



Entre o discurso espacial e os conflitos na produção do espaço urbano: a segregação sócioespacial no Residencial Montanini em Três Lagoas-MS

Between Spatial Discourse and Conflicts in the Production of Urban Space: Socio-Spatial Segregation in the Montanini Residential Complex, Três Lagoas-MS

Entre el Discurso Espacial y los Conflictos en la Producción del Espacio Urbano: Segregación Socioespacial en el Conjunto Residencial Montanini, Três Lagoas-MS

Rafaela Fabiana Ribeiro Delcol

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS/CPTL)

E-mail: rafaela.delcol@ufms.br

Diogo Cerdan Brito

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS/CPTL)

E-mail: d.cerdan@ufms.br

Samuel da Silva Heimbach

Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS/CPTL)

E-mail: samuel.heimbach@ufms.br

Resumo: Tem-se por pressuposto de que a cidade é reflexo da sociedade que a produz, logo, produzida por uma sociedade capitalista, apresenta-se contraditória e desigual, onde as necessidades de cada indivíduo estão subordinadas aos interesses capitalistas. Nesta direção, o objetivo do presente artigo é identificar os conflitos existentes entre o discurso espacial/ marketing urbano promovido para o Residencial Montanini em Três Lagoas-MS e seu processo de produção do seu espaço. Para tanto, analisa os papéis desempenhados pelo Estado enquanto mantenedor das condições gerais de produção e ampliação da reprodução do capital e dos promotores imobiliários a partir da adoção de pres-

supostos do marketing urbano e do discurso espacial. Estratégias essas que apontam o alinhamento das políticas públicas recentes com os interesses do capital imobiliário, criando, como no caso do Residencial Montanini, condições indutoras de segregação sócioespacial.

Palavras-chave: Produção do espaço urbano, discurso espacial, marketing urbano e segregação sócioespacial.

Abstract: This article operates under the premise that the city reflects the society that produces it; thus, when shaped by a capitalist society, the city becomes inherently contradictory and unequal, with individual needs subordinated to capitalist interests. The aim of this study is to identify the conflicts between the spatial discourse and urban marketing promoted for the Montanini Residential Complex in Três Lagoas-MS and the actual processes involved in the production of its space. The analysis focuses on the roles played by the state—as the guarantor of the general conditions necessary for production and the expansion of capital reproduction—and by real estate developers, who employ urban marketing strategies and spatial discourse. These strategies reveal the alignment of contemporary public policies with the interests of real estate capital, ultimately fostering socio-spatial segregation, as evidenced in the case of Montanini Residential.

Keywords: Urban space production, spatial discourse, urban marketing, and socio-spatial segregation.

Resumen: Se parte del supuesto de que la ciudad es un reflejo de la sociedad que la produce; por lo tanto, cuando es configurada por una sociedad capitalista, se manifiesta como un espacio inherentemente contradictorio y desigual, en el que las necesidades individuales se subordinan a los intereses del capital. El objetivo de este artículo es identificar los conflictos entre el discurso espacial y el marketing urbano promovidos para el Conjunto Residencial Montanini, en Três Lagoas-MS, y el proceso real de producción de su espacio. El análisis se centra en los roles desempeñados por el Estado—como garante de las condiciones generales de producción y de la expansión de la reproducción del capital—y por los promotores inmobiliarios, mediante la adopción de estrategias basadas en el marketing urbano y el discurso espacial. Estas

estrategias evidencian la alineación de las políticas públicas recientes con los intereses del capital inmobiliario, generando, como en el caso del Residencial Montanini, condiciones que inducen a la segregación socioespacial.

Palabras clave: Producción del espacio urbano, discurso espacial, marketing urbano, segregación socioespacial.

Introdução

A cidade de Três Lagoas, historicamente, está ligada a pecuária de corte. Contudo, com o processo de industrialização iniciado nos anos 90 e acentuado a partir de 2006 com a chegada de gigantes do setor do papel e celulose, sua realidade urbana foi transformada significativamente (Neves; Santos, 2021).

Isso ocorreu porque, com a territorialização dessas empresas em Três Lagoas, as dinâmicas urbanas e do campo foram gravemente afetadas. Conforme ratificado por Perpétua (2012), a chegada desse segmento industrial gerou o aumento de demanda por terras, seja para o plantio de eucalipto na área rural ou para a moradia no âmbito urbano, o preço dos terrenos aumentou drasticamente, favorecendo a perpetuação da especulação imobiliária no município e impulsionando o crescimento da cidade em direção as áreas mais afastadas, dando forma a um forte processo de segregação socioespacial na cidade.

Trabalhos como os de Delcol e Milani (2022) demonstram que, historicamente, o processo de produção do espaço urbano em Três Lagoas esteve intrinsecamente relacionado a grandes empreendimentos capitalistas que, durante as fases de construção, “inchavam” demograficamente a cidade e forçavam a sua expansão em direção as áreas periféricas da cidade¹.

Para essa última “fase”, o aumento demográfico, que, segundo o IBGE (2022) em 1990 era de 61.650 habitantes e em 2010 passa a ser de 97.069 habitantes (aumento de 57,46%). Esse crescimento populacional faz com que a reivindicação por moradia aumenta drasticamente.

Da mesma forma que a reivindicação de novas habitações foi uma realidade presente no cotidiano da cidade, o aumento nos aluguéis das moradias já existentes e o crescimento da especulação imobiliária são dinâmicas que também resultaram do aumento populacional no município fruto desse processo de industrialização.

