

RESIDENCIAIS FECHADOS COMO ESTRATÉGIA RENTISTA DE VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO URBANO: um estudo de caso na região norte do município de Três Lagoas (MS)

Amanda Emiliana Santos Baratelli¹

Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – Faculdade de Ciência de Tecnologia de Presidente Prudente/SP (UNESP/FCT)

E-mail: baratelli46@gmail.com

Resumo

Uma das formas balizadoras do processo de produção capitalista do espaço fundamenta-se na apropriação privada e comercialização estratégica da terra. Esse interesse pela apropriação da terra refere-se ao fato de que ela é uma mercadoria especial no sistema capitalista, porque ela possui a capacidade de auferir renda ao seu proprietário. Assim, na dinâmica de auferir renda no urbano, os espaços passam pelo processo de valorização, o que permitirá que cada terra possua um preço, considerando suas características e do entorno de onde ela se localiza. O processo de valorização da área e de imobilização de capital fixo sobre a terra é feito pelas incorporadoras imobiliárias, que organizam estrategicamente o espaço urbano e comercializam o título de propriedade da terra, compreendida como capital fictício no mercado financeiro, capturando-se a renda fundiária e o lucro. A partir dessa compreensão de capitalismo rentista que este artigo objetiva analisar a ação de incorporadoras imobiliárias no processo de construção de residenciais fechados, na área norte de Três Lagoas (MS), como uma estratégia rentista de aumentar o percentual de renda auferida. Do ponto de vista metodológico: a) realizou-se revisão bibliográfica; b) elaboração cartográfica e de captura de imagens de satélite no *software Google Earth*; e c) buscou-se informações por meio de sites de incorporadoras e contato via e-mail e *WhatsApp* com corretores de imóveis. Diante dos desdobramentos fundamentados na racionalidade rentista, desempenhada pelas incorporadoras imobiliárias, produz-se uma cidade cuja segregação socioespacial é consequência e a autosegregação, um privilégio de classe.

Palavras-chave: Incorporadoras imobiliárias; Propriedade privada; Renda fundiária.

CLOSED RESIDENTIALS AS A RENTIST STRATEGY FOR VALORIZING URBAN SPACE: a case study in the northern region of the municipality of Três Lagoas (MS)

Abstract

One of the defining forms of the process of capitalist production of space is based on the private appropriation and strategic commercialization of land. This interest in land appropriation refers to the fact that land is a special commodity in the capitalist system, because it has the ability to earn income for its owner. Thus, in the dynamics of income generation in the urban area, the spaces go through a process of valorization, which will allow each land to have a price, considering its characteristics and the surroundings where it is located. The process of valorization of the area and the immobilization of fixed capital on the land is done by real estate developers, who strategically organize the urban space and sell the land title, understood as fictitious capital in the financial market, capturing the land income and profit. From this understanding of rentier capitalism that this article aims to analyze the action of real estate developers in the process of construction of

¹ Graduada e Mestra em Geografia pela Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, campus de Três Lagoas/MS (UFMS/CPTL). Doutoranda em Geografia pela Universidade Estadual Paulista “Júlio de Mesquita Filho” – Faculdade de Ciência de Tecnologia de Presidente Prudente/SP (UNESP/FCT). Bolsista da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado de São Paulo (FAPESP) – processo n.º: 2022/09749-3.

gated residential, in the northern area of Três Lagoas (MS), as a rentier strategy to increase the percentage of income earned and profit. From the methodological point of view: a) a bibliographic review was carried out; b) cartographic elaboration and capture of satellite images using Google Earth software; and c) information was sought through real estate developers' websites and contact via e-mail and WhatsApp with realtors. In face of the developments based on the rentier rationality, performed by real estate developers, a city is produced whose socio-spatial segregation is a consequence and self-segregation, a class privilege.

Keywords: Real Estate Developers; Private Property; Ground Income.

LOS RESIDENCIALES CERRADOS COMO ESTRATEGIA RENTISTA DE VALORIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO: un estudio de caso en la región norte del municipio de Três Lagoas (MS)

Resumen

Una de las formas definitivas del proceso de producción capitalista del espacio se basa en la apropiación privada y la comercialización estratégica de la tierra. Este interés en la apropiación de la tierra se refiere al hecho de que la tierra es una mercancía especial en el sistema capitalista porque tiene la capacidad de generar ingresos para su propietario. Así, en la dinámica de generación de renta en las áreas urbanas, los espacios pasan por un proceso de valorización, que permitirá que cada terreno tenga un precio, considerando sus características y el entorno donde se localiza. El proceso de valorización del espacio y de inmovilización del capital fijo en el suelo es realizado por los promotores inmobiliarios, que organizan estratégicamente el espacio urbano y comercializan el título de propiedad del suelo, entendido como capital ficticio en el mercado financiero, captando la renta y el beneficio del suelo. Partiendo de esta comprensión del capitalismo rentista, este artículo pretende analizar la actuación de los promotores inmobiliarios en el proceso de construcción de residenciales cerrados, en la zona norte de Três Lagoas (MS), como estrategia rentista para aumentar el porcentaje de renta obtenida y el beneficio. Desde el punto de vista metodológico: a) se realizó una revisión bibliográfica; b) la preparación de mapas y la captura de imágenes de satélite utilizando el software Google Earth; y c) se buscó información a través de sitios web de promotores inmobiliarios y el contacto vía e-mail y WhatsApp con corredores inmobiliarios. Frente a los desarrollos basados en la racionalidad rentista, realizados por los desarrolladores inmobiliarios, se produce una ciudad cuya segregación socioespacial es una consecuencia y la autosegregación, un privilegio de clase.

