



V ENCONTRO REGIONAL EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO GEÓGRAFO – ERCOGEO

*“Geografias em movimento e os movimentos na Geografia:
escalas, tensões e contradições”*

03 a 08 de junho de 2024 – Três Lagoas/MS

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE TRÊS LAGOAS-MS A PARTIR DA ANÁLISE DOS VAZIOS URBANOS

Vitor Moreira Queiroz
Rafaela Fabiana Ribeiro Delcol

- Resumo expandido
- Projeto de pesquisa
- Relato de experiência

EIXO TEMÁTICO

- Dinâmica Ambiental e Planejamento
- Dinâmicas Territoriais na Cidade e no Campo
- Ensino de Geografia, Educação Ambiental e Práticas Pedagógicas

1) INTRODUÇÃO E JUSTIFICATIVA

Este é um projeto de pesquisa vinculado ao Programa Institucional de Bolsas de Iniciação Científica (PIBIC) do curso de Geografia (Bacharelado) da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul – Campus de Três Lagoas (UFMS – CPTL) e tem por objetivo central analisar a produção do espaço urbano de Três Lagoas/MS, a partir dos vazios urbanos em Três Lagoas/MS.

Isso porque o referido município, ao longo de sua trajetória, tem se apoiado num ideário de desenvolvimento e progresso urbanos, desta maneira a pesquisa objetiva também contribuir na discussão sobre a prática e a conformação de processos concretos de apropriação, uso e produção do espaço, estabelecendo nexos e relações entre suas escalas de atuação; levantando indagações sobre o seu processo de urbanização.

Nesse processo de urbanização, o crescimento físico e populacional das cidades brasileiras vem sendo marcado pela sua expansão periférica, resultando em uma mancha urbana descontínua, com grande disparidade social, demográfica e econômica (Romanelli & Abiko, 2011). Este processo de espraiamento pode ser justificado pela visão de cidade como mercadoria (Maricato, 2015) no qual os vazios urbanos compreendem uma “estratégia de retenção de terras pelo capital imobiliário privado, com finalidade de acumular riquezas associadas à continuidade da estrutura de poder local, da concentração de propriedade (monopólio de terras) e o apoio pelo poder público local” (Gonçalves, 2010, p.146).

No Brasil, o Estado é responsável pela elaboração de medidas e políticas do planejamento urbano (BAPTISTA, 2022), dentre eles, destacamos o Plano Diretor, enquanto política pública, responsável – dentre outros aspectos – pelo zoneamento da cidade, norteando o processo de expansão, verticalização, segregação e industrialização e conseqüente o processo de valorização da cidade.



V ENCONTRO REGIONAL EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO GEÓGRAFO – ERCOGEO

“Geografias em movimento e os movimentos na Geografia: escalas, tensões e contradições”

03 a 08 de junho de 2024 – Três Lagoas/MS

Maricato (2015) delinea a cidade como mercadoria, ou seja, sua produção é passível de acumulação e, entre os elementos que possibilitam essa acumulação é a localização dos empreendimentos. No caso de Três Lagoas/MS é verificada uma valorização maior nas áreas centrais, devido, em parte, a gama de serviços e infraestrutura urbana estabelecida no local. Assim, nesta pesquisa, destacamos a Macrozona de Qualificação (Figura 1), caracterizada no Plano Diretor Municipal como a área central da cidade (Prefeitura Municipal de Três Lagoas, 2016).

