao perímetro urbano desde a Lei Complementar nº 140/2005.

A proximidade entre loteamentos residenciais de interesse social e o distrito industrial evidenciou uma estratégia territorial que busca reduzir os deslocamentos cotidianos da classe trabalhadora, aproximando moradia e trabalho e diminuindo a dependência do transporte público. Essa configuração espacial reforça a lógica da fragmentação socioespacial, na medida em que segmenta a mobilidade cotidiana e territorializa grupos sociais específicos em áreas funcionalmente especializadas. A atuação do poder público, ao flexibilizar o zoneamento urbano nessas áreas, contribui diretamente para a estruturação de um espaço urbano fragmentado, no qual a política habitacional substitui a autoconstrução periférica por uma periferização fortemente orientada pelo poder público em consonância com os interesses privados.

Por sua vez, a aprovação dos espaços residenciais fechados apresentou um padrão descontínuo, marcado por longos intervalos de baixa ou nenhuma aprovação e por picos pontuais, como o observado entre 2014 e 2016, seguido de uma retomada gradual a partir de 2020. Esse comportamento sugere uma atuação cautelosa do mercado imobiliário, fortemente dependente das decisões político-institucionais locais. A localização majoritária desses empreendimentos ao norte do Município, em áreas de maior renda, reforça um padrão de autoss segregação socioespacial, no qual o valor de troca do solo se sobrepõe ao valor de uso, conforme argumenta Lefebvre (1974), produzindo espaços homogêneos internamente e excludentes em relação ao seu entorno imediato.

Quando comparamos a dinâmica dos espaços residenciais fechados entre Dourados e Presidente Prudente, observamos diferenças significativas. Enquanto para Dourados a aprovação desses empreendimentos indica um processo mais seletivo e intermitente, envolvendo um número reduzido de empresas, em Presidente Prudente, por sua vez, esses empreendimentos articularam-se de forma mais contínua à expansão territorial urbana, especialmente ao sul do perímetro urbano, consolidando eixos específicos de valorização imobiliária. Ainda assim, em ambas as cidades, embora haja a participação de capitais externos, os empreendimentos mais consolidados e bem-sucedidos foram majoritariamente de capital local ou regional, o que evidencia a relevância das redes locais de agentes produtores do espaço urbano.

No que se refere à análise dos indicadores socioespaciais do entorno, observamos uma dinâmica relativamente semelhante em Dourados e Presidente Prudente no entorno urbano: verificou-se a redução dos setores censitários com índices considerados ótimos. Em Dourados, esses índices concentravam-se historicamente na área central, enquanto, em Presidente Prudente, apresentavam-se de forma mais dispersa pelo território urbano. Para o ano de 2022, os índices gerais mostraram-se próximos entre os dois municípios; contudo, enquanto em Dourados identificamos uma melhora relativa, com a elevação dos índices médios de até 0,6 para a faixa entre 0,6 e 0,7, em Presidente Prudente constatamos uma piora relativa, expressa pelo aumento do número de setores nessa mesma faixa. Em ambos os casos, os piores índices concentraram-se majoritariamente nos limites do perímetro urbano, indicando áreas ainda desprovidas de infraestrutura urbana adequada ou recentemente incorporadas ao processo de urbanização.

A comparação entre Dourados e Presidente Prudente evidenciou que, embora ambas apresentem padrões de expansão urbana intensa e fragmentação socioespacial, os ritmos e as estratégias diferiram. Em Dourados, os espaços residenciais fechados concentraram-se em eixos específicos – norte e noroeste – e articularam-se de forma mais seletiva à expansão do perímetro urbano, enquanto, em Presidente Prudente, observou-se maior proximidade espacial entre vazios urbanos e a área urbana consolidada, intensificando a fragmentação da mancha urbana.

Em ambos os casos, a atuação do poder público na flexibilização do perímetro e do zoneamento urbano reforça a lógica da espoliação urbana descrita por Kowarick (1979),

na medida em que o Estado viabiliza a valorização privada da terra urbana ao mesmo tempo em que socializa os custos da urbanização, aprofundando as desigualdades socioespaciais.

Um elemento comum às duas cidades foi o papel estruturante do sistema viário, especialmente o rodoviário, como eixo central da fragmentação socioespacial. As rodovias atuaram simultaneamente como condicionantes da autosegregação – ao induzirem uma mobilidade dependente do automóvel e hostil ao pedestre e ao ciclista – e como vetores de expansão urbana, ao facilitarem o acesso a novas áreas incorporadas ao perímetro urbano. Essa infraestrutura viabilizou a instalação dos meios de consumo coletivo e sustentou a narrativa de valorização futura dessas áreas, amplamente explorada pelo mercado imobiliário.

Por fim, sintetizamos duas considerações centrais acerca do processo de produção do espaço urbano. A primeira refere-se ao processo de transmutação dos agentes sociais produtores do espaço: identificamos o poder público não apenas como regulador, mas como agente produtor efetivo, especialmente a partir das políticas de aceleração do crescimento, do Sistema Financeiro da Habitação e, mais recentemente, do Programa Minha Casa, Minha Vida, que opera com financiamentos diferenciados conforme as faixas de renda.

Nesse processo, tais agentes passaram a ocupar posições estratégicas nos circuitos decisórios e institucionais da produção do espaço urbano. O capital imobiliário, articulado a redes políticas e administrativas, estabeleceu relações de proximidade que facilitaram a aprovação de loteamentos, a alteração de zoneamentos e a incorporação de novas áreas ao perímetro urbano, reforçando sua capacidade de orientar o crescimento territorial das cidades.

A segunda consideração diz respeito à fragilidade institucional e à baixa transparência nos instrumentos de regulação da alteração do perímetro urbano, o que evidenciou que a legislação urbanística não é neutra, mas socialmente construída e orientada por interesses específicos dos agentes hegemônicos que produzem o espaço urbano.

Atendendo a um dos objetivos específicos da dissertação, este capítulo buscou analisar de que maneira a ampliação do perímetro urbano e a produção de espaços residenciais fechados contribuíram para a expansão territorial urbana e para a complexificação do processo de fragmentação socioespacial. A lógica de urbanização

central foi orientada por movimentos que associaram a expansão territorial urbana e a ocorrência dos vazios urbanos à valorização fundiária, à seletividade locacional e à reprodução das desigualdades, tema que será aprofundado no capítulo seguinte.

OS NOVOS CONTEÚDOS DAS DESIGUALDADES



5. OS NOVOS CONTEÚDOS DAS DESIGUALDADES: FRAGMENTAÇÃO SOCIOESPACIAL EM CURSO

Até aqui, dedicamo-nos a descrever o fenômeno dos vazios geográficos, contextualizando-os no processo geral de produção do espaço urbano e os analisando nas duas cidades médias estudadas.

Este capítulo destina-se a analisar o que consideramos um dos principais conteúdos da fragmentação socioespacial: as desigualdades.

1.1.O PERCURSO METODOLÓGICO E A BASE CONCEITUAL

Utilizamos a cartografia síntese das desigualdades, produzida a partir de um cluster estatístico com as informações já apresentadas isoladamente nos capítulos anteriores, obtidas a partir do tratamento de informações censitárias do IBGE.

O nível de análise é, portanto, o setor censitário, compreendendo um agrupamento de, em média, trezentas pessoas, sendo coletadas as informações referentes aos domicílios particulares permanentes e ocupados, uma vez que são os moradores desses domicílios que respondem às perguntas específicas do questionário do Censo.

O trabalho estatístico de tratamento de dados foi realizado a partir de planilhas no Microsoft Excel, em formato .xlsx, posteriormente convertidas para .csv, a fim de serem sistematizadas em tabela de atributos no *software* QGIS, onde a cartografia foi produzida. Agrupamos dois conjuntos de informações, que se mostraram discriminatórios para fortalecer o debate das desigualdades, considerando as carências dos meios de consumo coletivo para inferir sobre o rebatimento das experiências urbanas cotidianas. Seleccionamos indicadores de ordem socioespacial e socioeconômica, sendo eles: meios de consumo coletivo e renda. As informações estão detalhadas isoladamente conforme constam no Quadro 6, intitulado “Síntese dos indicadores socioespaciais da pesquisa”, disponível na página 91 desta dissertação, mas apresentamos uma breve descrição das informações e da forma de atribuição dos pesos para a elaboração do cluster antes de tratarmos dos resultados.

A fatoração das informações dos meios de consumo coletivo, que compreendem a ordem socioespacial, corresponde aos indicadores definidos pelo Censo Demográfico como “entorno”. A opção pela diferença da nomenclatura já foi descrita no capítulo 3, mas reforçamos que se trata da aplicação de um conceito próprio da cidade capitalista, referido ao processo de reprodução das relações sociais e vinculado ao processo de reprodução da força de trabalho (Castells, 1972, p. 492), as quais constituem as bases materiais das unidades urbanas. São elas: a) forma e existência de distribuição de água, b) destinação do esgoto, c) forma e existência de coleta de lixo, e d) existência de banheiro.

O que, ao nosso ver, vai caracterizar a cidade capitalista é, de um lado, a crescente concentração dos “meios de consumo coletivos”, que vão criar pouco a pouco um modo de vida, novas necessidades sociais – chegou-se a falar de uma “civilização urbana” –; de outro, o modo de aglomeração específica do conjunto dos meios de reprodução (do capital e do trabalho) que vai se tornar, por si mesmo, condição sempre mais determinante do desenvolvimento econômico. (Lojkine, 1997, p. 146)

Das lógicas contemporâneas de produção do espaço urbano, a ampliação territorial das cidades cada vez mais dispersas ampliam as desigualdades socioespaciais pela distribuição desigual dos meios de consumo coletivo (Sposito, 2013a, p. 68). Seleccionamos as variáveis consideradas de qualidade “ótima”, isto é: a) para a forma e existência de distribuição de água, seleccionamos a quantidade de domicílios em que a água chega encanada ao terreno ou até à habitação; b) para a destinação do esgoto, consideramos os domicílios em que esta destinação se dava por meio da rede geral ou pluvial, e às fossas sépticas ou aos filtros ligados ou não à rede geral; c) para a forma e existência da coleta de lixo, atribuímos peso aos domicílios em que o lixo era coletado no domicílio por serviço de limpeza ou depositado em caçamba ou serviços de limpeza; por fim, d) para a existência de banheiro, seleccionamos os domicílios em que havia ao menos um banheiro de uso exclusivo com chuveiro e vaso sanitário existentes na propriedade.

A fatoração e o trabalho estatístico dessas informações já haviam sido descritos no subcapítulo 2.2, intitulado “Banco de Dados Socioespaciais”, retomando-se aqui os indicadores a fim de relembrar o leitor sobre o que se entende por “qualidade do entorno”.

As informações sobre renda, por sua vez, estão descritas por rendimento nominal médio mensal das pessoas responsáveis, extraídas por faixa de salário mínimo²⁸ para o ano de 2022.

A título de informação, inicialmente objetivávamos selecionar também as informações dos indicadores de ordem demográfica, sobretudo referentes ao envelhecimento²⁹ e à alfabetização³⁰. Entretanto, estes indicadores não se mostraram suficientemente discriminatórios para análise, isto é, apresentaram variações muito pequenas que se tornaram insignificantes na estatística do conjunto. A variação muito expressiva dessas taxas indicaria problemas em níveis educacionais, de saúde pública, da pirâmide etária e sociais. Dessa forma, privilegiamos as informações com maior variação entre os valores mínimos e máximos, que configuram movimentos específicos para analisar os rebatimentos no cotidiano. As informações comuns para as duas cidades não foram selecionadas para síntese.

Obtendo, portanto, apenas essas duas variáveis – renda e faturação sintética dos meios de consumo coletivos –, para cada setor censitário e para os anos de 2010 e 2022, prosseguimos com o trabalho de criação de uma medida composta para avaliar a desigualdade socioespacial. Primeiro, padronizamos as escalas das duas variáveis através do Z-score como medida comparável. Esse cálculo garante que cada dimensão contribua de forma proporcional no cálculo do índice composto.

A autocorrelação espacial, por fim, foi calculada por meio do índice de Moran Global (Câmara et al., 2004), aplicado ao índice sintético de desigualdade socioespacial, construído a partir da padronização inversa das variáveis socioeconômicas e socioespaciais, descritas na etapa anterior. A intenção, ao final, foi a elaboração de um índice composto através do índice de Moran I, a fim de verificar se existia padrão espacial

²⁸ Foi considerado o salário mínimo no valor de R\$1,212,00 (um mil duzentos e doze reais) para o ano de 2022, conforme estabelecido pela Lei nº14.358/2022.

²⁹ A título de informação, calculamos o índice de envelhecimento a partir da razão entre o total de pessoas com 60 anos ou mais e o total de pessoas com menos de 14 anos. O resultado expressa a proporção de idosos em relação à população jovem: quanto maior o índice, maior a presença relativa de idosos no setor censitário.

³⁰ A título de informação, calculamos a taxa de alfabetização a partir do número de moradores alfabetizados, isto é, que sabem ler e escrever, com idade entre 15 anos ou mais, dividido pelo total de moradores dessa mesma faixa etária. O recorte etário decorre da opção metodológica do próprio IBGE, que considera a taxa de alfabetização a partir dos quinze anos, por entender que esta é a idade em que o indivíduo já deve ter concluído o ensino fundamental e ter sido alfabetizado.

aleatório ou não no comportamento do índice que avalia a intensidade sintética da desigualdade socioespacial e a aglomeração de setores censitários com valores similares.

Isto é, buscamos avaliar se valores semelhantes encontravam-se agrupados, dispersos ou aleatoriamente distribuídos no espaço, com o objetivo de identificar tendências nessa ocorrência. O resultado foi a cartografia que evidenciou os setores com maiores intensidades de desigualdade, representados por tonalidades mais próximas ao vermelho.

Nesse sentido, a intenção foi analisar se áreas próximas apresentavam valores correlacionados, conforme pressupõe a dependência espacial. Isso implicou examinar em que intensidade as desigualdades socioespaciais se espacializaram no território da cidade e influenciaram a fragmentação socioespacial em curso, traduzidas nas distintas condições de acesso ao espaço urbano, geralmente vinculadas à localização residencial da população. Trata-se de formas materiais de segregação expressas no território.