Palabras clave: Promotores inmobiliarios; Propiedad privada; Alquiler de terrenos.

Introdução

De acordo com Santos (1993), o espaço elucida as complexidades existentes nas relações sociais, sobretudo, na relação sociedade-natureza. Deve-se compreender o espaço como totalidade, próprio da sociedade que lhe serve como agente, produzindo/reproduzindo seu sentido. Dessa maneira, ele é condição, meio, produto e reprodução social, sem que seja possível a produção social fora do espaço (Santos, 1993). O espaço pode ser compreendido a partir da sua realidade objetiva como produto social em constante transformação, que constitui sua estrutura de processo, função e forma. Cabe, no entanto, o cuidado de analisar a estrutura do espaço sem fragmentá-lo.

As três dimensões (processo, função e forma) precisam ser investigadas indissociavelmente em conjunto com o tempo. As transformações sociais devem ser entendidas a partir da relação tempo-espaço, isto porque, as diferentes realidades históricas materializam-se, produzem e são produzidas pelo e no espaço.

No que diz respeito à análise, por meio da relação tempo-espaço, deve-se levar em consideração que o tempo histórico e a produção do espaço ocorrem no bojo da era das relações capitalistas de produção. Nesta perspectiva, à lógica globalizada do sistema capitalista, o espaço é compreendido de maneira estratégica para a acumulação ampliada do capital (Harvey, 2005).

Diante da tentativa de as relações capitalistas de produção homogeneizarem os espaços com a lógica do mercado, o espaço urbano tornou-se o local em que o capitalismo se faz mais dominante. De acordo com Natal et al. (2015), o capitalismo se apropriou do urbano como forma de desenvolver a acumulação do capital e materializá-lo sobre o espaço.

Sposito (2008) afirma, ainda, que o capitalismo está mais presente nas cidades, devido ao fato de que o urbano reúne as melhores condições para o seu desenvolvimento. A concentração e densidade permitem cumprir, de forma mais rápida, o ciclo do capital, ou seja, a realização da mais-valia, conforme: “a cidade reúne qualitativa e quantitativamente as condições necessárias ao desenvolvimento do capitalismo, e por isso, ocupa o papel de comando na divisão social do trabalho” (Sposito, 2008, p. 77).

Todavia, há uma mercadoria, tanto no campo, quanto na cidade, que demarca a contradição ao capital, que é a terra. A terra, na lógica capitalista, tornou-se mercadoria. No entanto, a ela não se pode atribuir valor, isto porque ela não é fruto do trabalho socialmente necessário (Marx, 2017). Mesmo sem que se possa atribuir valor à terra, ela é comercializada como uma mercadoria capaz de gerar renda ao seu proprietário. A renda fundiária é a mais-valia social auferida pelos proprietários fundiários, nos termos de Martins (1981).

O capitalismo, portanto, à incorporou em sua lógica e transformou-a em mercadoria, capaz de gerar a renda fundiária. Mas, nesse caso, há um aspecto ímpar no que diz respeito à incorporação da terra na estratégia capitalista, uma vez que ela está materializada no espaço geográfico, e é o fundamento para a imobilização do capital fixo sobre o espaço (Harvey, 2013).

Na lógica do espaço urbano, o capitalismo, portanto, coordena o desenvolvimento das cidades, concentrando estratégias espaciais e econômicas que possibilitem a realização da dinâmica imobiliária, no processo de cooptação da renda. É por meio da apropriação privada da terra e de partes da cidade que o capitalismo se expande e majora a extração da renda, para os agentes responsáveis pela produção capitalista do espaço urbano.

Diante da compreensão das relações estabelecidas na produção capitalista do espaço urbano, este artigo objetiva analisar a ação de incorporadoras imobiliárias no processo de construção de espaços residenciais fechados, na área norte de Três Lagoas, como estratégia rentista de aumentar o percentual de renda auferida.

O município de Três Lagoas localiza-se no leste do estado de Mato Grosso do Sul. A dimensão territorial do município é de 10.206 km², área urbana de cerca de 18,48 km² e população estimada 132 mil habitantes, conforme Censo Demográfico de 2022 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Diante das características gerais, é válido destacar que a extensa área territorial de Três Lagoas está relacionada à dinâmica de pecuária extensiva e presença tradicional do latifúndio, processos presentes desde a sua fundação, em 1915. Todavia, desde 2005, as atividades econômicas do campo passaram por significativa dinamização, devido à territorialização de duas grandes empresas de celulose-papel (Suzano S.A. e Eldorado Brasil). As empresas demandaram produção de matéria-prima para sua produção, o que resultou no plantio de 263.690 hectares do monocultivo de eucalipto, segundo dados do IBGE (2021). A expansão do plantio e as ofertas de emprego das empresas induziram uma rápida expansão desordenada no espaço urbano e o aumento populacional.