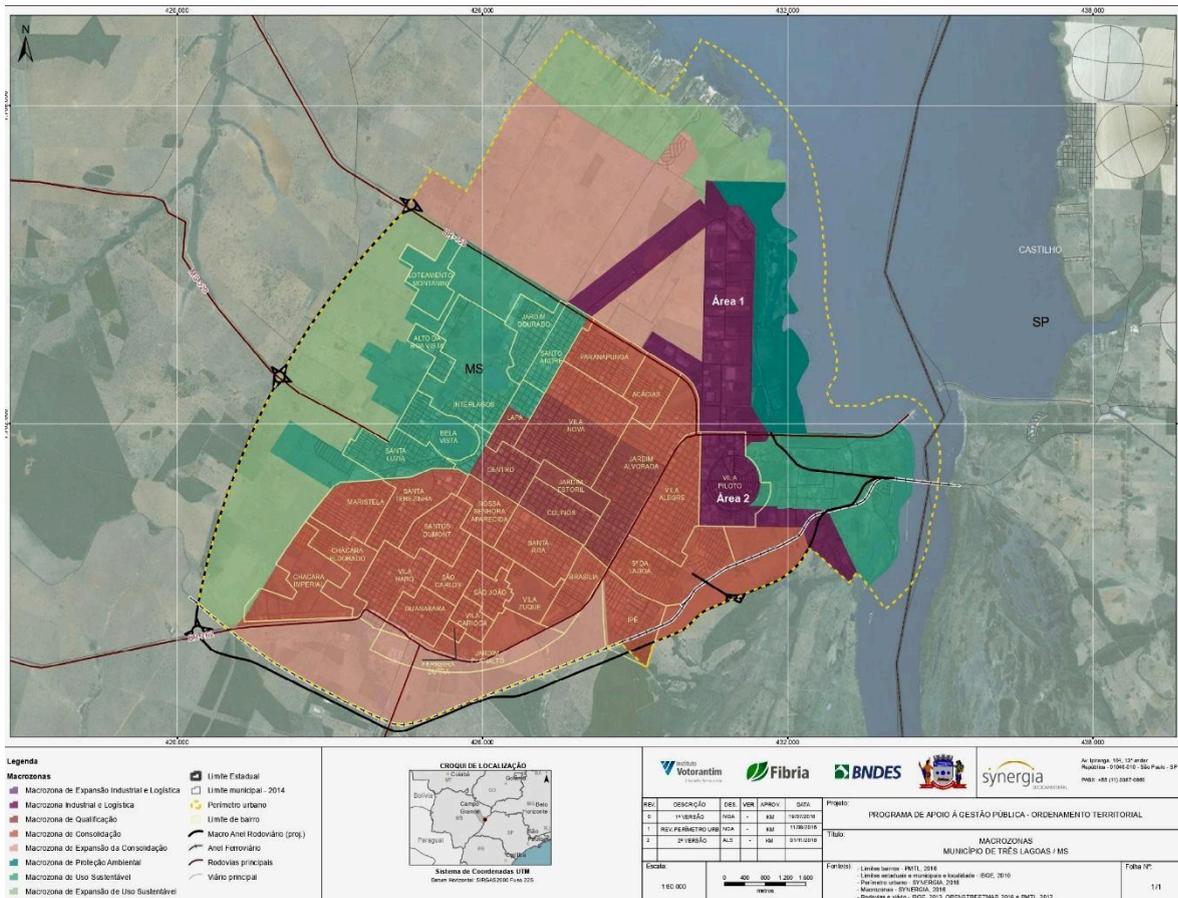


Figura 1: Macrozonas de Três Lagoas
Fonte: Prefeitura Municipal de Três Lagoas, 2016.

De maneira abrangente, a Macrozona de Qualificação é composta por três bairros inteiros; Centro, Colinos e Jardim Primavera e algumas porções dos bairros Lapa, Vila Nova e Jardim Alvorada. Segundo DADONA, et.al (2006) o Colinos e Jardim Primavera são bairros mais antigos da cidade e foram surgindo a partir da expansão do centro da cidade. Os autores destacam ainda que são bairros clássicos, considerados como bairros nobres e detêm casas de alto valor, no entanto, estão rodeados de vazios urbanos sem utilização.

Neste sentido, SILVA e CAMPOS (2018, p.3) definem vazios urbanos como:



V ENCONTRO REGIONAL EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO GEÓGRAFO – ERCOGEO

“Geografias em movimento e os movimentos na Geografia: escalas, tensões e contradições”

03 a 08 de junho de 2024 – Três Lagoas/MS

todos os espaços vagos não utilizados ou subutilizados localizados na malha urbana de uma cidade. Esses vazios estão diretamente ligados ao processo de desenvolvimento de uma cidade, tendo em vista que o termo vazio urbano, pode se apresentar de maneira muito abrangente. Contudo este termo sempre acaba se remetendo ao fato destas áreas não serem utilizadas ou serem desprovidas de uso pela sociedade.

No caso de Três Lagoas, a Macrozona de Qualificação detém bairros mais centralizados e também bairros mais antigos, o que possibilita analisar como têm ocorrido e perdurado a questão dos vazios urbanos não utilizados ou subutilizados na produção do espaço da cidade.

Desta forma o interesse pela pesquisa surge pelo processo de urbanização na cidade de Três Lagoas - MS, impulsionado pela industrialização a partir de meados da década de 1990 que tem como propulsor a chegada das empresas do setor de papel e celulose e apresenta especificidades locais que contribuem para a intensificação da especulação imobiliária, dos vazios urbanos e a da expansão da malha urbana em direção às áreas periféricas, sendo algumas delas carentes de infraestrutura urbana.

Desta forma, este trabalho tem o objetivo de analisar a disposição dos vazios urbanos da área central de Três Lagoas-MS, mais especificamente na Macrozona de Qualificação, fazendo um levantamento espacial e caracterização desses vazios urbanos identificando se são vazios edificados, e se são não-edificados, não-utilizados e subutilizados de acordo com os usos, relacionando assim sua lógica à produção do espaço urbano da cidade.