A morfologia urbana das desigualdades foi analisada a partir do desenho da cidade produzido pelos Planos Diretores Municipais, considerando-se a variação da metragem média dos terrenos urbanos comercializados nos diferentes bairros, bem como a tipologia construtiva como elemento reforçador da segregação socioespacial. Apresentamos, ainda, a cartografia específica do rendimento médio por setor censitário para as cidades analisadas, avaliando os movimentos de redistribuição residencial das classes sociais segundo faixas de rendimento.

Cabe, antes de apresentarmos o panorama geral desta cartografia, ressaltar a distinção fundamental entre o centro urbano e o centro da cidade. Ao referirmo-nos ao padrão espacial centro–periferia, tratamos de dois conceitos fundamentais: centro e periferia. O primeiro refere-se, sobretudo, ao centro da cidade, cuja paisagem é marcada por um processo constante de ruptura e permanência, de moradia e comércio, de abandono e revitalização. Trata-se do espaço apropriado pelo processo de reprodução do espaço urbano a partir da propriedade privada da terra, de um lado, e, de outro, pelo processo de apropriação cotidiana de seus usos, conferindo-lhe caráter simbólico (Whitacker, 2017).

É geralmente no centro que a cidade se inicia: entre seus elementos espaciais mais recorrentes, destacamos a presença de uma praça pública, uma igreja – geralmente a Catedral ou a Igreja Matriz, principal templo da Igreja Católica – e o edifício onde se instala a Prefeitura Municipal. Portanto, por vezes, esse espaço é confundido com o centro

histórico – cujos usos efetivamente se mesclam. Essas áreas podem ou não criar centralidades, isto é, podem ou não exercer atração funcional e cotidiana. Dessa forma, à dimensão espacial da estrutura urbana denominamos centro, e à sua condição simbólica, relacionada às funções e aos fluxos, atribuímos o conceito de centralidade (Sposito, 2001 *apud* Sposito, 2013a).

O modelo das Zonas Concêntricas (Burgess, 1925 *apud* Whitacker, 2017) atribuiu a esses centros a característica de hierarquização e de topo de localização, sendo o espaço mais especializado. À medida que os anéis concêntricos se distanciam do centro da cidade, reduz-se o grau de hierarquia urbana, sendo geralmente os anéis mais distantes a localização das atividades industriais e residenciais dos segmentos sociais mais pobres, nas periferias. A periferia é:

la concreción de la lógica centro-periferia, que ha operado en las ciudades desde la industrialización, fruto de la separación de funciones y la segregación residencial que la difusión del capitalismo inició y consolidó. Este contorno de la ciudad fue, y es, definido sobre la base de criterios sociales y espaciales, comprendiendo todas aquellas áreas pobres, dependientes y distantes en relación con un centro. (Morcuende, 2023, p. 50)

A partir da segunda metade do século XX, diversos contextos passaram a apontar transformações na estrutura urbana – novos processos, da expansão urbana às crises do capitalismo – que indicaram a superposição dessa lógica em direção a uma cidade mais fragmentada e dispersa. Assim, atribuímos à periferia um caráter “situado e histórico” (Nagib; Morcuende; Stédile, 2025, p. 204), definido pela experiência, subjetividade e identidade territorial, de tal forma que o recorte estritamente territorial de localização geográfica mostraram-se insuficientes por não abrangerem o movimento dialético da estruturação e reestruturação urbana.

Não negamos a lógica centro–periferia, mas compreendemos sua articulação tensa a outras lógicas, indicando a transição para uma lógica fragmentária. Morcuende (2021) compreende a fragmentação como um triplo movimento de separação, contradição e homogeneização das relações entre o espaço e a sociedade, que sobrepõe padrões de segregação e diferenciação, expressando desigualdades.

O que ocorre, por fim, decorreu das novas formas e papéis assumidos pelo espaço urbano no processo de fragmentação socioespacial, dentre os quais se destaca a

multiplicação das áreas centrais da cidade, espaços não geométricos que “[...] ancoram a constituição de centralidades, mas não são a mesma coisa que elas” (Sposito, 2013a, p. 73). É exatamente isso que a cartografia das desigualdades revelou, com a justaposição dessas estruturas e dimensões, seguida pela policentralidade (Sposito, 2013a) observada nas duas cidades analisadas.

São exemplos dessas novas centralidades: *shopping centers*, centros especializados de serviços médico-hospitalares e educacionais. Tratam-se de grandes estruturas comerciais e de serviços, implantadas por grupos econômicos de prestígio local ou regional, que redefinem padrões de atração no conjunto da cidade, com escolhas locacionais realizadas justamente para reforçar a centralidade pretendida, características da dinâmica de segmentação socioespacial e produtora de desigualdades.

As novas escolhas, aquelas realizadas pelas grandes incorporações responsáveis pela implantação das novas superfícies comerciais e de serviços, não procuram a cidade, mas esperam e realizam ações para que a cidade e os cidadãos as procurem. (Sposito, 2013a, p. 78)

As diferentes formas de apropriação de bens e serviços constituem um dos pilares da diferenciação entre grupos sociais e da segregação do território urbano (Elorza, 2019). A superação dessa lógica (Sposito; Sposito, 2020), por sua vez, implica a extensão do tecido urbano e a dispersão ocupacional não apenas pela ampliação de seu perímetro, mas pela combinação e segmentação de usos do solo, mesclados em processos de segregação que produzem mais e novas desigualdades socioespaciais.

Os processos de segregação podem ou não se expressar espacialmente, pois nem toda desigualdade configura segregação. Elas, entretanto, são acentuadas por dinâmicas próprias do processo de produção do espaço urbano. Neste trabalho, enfatizamos a produção habitacional e a renda como marcadores centrais da lógica fragmentária. Legroux (2021, p. 239) aponta o acesso diferenciado às infraestruturas e aos serviços urbanos como uma manifestação das desigualdades, gerando contrastes significativos entre diferentes partes da cidade.

A produção de novas tipologias residenciais, observada com maior intensidade a partir da década de 1970 – e, para as cidades analisadas, a partir dos anos 2000 – por parte de incorporadoras ou do poder público, impulsionou esses processos de segregação ao

produzir segmentação e seletividade socioespacial, radicalizando as “lógicas de separação social do uso residencial do espaço urbano” (Sposito, 2013a, p. 76).

O modelo centro–periferia foi observado por Melazzo (2006) em cidades médias do interior paulista no contexto dos anos 1990, quando as funções econômicas e os serviços concentravam-se no núcleo urbano, enquanto as periferias se formavam de maneira mais espontânea, com acessos precarizados ou tardios. Nesses modelos, verificou-se concentração de renda associada aos meios de consumo coletivo nos centros, e a expansão urbana ocorreu conformando as periferias, com déficits socioeconômicos. Dessa forma, para além de sua expressão material, as desigualdades representam um sistema de posições hierarquizadas, baseado na posse de diferentes tipos de capital – econômico, cultural, político, entre outros (Melazzo, 2006).

É próprio das funções desempenhadas pelas cidades médias exercer, entre outras atribuições, o papel de lugar central e de drenagem e consumo da renda da terra (Corrêa, 2017). Tratam-se de capitais regionais que exercem influência em atividades específicas – no caso de Dourados e Presidente Prudente, destacamos o agronegócio –, diferindo quanto ao equipamento funcional, ainda que inseridas nos circuitos superior e inferior do comércio. São, também, funções de drenagem e consumo da renda da terra vinculadas ao histórico rural e agrário desses municípios.

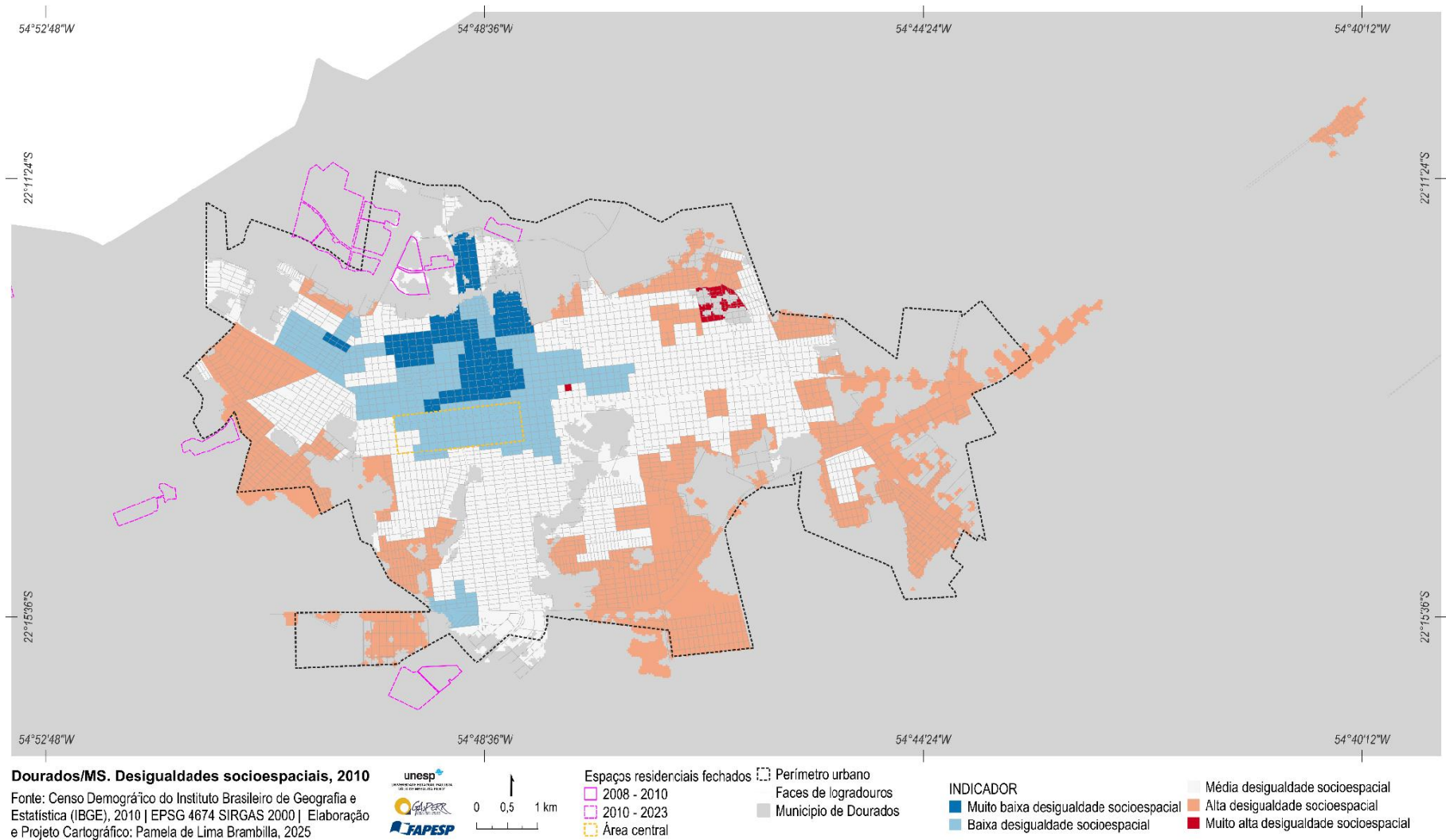
Assim, a dialética da produção do espaço urbano afetou e foi afetada pelos agentes sociais que o produzem – e que são produzidos por ele –, reforçando a dupla determinação das desigualdades, expressa tanto nas condições materiais quanto na vida social. O caráter territorial e material pressupôs sua determinação espacial, enquanto a estrutura social conferiu o caráter simbólico da reprodução da constituição social.

5.1. AS DESIGUALDADES ENQUANTO CONTEÚDO DA FRAGMENTAÇÃO

Apresentamos, a seguir, os resultados da cartografia, introduzindo as especificidades dessa estruturação para cada cidade. A cartografia das desigualdades representou, ainda, as dimensões da renda, a distribuição espacial das residências e a densidade ocupacional dos setores censitários, como fatores centrais para se apreender a produção das desigualdades socioespaciais.

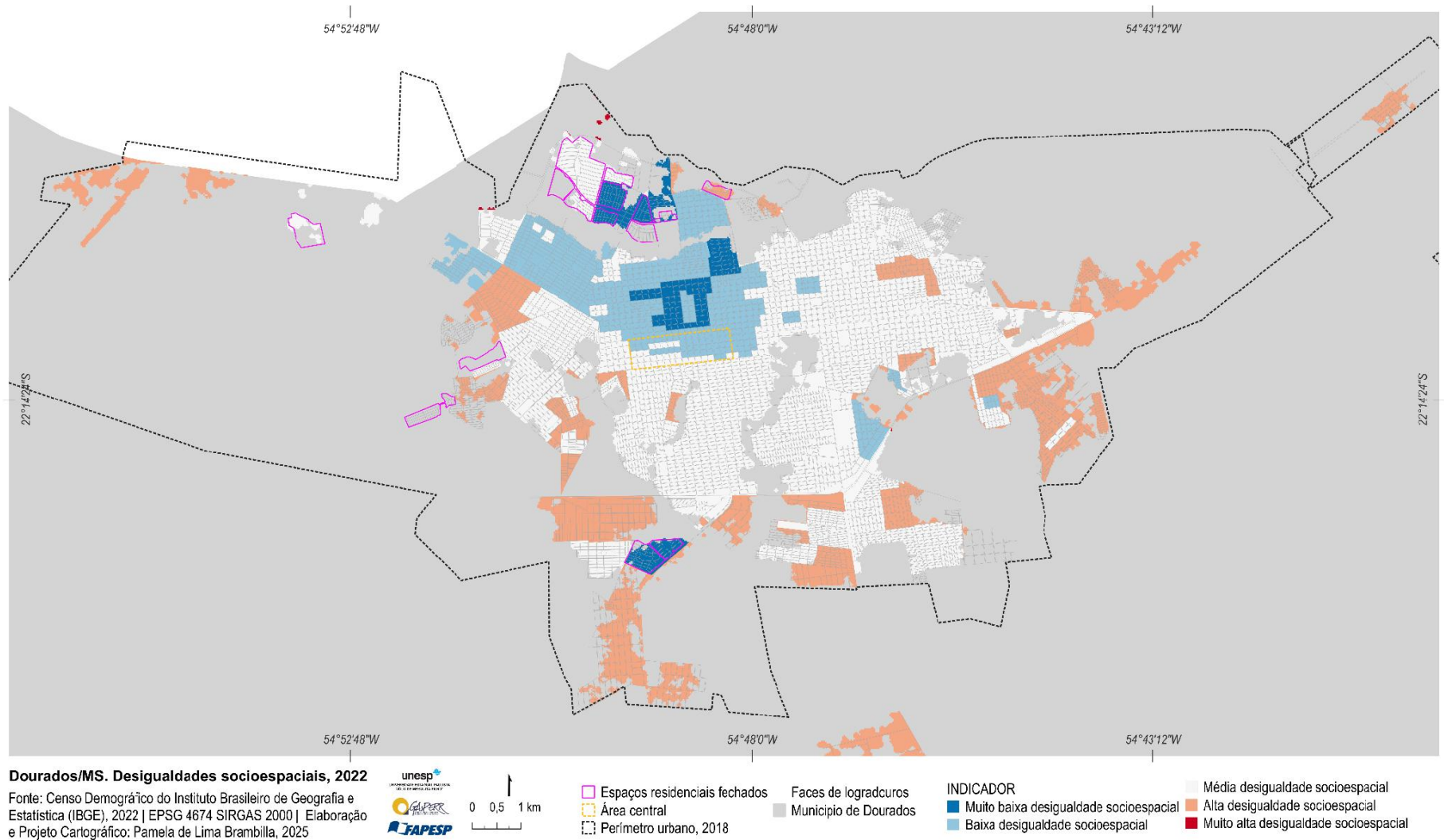
Os Mapas 45 e 46 apresentam os resultados das desigualdades socioespaciais em Dourados/MS para os anos de 2010 e 2022.