A intensa transformação no espaço três-lagoense, por meio da busca das empresas para comprar e/ou arrendar terras para o plantio no campo, e o acelerado processo de construção de moradias e empreendimentos no urbano, majorou e trouxe à tona a possibilidade de auferir mais renda e lucro aos proprietários fundiários – que dinamizaram suas cartelas de investimentos para o espaço urbano. Nesse sentido, a terra, neste município, ocupa (e sempre ocupou) papel central nas relações econômicas e de poder, tanto no campo, quanto na cidade (Baratelli, 2022).

Nesse sentido, o artigo em questão divide-se em duas partes: a) A produção capitalista do espaço urbano mediante a racionalidade da renda fundiária, em que se buscou a discussão acerca dos conceitos principais trabalhados ao longo do texto e b) Residenciais

fechados como forma de valorização do espaço: estudo de caso do setor norte do município de Três Lagoas (MS), em que se analisou o estudo de caso do município de Três Lagoas, mediante a instalação de residenciais fechados.

Por fim, do ponto de vista metodológico, a fim de alcançar o objetivo proposto, realizou-se revisão bibliográfica de textos referentes à temática. Ademais, para identificar as incorporadoras que produziram residenciais fechados no município, realizou-se a investigação em seus *sites* oficiais, analisando o *portifólio* de lançamento desses empreendimentos. As informações indisponíveis nos sites, por exemplo, o preço do m² do terreno, foram adquiridos por meio de consulta à corretores de imóveis locais, via *e-mail* e *WhatsApp*. Desse modo, os dados primários e secundários foram produzidos por meio de pesquisas em fontes oficiais e consulta com agentes bem informados do local. Por fim, considerando que esses empreendimentos alteram a paisagem local, a análise da mudança da área será realizada por meio de imagens de satélites em diferentes momentos, nos respectivos anos de 2010, 2013, 2015 e 2018, utilizando o *software* Google Earth.

A produção capitalista do espaço urbano mediante a racionalidade da renda fundiária

O capitalismo tornou a terra a espinha dorsal para o processo de desenvolvimento capitalista do espaço, no campo e na cidade. A lógica de incorporação da terra nas relações mercadológicas, atribuiu a ela a possibilidade de gerar renda ao seu proprietário. A renda fundiária é realizada a partir da propriedade privada da terra, ou seja, somente quem possui um pedaço do planeta terra tem o direito de auferir a renda fundiária.

Os estudos sobre a renda fundiária, realizados por Marx, direcionaram-se, principalmente, para o espaço rural, uma vez que o autor se dedicava a compreender o papel dos proprietários fundiários como classe e as suas relações com a terra. Todavia, a terra é a base constitutiva para todas as atividades, inclusive, para a construção de todas as edificações e habitações, assim, presente no espaço urbano também. Para dimensionar a complexidade da terra no capitalismo, fizemos uma breve abordagem das teorizações de Marx sobre a renda fundiária, de modo geral, e buscamos também evidenciar a sua expressão no espaço urbano.

Para Marx (2017) as características de cada propriedade, relativas a fatores distintos, conferem a magnitude de renda auferida sobre a terra. Essas diferenças se dividem em renda absoluta, renda diferencial I, renda diferencial II e renda de monopólio.

A princípio, é válido destacar que a dinâmica de auferir renda está sempre condicionada às relações desiguais entre uma propriedade e outra. As diferentes maneiras de auferir renda estão separadas do ponto de vista teórico-metodológico, mas, na prática, elas podem ocorrer combinadas.

A renda absoluta advém da relação de propriedade privada da terra, isto porque, ela pode estar contida na renda dos produtos gerados na terra, ou ao colocar a terra para a venda – neste caso, auferem-se a renda toda de uma só vez. No preço de comercialização da terra, é incluída a sua capacidade de gerar renda e o quanto o proprietário poderia ter auferido ao longo dos anos. Neste caso, é o cálculo da renda somado com os juros. A terra não tem vida útil, no entanto, conforme o tempo, os atributos de uma terra podem mudar para melhor ou pior (Marx, 2017).

A renda diferencial I é relativa às características que determinam o preço mais alto ao solo. Nessa direção, Marx (2017), define como caráter diferencial da terra os atributos de fertilidade e localização. Desse modo, os terrenos com maior índice de fertilidade e melhores localizações, possuem a capacidade de auferir maior percentual de renda fundiária ao seu proprietário. Todavia, Marx (2017, p. 714), salienta que “está claro que essas duas razões distintas da renda diferencial – a fertilidade e a localização – podem atuar em sentido contrário. Um terreno pode estar muito bem situado e ser muito pouco fértil, e vice-versa”.

Na renda diferencial II, o cálculo é feito a partir da quantidade de investimentos que serão necessários na terra pelo arrendatário e/ou proprietário fundiário. Cabe afirmar, entretanto, que o ponto de partida para a realização da renda diferencial II é a renda diferencial I, conforme Marx (2017, p. 739) “o movimento da renda diferencial II só se produz, em qualquer instante, numa área que constitui, por sua vez, o fundamento variegado da renda diferencial I”.