1 Em ordem cronológica, esses empreendimentos se configuram da seguinte forma: a Estrada de Ferro Noroeste do Brasil (NOB), construída no início do século XX, a Usina Hidrelétrica Souza Dias (Usina do Jupiá), com construção datada entre os anos de 1965 e 1974 e por fim o processo de industrialização iniciado na década de 1990 e que perdura até os dias atuais com as empresas de papel e celulose a partir de 2006.

A incorporação de terrenos à área urbana em regiões periféricas da cidade é uma estratégia de manutenção de mercado para os proprietários fundiários e que foi amplamente utilizada na cidade em resposta ao aumento da demanda por moradia. O Loteamento Montanini, cujo acesso é limitado a rodovia e uma rua sem pavimentação, é uma constatação dessa dinâmica excludente.

Este loteamento pode ser compreendido como resultado da aliança entre diversos agentes produtores do espaço urbano, incluindo grandes incorporadoras, especuladores imobiliários, setores do Estado e, no caso de Três Lagoas/MS, como aponta Baratelli (2022), das oligarquias que comandam a cidade.

Esta coalizão de forças reforça o caráter periférico e fragmentado das cidades capitalistas, atuando de modo a expandir fronteiras urbanas em benefício dos lucros, enquanto subordina os interesses da população local às lógicas do mercado.

Conforme Corrêa (1989), dentre os agentes produtores do espaço urbano temos o Estado, que atua fundamentalmente visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista. Dessa forma, a localização periférica desse loteamento reforça que a segregação socioespacial não ocorreu de forma espontânea, mas sim de maneira arbitrária e objetiva a fim de beneficiar uma pequena parcela da sociedade.

Assim, este trabalho tem como objetivo revelar as contradições e os problemas inerentes ao loteamento Montanini. Abordaremos como a estrutura do loteamento serve aos interesses do capital em detrimento das necessidades básicas dos trabalhadores residentes, enquanto a forma de comercialização se apresenta como um reflexo das práticas predatórias do mercado imobiliário. A venda dos lotes, permeada por promessas ilusórias, reproduz a lógica de acumulação e exploração do capital sob a classe trabalhadora, aprofundando a alienação e a segregação sócioespacial no acesso à terra urbana.

Produção do espaço urbano de Três Lagoas, breve histórico

Conhecida atualmente como “Capital Nacional da Celulose”, a cidade de Três Lagoas passou por diversos processos ciclos econômicos, incluindo mudanças estruturais significativas em sua organização produtiva nas últimas décadas. Historicamente vinculada à pecuária de corte, a cidade experimentou um processo de industrialização iniciado nos anos 1990 e intensificado a partir de 2006, transformando profundamente sua realidade socioeconômica (Neves; Santos, 2021).

Neves e Santos (2011) apontam que fatores econômicos, especialmente os incentivos fiscais, desempenharam papel central na atração de empresas de diversos setores (automobilístico, vestuário, alimentício etc.) nos primeiros anos do século XXI. No entanto, foi somente com a chegada do complexo VCP-IP, fruto da parceria entre Votorantim Celulose e Papel (VCP) e International Paper (IP), em 2006, que as mudanças estruturais mais profundas ocorreram.

A territorialização dessas empresas em Três Lagoas alterou drasticamente as dinâmicas urbanas e rurais. Conforme ressaltado por Perpétua (2012), o aumento na demanda por terras — tanto para o plantio de eucalipto na área rural quanto para moradia no espaço urbano — fez os preços dos terrenos dispararem, perpetuando a especulação imobiliária e impulsionando a expansão da cidade em direção às áreas periféricas. Esse movimento consolidou um processo de segregação socioespacial marcante.

Um exemplo emblemático dessa lógica foi a construção da Usina do Jupiá, que demandou vilas residenciais para trabalhadores em áreas estrategicamente distantes do centro urbano, como demonstrado por Franquelino (2013).

A aceleração demográfica foi outro reflexo desse processo. Segundo o IBGE (2022), a população de Três Lagoas aumentou de 61.650 habitantes em 1990 para 97.069 em 2010, um crescimento de 57,46%. Esse aumento acentuou a reivindicação por moradia, agravando a pressão sobre os preços dos aluguéis e intensificando a especulação imobiliária, dinâmicas associadas à chegada de novos trabalhadores e ao crescimento industrial.

Embora os trabalhadores migrantes, atraídos pelas oportunidades nas indústrias, tenham sido os mais diretamente impactados, os moradores já estabelecidos também sofreram com a elevação dos custos de vida, especialmente no que se refere à moradia.

Nesse contexto, o Programa Minha Casa, Minha Vida foi introduzido na cidade como uma tentativa de mitigar a crise habitacional. Os conjuntos habitacionais Novo Oeste e Orestinho, construídos entre 2013 e 2016, foram implantados em áreas periféricas de difícil acesso, marcadas pela falta de infraestrutura que as conectasse ao centro. Tal configuração negou a esses moradores o direito pleno à cidade.

Conforme Corrêa (1989), o Estado é um dos principais agentes produtores do espaço urbano, agindo para criar as condições necessárias à realização e reprodução da sociedade capitalista. A localização periférica desses empreendimentos evidencia que a segregação socioespacial em Três Lagoas não foi um processo espontâneo, mas sim deliberado, projetado para beneficiar uma pequena elite.

O controle do mercado imobiliário por oligarquias agrárias, como destacado por Baratelli (2022), revela uma dinâmica em que o preço da terra é manipulado para maximizar a renda fundiária. Em Três Lagoas, a incorporação de terrenos periféricos à malha urbana representa uma estratégia de reprodução dessa lógica, consolidada pelo recente processo de industrialização. Esse modelo impulsiona o crescimento da cidade em direção às margens, ampliando a segregação e beneficiando os proprietários fundiários.