Mapa 45. Dourados/MS. Desigualdades socioespaciais. 2010.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Mapa 46. Dourados/MS. Desigualdades socioespaciais. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Nota-se, num primeiro momento, que existem bolsões desconexos em relação ao entorno, indicativos de que a lógica centro–periferia vem sendo paulatinamente substituída pelo processo de fragmentação socioespacial, na medida em que representam setores espacialmente próximos, porém profundamente desconectados em seus indicadores socioespaciais.

Comparativamente à clusterização, o resultado mostrou-se mais intenso em Dourados do que em Presidente Prudente, ao apresentar maior número de setores censitários com altos indicadores de desigualdade socioespacial. Presidente Prudente, por sua vez, apresentou, na cartografia mais recente, menor ocorrência desses setores, ainda que, para o ano de 2010, a presença de indicadores de muito alta desigualdade socioespacial tenha sido expressiva.

Para Dourados, o resultado é próprio da lógica centro–periferia: o centro da cidade manteve-se consolidado ao longo da década, apresentando baixos indicadores de desigualdade socioespacial, enquanto as áreas mais próximas aos limites do perímetro urbano compõem clusters que indicam maiores níveis de desigualdade. O que ocorre, entretanto, é a abrupta ruptura em determinados setores – ao sul e no extremo norte – com indicadores muito altos e muito baixos, respectivamente, desconexos em relação ao entorno: esses espaços indicaram a fragmentação socioespacial em curso. A reestruturação espacial da cidade mostrou-se moldada para reforçar essa tendência, sendo justamente setores onde se localizam espaços residenciais fechados – ao sul – e próximos às áreas de retomada indígena, ao norte.

O centro urbano manteve-se consolidado, pois concentra funções administrativas, comerciais e de serviços especializados, típicas de seu papel de Capital Regional. O que chama atenção é a expansão urbana desigual evidenciada pelas áreas em laranja e vermelho, próprias dos limites do perímetro urbano ampliados de forma acelerada a partir da incorporação de glebas rurais sem a devida implantação das infraestruturas necessárias, o que reforça o crescimento da cidade orientado pelo mercado fundiário, ao produzir espaços voltados para novos loteamentos urbanos.

O processo de fragmentação socioespacial tornou-se notório por bolsões críticos destacados em azul e vermelho, que representam muito baixa ou muito alta desigualdade socioespacial, respectivamente, em setores ditos periféricos. Essa configuração reforça a

ideia de urbanização extensiva, pouco integrada e socialmente seletiva. Esse processo é característico de cidades médias vinculadas ao agronegócio.

O Jardim Europa apresentou um setor com muito baixa desigualdade socioespacial em 2010, passando para baixa desigualdade socioespacial em 2022. É um bairro com alto padrão construtivo mesmo para a época em que foi loteado, próximo à década de 1950. Observamos a média de metragem dos terrenos urbanos, o espaçamento entre as construções e o padrão construtivo: casas horizontais, com espaços ao fundo para piscinas, telhadas e cobertas. Além disso, o comprimento da rua e a ocorrência de arborização, tanto para o Jardim Europa quanto para o Centro da cidade, onde as avenidas largas voltadas ao intenso tráfego de automóveis garantem espaço arborizado para caminhada de pedestres, reforçam a qualidade urbanística do setor.

A Figura 4 contém imagens de satélite obtidas por meio do histórico temporal do Google Earth Pro, e evidenciam a morfologia urbana das desigualdades. Ela corresponde aos bairros do Centro – coluna esquerda – e do Jardim Europa – coluna direita –, localizados no vetor norte da cidade. Na primeira linha, apresentamos as imagens de satélite para o ano de 2010, com visão de aproximadamente 400 m, e, na linha inferior, a mesma escala para o ano de 2022.

Figura 4. Dourados/MS. Imagens de satélite dos bairros Jardim Europa, à esquerda, e do Centro, à direita. 2010 e 2022.



Fonte: Google Earth Pro, 2010 e 2022. Elaboração: Brambilla, 2026.

Por sua vez, a Figura 5 mostra, na coluna esquerda, as imagens de satélite do Parque Residencial Pelicano, localizado a nordeste da cidade, para os anos de 2010 e 2022. A coluna direita apresenta as imagens de satélite da Comunidade Urbana Santa Felicidade, localizada a sudeste da cidade, para os anos de 2016 e 2022.

Figura 5. Dourados/MS. Imagens de satélite do Parque Residencial Pelicano, à esquerda (2010 e 2022), e da Comunidade Santa Felicidade, à direita (2016 e 2022).



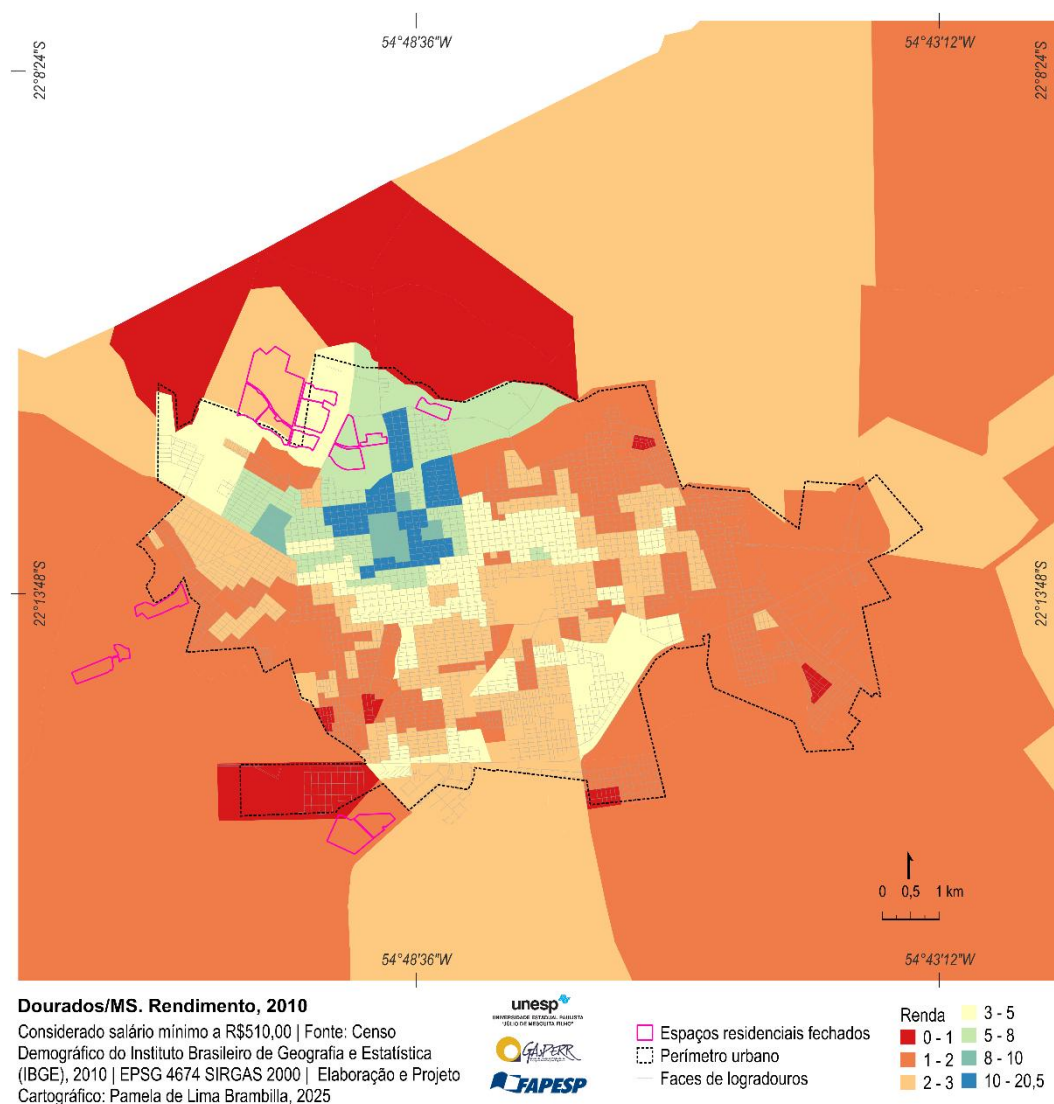
Fonte: Google Earth Pro, 2010 e 2022. Elaboração: Brambilla, 2026.

Nota-se a discrepância dos meios de consumo coletivo inferida nessas imagens, especialmente quando comparados ao conjunto anterior. Os bairros localizam-se em áreas mapeadas com indicadores de altas e muito altas desigualdades socioespaciais. Em 2022, nenhum deles contava com pavimentação asfáltica nas ruas, ainda que estivessem integrados à malha urbana. As construções, por sua vez, ocupam boa parte dos lotes. No Parque Residencial Pelicano, a retirada do quarteirão com ocupações autoconstruídas indica que a área passou por um processo recente de loteamento e reocupação.

A Comunidade Santa Felicidade formou-se por ocupação informal e passou por processo de regularização fundiária – isto é, emissão de títulos de propriedade – no ano de 2025. Trata-se de uma ocupação recente, cuja primeira imagem de satélite com presença de moradias data de 2016, sendo reconhecida pelo IBGE como favela e comunidade urbana já no Censo Demográfico de 2022.

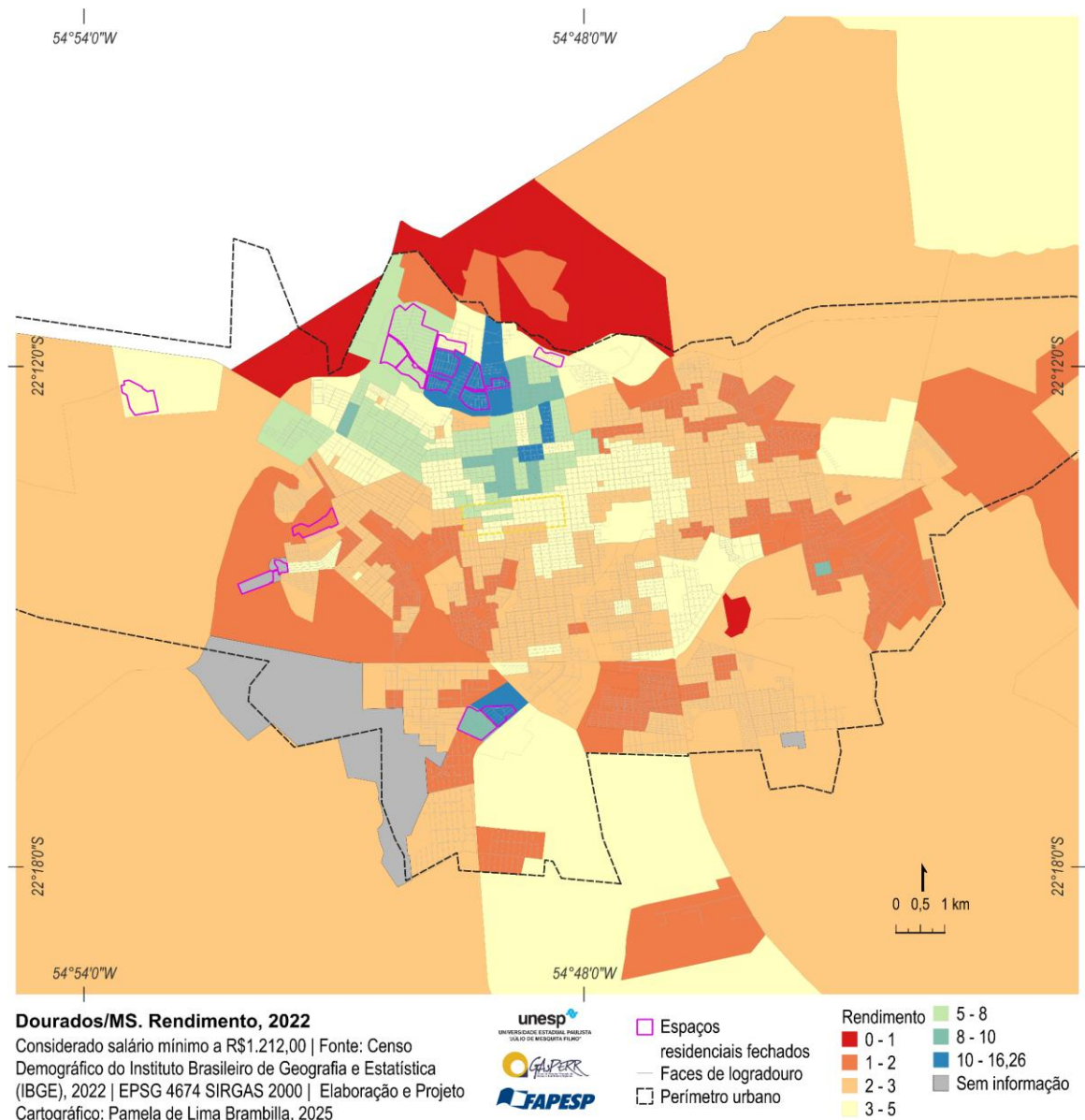
Essas informações, quando comparadas às faixas de renda e ao mapa das desigualdades, apontam para a superação do padrão centro–periferia e para a conformação do par segregação–autosegregação. A seguir, os mapas de rendimento médio mensal do responsável do domicílio, por faixas de salário mínimo para os anos de 2010 e 2022, em Dourados/MS.