Por fim, Marx (2017) atribuiu às terras cujas características são ímpares e excepcionais, a capacidade de auferir a renda de monopólio. Essa forma de renda só pode ser auferida em terras capazes de produzirem mercadorias consideradas de caráter “especial” no capitalismo, com particularidades únicas. Oliveira (2007) cita como exemplo dessa forma de renda a produção do vinho de Porto, que só se produz na região do Porto de Portugal, devido a condições peculiares edafoclimáticas. Essas condições peculiares é que determinam a criação de uma mercadoria especial, capaz de gerar a renda de monopólio.

Ainda na perspectiva marxista dos estudos da renda fundiária, o autor concluiu que a terra, devido a sua particularidade de gerar renda no sistema capitalista, existia como um empecilho para a acumulação capitalista, isto porque, a terra é de posse dos proprietários fundiários, o que representava uma barreira aos capitalistas industriais.

Entretanto, Harvey (2013), argumenta que as formas de ocupação contemporâneas da terra, rompem com a ideia de que ela seja um empecilho à acumulação do capital. Para o autor, a comercialização das terras como um título de propriedade, ou seja, um título de valor, tornou a terra um capital fictício, sem perder sua dimensão física, mas, com capacidade de integrar a teoria do valor por meio do rendimento de renda e juros ao seu proprietário. Assim:

A teoria da renda fundiária resolve o problema de como a terra, que não é um produto do trabalho humano, pode ter um preço e ser trocada como uma mercadoria. A renda fundiária, capitalizada como o juro sobre algum capital imaginário, constitui o “valor” da terra. O que é comprado e vendido não é a terra, mas o direito à renda fundiária produzida por ela. O dinheiro exposto é equivalente a um investimento que rende juros. O comprador adquire um direito sobre as receitas futuras antecipadas, um direito sobre os frutos futuros do trabalho. O direito à terra se torna, em resumo, uma forma de capital fictício. “Se é emprestado como dinheiro, terreno, imóvel etc., o capital devém mercadoria como capital, ou a mercadoria que é posta em circulação é o capital como capital”. (Harvey, 2013, p. 471, *grifo nosso*).

O desafio, de acordo com Haila (1988), quando a terra torna-se um capital fictício, comercializada como um ativo financeiro, é manter a compreensão da terra ainda como uma mercadoria especial das relações capitalistas de produção, que serve de maneira estratégica ao mercado imobiliário, principalmente quando ela é tratada como um ativo financeiro puro.

Lojkine (1981) contribui com a discussão, ao evidenciar que o estágio monopolista do capitalismo é marcado pela fusão da renda fundiária com o capital financeiro, conforme:

Ao estágio clássico do capitalismo marcado pela oposição entre o capital industrial e a propriedade fundiária agrícola sucede pois o estágio monopolista marcado pela fusão do capital financeiro com a renda fundiária. Fusão que, longe de suprimir a contradição entre capital e a renda fundiária, pode desenvolvê-la integrando-a à contradição mais geral que opõe as tendências parasitárias, especulativas do capital à tendência a aumentar a taxa de mais-valia pelo aumento de seu investimento na produção (Lojkine, 1981, p. 166).

Lojkine (1981) esforçou-se também para diferenciar a renda fundiária no urbano, uma vez que, a teoria marxista se refere às relações desempenhadas no campo. Para o autor, aparecem três formas de renda fundiária no urbano: a renda diferencial I surge quando se trata das diferenças das situações e da construtibilidade; a renda diferencial II se

produz através dos investimentos capitalistas nos centros comerciais e em imóveis e, por fim, a renda absoluta, é fundamentada na existência da propriedade privada do solo.

A necessidade de diferenciar as formas em que a renda fundiária aparece no campo e na cidade, diz respeito às diferentes lógicas desempenhadas em ambos os espaços. Todavia, na prática, a propriedade da terra nasce no campo e passa a ser incorporada na cidade, sobretudo nos processos de expansão da malha urbana que, de acordo com Capel (2002), influenciam na morfologia urbana. Quando a expansão ocorre, as fazendas que se encontram no perímetro da cidade, são descaracterizadas como terra rural e incorporadas como terra urbana – esse processo é feito pelas Prefeituras Municipais.

Para Barcella (2023) o desenvolvimento das forças produtivas passou a encontrar na cidade importantes vetores de acumulação, por meio da apropriação privada do solo e intensificação da especulação imobiliária, resultando no uso da terra para como estratégia de rentabilidade e conduzindo intensas áreas de crescimento dos perímetros urbanos. A velocidade em que esses processos ocorreram desencadeou em problemas de infraestrutura urbana, aumento dos preços dos terrenos e da especulação imobiliária.

Portanto, é da busca constante pela manipulação, reprodução e captura das rendas da terra que nasce a lógica do modelo de produção e reprodução da cidade em questão (BOLAFFI, 1979). É este papel econômico do solo urbano, da terra urbana como mercadoria, reforçada pela Lei das incorporações imobiliárias colocada em vigor em 1964, que desencadeia um processo progressivo e auto-alimentado de crescimento urbano que resulta na precarização das cidades brasileiras (Barcella, 2023, p. 205).