Entre o discurso espacial e os conflitos na produção do espaço: o caso bairro Residencial Montanini

O espaço urbano tem se tornado cada vez mais um importante alvo e laboratório institucional para uma variedade de experiências de políticas neoliberais – zonas empresariais, incentivos fiscais locais, parcerias público-privadas, novas formas de fomento local, entre outras. Uma das principais mudanças é a ascensão do marketing urbano, teorizado por Harvey (1989b) e que segundo Monteiro (2021) expõe

as lógicas e nexos estabelecidos no espaço urbano por aqueles que o experimentam em primeira mão passam a ser comprimidos por novos sistemas de verticalidades, forças homogeneizantes que buscam imprimir, na cidade, uma ambiência dita global. Esse descompasso entre o espaço vivido, significado espontaneamente por meio das práticas e usos cotidianos, e os espaços de abstração e consumo propostos/impostos pelos atuais projetos de cidade, configuram um novo paradigma de produção do espaço urbano. (Monteiro, 2021, p.173)

Assim, os conflitos no espaço urbano, decorrentes do modo de produção capitalista - definida pela progressiva dissolução e substituição de tradicionais valores de uso do espaço por novos valores de troca - permeiam diversas estratégias, agentes sociais e embates enquanto condição necessária da relação de poder que se pretende estabelecer sobre a produção de determinado espaço. O conjunto desses elementos vão sendo revelados quando se debruça sobre as práticas socioespaciais empreendidas em cada localidade.

No corpo dessas estratégias, há representações criadas para dar coerência e coesão às ações que se compõem como uma linguagem, que na prática socioespacial aparece como um discurso voltado a legitimar ações que integrem o espaço urbano ao circuito produtivo (Valdosky, 2014) através da venda da imagem da cidade (Sánchez, 2010) ou de frações dela.

Dessa forma, esta seção busca apresentar algumas reflexões acerca das ações e, consequentemente, conflitos urbanos empreendidos no planejamento, execução e no discurso espacial sobre a implementação do Residencial Montanini, questionando, sobretudo, como tais estratégias adquirem legitimidade e robustez, mesmo que impulsionem a segregação sócioespacial?

Valdosky (2014) parte do pressuposto que algumas dessas estratégias que fundamentam o discurso espacial são respaldadas em reivindicações da própria sociedade, como:

melhorias infraestruturais com a inserção de equipamentos nas periferias ou a emergência/urgência da preservação ambiental contraditoriamente são incorporadas ao discurso por meio da

transformação das mesmas em álibis que legitimam as políticas de espaço [...] daqueles que lutam pelo espaço para o uso. (Valdosky, 2014, p. 223)

A autora acrescenta que mesmo tendo como pressuposto tais reivindicações “essas políticas de espaço não promovem as possibilidades de apropriação do espaço” (Valdosky, 2014, p. 223) para o uso da população e, que num mercado extremamente competitivo, cidades e/ou bairros disputam entre si, posições de destaque, que vislumbram a cidade como mercadoria a ser vendida, com a apropriação da cidade por interesses empresariais, sobrepondo o valor de uso pelo valor de troca.

Na direção desta apropriação capitalista do espaço, o caso de Residencial Montanini é um exemplo ímpar, no qual, a primeira ação de planejamento urbano da prefeitura, em relação ao seu projeto de loteamento foi, de acordo com Penteado (2014, p.52), a aprovação do loteamento em uma área de ZEIA (Zona Especial de Interesse Ambiental), a partir da criação e aprovação da lei 2.529 de 06 de setembro de 2011 que alterou características do zoneamento urbano de Três Lagoas, reduzindo as exigências para o uso e ocupação do solo. Neste sentido, o autor salienta que

(...) a aprovação desta lei, permitiu a implantação do Residencial Montanini e do Jardim Nova Europa [...], ambos localizados dentro de uma ZEIA, mencionada acima, e estão inseridas na bacia de contribuição do complexo lacustre que, segundo Ornellas (2013), não é considerada adequada para suportar uma ocupação nas mesmas proporções que outras áreas da cidade. O autor alerta ainda que, se esta situação se mantiver, a tendência é que os problemas de drenagem urbana recorrentes na cidade venham a ganhar proporções cada vez maiores à medida que estas áreas forem ocupadas. (Penteado, 2014, p. 52)

Ou seja, a incorporação das terras à malha urbana da cidade destinadas ao Residencial Montanini foi articulada e amparada na ação do Estado na medida que há a criação e aprovação da lei para este fim, mesmo que área anteriormente sinalizada como uma ZEIA, e que, portanto, não deveria ser utilizada para fins imobiliários (Ornellas apud

Pentado, 2014). Tal articulação, vai ao encontro de Carlos (2020, p. 420) em relação a cidade enquanto um espaço de funções produtivas, ao apontar que

Nesse processo, as políticas públicas ganham relevância, daí a aliança entre a esfera política e econômica na elaboração de políticas públicas que orientam a ocupação do espaço, a construção da infraestrutura, a distribuição do orçamento visando à realização do processo de valorização em que o solo urbano ganha centralidade. Por sua vez, só o poder público pode desapropriar, regular o mercado, criar e gerir as normas de edificação e zoneamento, bem como ações de remoção da população de áreas nobres ou tornadas nobres com a extensão do tecido urbano, de modo a garantir incentivos para que os capitais se reproduzam sem sobressaltos.