Mapa 47. Dourados/MS. Rendimento médio mensal do responsável do domicílio, por faixa de salário mínimo. 2010.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Mapa 48. Dourados/MS. Rendimento médio mensal do responsável do domicílio, por faixa de salário mínimo. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Para Dourados, há uma linha imaginária que secciona os eixos Norte e Sul a partir das faixas de renda: todos os setores censitários com rendimento médio mensal acima de cinco salários mínimos concentram-se do centro em direção ao norte da cidade, enquanto os setores ao sul apresentam faixas com valores inferiores a cinco salários mínimos. Há ainda um recorte mais restrito no setor noroeste, ao passo que o setor nordeste apresenta predominantemente faixas de renda entre um e dois salários mínimos.

Para 2022, entretanto, essa conformação é ligeiramente alterada devido ao surgimento de um bolsão autossegregado ao sul, resultado da construção de dois espaços residenciais fechados nessa porção da cidade, onde se concentram faixas de renda de oito salários mínimos ou mais. São os empreendimentos Golden Park, aprovado em 2008, e o Green Park, aprovado em 2013. Os mapas também evidenciam a problemática do território de retomada indígena no extremo norte, contíguo ao perímetro urbano.

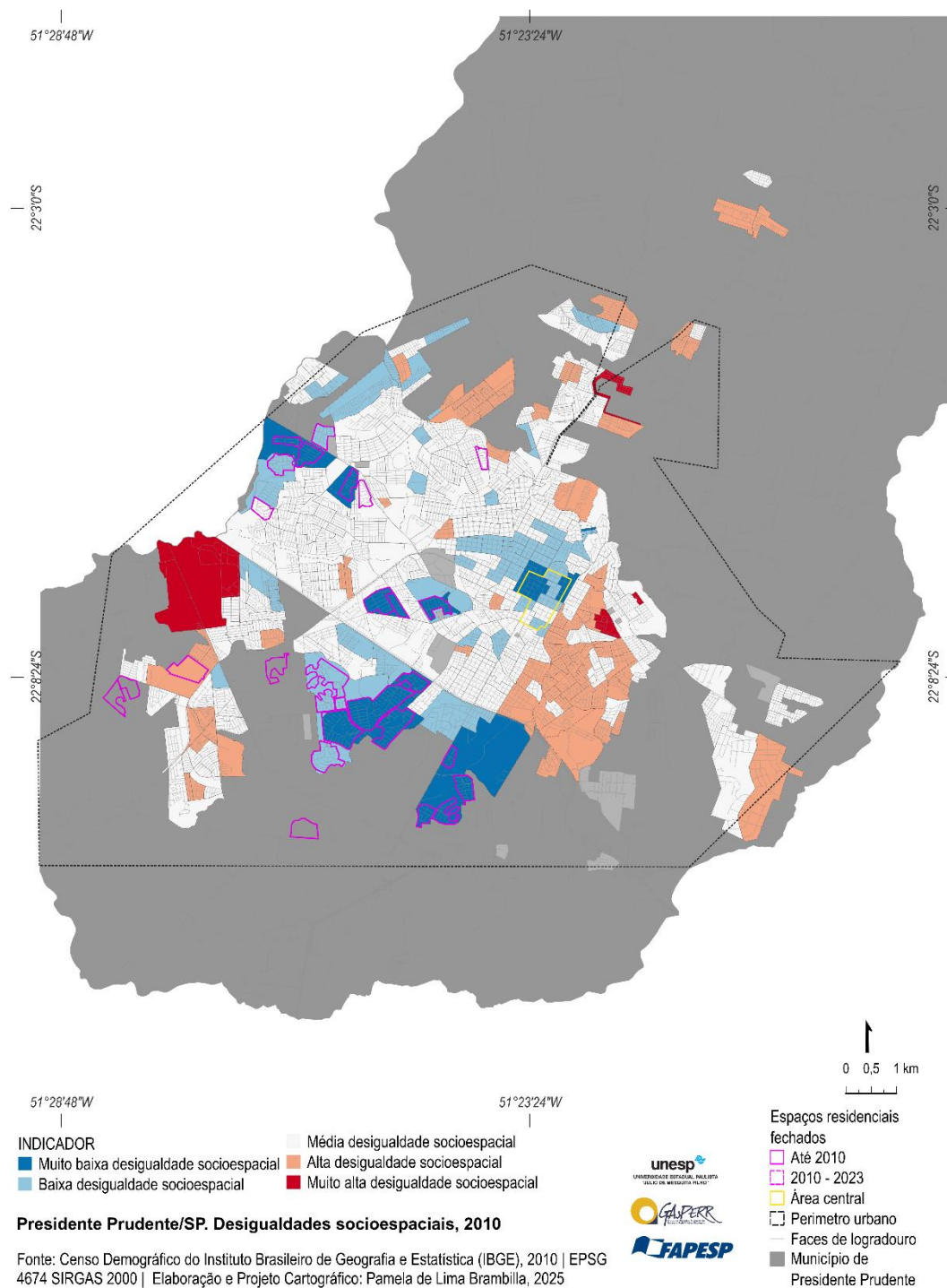
Silva (2025) por meio da cartografia de preços do metro quadrado dos terrenos urbanos de Dourados, evidenciou a produção de uma cidade fragmentada, diferenciada para as distintas classes sociais. Adicionalmente, os mapas que comparam o rendimento médio mensal da população em 2010 e 2022 expressam a baixa mobilidade espacial da população de maior renda – isto é, aquela com rendimento acima de dez salários mínimos –, concentrada no centro (em 2010) e deslocada apenas parcialmente para as porções norte e sul da cidade (em 2022). Já as faixas de rendimento de até dois salários mínimos, antes localizadas no arco sul que margeia o perímetro urbano (em 2010), passaram a se concentrar em áreas centro-oeste, sul e nordeste (em 2022).

Ainda segundo a autora (Silva, 2025), os preços médios do metro quadrado dos terrenos acompanham essa tendência: o Bairro Jardim Europa, ao norte, manteve-se entre os maiores valores médios, assim como continuou sendo o bairro com os maiores rendimentos. Trata-se de um eixo de transição centro-norte para a fuga das rendas, o que reforça pelo fato de que a maioria dos espaços residenciais fechados inaugurados na cidade localizam-se nessa região. O arco sudoeste–sul–sudeste, por sua vez, delimitado pela Rodovia Federal, apresenta dispersão tanto das rendas quanto dos preços dos terrenos, com destaque para o setor sudeste.

Nota-se, nesse sentido, um movimento mais heterogêneo para a divisão social do espaço entre as classes de menor renda do que entre as classes de maior renda, que tendem a homogeneizar-se em setores mais próximos entre si.

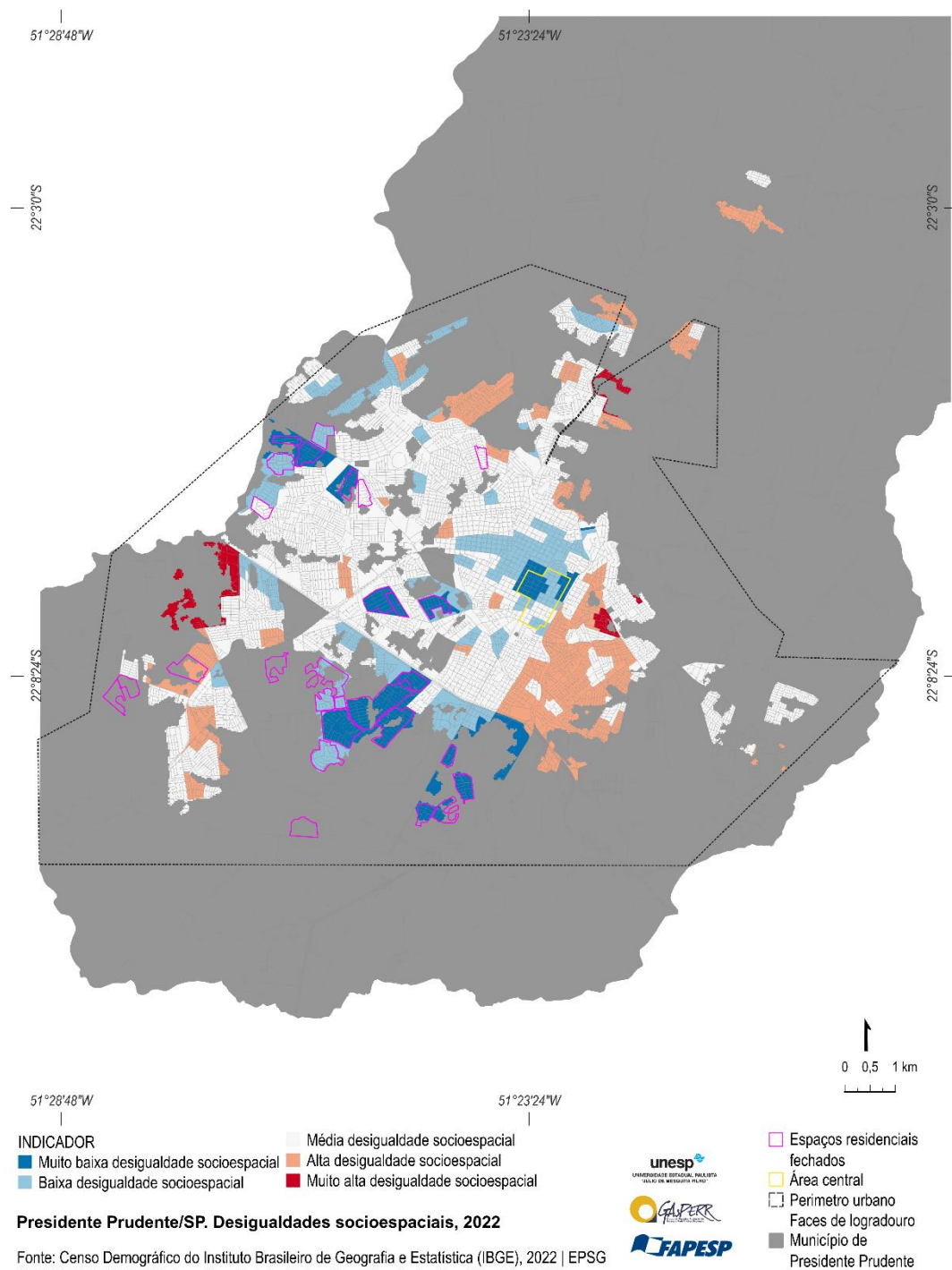
Os Mapas 49 e 50 apresentam as desigualdades socioespaciais em Presidente Prudente/SP, para os anos de 2010 e 2022.

Mapa 49. Presidente Prudente/SP. Desigualdades socioespaciais. 2010.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Mapa 50. Presidente Prudente/SP. Desigualdades socioespaciais. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Este conjunto cartográfico mostra, para Presidente Prudente, a conformação centro–periferia bastante expressiva e bem delineada para o ano de 2010, com índices muito bons no centro da cidade, que decrescem conforme nos afastamos desse centro e nos aproximamos das bordas.

Há, todavia, uma ressalva importante a ser feita: a expressiva quantidade de setores com indicadores de muito alta desigualdade socioespacial estava localizada sobretudo em áreas onde a ocupação urbana não ocorreu de forma completa ou significativa; portanto, os indicadores podem ter refletido deficiências nos meios de consumo coletivo por se tratarem ainda de áreas de uso não urbana e não parceladas para tal

Observamos que os setores censitários com indicadores de muito baixa desigualdade socioespacial estão exclusivamente associados à presença dos espaços residenciais fechados.

A mudança significativa no padrão espacial em 2022 confirma a dispersão das desigualdades: ainda que tenha havido uma diminuição significativa dos setores com muito alta desigualdade socioespacial, estes agora se localizam em setores onde foram instalados condomínios residenciais populares, como é o caso do Loteamento Residencial Urbano de Interesse Social Parque dos Buritis, a oeste, implantado pela Pauma Empreendimentos Imobiliários, aprovado em 2020 com 1.412 lotes, e o Condomínio Residencial Laura, de prédios, a leste.

Do mesmo modo, as imagens de satélite para Presidente Prudente, na Figura 6, apontam que o Centro e a Vila Ocidental – coluna direita – mantiveram-se, ao longo do período analisado, com índices de baixa e muito baixa desigualdade socioespacial. A planta da Vila Ocidental foi aprovada em 1938, e não dispomos de informações precisas sobre a metragem dos terrenos ou sobre o recuo frontal, mas estimamos que as calçadas tenham entre 3,5 m e que as vias apresentem cerca de 7,5 m de largura.

Figura 6. Presidente Prudente/SP. Imagens de satélite do Condomínio Residencial Damha II, à esquerda, e Centro e Vila Ocidental, à direita. 2010 e 2022.



Fonte: Google Earth Pro, 2010 e 2022. Elaboração: Brambilla, 2026.

Ainda na Figura 6, à esquerda, é possível visualizar o empreendimento Damha II, aprovado em 1996, do Grupo Damha Urbanizadora. Seus terrenos variam, em média, entre 360 e 420 m², com ruas de 7 m de largura e recuo frontal de 2,5 m destinados à calçada. Essa região estava e permaneceu classificada como área de muito baixa desigualdade socioespacial.