Na prática, a fragmentação de um hectare em lotes – como estratégia –, permite maior percentual de renda auferida na venda das áreas e/ou na especulação em lotes, nos termos de Rodrigues (1988). Além dessa forma de especulação, Rodrigues (1988), também conceitua a especulação em glebas, que se trata de constituir dois loteamentos e especular uma gleba entre eles, esperando a sua valorização. Neste caso, a infraestrutura entre um loteamento e outro será realizada pelo Estado, como a instalação elétrica, rede de esgoto, pavimentação etc. Esses atributos servirão como valorização do próximo loteamento que será construído e, dessa forma, as incorporadoras aumentarão os preços sobre os terrenos, sem que precisem investir nos serviços do entorno.

A construção de novos loteamentos e residenciais fechados, é efetuada desde a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964², pelas incorporadoras imobiliárias, que

² Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliária, em seu Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente *Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n. 37, v. 1, p. 157-178, mar/2025.*

substituíram os pequenos incorporadores e/ou famílias que realizavam autoconstrução e comercialização de casas. Atualmente, para o lançamento de um novo loteamento ou condomínio fechado, é necessário o aparato jurídico e institucional que permite a ação do mercado imobiliário. Esse setor, geralmente, age em parceria com o sistema de bancos e capital financeiro (Smolka, 1987).

O mercado imobiliário, protagonizado pelas ações das incorporadoras, busca constante valorização dos capitais que atuam na produção capitalista do espaço urbano. A lógica econômica sobre a propriedade da terra associou-a ao mercado financeiro, tornando-a um título para a comercialização. Para Melazzo (2013), esse mercado não se restringe à escala nacional, ele age em escala mundial, por meio da financeirização da riqueza fundiária e imobiliária.

Lojkine (1981) contribui também em consonância com essa perspectiva:

Qualquer estudo sério dos incorporadores imobiliários mostra, de fato, a passagem que se efetua progressivamente de uma renda fundiária urbana fragmentada por uma multidão de pequenos incorporadores independentes para uma renda fundiária monopolizada pelos grandes grupos financeiros internacionais que dominam o mercado fundiário e imobiliário. (Lojkine, 1981, p. 166)

O capital incorporador, de acordo com Smolka (1987) e Abramo (1989), desenvolve o espaço geográfico e investe nos espaços privados, sobretudo, naqueles destinados ao setor de construção de habitações. Esse capital adquire as terras com a finalidade de valorizá-las e aumentar o percentual de renda que pode ser auferido na venda da propriedade.

Para Smolka (1987), as ações das incorporadoras seguem três momentos importantes. O primeiro momento, diz respeito ao uso do Estado como ferramenta para a regulamentação das atividades das incorporadoras, com isso, inicia-se uma disputa com os proprietários das terras para que o capital incorporador possa adquiri-las – por preços compensatórios – e iniciar a transformação e valorização do espaço.

Ainda na perspectiva de Smolka (1987), o segundo momento consiste na etapa de modificação do uso do solo, neste caso, da imobilização de capital fixo sobre ela. De acordo com Harvey (2013, p. 282), “o capital fixo não é uma coisa, mas um processo de

considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/14591.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%204.591%2C%20DE%2016%20DE%20DEZEMBRO%20DE%201964.&text=Disp%C3%B5e%20s%C3%B4bre%20o%20condom%C3%ADnio%20em%20edifica%C3%A7%C3%B5es%20e%20as%20incorpora%C3%A7%C3%B5es%20imobili%C3%A1rias.

Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n. 37, v. 1, p. 157-178, mar/2025.

ISSN: 2176-5774

circulação do capital através do uso de objetos materiais, como as máquinas”. Assim, o capital fixo imobilizado pelas incorporadoras imobiliárias é a habitação que, mesmo imobilizada na terra, mantém-se circulante na lógica da acumulação capitalista, uma vez que ele se integra à geração da renda e dos juros.

O terceiro momento é o de capturar a renda fundiária, ou seja, vender a habitação construída. Para isso, conta-se com as empresas de propaganda e as parcerias com os bancos, que provêm financiamentos a longo prazo (Smolka, 1987). Além disso, quando se trata da construção de residenciais fechados, junto ao *marketing* do espaço privado de moradia, que pressupõe a manutenção do *status quo* da classe média, alia-se o discurso acerca da segurança, da natureza construída, da distinção social etc., o que encarece o preço da terra e aumenta o percentual da renda auferida.

Desse modo:

O capital incorporador que assume o comando do processo de transformação do ambiente construído urbano: compra os terrenos, contrata consultores, escritórios de projetos e planejadores, agentes da construção civil, agentes responsáveis pelo lançamento pela comercialização. (Smolka, 1987, p. 45).

Por fim, o capital incorporador não só controla a organização do espaço geográfico na construção de habitações e empreendimentos, ele age em favor de controlar a renda fundiária para apropriar-se dela. As incorporadoras adquirem as terras, investem na propriedade com a imobilização do capital fixo e a comercializam por preços maiores (Smolka, 1987).

Advoga-se, neste texto, portanto, que a racionalidade rentista na produção capitalista do espaço urbano enxerga a terra como elemento estratégico para a valorização do espaço. Nessa perspectiva, o capital incorporador, na lógica financeirizada do mercado imobiliário, cria e aumenta a dinâmica de realização da renda fundiária.