É nesse sentido que o marketing urbano “é entendido como um mecanismo institucional de promoção e venda das cidades” ou parte delas (Sánchez, 2010, p.55) e “se impõe cada vez mais como uma esfera específica e determinante do processo de planejamento e gestão de cidades que tem por essência pensar a cidade como mercadoria a ser vendida” (Vainer, 2000) sensível aos atributos locacionais que a cidade oferece ou pode vir a oferecer e aos distintos mercados nos quais ela pode ser vendida.

O Residencial Montanini está situado na porção norte da malha urbana de Três Lagoas-MS e com aprovação da lei 2.529 de 06 de setembro de 2011, iniciou a comercialização dos seus lotes em meados de 2013. Venda essa divulgada por meio da plataforma Youtube, em março de 2014, no canal Publishblue.

A primeira divulgação do Residencial Montanini, aponta, como consta no próprio vídeo, para a venda de lotes a partir de 360 m², inseridos em uma localização privilegiada da cidade, há apenas 2 minutos do futuro e primeiro shopping da cidade, o Shopping Três Lagoas (inaugurado em dezembro de 2019), portanto, em uma área próspera e de grande valorização, com parcelas de apenas R\$549 reais por mês, com financiamento direto com o empreendedor (Publishblue, 2014).

Além do shopping, mencionado no vídeo, na porção norte da cidade, encontram-se também algumas infraestruturas urbanas que tornam a região uma das mais valorizadas da cidade, como: aeroporto municipal e o balneário municipal e três dos oito condomínios residenciais fechados de alto padrão.

Logo, o vídeo de divulgação e outras propagandas que reforçam a localização privilegiada do Residencial Montanini, promovem representações do espaço que são centrais para aquilo que Berger e Luckman (1967) denominam de “construção social da realidade”.

Ou seja, o discurso exposto no vídeo de divulgação e em propagandas de outdoors na cidade (Figura 1) para promover a venda do residencial Montanini, “possuem um papel fundamental para a formatação de imaginários coletivos e individuais: eles sinalizam a relevância (e a irrelevância) de determinados indivíduos, lugares e acontecimentos” (Monteiro, 2021, p.176). É a partir dessas narrativas que se constroem os discursos espaciais e os sentidos de grande parte das práticas de agentes públicos e privados, indivíduos e coletivos, e se constroem os processos de valorização ou mesmo de estigmatização do espaço.



Figura 1 - Outdoor de comercialização de terrenos e casas

Fonte: os autores (2024)

Para Harvey (1989) a construção dessas narrativas que constroem os discursos espaciais representa um dos principais elementos que caracterizam o marketing urbano contemporâneo, porque “a venda

da cidade como um local para atividades depende muito da criação de uma imagem urbana atraente" (1989b, p. 13). Mesmo que alegação do autor tenha referência em uma rivalidade interurbana, a correspondência para uma competitividade entre bairros ou loteamentos similares em uma mesma cidade também se aplica, pois, "a construção de narrativas gera efeitos que reverberam não apenas em agentes externos (investidores, turistas etc.), mas também nos próprios habitantes". (Monteiro, 2021, p.176).

Logo, a narrativa construída para o Residencial Montanini foi a de ser um bairro localizado em uma das melhores regiões da cidade, com preço mais acessível que os outros bairros do entorno e permitiria uma acessibilidade privilegiada ao novo shopping da cidade.

Mesmo com seu discurso espacial privilegiado, a concretização do Residencial Montanini não ocorreu imediatamente ao seu lançamento em 2013. Assim, em 2017, os lotes têm novamente sua comercialização divulgada *online*, via *Youtube*, desta vez, no canal Ana Luiza Imóveis.

No vídeo é divulgada a prontidão do bairro para morar, destacando sua infraestrutura que conta com água, energia, asfalto e iluminação pública, evidencia, novamente, a proximidade com o shopping, aeroporto, e inclui uma nova narrativa bastante relevante, proximidade com o centro da cidade, "estando apenas à cinco minutos do centro, tudo isso, por um preço acessível, de R\$70.470 (Ana Luiza Imóveis, 2017).

A partir do que foi mencionado nos vídeos, é importante refletir sobre a narrativa proposta, principalmente no que toca a noção de espacialidade, pois o discurso tem como foco a proximidade do residencial à determinadas áreas da cidade que, contudo, não se faz presente da maneira como o discurso o expõe. Se por um lado há proximidade geográfica ao shopping, por outro lado não há acessibilidade

Assim,

(...) é importante considerar que a representação da localização deste loteamento é concebida a partir de uma visão panorâmica (oblíqua) da área urbana da cidade, permitindo a identificação de vários pontos de referência no espaço, causando a sensação de proximidade, mas que na prática, essas distâncias são maiores do que aparecem ser na representação oblíqua. (Penteado, 2014, p. 50)

Muitas características da representação oblíqua identificada por Penteado (2014) em 2014, ainda se fazem presente ou foram, apenas, parcialmente, melhoradas até o presente momento.