Na Figura 7, à esquerda, observamos a Vila Luso, onde se encontra o Condomínio Vila Bella, empreendimento residencial multifamiliar horizontal da Mampei Funada Incorporadora, aprovado em 2014. As unidades privativas, compostas por casas de dois pavimentos, variam de 56,94 a 85,20 m², com fachadas de 3 m de frente por 14,6 m de largura, ou 6 m de frente por 14,20 m de largura. O recuo frontal é de 1,5 m para calçada, e a via de circulação de veículos apresenta 4,295 m de largura. À direita, o Jardim Planaltina, bairro com loteamento aprovado na década de 1980, possui lotes entre 252 e 366 m², ruas com 8 m de largura e 3 m de recuo para calçada. Encontrava-se no índice de média desigualdade socioespacial em 2010 e, em 2022, passou para o índice de alta desigualdade socioespacial.

Figura 7. Presidente Prudente/SP. Imagens de satélite dos bairros Vila Luso, à esquerda, e Jardim Planaltina, à direita. 2010 e 2022.

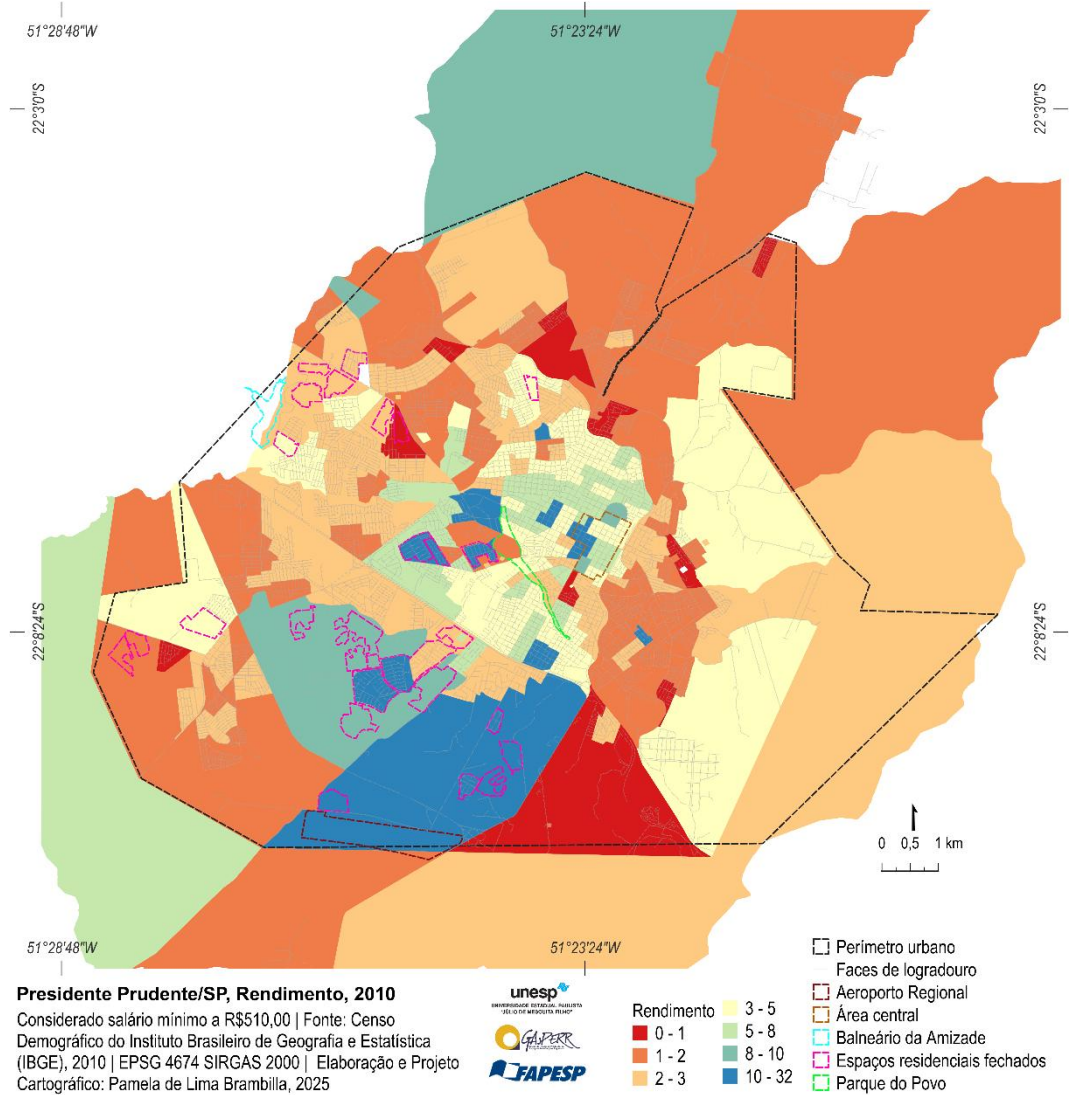


Fonte: Google Earth Pro, 2010 e 2022. Elaboração: Brambilla, 2026.

O próximo conjunto cartográfico reforça o que já discutimos sobre as expressões espaciais das desigualdades a partir da dimensão econômica, e o resultado se mostra semelhante para Presidente Prudente e Dourados – embora, em 2010, Presidente Prudente apresentasse maior variação no padrão de localização das faixas de renda, mais dispersas e espalhadas pelo território do que em Dourados. Isso indica que o processo segregação–autossegregação ocorreu de maneira mais intensa e acelerada no município paulista.

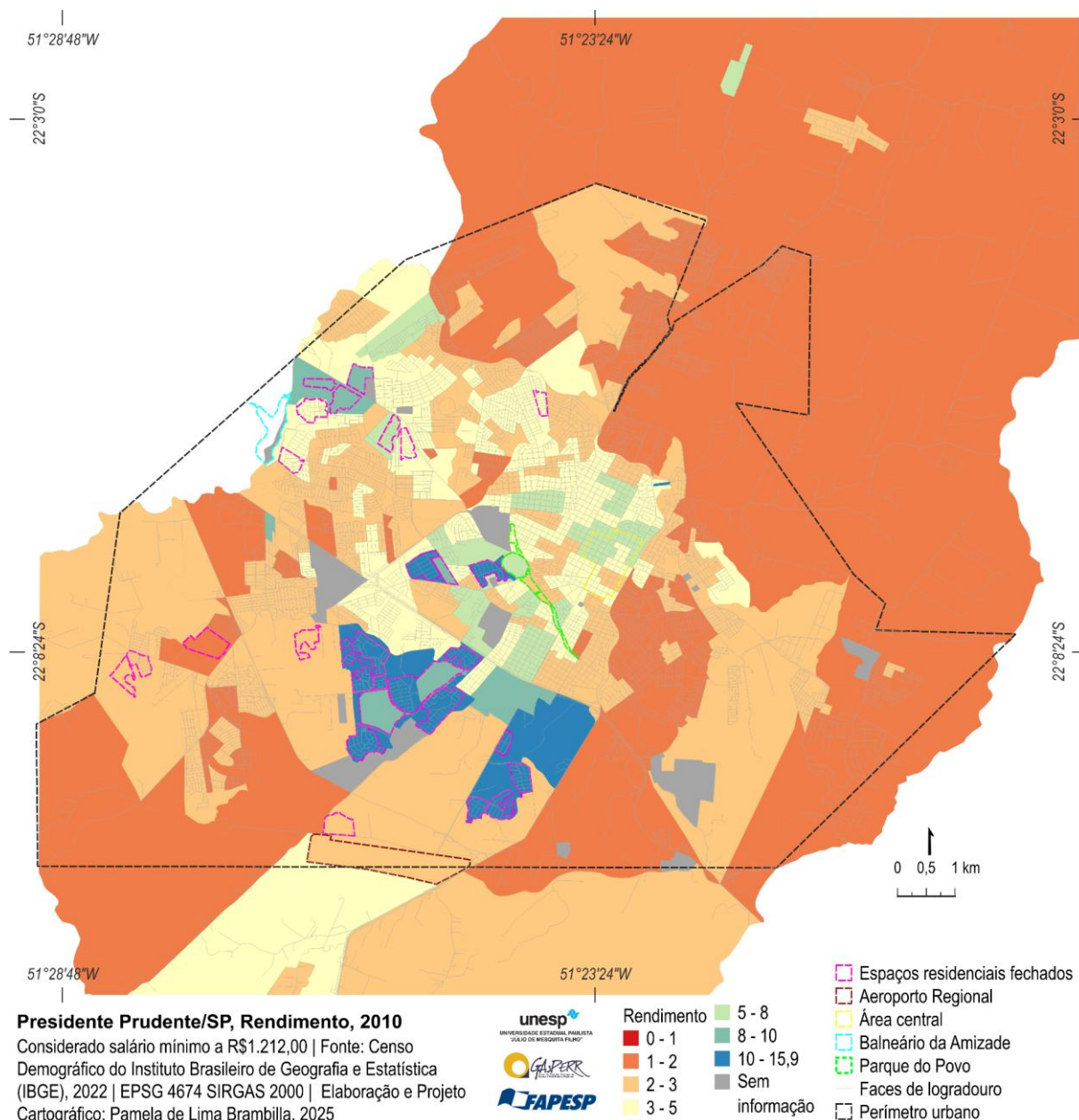
Em 2010, Presidente Prudente apresentava um padrão centro–periferia bem delineado, com setores hierarquizados, cujas faixas de renda próximas se agrupam espacialmente, ao passo que, conforme nos afastamos do centro em direção aos setores norte e leste, os valores decaem. No entanto, já nesse ano, identificamos um vetor na área sul com faixas de renda elevadas, apontando para mudanças neste padrão.

Mapa 51. Presidente Prudente/SP. Rendimento médio mensal do responsável do domicílio, por faixa de salário mínimo. 2010.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

Mapa 52. Presidente Prudente/SP. Rendimento médio mensal do responsável do domicílio, por faixa de salário mínimo. 2022.



Projeto Cartográfico: Brambilla, 2025.

A evolução da espacialização das faixas de renda sugeriu mudanças significativas no padrão residencial das classes sociais, indicando o processo de fragmentação socioespacial: o esvaziamento das faixas de renda mais elevadas do centro em direção ao eixo sul da cidade, acompanhando a construção de empreendimentos de espaços residenciais fechados voltados especificamente a esse público. O centro da cidade passou a atrair de forma mais intensa os setores de comércio e serviços, tornando-se área predominantemente comercial e de serviços,

em detrimento do uso residencial – evidência também visível no mapa de densidade ocupacional.

O bolsão autoss segregado formado ao longo do eixo da Avenida Miguel Damha, onde se localizam os empreendimentos do Grupo Damha, exerceu forte influência na atração de novos empreendimentos, na valorização do preço da terra e no prestígio social do entorno. Essa valorização impactou igualmente os setores de comércio e serviços instalados na região, voltados prioritariamente ao atendimento desse público específico, tais como clínicas e centros médicos especializados, *pet shops*, padarias e restaurantes gourmetizados, além de escolas particulares.

Em um panorama geral, observamos que os resultados apresentaram similaridades e discrepâncias entre as duas cidades analisadas. Como principal similaridade, destacamos o padrão centro–periferia fortemente estruturado em 2010, quando o centro da cidade apresentava baixos níveis de desigualdade socioespacial, ao passo que as áreas mais próximas aos limites do perímetro urbano registravam os maiores indicadores.

As desigualdades socioespaciais não se expressaram, para essa década, de forma aleatória no território, mas organizaram-se espacialmente em manchas contínuas. Para a década seguinte, entretanto, as manchas e bolsões de desigualdade mostraram-se coerentes com os vetores de expansão urbana observados nas duas cidades.

O espaço urbano, nesse sentido, produziu e reproduziu desigualdades ao incorporar terras ao uso urbano que apresentaram elevados indicadores de desigualdade, a menos que houvesse interesse dos produtores privados do espaço na produção imobiliária voltada às classes médias e altas.

5.2.SÍNTESE DO CAPÍTULO

Identificamos, nesta pesquisa, conteúdos de desigualdades socioespaciais a partir de distintas formas de afastamento: barreiras físicas, como muros que cercam espaços residenciais fechados e delimitam seus interiores; rodovias ou largas avenidas com pouca ou nenhuma acessibilidade de travessia de um lado ao outro; além do par homogeneização–heterogeneidade, materializado em espaços tão próximos entre si, porém com diferenças tão expressivas que inibem o convívio entre seus moradores.

A cartografia das desigualdades socioespaciais revelou a intensificação desse processo associada à expansão territorial urbana. Em uma década, foi possível observar os reflexos da transição do modelo centro–periferia para o processo de fragmentação socioespacial, considerando que a distância e a intensidade desse fenômeno passaram a ocorrer não exclusivamente nos centros, mas também em pontos dispersos no território.

Enquanto Dourados apresentou um padrão mais contínuo e intenso de altas desigualdades nas bordas, com a área mais recente de expansão urbana formando manchas amplas e relativamente homogêneas entre si, Presidente Prudente, por sua vez, mostrou um padrão mais fragmentado e heterogêneo na década mais recente, com áreas de altas desigualdades mais pontuais e intercaladas com setores de média e baixa desigualdade, indicando maior heterogeneidade em relação ao seu entorno, na divisão social do espaço urbano

A leitura sugeriu que Presidente Prudente dispõe de uma grande cobertura urbana provida de infraestrutura e um processo de urbanização mais regulado do que Dourados, cidade marcada por um processo de urbanização mais recente e acelerado, fortemente vinculado ao agronegócio e à concentração de renda.

A dinâmica urbana e a interação dialética entre agentes sociais e espaço refletiram os padrões de diferenciação na produção do espaço urbano enquanto reprodução das desigualdades. Reforçamos, portanto, a dialética sociedade–espaço como elemento central na reprodução das desigualdades, observada, nesta pesquisa, no processo de reestruturação do espaço urbano, a partir da lógica de ampliação territorial descontínua e desigual, tanto na divisão social do espaço quanto na divisão econômica.