RESIDENCIAIS FECHADOS COMO FORMA DE VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO: ESTUDO DE CASO DO SETOR NORTE DO MUNICÍPIO DE TRÊS LAGOAS (MS)

O município de Três Lagoas (MS), passa, desde 2005, por um processo de valorização e atração de capitais nacionais e internacionais. Esse fato ocorre devido ao início de dois grandes projetos de empresas de celulose e papel. Foi inaugurada, em 2009, a Fibria Celulose S.A., comprada pela Suzano S.A. no ano de 2018, a maior produtora de celulose do mundo. O projeto custou 3,88 bilhões, e contou com financiamentos do Banco

Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES). Em 2009, a empresa recebeu o título de maior produtora e exportadora de celulose de fibra curta branqueada de Mato Grosso do Sul (Ibá, 2024; Perpetua, 2012).

Além dos volumosos financiamentos providos pelo Estado, o governo federal, estadual e municipal facilitou a territorialização dessas empresas, por meio de mudanças legislativas e liberações ambientais. Essas ações do poder público atraíram outra empresa de mesmo setor: a Eldorado Brasil³. Em 2010, iniciou-se a construção do projeto, orçado em cerca de R\$ 5,1 bilhões, sendo R\$ 2,7, financiados pelo BNDES e FIP Florestal (Programa de Investimento em Florestas) e, em 2012, a empresa foi inaugurada (Perpetua, 2012).

O rápido movimento de financiamento do Estado e de construção das empresas de celulose, provocou intensa transformação no município de Três Lagoas, que, anteriormente, possuía notório reconhecimento por suas atividades pecuaristas. O processo de busca por terras para compra/arrendamento para o plantio de eucalipto majorou o preço da terra no campo, bem como na cidade (Baratelli, 2019).

A territorialização de grandes empresas gerou fluxo migratório para o município, principalmente, na busca pela oferta de trabalho. De acordo com o IBGE, em 2010, a cidade possuía população de 101.791 pessoas e, em 2021, esse número aumentou para 132.152 mil (Censo Demográfico IBGE, 2022). O avanço populacional intensificou processos de especulação imobiliária no urbano, o que ocasionou o aumento nos preços dos terrenos e dos aluguéis (Baratelli; Milani, 2019).

Além do crescimento populacional em busca do trabalho, novas empresas, principalmente de serviços relacionados ao setor da celulose-papel, também se instalaram no município. A migração populacional não se restringiu, portanto, aos trabalhadores da fábrica, mas, também, aos setores administrativos e de gestão das empresas (Perpetua, 2012). A intensa presença do setor da celulose no município resultou no título de “Capital mundial da celulose”, conferido pelo Diário Oficial do Estado de Mato Grosso do Sul, em 12 de abril de 2013. Em 2021, o ex-presidente Jair Bolsonaro sancionou a Lei nº 14.142, que atribui o título de “Capital nacional da celulose” ao município (Baratelli, 2022).

As mudanças no quadro populacional e de valorização do espaço urbano três-lagoense, modificaram, também, as relações de consumo, que tradicionalmente ocorriam na

³ A empresa nasceu do grupo J&F Investimentos S.A., em parceria com o Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e, atualmente, divide a sociedade com o grupo CA Investments.

Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n. 37, v. 1, p. 157-178, mar/2025.

ISSN: 2176-5774

área do comércio central da cidade. Em 2011, a família Salomão – parte da elite latifundiária municipal –, anunciou a construção de um *Shopping Center*, na área norte do município, que, anteriormente, funcionava como rota de saída do município, rumo à cidade de Selvíria, ao Balneário Municipal (construído em 2008) e aos Ranchos do Rio Sucuriú.

O projeto de construção do *Shopping Center*, foi realizado em terras de propriedade da família Salomão, na “Gleba A” da antiga fazenda Santa Helena, conforme matrícula 63.078 (Baratelli, 2022). O início da construção do *shopping* e o processo de valorização da cidade, resultou na implantação do Aeroporto Regional Plínio Alarcon, na mesma área.

A instalação de equipamentos que transformaram essa área foi, em partes, provida pelo Estado, como, por exemplo, a construção da Avenida Jamil Jorge Salomão, que liga o *shopping* ao Aeroporto e ao Balneário Municipal. Essas modificações e instalações de empreendimentos nesta área da cidade a valorizaram significativamente, de maneira que atraiu o interesse do mercado imobiliário.

A estratégia do mercado imobiliário, materializada pelas incorporadoras, é de encontrar espaços em processo de valorização, para iniciativas capazes de aumentar a renda fundiária auferida. No caso de Três Lagoas, a valorização da área norte com a instalação de serviços de consumo, como o *shopping center*, aeroporto, o sentido para os ranchos⁴ etc., direcionados ao público maiores estratos socioeconômicos, e sucedeu a instalação de habitações fundamentadas no princípio da diferenciação social, como os residenciais fechados, conforme Figura 1.

Figura 1: Loteamento e residenciais fechados instalados na área norte de Três Lagoas/MS (2023)

⁴ A Avenida Jamil Jorge Salomão liga os residenciais fechados às margens do Rio Sucuriú, onde estão localizados os ranchos à beira rio. Essas propriedades privadas à beira do rio são utilizadas, principalmente, como segunda residência e/ou espaço de lazer para os finais de semana.

Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n. 37, v. 1, p. 157-178, mar/2025.

ISSN: 2176-5774



Fonte: *Google Earth*, 2023. Elaborado pela autora.

A complexificação desta área da cidade ocorreu de modo acelerado, acompanhando o movimento de valorização, isto porque o primeiro projeto iniciou-se em 2012, com a construção do residencial fechado Village do Lago, nas terras da tradicional família Tabox⁵. O projeto foi realizado pela Incorporadora Teixeira Oliveira, que possui sede no Ceará. Na sequência, em 2015, a família Salomão⁶ vendeu partes da “Gleba A”, da fazenda Santa Helena, para a Incorporadora Z-Incorporações Imobiliárias Ltda, procedente de São Paulo, que construiu os residenciais fechados Villa Dumont e Villa Léon – localizados nos fundos do *shopping*.

O próximo residencial fechado a ser construído, na área norte, foi o Village Eldorado, com início em 2018. Por fim, em 2019, a família Salomão lançou o loteamento residencial aberto Santa Helena, executado pela incorporadora Engenharia Ramos Junior, de Andradina. Os residenciais fechados instalados possuem as seguintes características, conforme Tabela 1.

Tabela 1: Características gerais dos residenciais fechados

⁵ Família de forte influência política no município, sobretudo pela atuação de Miguel Jorge Tabox como ex-prefeito de Três Lagoas.

⁶ Família de tradição pecuarista, mas que atualmente atua nos seguimentos de consumo (donos do shopping center) e de influência política, visto que Paulo Salomão foi vice-prefeito por dois mandatos consecutivos em conjunto com ex-prefeito Ângelo Guerreiro.

Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n. 37, v. 1, p. 157-178, mar/2025.

ISSN: 2176-5774

Nome	Ano de lançamento	Lotes	Área (m ²)	Preço médio (R\$)	Preço por m ²
Village de Lago	2012	381	360m ²	R\$ 180.00	R\$ 500,00
Villa Dumont	2015	224	455 m ²	R\$ 270.000	R\$ 593,40
Villa Léon	2015	299	390m ²	R\$ 214.500	R\$ 548,71
Eldorado Village	2018	304	360m ²	Sem dados	Sem dados

Fonte: Sites⁷ dos empreendimentos, 2023. Elaborado pela autora.

Num intervalo de oito anos, a área norte do município de Três Lagoas, enfrentou diversas mudanças (Figura 2). Isto porque, o primeiro projeto se deu pela construção do *shopping center*, em 2011. Na sequência, com significativa rapidez, foram sendo instalados outros empreendimentos, sobretudo, relacionados ao setor de habitações, em especial, os residenciais fechados.

Figura 2: Residenciais fechados construídos em 2010, 2013, 2015 e 2018 na área norte de Três Lagoas (MS)



Fonte: Google Earth, 2023. Elaborado pela autora.

Além das características já evidenciadas, as incorporadoras também utilizaram com centralidade em suas estratégias de *marketing* o quesito localização. Em todos os *sites* de divulgação dos empreendimentos, faz-se menção à proximidade com o *shopping center*,

⁷ Villa de León – Três Lagoas/MS: <https://zincorporacoes.com.br/villa-de-leon-tres-lagoas>; Villa Dumont – Três Lagoas/MS: <https://zincorporacoes.com.br/villa-dumont-tres-lagoas>; Village do Lago – Três Lagoas/MS: <https://amplace.com.br/empreendimento/3/village-do-lago/>; e Eldorado Village Três Lagoas/MS: <https://eldoradovillage.com.br/index.html>.

Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n. 37, v. 1, p. 157-178, mar/2025.

ISSN: 2176-5774

aeroporto, Rio Sucuriú e a singularidade de se tratar de uma área com outros residenciais fechados nas imediações, considerando a área de “franco crescimento” e “área privilegiada” – conforme *site* do residencial Villa León⁸. Na página de divulgação⁹ do Eldorado Village, a propaganda consiste em enfatizar a vizinhança, com os demais residenciais fechados.

Essas estratégias de demonstração de exclusividade na área de moradia e/ou nos equipamentos instalados dentro dos residenciais, parte do princípio de que quem busca morar nesses espaços, opta pela diferenciação social. A tendência à individualidade, construída por uma sociedade capitalista, voltada, principalmente, ao consumo, despreza os espaços coletivos e públicos e supervaloriza os espaços privados. Posto isso, o mercado imobiliário produz espaços de moradias seletivos, individualizados e que mantêm o *status quo*, conforme:

[...] a estratégia dos incorporadores em, continuamente, apresentar ao mercado novos “produtos” aos quais se associam novos valores, visto que, com a estagnação econômica e o aumento das disparidades que se verificaram no país, a partir dos anos de 1980, o principal alvo dos produtores do espaço urbano passou a ser aqueles que já tinham imóveis residenciais e só se dispunham a nova aquisição se a ela se associassem qualidades objetivas e/ou subjetivas que justificassem a troca de um local de moradia por outro ou, em outras palavras, de um produto imobiliário por outro. (Sposito, 2003, p. 14).