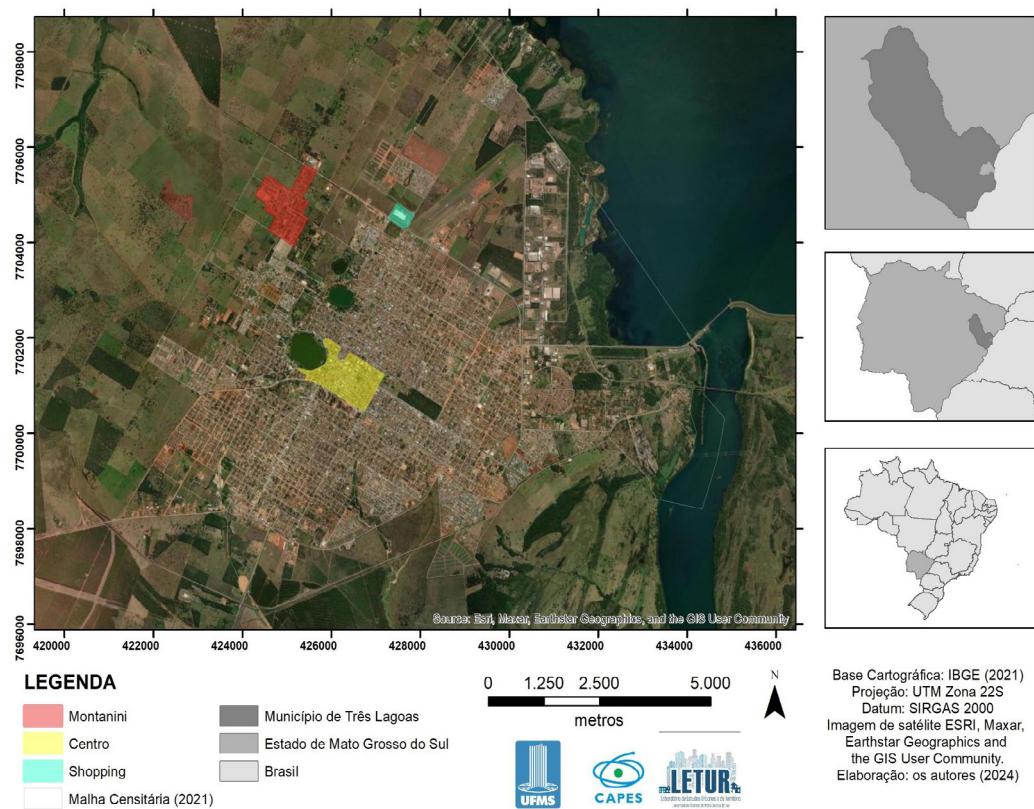


Figura 2 - Localização do Residencial Montanini

Fonte: os autores (2024)

Os elementos que constatam o distanciamento entre os discursos/ narrativas e realidade vivenciada pelos moradores do residencial Montanini, expressos, em parte, pela Figura 2, demonstram que embora a distância entre Shopping e o Residencial seja de aproximadamente 3,5 km, o percurso que os interliga é, unicamente, por meio da rodovia estadual 158, portanto, a proximidade expressa pelos “2 minutos do futuro Shopping” como destacado no vídeo de divulgação é permitida apenas aqueles que dispõem de algum meio de transporte que possibilite à chegada ao shopping em apenas 2 minutos.

Como podemos observar a partir da Figura 2, o Residencial Montanini está localizado na porção noroeste da área urbana de Três Lagoas, enquanto a norte localiza-se o Shopping, e na área central, o

Centro propriamente dito. Como mencionado anteriormente, há um considerável distanciamento espacial entre o Residencial Montanini e as áreas elencadas na análise.

Na mesma direção, em termos do discurso espacial apresentado nos vídeos que promovem a venda do residencial, é em relação ao centro da cidade, com aproximadamente 6,3 km de distância. Embora, não pareça uma distância tão expressiva, a acessibilidade ao centro é extremamente difícil uma vez que o bairro se encontra isolado, sem vias públicas asfaltadas que faça essa ligação. A conexão ao centro pode ocorrer de duas maneiras ou por uma única rua sem asfalto, sem iluminação pública que atravessa uma área de mata mais fechada (não loteada) e que sofre com alagamentos nos períodos de chuva (Figura 3), ou através daquela mesma rodovia que liga o bairro ao shopping, ou seja, “por fora” da cidade é que se tem acesso ao centro.



Figura 3 - Via pública que conecta o Residencial Montanini ao Centro

Fonte: os autores (2024)

A acessibilidade dos pontos destacados se agrava quando pensamos que o transporte público coletivo foi disponibilizado ao residencial Montanini em meados de 2019 (Três Lagoas, 2019b) com uma única linha que o interliga ao centro da cidade.

No que tange à localização do Residencial Montanini e sua possível acessibilidade aos pontos destacados na promoção de sua venda – Shopping e Centro -, fica evidente um descolamento entre o discurso espacial e realidade, uma vez que o bairro se encontra, de fato, isolado da cidade.

Segregação Socioespacial no Residencial Montanini

Quando falamos em segregação socioespacial, pensamos na divisão do espaço urbano com base no acesso à moradia. Ou seja, é um processo em que camadas sociais de menor poder aquisitivo não têm a possibilidade de morar em determinados espaços da cidade, devido a incompatibilidade entre os valores de aluguéis e a renda da população.

Assim, a segregação socioespacial aparece para nós enquanto um processo marcado pela desigualdade, onde há a diferenciação e hierarquização das pessoas segundo sua condição socioeconômica (Saraví, 2008, p. 95), é um processo que se expressa sobretudo do ponto de vista da moradia. Neste sentido:

A segregação socioespacial é um processo de separação que envolve de maneira inerente a dimensão espacial, implicando o rompimento, sempre relativo, entre a parte segregada e o conjunto do espaço urbano, dificultando, dessa forma, as relações e articulações que movem a vida urbana (Spósito apud Milani, 2016, p. 32).