A cartografia possibilitou avaliar a primazia da divisão social sobre a divisão econômica, sobretudo em Dourados, na constituição do vetor norte com ocupação residencial de médio e alto padrão, conformando uma área de concentração comercial e de serviços, voltada a esses segmentos, alterando portanto a composição da centralidade nesta cidade., Também foi possível observar a alteração do zoneamento urbano de Presidente Prudente, com tendência de permitir para empreendimentos comerciais e de serviços ao longo das vias estruturantes de ligação da malha urbana, nos setores em que predominam ERF.

A distribuição espacial dos rendimentos dos chefes de famílias configurou-se como vetor crucial de expressão das desigualdades, ainda que, isoladamente, não explique todo o processo. O caráter multidimensional delas foi apreendido tanto no espaço quanto nas relações sociais.

A produção habitacional de interesse social – sobretudo por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida – situa-se, com frequência, em bairros distantes dos centros urbanos, próximos às áreas recentemente incorporadas ao perímetro urbano ou em processo de expansão urbana. Além disso, a permissividade dos Planos Diretores na construção de loteamentos com metragem mínima reduzida, inferior à média dos terrenos situados em outras áreas de parcelamento urbano pretéritas ou atuais, aumentou a densidade ocupacional nessas áreas.

Os marcadores das desigualdades foram, assim, observados a partir das dinâmicas residenciais. Enquanto a lógica centro–periferia garantia a proximidade física ao centro como principal marcador de diferenciação – associando prestígio e capital social às áreas centrais e estigmatização às periferias –, a superação dessa lógica passou a exigir novas formas simbólicas e materiais de diferenciação.

Cada vez mais, foram incorporados ao mercado imobiliário novos espaços residenciais fechados voltados ao atendimento das necessidades de consumo e moradia de segmentos de renda mais elevada, publicizados por meio de grandes metragens de terrenos, recuos frontais amplos e calçadas arborizadas, além da oferta de equipamentos de lazer, como piscinas, quadras poliesportivas e espaços de churrasqueira. Esses empreendimentos exigem grandes glebas disponíveis para incorporação e são associados a marcadores adicionais de diferenciação, como a ideia de segurança ou de qualidade de vida, seja para elevar o preço da terra, seja para ampliar o desejo de escolha destes *habitats* por parte dos compradores.

Por outro lado, os conjuntos habitacionais de interesse social visam maximizar o lucro na etapa de construção dos empreendimentos, e não no processo de venda dos terrenos já parcelados. Ou seja, o lucro incide sobre o preço do imóvel – dessa forma, optam por loteamentos com a menor área para parcelamento. Optam, também, por maximizar o número de famílias atendidas pelo programa, o que ocorre por meio da redução da metragem dos lotes e, em alguns casos, da implantação de equipamentos de lazer e serviços mínimos e mais enxutos.

A expansão urbana, portanto, reconfigurou o papel do espaço enquanto produto e meio da ação dos agentes sociais que o produzem, a partir da propriedade da terra pelo mercado imobiliário e pela atuação poder público favorecendo as iniciativas privadas, passando a simbolizar novas formas de diferenciação socioespacial em espaços residenciais voltados a distintas classes sociais, ainda que fisicamente estejam eles próximos entre si. A marcação das desigualdades foi reforçada pelo consumo e pelo acesso diferenciado a esses espaços.

A ampliação do perímetro urbano desacompanhada de integração socioespacial reforçou a produção socialmente desigual do espaço urbano, e a busca desta integração constitui desafio central para o planejamento.

A lógica centro–periferia não está superada; ao contrário, foi parcialmente reafirmada pela cartografia das desigualdades. Contudo, mostrou-se evidente o processo de sobreposição fractal a essa lógica, sobretudo nos setores mais distantes do centro, resultado direto da expansão territorial urbana.



CONSIDERAÇÕES FINAIS

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS: SÍNTESE E PERSPECTIVAS

Esta pesquisa de mestrado esteve assentada na hipótese de que a fragmentação socioespacial configura-se como uma nova lógica espacial em curso, orientando o processo de reestruturação do espaço urbano, em especial nas cidades médias brasileiras. Essa nova lógica tem sido observada em sobreposição à pretérito centro–periferia, constituindo um campo de contradições e tensões analisadas a partir dos agentes produtores do espaço urbano, em especial aqueles relacionados à produção do espaço residencial, que reestruturam o espaço urbano segundo forças orientadas por seus interesses, ora conflituosos, ora convergentes.

O objetivo central da pesquisa foi avaliar empiricamente se a dispersão urbana pode ser configurada como um dos vetores do processo de fragmentação socioespacial, analisando a tipologia urbana resultante. Analisamos a dispersão a partir da expansão urbana, vinculando-a às novas formas de divisão econômica e social do espaço, identificadas no processo de reestruturação espacial das duas cidades analisadas, à luz de suas tendências e especificidades.

Consideramos central a opção metodológica eleita na pesquisa: a elaboração de um banco de dados sociodemográficos, capaz de mapear desigualdades a partir de informações estatísticas censitárias, aliada à construção cartográfica em *softwares* de geoprocessamento. Além disso, a leitura documental de instrumentos jurídicos auxiliou na compreensão da atuação do poder público no gerenciamento do ordenamento territorial. Dentre os resultados da pesquisa, destacamos a cartografia sintética das desigualdades e a tabela que sistematizou as bases de dados utilizadas para sua construção.

Na apresentação da dissertação, algumas perguntas norteadoras foram fundamentais para a construção da agenda de pesquisa. Reservamos este espaço de considerações finais para respondê-las de forma sintética, ainda que o conjunto dos capítulos tenha buscado delinear essas respostas.

As discontinuidades territoriais decorrentes da ampliação dos perímetros urbanos podem ser consideradas como peças fundamentais do processo de fragmentação socioespacial?

Esse questionamento norteou o primeiro objetivo específico – a análise da ação dos agentes hegemônicos produtores do espaço urbano, com enfoque na relação entre suas forças. Identificamos, ao longo do processo de investigação, que o uso do solo foi orientado por distintos vetores, conforme os interesses dos agentes sociais se alteraram e reestruturaram a cidade.

Tratamos, nesta seção, das discontinuidades manifestadas nos vazios urbanos, observando as áreas que já passaram pelo trâmite normativo de incorporação ao espaço urbano, mas que configuram espaços de transição entre o urbanizado e o projetado para tal. Esses espaços, ociosos ou vagos, modificam a paisagem urbana e resultam das práticas especulativas do mercado de terras, enquanto ativo de valorização fundiária. São controlados estrategicamente, tendo seu preço manipulado por agentes sociais que podem valorizá-los mais ou menos, a depender dos usos projetados.

A discontinuidade territorial observada pelos vazios urbanos das duas cidades médias analisadas contribuiu para constatar o processo de urbanização do tipo dispersa, exercendo pressão sobre o solo urbano, em especial o destinado à função residencial, para atender a diferentes classes sociais. De um lado, conjuntos residenciais vinculados a políticas habitacionais conformaram novas periferias urbanas; de outro, a atuação do mercado privado produziu espaços residenciais fechados progressivamente desconectados da área urbana consolidada, reforçando a autosegregação socioespacial tanto pela distância, como pelos muros e aparatos de controle e vigilância.

São exemplos dessas discontinuidades o eixo sul de Dourados – marcado pela construção de espaços residenciais fechados dissociados do entorno – e o empreendimento Alphaville, localizado a pouco menos de quatorze quilômetros do centro. Em Presidente Prudente, o conjunto residencial João Domingos Netto, situado a quase oito quilômetros do centro, representou um empreendimento popular igualmente distante, porém com rebatimentos socioespaciais distintos.

Diante disso, concluímos que a dispersão urbana decorrente da expansão territorial constituiu-se como peça-chave no processo de fragmentação socioespacial, ao revelar descontinuidades territoriais sob a forma de vazios urbanos, utilizados pelo mercado fundiário para orientar o uso residencial.

*

As desigualdades socioeconômicas acentuam-se como desigualdades socioespaciais, à medida que há expansão territorial urbana?

Este questionamento estimulou-nos a analisar, no plano espacial, as dimensões econômica e social. As desigualdades econômicas e sociais mostram-se espacializadas de modo similar, e a literatura reconhece que a segunda decorre da primeira – isto é, a desigualdade inicia-se pela renda e se expressam, posteriormente, no plano socioespacial, ainda que a renda possa mitigar disparidades sem eliminá-las por completo.

A expansão territorial oriunda da ampliação do perímetro urbano é prevista por lei e, posteriormente, cabe aos loteadores – sejam agentes públicos ou privados – implantar os meios de consumo coletivo necessários antes da entrega dos loteamentos. Assim, saneamento urbano, pavimentação e equipamentos mínimos devem ser garantidos. Todavia, a qualidade e a manutenção desses serviços nem sempre acompanharam o crescimento urbano.

Como resultado do segundo objetivo específico, a partir do qual avaliamos as dinâmicas da fragmentação socioespacial por meio da dispersão urbana, da produção habitacional e das diferenciações socioespaciais, confirmamos a hipótese de que a expansão territorial urbana repercutiu ampliando a divisão social do espaço.

Em Dourados, mais intensamente do que em Presidente Prudente, o índice de qualidade do entorno em 2022 manteve o padrão centro–periferia, convergindo para a proposição de que áreas recém incorporadas ao perímetro urbano carecem de infraestrutura, enquanto as áreas centrais permaneceram consolidadas.

Os mapas de renda, para ambas as cidades, mostraram a alteração da configuração espacial ao demonstrar que os grupos de renda mais elevada passaram a residir em áreas mais distantes dos centros urbanos. Tratam-se de moradores de espaços residenciais fechados,

verdadeiras “cidades de muros”, dotadas de infraestrutura interna e conectadas ao centro por eixos viários estruturadores, com deslocamento predominantemente por automóvel particular.

*

A dispersão urbana que resulta desta extensão territorial tem decorrências que não são as mesmas para diferentes classes sociais?

Essa questão orientou o terceiro objetivo específico, para o qual a cartografia da expansão territorial foi amplamente utilizada. Primeiramente, porque a extensão territorial e o fenômeno dos vazios urbanos indicaram a possibilidade de retenção especulativa de glebas juridicamente urbanizadas – a partir de sua incorporação ao perímetro urbano –, mas que ainda não haviam sido parceladas e/ou edificadas.

Essas porções de terra vazias entre um bairro e outro, ou entre um loteamento e outro, produziram diferentes experiências urbanas. Isso ocorreu porque o uso e a apropriação do espaço do entorno variaram entre as classes sociais, que dependem, em maior ou menor medida, da integração e da conectividade física entre o local de moradia e o restante da cidade. O deslocamento por automóvel particular, por exemplo, confere maior sensação de segurança ao atravessar áreas vazias durante a noite.

Ainda sobre a expansão urbana, observamos a atuação conjunta do poder público na ampliação do perímetro urbano, orientada à viabilização da construção e implantação de novos empreendimentos residenciais pelo mercado imobiliário privado. Em Dourados, a ampliação do perímetro no setor noroeste indicou a especulação fundiária associada à valorização imobiliária promovida pela implantação de espaços residenciais fechados voltados aos estratos de renda mais elevados, resultando em processos intenso de homogeneização interna nesses *habitats*. Nessas áreas recém incorporadas ao perímetro urbano, ainda que possam carecer de infraestrutura – como vias pavimentadas –, o preço do metro quadrado já se elevou em razão da exclusividade locacional e da expectativa de valorização induzida pela implantação dos empreendimentos. Isso porque é provável que esses novos espaços residenciais sejam usufruídos primordialmente pelos moradores já residentes no entorno imediato.

Por outro lado, identificamos que as políticas habitacionais de interesse social funcionaram como instrumento de incorporação de terras com custos fundiários mais baixos,

institucionalizando a periferia urbana, em seus conteúdos e formas, na acepção dada a este termo na América Latina. Essas áreas, mais dispersas e desconectadas das áreas de ocupação consolidada, resultaram de uma urbanização dispersa cujos rebatimentos afetaram de forma diferenciada as classes sociais e seus respectivos territórios de residência.

O grau de desconexão entre o local de moradia e outros espaços relevantes para o trabalho, o lazer e o consumo – importou menos para os estratos de renda mais elevados, que dispõem de meios de deslocamento mais ágeis, como automóvel particular ou serviços por aplicativo, de modo que a distância não se configura como fator decisivo de escolha residencial, nem impactam demais o cotidiano urbano deles visto que, em cidades médias, as distâncias não são tão grandes. Para as classes de menor renda, contudo, especialmente para aquelas dependentes do transporte coletivo, as possibilidades de deslocamento ficaram condicionadas às rotas e aos horários disponíveis, bem como à distância entre os pontos de parada e os destinos finais.

Dessa forma, o acesso a serviços de educação e saúde, ou ao comércio e serviços privados deve ser considerado pelo poder público no planejamento da mobilidade urbana, incorporando esses equipamentos às rotas do transporte coletivo para ampliar a acessibilidade a estes tipos de estabelecimentos. Enquanto isso, escolas particulares e demais serviços privados dependem menos dessa integração territorial.

*

Cada questão norteadora buscou identificar planos para a análise do processo de reestruturação espacial: a expansão territorial não acompanhada do crescimento populacional; a expansão descontínua; e a expansão desigual. O apreendido em relação a tais planos denota tendências gerais, observadas nas duas cidades analisadas nesta pesquisa.

Primeiramente, avaliamos se a expansão territorial ocorreu de forma mais intensa do que o crescimento demográfico. O declínio acentuado da taxa de crescimento populacional nas duas cidades foi espacializado nos mapas de evolução da densidade populacional, que evidenciaram a perda relativa dela nas áreas centrais e tendências de adensamento em setores próximos aos limites do perímetro urbano, sobretudo onde políticas públicas subsidiaram a

implantação de conjuntos habitacionais de interesse social, especialmente no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Assim, respondemos também à indagação subjacente ao segundo plano do processo, isto é, à descontinuidade territorial resultante dessa expansão. A alteração dos locais de residência, seja entre os grupos de menor renda, seja entre os estratos mais elevados, implicou mudanças na estrutura urbana, uma vez que esses grupos passaram a se deslocar a partir de diferentes localizações, construindo novas relações cotidianas e consumindo em novos espaços. A expansão descontínua foi amplamente discutida neste trabalho a partir do fenômeno dos vazios urbanos, na medida em que a cidade se expandiu sem que sua população crescesse proporcionalmente em todo o território, criando a combinação de fragmentos do espaço urbano que conformam o par aglomerações–vazios.