Contudo, para compreender a lógica inerente aos vazios urbanos se torna necessário analisar a produção do espaço urbano onde está incluída as dinâmicas do mercado imobiliário e financeiro, bem como está presente nas estratégias do Estado, que por meio de diversos agentes, tais como: mercado imobiliário, proprietários, incorporadores, instituições financeiras e governamentais determinam o processo de valorização da terra que permeiam o espaço urbano, considerando portanto, que os vazios urbanos possuem uma lógica de especulação a partir da valorização ou não que a terra possui no espaço urbano.

Quanto à valorização da terra, na medida em que a periferização se torna mais intensa, os preços das áreas centrais aumentam, mantendo a tendência de ocupação de áreas periféricas e menos valorizadas. O crescimento espraiado e rarefeito deixa, próximo às áreas centrais, espaços “vazios” de terra não ocupada e valorizada proporcionalmente aos investimentos recebidos. A renda da terra depende de como o mercado está organizado. O valor da terra, na forma de riqueza, está diretamente relacionado à sua localização, que tem relação à paisagem, quanto pela distribuição de redes de infraestruturas (Gonçalves, 2010, p.149) Dessa forma, as intervenções dos agentes envolvidos no processo de urbanização estabelecem um verdadeiro mercado de terras nas cidades brasileiras, de caráter altamente especulativo, se consolidando a partir das ações práticas decorrentes do modo de expansão espraiada das cidades de forma a contribuir para a manutenção



V ENCONTRO REGIONAL EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO GEÓGRAFO – ERCOGEO

“Geografias em movimento e os movimentos na Geografia: escalas, tensões e contradições”

03 a 08 de junho de 2024 – Três Lagoas/MS

da escassez de acesso à terra e impulsionando a geração de vazios urbanos, um fenômeno cada vez mais presentes no espaço urbano.

Partindo dos pressupostos elencados anteriormente nos colocamos os seguintes questionamentos: Quais as relações e implicações dos vazios urbanos com a produção do espaço de Três Lagoas? Onde se localizam e qual a dimensão desses espaços na área estabelecida? Quais são suas origens e características? Para respondermos a essas questões e atingir os objetivos, os procedimentos metodológicos adotados consistirão em revisão bibliográfica, objetivando entender o contexto da área objeto de estudo e o que já foi pesquisado sobre o tema e sua relação em Três Lagoas-MS. Com o auxílio de imagens de alta resolução espacial disponibilizados pelo software Google Earth, e ferramentas de geoprocessamento ArcGIS serão estabelecidas as áreas a serem pesquisadas. Em seguida serão realizados trabalhos de campo com o intuito de fotografar e identificar a categoria das áreas consideradas como vazios urbanos.

Através destes dados coletados e inspirando-se no arcabouço teórico será possível a compreensão da produção do espaço urbano em Três Lagoas, por meio da observação dos vazios urbanos. Desta forma pode-se responder as questões elencadas anteriormente, elaborar as sínteses e assim colaborar com pesquisas que versem sobre a temática. Este projeto propõe comparar a realidade com as propostas governamentais de desenvolvimento inclusive, delinear perspectivas e elaborar propostas de melhoria.

2) OBJETIVOS

O objetivo central dessa pesquisa é analisar a disposição dos vazios urbanos na Macrozona de Qualificação (área central) na cidade de Três Lagoas-MS e relacionar a sua lógica de produção do espaço urbano.

Os objetivos específicos são:

- Entender o conceito e tipologias sobre os vazios urbanos;
- Identificar e classificar os vazios urbanos;
- Mapear, fotografar e analisar os vazios urbanos dispostos na Macrozona de Qualificação;
- Elaborar discussões sobre a relação dos vazios urbanos identificados e a produção do espaço de Três Lagoas.

3) METODOLOGIA

Os procedimentos metodológicos adotados consistem em revisão bibliográfica, objetivando entender o contexto da área objeto de estudo; bem como a relação entre os vazios urbanos, especulação imobiliária e produção do espaço urbano, o que já foi pesquisado sobre o tema e sua relação em Três Lagoas-MS.

Com o auxílio de imagens de alta resolução espacial disponibilizados pelo software Google Earth, e ferramentas de geoprocessamento ArcGIS serão



V ENCONTRO REGIONAL EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO GEÓGRAFO – ERCOGEO

“Geografias em movimento e os movimentos na Geografia: escalas, tensões e contradições”

03 a 08 de junho de 2024 – Três Lagoas/MS

estabelecidas as áreas a serem pesquisadas, dinamizando o processo de identificação e mapeamento destas áreas, para que posteriormente sejam realizados os trabalhos de campo.