De tal forma, temos o processo de segregação socioespacial enquanto produto e condição do processo de produção e reprodução do espaço urbano. Produto, uma vez que se manifesta a partir das relações articuladas estabelecidas entre os diferentes agentes produtores do espaço urbano (Corrêa, 1989), tais como: os proprietários dos meios de produção, os promotores imobiliários, proprietários fundiários, e o Estado - sendo estas articulações dotadas de intencionalidades inerentes ao processo de acumulação do modo de produção capitalista. E condição, tendo em vista que é a partir da segregação socioespacial da camada social com menor poder aquisitivo que se confere a possibilidade de acumulação de capital dos demais agentes produtores do espaço urbano. Deste modo, dialogamos com Milani (2016, p. 34), ao compreender:

(...) a segregação enquanto um processo contínuo de acirramento das diferenças, o qual produz e é produzido pelo espaço urbano. Em determinados períodos, são elaboradas novas formas de expressão da segregação e, portanto, novas maneiras de produção do espaço, acarretando mudanças nas relações socioespaciais, sem, contudo, anular a anterior. Essas novas maneiras têm desdobramentos, uma vez que geram separações socioespaciais cada vez mais acirradas para além do âmbito do morar, que exigem o emprego de novas noções e conceitos para compreender, nesse viés, a produção do espaço urbano no período contemporâneo.

Portanto, há uma articulação entre a produção do espaço urbano e o processo de segregação socioespacial, onde ao longo do tempo novas maneiras de produção do espaço acarretam em mudanças no processo de segregação socioespacial, o qual se acirra, para além do morar, em outras dimensões da vivência socioespacial - assumindo, assim, a segregação socioespacial, a forma da diferenciação das classes sociais pelo acesso diferenciado de cada um à cidade (Carlos, 2020, p. 414). Assim,

(...) a segregação vivida na dimensão do cotidiano (em que se manifesta concretamente a concentração da riqueza, da propriedade e do poder que daí decorre) apresenta-se, inicialmente, como diferença, tanto nas formas de acesso à moradia (como a expressão mais evidente da mercantilização do espaço urbano), quanto em relação ao transporte urbano como limitação de acesso às atividades urbanas (como expressão da separação do cidadão da centralidade), bem como pela deterioração/cercamento/diminuição dos espaços públicos (como expressão do estreitamento da esfera pública). (Carlos, 2020, p. 415)

Vamos ao encontro de Carlos (2020, p. 413), ao pontuar que a existência da propriedade privada da riqueza está no fundamento da segregação socioespacial que caracteriza a cidade contemporânea como forma da desigualdade social, uma vez que a cidade se produz de modo a permitir a realização do processo de valorização do capital (Carlos, 2020, p. 414). Destarte, a cidade, produzida sob a égide do modo de produção capitalista (Carlos, 2020), acirra as desigualdades socioespaciais à medida que se torna uma mercadoria. Assim, essa perspectiva

(...) traz como pressuposto a compreensão da produção da cidade como produto mercantil que sob o capitalismo contempla a dupla determinação do trabalho: ser, ao mesmo tempo (e dialeticamente), um valor de uso (a existência humana se realiza pelos usos dos espaços-tempos da cidade) e um valor de troca (a cidade aparece como possibilidade de realização da produção capitalista, como processo de produção de mais valia). Tal fato significa que a cidade, socialmente produzida, sob a égide do capitalismo torna-se uma mercadoria. (Carlos, 2020, p. 413)

O recorte espacial deste trabalho, o bairro residencial Montanini, pode ser apontado enquanto um exemplo do processo de segregação socioespacial. Temos, por um lado, a questão da localização do bairro muito latente, visto que se encontra em uma área periférica da cidade, onde o acesso é possível: pela BR-158; ou por “dentro” do bairro, em um trecho não pavimentado e sem iluminação, conforme observado na Figura 3.

Além disso, a partir de buscas online, em plataformas de notícias da cidade, e principalmente no próprio site da Prefeitura Municipal de Três Lagoas-MS, trazemos, a seguir, notícias que dão uma contextualização das demandas do bairro nos anos posteriores ao seu lançamento e divulgação dos lotes.

Em 2017, podemos elencar que houve:

A situação dos moradores do Residencial Montanini, que enfrentam problemas, com: iluminação pública, instalação de esgoto, cavaletes, Correios, telefonia, mas a reivindicação de uma entrada de acesso ao loteamento, que não passe pela rodovia, também foi destacada na tribuna pelos parlamentares e que já fizeram solicitações as empresas e concessionárias. (Três Lagoas, 2017b)

É notável a demanda dos moradores do bairro, em relação a problemas com as infraestruturas (que foram divulgadas como amenidades em primeiro momento), além da demanda por uma entrada de acesso que não passe pela rodovia - no período em que este trabalho está sendo produzido, a opção de acesso que não passe pela rodovia, ou seja, que vai por dentro da cidade, não conta com pavimentação ou

iluminação. A seguir, na Figura 4, encontram-se exemplos das questões mencionadas acima.

As infraestruturas elencadas na Figura 4 foram fotografadas em trabalho de campo realizado em março de 2024, e são referentes aos dois pontos de ônibus que estão instalados no Residencial Montanini, em uma área com praticamente a inexistência de construções nos arredores, e referem-se também a saída do Residencial para o centro (onde há a transição do asfalto para a via pública de solo exposto), e a continuação da via, sentido centro, em que fica evidente a falta de iluminação pública e pavimentação.