O terceiro plano pôde ser explicado a partir dos dois anteriores. A cartografia possibilitou identificar que os setores com maior adensamento populacional corresponderam, em geral, àqueles com menores rendas e maiores níveis de desigualdade socioespacial. Tipologias construtivas, formas de habitação e políticas públicas habitacionais integraram essa trama que conferiu ao espaço urbano o papel de reproduzidor das desigualdades.

A partir desses três planos de análise, articulamos dois elementos centrais: o espaço e a sociedade. De um lado, a cidade e o espaço urbano enquanto forma e tipologia; de outro, os movimentos de seus habitantes enquanto residentes e usuários do território.

Os agentes envolvidos – poder público, mercado imobiliário privado e sociedade civil – necessitam de um campo material para expressar suas relações de poder. No processo de reestruturação do espaço urbano, os papéis da divisão social e da divisão econômica do espaço mostraram-se centrais.

Observamos, sobretudo, a reorientação da divisão social do espaço em vetores específicos de expansão urbana, sobrepondo-se à lógica centro–periferia, a partir da atuação do mercado imobiliário na construção de localizações homogêneas de empreendimentos residenciais voltados aos estratos médios e altos da sociedade. Em Presidente Prudente, esse movimento se manifestou no quadrante sul e a oeste, ainda que com menor intensidade; em Dourados, nos setores norte e noroeste. A partir dessa divisão social, baseou-se a tendência de reconfiguração da divisão econômica do espaço, com segmentos de comércio e serviços voltados ao atendimento desses estratos, cada vez mais distantes do centro tradicional e situados nas áreas de expansão urbana recente.

Enquanto se homogeneizaram e se concentraram determinados setores da cidade para atender a esses grupos sociais, especializando-se social e economicamente, por outro lado, as escolhas locacionais que realocaram a população de menor renda, por meio de políticas habitacionais recentes, dispersaram-se de forma mais ampla pelo território urbano, produzindo uma configuração mais heterogênea, quando passamos à análise da escala da cidade e não apenas do setor. Dessa forma, ampliaram-se e fundamentaram-se as desigualdades socioespaciais a partir do par homogeneização–heterogeneização do território.

Por fim, destacamos a importância que deveria ter o caráter de previsibilidade da política urbana: a alteração de um Plano Diretor Municipal deveria explicitar os cenários urbanos pretendidos, assegurando conectividade e integração como pilares da justiça socioespacial. Contudo, observamos cidades cada vez mais dispersas e fragmentadas: mudanças no zoneamento podem redefinir o perfil etário ou socioeconômico dos moradores de uma área residencial, e sua consolidação deveria ser prevista com base em análises de demanda futura por ocupação.

O parcelamento do solo urbano em loteamentos ou terrenos ocorre, com frequência, de forma irregular em bairros mais pobres, prejudicando o registro formal em cartório. Como consequência, as construções e as formas de ocupação nessas áreas tornaram-se igualmente irregulares, favorecendo o surgimento de autoconstruções, favelas e comunidades urbanas. Na outra ponta do processo, identificamos parcelamentos destinados a empreendimentos residenciais voltados aos estratos mais elevados da sociedade. Esses empreendimentos serviram tanto à moradia quanto ao investimento e, por isso, mantiveram maior rigor na formalização e na regularização dos contratos de compra e venda. Além disso, dependem de projetos urbanísticos robustos, cuja viabilidade é previamente analisada junto ao poder público.

*

Esse esforço de síntese das respostas da pesquisa representou um momento de reflexão na etapa final do trabalho acadêmico. Concluir esse ciclo não significou encerrá-lo por completo, mas revisitar o que foi proposto, avaliar criticamente o percurso realizado e retomar seus resultados à luz do caminho construído. Entendemos esta pesquisa de mestrado, com humildade e consciência analítica, como um conjunto de potencialidades e lacunas – como todo processo de investigação científica situado no tempo.

Primeiramente, retomamos a resolução do objetivo central como uma das principais potencialidades do trabalho: a verificação empírica da dispersão urbana enquanto vetor estruturante do processo de fragmentação socioespacial. Essa constatação, observada em duas cidades médias brasileiras, mostrou-se metodologicamente consistente e potencialmente replicável em outros contextos urbanos, a partir da base de dados construída e das técnicas estatísticas aplicadas à cartografia censitária. Trata-se de uma contribuição que extrapola os limites desta dissertação, oferecendo subsídios para estudos futuros interessados em aprofundar a compreensão das transformações urbanas em curso.

Esse resultado pode ser articulado a outras fontes de informação, mas, por si só, constituiu um ponto de partida sólido para identificar setores com potencial de expansão imobiliária, econômica ou de serviços, bem como áreas carentes e setores saturados. Tal potencialidade interessa ao mercado privado, mas mostra-se especialmente relevante para orientar políticas urbanas e subsidiar revisões futuras dos Planos Diretores. Além disso, pode ser integrada a plataformas públicas de *WebGis*, tornando-se ferramenta estratégica para a gestão territorial e para a tomada de decisões baseadas em evidências.

Essa dinâmica foi orientada pelos mecanismos da especulação fundiária e pelos processos de incorporação da renda da terra, que estruturaram práticas imobiliárias voltadas à maximização do lucro, frequentemente dissociadas de uma lógica coletiva de planejamento e de justiça socioespacial.

Essas informações podem ser aprofundadas – e aqui localizamos uma das lacunas do trabalho. Seria possível obter maior precisão, caso os contratos de compra e venda das áreas recém incorporadas ao perímetro urbano fossem analisados, a partir das matrículas das propriedades obtidas junto os cartórios de registro de imóveis, com o exame das, originais, anteriores à incorporação, quando ainda se tratavam de glebas rurais. A partir dessa investigação, seria viável verificar a valorização fundiária do metro quadrado em cada etapa: da incorporação pelo perímetro urbano à consolidação dos empreendimentos. Essa abordagem permitiria explorar de forma mais detalhada os efeitos da articulação entre Estado, mercado imobiliário e agentes privados na reconfiguração do território urbano.

Por fim, esperamos que este trabalho tenha sido suficiente no que se propôs e que possa servir como instrumento de reflexão, debate e mobilização para uma agenda pública urbana comprometida com a construção de cidades mais justas, integradas e democráticas. Que inspire novas perguntas, provoque inquietações e contribua para que a produção do espaço urbano

deixe de ser orientada exclusivamente por interesses setoriais e passe a incorporar, de forma concreta, a busca pela equidade socioespacial.

REFERÊNCIAS

- Alvarez, Ricardo. Os “vazios urbanos” e o processo de produção da cidade. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1994.
- Amorim, Wagner Vinicius. A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR. Tese (Doutorado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP. Presidente Prudente, 2015.
- Amorim Filho, Oswaldo; Serra, Rodrigo Valente. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: Andrade, Thompson Almeida; Serra, Rodrigo Valente (Org.). Cidades médias brasileiras. Rio de Janeiro: IPEA, 2001.
- Araújo, Eloisa; Holzer, Werther. Dispersão urbana e planejamento urbano-regional: inquietações. In.: Ojima, Ricardo; Mirandola Jr., Eduardo. Dispersão urbana e mobilidade populacional: implicações para o planejamento urbano e regional. 2017.
- Baron, Cristina Maria Perissinotto; Silva, Melina Lopes da; Carmo, S L R. Análise urbana dos conjuntos habitacionais do município de Presidente Prudente-SP a partir das políticas urbanas. 7º Congresso Luso Brasileiro para o Planejamento Urbano, Regional, Integrado e Sustentável. Contrastes, Contradições e Complexidades. Maceió, 2016.
- Bastazini, Rafael. Fragmentação e mobilidade socioespaciais em Campo Grande/MS e Dourados/MS. Tese (Doutorado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP. Presidente Prudente, 2022.
- Bitoun, Jan; Miranda, Livia; Moura, Rosa. Cidades médias no Brasil: heterogeneidade, diversidade, e inserção nos espaços rurais brasileiros. In. Maturana, Francisco (et. Al.) Sistemas urbanos y ciudades medias in Iberoamérica. Serie GEOLibros nº 26, Instituto de Geografía Pontificia Universidad Católica de Chile, 2017.
- Bizzio, Michele Rodrigues. Condomínios residenciais fechados: a urbanização do Grupo Encalço Damha em São Carlos – SP. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho”, Faculdade de Ciências e Letras. Araraquara, 2015.
- Botelho, Adriano. Capital volátil, cidade dispersa, espaço segregado: algumas notas sobre a dinâmica do urbano contemporâneo. Caderno Metrópole, São Paulo, v. 14, n. 28, pp. 297-315, jul/dez, 2012.
- Bolaffi, Gabriel. Habitação e Urbanismo: O problema e o falso problema. In: Maricato, E. (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil Industrial. São Paulo: Alfa-Omega, 1982. P. 37-70.
- Brasil. Lei Nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Coleção de Leis do Brasil do Império, 1850.
- Brasil. Decreto Nº 3.079, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações Rio de Janeiro, RJ: Diário Oficial da União, 1938.
- Brasil. Lei Nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1964.

Brasil. Lei Nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1979.

Brasil. Estatuto da Cidade. 3ª Edição – Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008.

Brambilla, Pamela de Lima. Fragmentação socioespacial e desigualdades: mudanças urbanas recentes na cidade de Dourados/MS. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Geografia) Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciência e Tecnologia, Presidente Prudente, 2023.

Brenner, Neil. Reestruturação, reescalonamento e a questão urbana. GEOUSP – espaço e tempo, São Paulo, nº 33, pp. 198-220, 2013.

Brenner, Neil; Schmid, Christian. La “era urbana” en debate. EURE, v. 42, nº127, p. 307–339, 2016.

Bruegmanm Robert. La dispersión urbana: una historia condensada. Madrid: Comunidad de Madrid, 2011.

Cardoso, Adauto Lucio. Desigualdades urbanas e políticas habitacionais. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional). Rio de Janeiro: IPPUR/UFRJ, 2000.

Camagni, Roberto. From city hierarchy to city networks: Reflection about an emerging paradigm. In: Lakshmanan, T.; Nijkamp, P. (Orgs.) Structure and change in the space economy: festschrifts in honour of Martin Beckmann. Berlin: Springer-Verlag, 1993, p. 66-87.

Campos, Pedro Abramo. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: Cadernos IPPUR/UFRJ, ano III, n. especial, Rio de Janeiro, dez. 1989.

Capel, Horacio. Agentes y estrategias en la producción del espacio urbano español. Revista de geografía. Vol. 8, núm. 1, p. 19-56, 1974.

Caldeira, Teresa. Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Ed. 34, Edusp, 2000.

Carlos, Ana Fani Alessandrini. A cidade. São Paulo: Contexto, 1992.

Carlos, Ana Fani Alessandrini. O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade. FFLCH, São Paulo, 2007.

Castells, Manuel. A questão urbana. São Paulo: Paz e Terra, 1983 [1972].

Carvalho, Marília Sá; Câmara, Gilberto. Cruz, Oswaldo Gonçalves; Correa, Virgínia. Análise de dados de área. In.: Druck, Suzana; Carvalho, Marília Sá; Câmara, Gilberto; Monteiro, Antônio Miguel Vieira. Análise espacial de dados geográficos. EMBRAPA, Brasília, 2004. Disponível em: <http://www.dpi.inpe.br/gilberto/livro/analise/>

Catalão, Igor de França. Diferença, dispersão e fragmentação socioespacial: explorações metropolitanas em Brasília e Curitiba. Tese (Doutorado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP. Presidente Prudente, 2013.

Calixto, Maria Jose Martinelli Silva; Silva, Paulo Fernando Jurado; Bernardelli, Mara Lúcia Falconi da Hora. Os novos vetores da produção do espaço urbano em Dourados-MS e o processo de reconfiguração da periferia. *Revista Confins*, v. 56, 2022.

Catelan, Márcio José. *Heterarquia urbana: interações espaciais interescares e cidades médias*. São Paulo: Cultura Acadêmica, 2013.

Corrêa, Roberto Lobato. *O Espaço Urbano*. Editora Ática: São Paulo, 1989.

Corrêa, Roberto Lobato. *Região e Organização Espacial*. 7ª Edição, Editora Ática: São Paulo, 2000.

Corrêa, Roberto Lobato. Reflexões sobre a dinâmica recente da rede urbana brasileira. *Anais. Encontro Nacional da ANPUR*. v. 9. Rio de Janeiro: ANPUR, p. 424-430, 2001.

Corrêa, Roberto Lobato. *Estudos sobre a rede urbana*. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

Corrêa, Roberto Lobato. Segregação residencial: classes sociais e espaço urbano. In.: Pintaui, Silvania Maria; Corrêa, Roberto Lobato; Vasconcelos, Pedro de Almeida. (Orgs.): *A cidade contemporânea: segregação socioespacial*. São Paulo, Contexto, 2013.

Corrêa, Roberto Lobato. Cidades médias e rede urbana. In.: Silva, William Ribeiro; Sposito, Maria Encarnação Beltrão. *Perspectivas da urbanização: reestruturação urbana e das cidades*. 1ª Ed. Rio de Janeiro: Consequência Editora, 2017, p. 29-38.

Costa, Eduardo Marques da. Cidades médias: Contribuições para a sua definição. *Finisterra*, Lisboa, v. 37, nº 74, p. 101-128, 2002.

Dal Pozzo, Clayton Ferreira. *Fragmentação Socioespacial em Cidades Médias Paulistas: os territórios do consumo segmentado de Ribeirão Preto e Presidente Prudente*. Tese (Doutorado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP. Presidente Prudente, 2015.

Dematteis, Giuseppe. *Suburbanización y periurbanización. Ciudades anglosajonas y ciudades latinas*. In.: Monclús, Francisco Javier. (Ed.), *La ciudad dispersa. Suburbanización y nuevas periferias*. CCCB, Barcelona, 1998.

Duhau, Emilio; Giglia, Ângela. *Metrópoli, espacio público y consumo*. México: FCE, 2016.