Em seguida serão realizados trabalhos de campo com o intuito de fotografar e identificar a categoria das áreas consideradas como vazios urbanos. Posteriormente serão analisadas as informações obtidas pela revisão bibliográfica e com o trabalho de campo, propondo possibilidades de uso que melhor atendam ou solucionem os problemas dos vazios urbanos selecionados.

4) RESULTADOS ESPERADOS

Como resultados, espera-se colaborar com a compreensão da produção do espaço urbano sob a ótica de análise dos vazios urbanos, mais especificamente na área central da cidade de Três Lagoas-MS. A proposta busca também expandir e despertar maior atenção acerca da relação entre os vazios urbanos, especulação imobiliária e produção do espaço e, possivelmente, levantar novos questionamentos para pesquisas futuras, no âmbito das tendências dos processos de urbanização do Estado de Mato Grosso do Sul.

Serão elaborados ainda relatórios da pesquisa, de campo e publicação de artigos científicos em eventos e revistas especializadas e, através destes podem-se firmar mais discussões sobre a temática da produção do espaço e dos vazios urbanos.



Figura 2: Vazios Urbanos Macrozona de Qualificação

Fonte: Google Earth Pro. Elaborado pelos autores, 2024.



V ENCONTRO REGIONAL EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO GEÓGRAFO – ERCOGEO

“Geografias em movimento e os movimentos na Geografia: escalas, tensões e contradições”

03 a 08 de junho de 2024 – Três Lagoas/MS

Alguns resultados parciais já estão disponíveis, como o levantamento dos vazios urbanos por imagens de satélite, prévios à etapa de campo (Figura 2). Até o momento, foram encontrados 69 vazios urbanos.

Já foram realizados Trabalhos de Campo no bairro Colinos e em parte do bairro Jardim Primavera, contudo, ainda não realizamos a sistematização dos dados obtidos. Entretanto, trazemos como forma de exemplificação, alguns vazios urbanos encontramos. Na figura 3, destacamos um vazio urbano não-utilizado, enquanto na Figura 4 há um vazio urbano subutilizado, pois há uma construção visivelmente abandonada.



Figura 3: Vazio Urbano não utilizado – Bairro Colinos

Fonte: Acervo próprio do autor, 2024.



V ENCONTRO REGIONAL EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO GEÓGRAFO – ERCOGEO

“Geografias em movimento e os movimentos na Geografia: escalas, tensões e contradições”

03 a 08 de junho de 2024 – Três Lagoas/MS



Figura 4: Vazio Urbano Subutilizado – Bairro Colinos
Fonte: Acervo próprio do autor, 2024.

Em suma, ainda haverá outros trabalhos de campo nos Bairros Lapa e Jardim Alvorada e assim a pesquisa conseguirá levantar a totalidade dos vazios urbanos na Macrozona de Qualificação de Três Lagoas assim proporcionar uma base mais consolidada para discussão da temática.

5) REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BAPTISTA, A.B. **Análise dos vazios urbanos no centro da cidade de Três Lagoas-MS**. 2022. Monografia de graduação (Bacharelado em Geografia) - Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas, 2022.

CLEMENTE, J. C. **Vazios Urbanos e imóveis subutilizados no centro histórico tombado da cidade de João Pessoa-PB**. (Dissertação de mestrado). Universidade Federal da Paraíba, João Pessoa, Brasil, 2012.

CORREA, R.L. **O Espaço Urbano**. Editora Ática, princípios, 3ªEd, n.174, 1995. São Paulo.

DADONA, R.M, et. al. **O PET no bairro: Ação e interação nos bairros colinos e jardim primavera em três lagoas – ms**. Caminhos de geografia v.8, n.23. Edição especial. P. 111 – 120. Uberlândia – mg. 2006.



V ENCONTRO REGIONAL EM COMEMORAÇÃO AO DIA DO GEÓGRAFO – ERCOGeo

*“Geografias em movimento e os movimentos na Geografia:
escalas, tensões e contradições”*

03 a 08 de junho de 2024 – Três Lagoas/MS

GONÇALVES, L. M. **Os vazios urbanos como elemento estruturador no planejamento urbano**. IN: Pluris 2010 - Congresso luso brasileiro para o planejamento urbano, 2010, faro - Portugal. V. 1. P. 146-158.

MARICATO, E. (2015). **Para entender a crise urbana**. 1 ed. São Paulo: Expressão popular.

PREFEITURA DE TRÊS LAGOAS. **Plano diretor de três lagoas**. 2016.

ROMANELLI, C., & ABIKO, A. K. **Processo de metropolização no Brasil**. São Paulo: EPUSP. 2011.

SILVA, G. Q. S e CAMPOS, L. S. **Análise e identificação de novos vazios urbanos na cidade de Três Lagoas – MS**. In: XIX Encontro nacional de geógrafos, João Pessoa – PB, 2018.