Outra questão, abordada também em 2017, pelo vereador Gilmar Garcia, está associada ao:

(...) déficit habitacional em Três Lagoas: 7 mil pessoas sem moradia. Ele citou algumas armadilhas, no setor de imóveis, se referindo a loteamentos como o Residencial Montanini, com lotes com valor alto (três vezes o valor de mercado), num grande prazo, 180 meses. "A administração pública tem que olhar por essas pessoas", enfatizou. (Três Lagoas, 2017a)



Figura 4 - Infraestruturas do Residencial Montanini

Fonte: os autores (2024)

Aqui, vemos a problemática da segregação socioespacial que se manifesta no processo de produção e reprodução do espaço urbano de Três Lagoas, caracterizando o não acesso a moradia para determinadas camadas da população, ao passo que há determinada porção do espaço urbano sendo comercializada com valor alto e inacessível para a população com menor poder aquisitivo e desassistida pela administração pública.

Em 2019,

Entre as indicações encaminhadas pelo vereador André Bittencourt, nesta semana, uma foi destinada ao major Énio de Souza, comandante da Polícia Militar, solicitando a implantação de um posto policial no bairro Residencial Montanini. (Três Lagoas, 2019a)

Neste sentido, ao longo da pesquisa por notícias relacionadas ao bairro, nos deparamos com a presença da violência vinculada ao bairro ao longo dos anos. Localizado em uma área consideravelmente afastada da cidade, e com certas problemáticas no acesso, a demanda pela implantação de um posto policial no bairro é pertinente no contexto.

Apesar da comercialização dos lotes ter iniciado em 2014, tendo como pilares estruturantes de sua estratégia para venda a proximidade ao shopping, aeroporto e centro, é pertinente contextualizarmos que, somente em 2019 passa a operar uma linha de ônibus no bairro, de modo que

A Prefeitura de Três Lagoas, por meio da Secretaria Municipal de Infraestrutura, Transporte e Trânsito (SEINTRA) deu início hoje (2) ao transporte público no Bairro Montanini e no Instituto Federal do Mato Grosso do Sul (IFMS). Ligando-os ao Centro da Cidade. (Três Lagoas, 2019b)

Deste modo, tendo em vista a localização periférica do bairro, a necessidade dos sujeitos sociais no que tange a fluidez no espaço, e a falta de linhas que atendam a demanda do bairro, Carlos (2020, p. 419), aponta que

A restrição de transporte isola, fixa, imobiliza e aparta da sociedade as pessoas que moram na periferia, enquanto a constante necessidade de fluidez no espaço, imposta pelo aumento da velocidade no tempo de valorização, produz uma rede de circulação, densa, mas localizada, que aprofunda separações impedindo o movimento dos corpos no espaço.

Outro ponto de reivindicação em relação ao bairro, está na infraestrutura, e é levantado em 2021, no que tange a iluminação pública (também posta enquanto amenidade para a venda dos lotes) chamando a atenção

(...) para a situação precária da iluminação do residencial Montanini, pedindo inclusive, que seja feita uma indicação coletiva. O vereador citou um corredor que liga a rua Urias Ribeiro ao Montanini, onde a iluminação seria essencial. (Três Lagoas, 2021)

Vemos assim, a partir dos trechos de notícias expostos acima, a forma contraditória como o bairro é comercializado a partir de determinadas amenidades, que ao longo do tempo se mostram, na verdade, enquanto necessidades a serem sanadas para a população do bairro.

Considerações Finais

Três Lagoas, conhecida como “Capital Nacional da Celulose”, passou por grandes transformações econômicas e urbanas. A industrialização, intensificada em 2006 com o complexo VCP-IP, elevou a demanda por terras, provocando especulação imobiliária e expansão periférica.

O caso do Residencial Montanini exemplifica essa dinâmica, ao ser construído em uma zona ambientalmente protegida, após a alteração do zoneamento urbano, o que gerou conflitos relacionados à sustentabilidade e à qualidade de vida. A construção de narrativas, como o marketing urbano, cria uma imagem de localização privilegiada, promovendo o empreendimento como uma área acessível e valorizada, mas essa representação esconde distorções significativas entre o discurso e a realidade vivida pelos moradores.

Embora o bairro Residencial Montanini tenha sido promovido como um local de fácil acesso e infraestrutura moderna, a distância real para o centro e o shopping, aliada à falta de acessibilidade direta, revela o descompasso entre as promessas do marketing e a experiência cotidiana. O processo de valorização do espaço, com foco no valor de troca, reflete a apropriação capitalista da cidade, onde as necessidades reais da população e o valor de uso são muitas vezes negligenciados. Isso evidencia a necessidade de uma reflexão crítica sobre o planejamento urbano e a relação entre discurso, poder e a produção do espaço.

A segregação socioespacial representa a desigual distribuição do espaço urbano com base no poder aquisitivo, limitando o acesso à moradia adequada para grupos de baixa renda e acentuando a desigualdade socioeconômica. O bairro Residencial Montanini, em Três Lagoas, ilustra esse fenômeno, sendo comercializado como uma área promissora, mas enfrentando problemas estruturais como falta de pavimentação, iluminação, transporte público, e acessibilidade. Desde sua criação em 2014, as condições prometidas aos moradores não foram plenamente atendidas, refletindo as contradições na produção e reprodução do espaço urbano.

As demandas por melhorias no Residencial Montanini, como segurança, infraestrutura e transporte, revelam o impacto da segregação socioespacial na vida cotidiana. O bairro, isolado e desassistido, reforça a segregação de grupos sociais mais vulneráveis, destacando como a cidade contemporânea, tratada como mercadoria, intensifica desigualdades. Conclui-se que o processo de urbanização, quando guiado por interesses econômicos e especulação fundiária, perpetua barreiras ao acesso pleno à cidade, agravando a segregação espacial e tornando urgente a implementação de um planejamento urbano inclusivo e integrador para garantir uma cidade mais justa e acessível a todos.