Elias, Denise; pequeno, Renato. *Tendências da urbanização brasileira: novas dinâmicas de estruturação urbano-regional*. 1ª Ed. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2018.

Elorza, Ana. Segregación residencial y estigmatización territorial. *Representaciones y prácticas de los habitantes de territorios segregados*. *Eure*, vol. 45, n.135, mayo 2019, p. 91-109.

Ferreira, João Vitor de Souza; Silva, Augusto Marques. Transformações no tempo e no espaço: análise da produção e reestruturação do espaço urbano de Presidente Prudente a partir do Grupo Damha. *GeoTextos*, vol. 18, nº 1, p. 113-131, julho 2022.

Fraser, Nancy. *Los talleres ocultos del capital. Un mapa para la izquierda*. Madrid: Traficantes de sueños, 2020.

Gottdiener, Mark. *A produção social do espaço urbano*. São Paulo, Edusp, 2010.

Harvey, David. Do gerenciamento ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. São Paulo, Espaço e Debates, nº 39, p. 48-64, 1996.

Harvey, David. Os limites do capital. São Paulo, Boitempo, 2013.

Harvey, Robert; Clark, William Arthur Valentine. The nature and economics of urban sprawl. Land Economics, Vol. XLI, nº 1, feb. 1965.

Henríquez, Cristián; Arenas, Federico; Henríquez, Marta. Cambios y permanencias en la ciudad de Chillán. In.: Sposito, Maria Encarnação Beltrão; Elias, Denise; Soares, Beatriz Ribeiro (Orgs.). Agentes económicos y restructuración urbana y regional: Chillán y Marília. 1ª Ed., Outras Expressões, p. 147–151, 2012.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2010: Aglomerados subnormais. Informações territoriais. Rio de Janeiro, RJ: IBGE, 2010.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Metodologia do Censo Demográfico 2010. Rio de Janeiro, RJ: IBGE, 2013.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico - 2022. Brasília, DF: IBGE, 2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2022. Agregados por Setores Censitários. Notas Metodológicas n. 06. Rio de Janeiro, RJ: IBGE, 2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Favelas e Comunidades Urbanas. Sobre a mudança de Aglomerados Subnormais para Favelas e Comunidades Urbanas. Notas Metodológicas n. 01. Rio de Janeiro, RJ: IBGE, 2024.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. Censo Demográfico 2022. Localidades do Brasil. Rio de Janeiro, RJ: IBGE, 2025.

Jannuzzi, Paulo. Indicadores para diagnóstico, monitoramento e avaliação de programas sociais no Brasil. Revista do Serviço Público, v. 56, nº 2, p. 137-160. Brasília: Abr/Jun, 2005.

Japiassu, Luana Andressa Teixeira. Expansão urbana de Maceió, Alagoas: caracterização do processo de crescimento territorial urbano em face do Plano de Desenvolvimento – de 1980 a 2000. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal de Alagoas. Maceió, 2015.

Jurado da Silva, Paulo Fernando. Cidades pequenas e indústria: contribuição para a análise da dinâmica econômica na região de Presidente Prudente-SP. Presidente Prudente, 2011.

Lefebvre, Henri. A Revolução Urbana. Belo Horizonte, Ed. UFMG, 1999.

Lefebvre, Henri. A cidade do capital. 2ª Edição. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.

Legroux, Jean. A lógica urbana fragmentária: delimitar o conceito de fragmentação socioespacial. Caminhos de Geografia, Uberlândia – MG, v.22, n. 81, jan./2021.

Lévesque, Luc. The ‘terrain vague’ as material - some observations. 2002 [2001]. Disponível em: https://www.amarrages.com/textes_terrain.html. Acesso em 23 de outubro de 2025.

Limonad, Ester. Urbanização Dispersa: mais uma forma de expressão urbana? Formação (Online), v. 1, n. 14, 2011 [2007].

Lojkine, Jean. O estado capitalista e a questão urbana. 2ª Edição. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

Mastutane, Thiago. A periferia na conurbação: “nem Ávares Machado, nem Presidente Prudente”. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP. Presidente Prudente, 2021.

Martínez, Rayén Quiroga. Guía metodológica para desarrollar indicadores ambientales y de desarrollo sostenible en países de América Latina y el Caribe. CEPAL, Série Manuales, nº 61, 2009.

Miyazaki, Vitor Koiti. Estruturação da cidade e morfologia urbana: um estudo sobre cidades de porte médio na rede urbana paulista. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista, Faculdade de Ciência e Tecnologia: Presidente Prudente, 2013.

Morcuende, Alejandro. Por trás das origens da fragmentação socioespacial. Mercator, Fortaleza, v.20, 2021.

Morcuende, Alejandro. Reproducción social y periferias subjetivas: herramientas para la comprensión de las desigualdades socioespaciales. Revista de l’Arxiu d’Etnografia de Catalunya, Tarragona, 2023.

Moreira, Tomás Antônio. Violência Fundiária: análise crítica da vacância fundiária em enclaves residenciais horizontais fortificados no estado de São Paulo. Tese (Livre Docência). Instituto de Arquitetura e Urbanismo da Universidade de São Paulo. São Carlos, 2022.

Musante, Florencia. Expansão urbana em perspectiva: notas teóricas sobre formas, processos e modos de pensar a urbanização contemporânea. Geousp, v. 28, n. 2. 2024.

Natal, Jorge. (Org.) Capitalismo e Cidade. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

Nagib, Gustavo; Morcuende, Alejandro; Stédile, Janaína Almeida. Centros-periferias objetivas e subjetivas sob a lógica socioespacial fragmentária. In: Sposito, Eliseu Savério (org.) Estruturas espaciais em tensão: da cidade centro-periférica à cidade fragmentada. Rio de Janeiro: Consequência Editorial, 2025, p. 197-236.

Nascimento, Agnaldo da Silva. Os espaços não ocupados: reflexões sobre a lógica da expansão territorial nas cidades médias. Tese (Doutorado em Geografia) Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP. Presidente Prudente, 2019.

Ojima, Ricardo. Dimensões da urbanização dispersa e proposta metodológica para estudos comparativos: uma abordagem socioespacial em aglomerações urbanas brasileiras. R. bras. Est. Pop., São Paulo, v. 24, n. 2, p. 277-300, jul./dez. 2007a.

Ojima, Ricardo. Análise comparativa da dispersão urbana nas aglomerações urbanas brasileiras: elementos teóricos e metodológicos para o planejamento urbano e ambiental. Tese (Doutorado em Demografia) Unicamp, 2007b.

Ojima, Ricardo. Marandola Jr, Eduardo. (Orgs). Dispersão Urbana e Mobilidade Populacional: implicações para o Planejamento Urbano e Regional. São Paulo: Blocher, 2016.

MapBiomias. Coleção 09 da Série Anual de Mapas de Cobertura e Uso da Terra do Brasil. Disponível em: <https://brasil.mapbiomas.org/colecoes-mapbiomas/> Acesso em 11 de junho de 2025.

Maia, Amanda Carvalho; Leonelli, Gisela Cunha. Descontinuidade territorial e formação de vazios urbanos: um padrão de crescimento em cidades médias paulistas. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, v. 27, 2025.

Melazzo, Everaldo Santos. Padrões de desigualdades em cidades paulistas de porte médio. A agenda das políticas públicas em disputa. Tese (Doutorado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP. Presidente Prudente, 2006.

Moreira, Tomás Antônio. Violência fundiária: análise crítica da vacância fundiária em enclaves residenciais horizontais fortificados no Estado de São Paulo. Tese (Livre Docência), Instituto de Arquitetura e Urbanismo, USP São Carlos, 2022.

Nagib, Gustavo; nakayama, Katia Atsumi. A (re)produção do espaço popular sob a lógica socioespacial fragmentária: o caso de Presidente Prudente-SP. *PerCursos*, Florianópolis, v. 24, e0302, 2023.

Pintaudi, Silvana Maria. Templo da mercadoria. Estudo sobre os shopping centers do estado de São Paulo. Tese (Doutorado em Geografia). Universidade de São Paulo: São Paulo, 1989.

Portas, Nuno. Do vazio ao cheio. Secretaria Municipal de Urbanismo. Caderno nº2, 2000.

Prévôt-Schapira, Marie-France. Fragmentación espacial y social: conceptos y realidades. *Perfiles Latinoamericanos*, FLCS, DF - México, n.19, p. 33-56, dez. 2001.

Rahmann, Heike; Marieluise, Jonas. Urban Voids: the hidden dimension of temporary vacant spaces in rapidly growing cities. *Proceedings of the 5th State of Australian Cities Conference (SOAC) Conference*, Nov-Dez, 2011.

Reis, Nestor Goulart. Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano. São Paulo: Via das Artes, 2006.

Santos, Milton. *A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção*. 4ª Edição. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

Santos, Milton. *A Urbanização Brasileira*. 5ª Edição. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2023.

Silva, Erika. A produção do espaço urbano em Mossoró/RN, Dourados/MS e Chapecó/SC: investigações das dinâmicas imobiliárias e fundiárias. Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – FCT/UNESP. Presidente Prudente, 2026.

Silva, Mário César Tompes. Expansão do complexo agroindustrial e o processo de mudança no espaço de Dourados. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade de São Paulo: São Paulo, 1992.

Silva, Mário César Tompes. Dourados-MS: Expansão Urbana Extensiva e Impactos Socioambientais. In: Walter Guedes da Silva e Paulo Fernando Jurado da Silva (Orgs.). *Mato Grosso do Sul no início do século XXI: Integração e desenvolvimento urbano regional volume 2*, Life Editora, 2017.

Silva, Késia Anastácio Alves da; Britto, Natália Daniela Soares Sá. O Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica como recurso metodológico para as pesquisas socioespaciais: potencialidades e limitações da base de dados nacional. *Revista Caminhos de Geografia*, Uberlândia, v. 25, nº 99, p. 279-300, 2024.

Silva, William Ribeiro da. Tendências Contemporâneas. In: Maia, Doralice Sátyro; Silva, William Ribeiro da; Whitaker, Arthur Magon. Centro e centralidade em cidades médias. São Paulo: Cultura acadêmica, 2017.

Singer, Paul. Economia Política da urbanização, Brasiliense e CEBRAP, São Paulo, 1977

Singer, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In.: Maricato, Ermínia (Org.). A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial. 2ª Edição, Editora Alfa-Ômega, São Paulo, 1982.

Smolka, Martim. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. Cadernos IPPUR/UFRJ, Rio de Janeiro, ano II, nº 1, p. 41-78, jan/abr. 1987.

Souza, Leandro Gomes. Análise espacial e gestão municipal de vazios urbanos no Rio de Janeiro. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano e Regional) – Universidade Federal do Rio de Janeiro, Instituto de Pesquisa e Planejamento Urbano e Regional, 2014.

Souza, Marcelo Lopes de. Da “diferenciação de áreas” à “diferenciação socio-espacial: “visão (apenas) de sobrevo” como uma tradição epistemológica e metodológica limitante. Revista Cidades. Presidente Prudente, v. 4, nº 6, 2007.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. O chão em Presidente Prudente: a lógica da expansão territorial urbana. Dissertação (Mestrado em Geografia) Universidade Estadual Paulista, Instituto de Geociências e Ciências Exatas, Rio Claro, 1983.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. Capitalismo e Urbanização. São Paulo, Contexto, 1988.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo de cidades médias no mundo contemporâneo. Cidades, v. 3, nº 5, p. 143-157, 2006.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. Para pensar as pequenas e médias cidades brasileiras. Belém: FASE/ICSA-UFPA, 2009.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. Segregação socioespacial e centralidade urbana. In.: Pintaui, Silvania Maria; Corrêa, Roberto Lobato; Vasconcelos, Pedro de Almeida. (Orgs.): A cidade contemporânea: segregação socioespacial. São Paulo, Contexto, 2013a.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. Dispersão e difusão, urbanização e cidades: múltiplas dimensões, múltiplos olhares. Anais do XV Enanpur (Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional). Vol. 15, n. 1, 2013b.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. Oportunidades e desafios da pesquisa urbana comparada. In: Sposito, Maria Encarnação Beltrão et al. Estudos urbanos comparados: oportunidades e desafios da pesquisa na América Latina. 1ª Ed., San Miguel de Tucumán: Universidad Nacional de Tucumán, 2016.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão; Maia, Doralice Sátyro. Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Dourados e Chapecó. Cultura Acadêmica 2016.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: escalas, vetores, ritmos e formas. Projeto de Pesquisa. São Paulo: FAPESP, 2018.

Sposito, Maria Encarnação Beltrão. Fragmentação socioespacial e urbanização brasileira: Escalas, vetores, ritmos e formas – FragUrb. Projeto de Pesquisa, FAPESP, 2018.

Sposito, Eliseu. Savério.; Sposito, Maria Encarnação Beltrão. Sociospacial fragmentation. Mercator (Fortaleza. Online), v. 19, p. 1-12, 2020.

Sukopp, Herbert. Urban ecology - scientific and practical aspect. In.: Breuste, Jürgen; Feldmann, Hildegard; Uhlmann, Ogarit. (Eds.): Urban ecology. Berlin, Springer, pp. 3-16, 1998.

Terra, Ernani. Minidicionário da língua portuguesa Ernani Terra. São Paulo: Rideel, 2011.

Topalov, Christian. La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis. Mexico: Editorial Edicol Mexico, 1979.

Vidal, Laurent. Les Mots de la Ville au Brésil – um exemple: la notion de “fragmentation”. Cahiers des Amériques Latines, nº 18, pp. 161-181, 1995.

Villaça, Flávio. Espaço intra-urbano no Brasil. Studio nobel, 2001.

Whitaker, Arthur; Miyazaki, Vitor Koiti. O estudo das formas da cidade no âmbito da Geografia Urbana. Apontamentos metodológicos. Revista de Geografia e Ordenamento do Território, n.º 2 (dezembro). Centro de Estudos de Geografia e Ordenamento do Território. Lisboa/Porto: 2012.

Whitacker, Arthur Magon. Centro da cidade, centralidade intraurbana e cidades médias. In.: Maia, Doralice Sátyro; Silva, William Ribeiro; Whitacker, Arthur Magon. Centro e centralidade em cidades médias. 1ª Ed., São Paulo: Cultura Acadêmica, 2017.