Referências Bibliográficas

ANA LUIZA IMÓVEIS. **Residencial Montanini**. YouTube, 06 de abril de 2017. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=dOFd5ECA7lo>
Acesso em: 20 mai. de 2024.

ARANTES, O. VAINER, C. MARICATO, E. **A cidade do pensamento único: desmantelando consensos**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Segregação socioespacial e o “direito à cidade”. **Geousp – Espaço e Tempo (On-line)**, v. 24, n. 3, p. 412-424, dez. 2020. ISSN 2179-0892.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. Ed. Ática, 1989.

MILANI, Patricia Helena. **A produção da diferenciação socioespacial em Catanduva e São José do Rio Preto - SP: uma análise a partir do cotidiano de moradores de espaços residenciais fechados**. 2016.

Tese (Doutorado) – Curso de Geografia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2016.

MONTEIRO, João Carlos Carvalhaes. Neoliberalismo e estratégias de representação no planejamento urbano. In: Limonad, Ester; Monteiro, João C.; Mansilla e Pablo (orgs.) et al. **Planejamento territorial volume 1: reflexões críticas e perspectivas**. São Paulo: Editora Max Limonad, 2021.

PENTEADO, Kleber Rodrigo. **Mercado imobiliário e dinâmica de valorização dos terrenos urbanos em Três Lagoas/MS, no período de 2006 a 2013**. Dissertação – Programa de Pós-Graduação em Geografia/ CPTL/UFMS – Área de Concentração Análise Geoambiental e Produção do Território. Três Lagoas, p. 100. 2014.

PUBLISHBLUE. **Residencial Montanini**. YouTube, 24 de março de 2014. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=rFi4HK9E5WU> Acesso em: 20 mai. de 2024.

SÁNCHEZ, Fernanda. A reinvenção das cidades para um mercado mundial. 2 ed. Chapecó-SC: Argos, 2010, 555p.

SARAVÍ, Gonzalo A. Mundos aislados: segregación urbana y desigualdad en la ciudad del México. EURE. Revista Latinoamericana de Estudios Urbanos y Regionales, Santiago, Chile, v. XXXIV, n.103, p. 93-110, dez. 2008.

TRÊS LAGOAS. Gilmar Garcia cobra término do Hospital Regional em prol dos acadêmicos de Medicina. Três Lagoas: Câmara Municipal, 2017a. Disponível em: <https://www.cmtls.ms.gov.br/ver.php?id=6903> Acesso em: 20 mai. de 2024.

TRÊS LAGOAS. Acadêmicos e moradores de loteamento buscam apoio de vereadores. Três Lagoas: Câmara Municipal, 2017b. Disponível em: <https://cmtls.ms.gov.br/ver.php?id=6997> Acesso em: 20 mai. de 2024.

TRÊS LAGOAS. Bittencourt sugere implantação de posto policial no Montanini. Três Lagoas: Câmara Municipal, 2019a. Disponível em: <https://www.cmtls.ms.gov.br/ver.php?id=7450> Acesso em: 20 mai. de 2024.

TRÊS LAGOAS. Linha de ônibus passa a operar no Bairro Montanini e IFMS. Três Lagoas: Secretaria Municipal de Educação e Cultura, 2019b. Disponível em: <https://www.treslagoas.ms.gov.br/linha-de-onibus-passa-a-operar-no-bairro-montanini-e-ifms/> Acesso em: 20 mai. de 2024.

TRÊS LAGOAS. Rodrigues reivindica pavimentação e semáforo urgentemente. Três Lagoas: Câmara Municipal, 2021. Disponível em: <https://www.cmtls.ms.gov.br/ver.php?id=8517> Acesso em: 20 mai. de 2024.

VALDOSKY, Fabiana. O discurso espacial como instrumento da produção capitalista do espaço: experiências em São Paulo e Barcelona. **Revista EURE**, v.40, n.120, 2014, p.221-240.

Rafaela Fabiana Ribeiro Delcol

Doutora em Geografia pela Universidade Estadual de Campinas (UNICAMP), mestre em Engenharia Urbana pela Universidade Federal de São Carlos (UFSCar), graduada em Geografia pela Universidade Estadual Paulista, Júlio de Mesquita Filho (UNESP). Atualmente é professora Adjunta da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul (UFMS), Campus de Três Lagoas, atuando no curso de graduação e pós-graduação em Geografia. Coordenadora do Laboratório de Estudos Urbanos e do Território (LETUR).

Rua Ranulpho Marques Leal, 3484, Distrito Industrial, cep: 79620-080, Três Lagoas/MS.

E-mail: rafaela.delcol@ufms.br

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-1393-1667>

Diogo Cerdan Brito

Mestre e graduado em Geografia pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul - Campus de Três Lagoas. Atualmente é doutorando em geografia pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul - Campus de Três Lagoas.

Rua Ranulpho Marques Leal, 3484, Distrito Industrial, cep: 79620-080, Três Lagoas/MS.
E-mail: d.cerdan@ufms.br
ORCID: <https://orcid.org/0009-0009-2237-2116>

Samuel da Silva Heimbach

Mestre e Graduado em Geografia pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul - Campus de Três Lagoas.

Rua Ranulpho Marques Leal, 3484, Distrito Industrial, cep: 79620-080, Três Lagoas/MS.

E-mail: samuel.heimbach@ufms.br
ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-5332-7400>

Recebido para publicação em janeiro de 2025.

Aprovado para publicação em maio de 2025.