Os equipamentos instalados que pressupõem a exclusividade de morar num residencial fechado, são construídos estrategicamente pelas incorporadoras, como forma de conseguir capturar a renda fundiária em seu percentual mais alto. Na tabela 1, nota-se que o preço mais baixo para a aquisição de um lote é o investimento de R\$ 180.000, valor alto, se comparado com outras áreas da cidade, como no extremo oeste do município, onde se localizam os conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV). Os terrenos nas imediações, do novo loteamento Orestes Prata Tibery, possuem preço médio de R\$ 63.000, em lotes a partir de 360 m².

Desse modo, não se trata somente do processo de comercialização da terra como mercadoria para auferir a renda absoluta. Trata-se, na verdade, de uma forma de vigorar a renda fundiária, tornando o espaço vendido, cada vez mais valorizado. Vende-se, principalmente, o direito da propriedade privada em um espaço exclusivamente privado. Essa distinção social estrategicamente planejada, por meio da lógica rentista na produção do espaço, produz a segregação, assim:

⁸ Disponível em: <https://zincorporacoes.com.br/villa-de-leon-tres-lagoas#115>. Acesso em: 20 de jan. 2023.

⁹ Disponível em:

https://www.facebook.com/permalink.php?story_fbid=pfbid02s6x5Nzsbaxzn4VWkVzg2VwAZUNcfjB9F4dGAnvVALRuWw3eXGNm4JRSSPLq7YQKl&id=1057233534424864. Acesso em: 21 de jan. 2023.

Caderno Prudentino de Geografia, Presidente Prudente, n. 37, v. 1, p. 157-178, mar/2025.

ISSN: 2176-5774

[...] a renda fundiária urbana vai, pois, marcar de forma durável o desenvolvimento urbano. Sua principal manifestação espacial reside, ao nosso ver, no fenômeno da segregação, produzido pelos mecanismos de formação dos preços do solo, estes, por sua vez, determinados, conforme nossa hipótese, pela nova divisão social e espacial do trabalho. (Lojkine, 1981, p. 166).

Assim sendo, Lojkine (1981) conceitua as nuances contidas na compreensão da segregação urbana, conforme:

Pode-se distinguir principalmente três tipos de segregação urbana:

1) Uma oposição entre centro, onde o preço do solo é o mais alto, e a periferia. O papel-chave dos efeitos de aglomeração explica, a nosso ver, a importância dessa "renda de acordo com a localização";

2) Uma separação crescente entre as zonas e moradias reservadas às camadas sociais mais privilegiadas e as zonas de moradia popular.

3) Um esfacelamento generalizado das "funções urbanas", disseminadas em zonas geograficamente distintas e cada vez mais especializadas: zonas de escritórios, zona industrial, zona de moradia, etc. É o que a política urbana sistematizou e racionalizou sob o nome de zoneamento. (Lojkine, 1981, p. 167, *grifo nosso*).

Todavia, no caso da escolha de residir em espaços fechados, a segregação associa-se à busca por exclusividade. Neste cenário, a segregação é uma opção, ou seja, de se autossegregar-se.

Nas estratégias de uns e de outros, em direção à formação dos territórios exclusivos, consuma-se a auto-segregação já então concebida e administrada.

A auto-segregação nada mais é do que um recurso estratégico que visa administrar a separação consumada nos territórios do urbano. (Seabra, 2004, p.194 apud Sposito; Goes, 2013, p. 17).

É devido à autossegregação de espaços privados seletivos, que as incorporadoras incluem em seus residenciais, equipamentos para prática de esporte, atividades de lazer, com espaços verdes de natureza construída, isto é, atributos que confirmam exclusividade ao local e, principalmente, que disponham de equipamentos de segurança (Quadro 1).

Quadro 1: Infraestrutura e equipamentos dos residenciais fechados				
Residenciais	Segurança	Esporte e Lazer	Natureza	Exclusividade
Village do Lago	Vigilância 24h; cercas elétricas; Profissionais de segurança e câmeras.	Quadra poliesportiva; quadra de tênis; academia; salão de festas; <i>playground</i> ; piscinas e praças.	Marina; lago e bosque próprio.	Único condomínio que oferece quadra de tênis e possui marina.
Villa Dumont	Portaria 24h, acesso por biometria e circuito interno de vigilância.	Quadra poliesportiva; quadra de tênis; salão de festas; <i>playgrounds</i> e espaço <i>fitness</i> .	29.000m ² de área verde.	Infraestrutura urbanística e conceito de alto padrão
Villa Léon	Portaria 24h, acesso por	Quadra poliesportiva; piscina; quadra de	15 mil m ² de área verde.	Residencial completo com

	biometria e circuito monitorado de gravação.	futebol <i>society</i> ; academia; salão de festas; espaço <i>gourmet</i> e <i>playgrounds</i> .		infraestrutura e conceito de alto padrão
Eldorado Village	Portaria 24h; telas metálicas de proteção; muros e câmeras.	Salão de festas; <i>playground</i> e quadra poliesportiva.	Proximidade e vista para o rio Sucuriú.	Vagas limitadas para estacionamento de embarcações.
Fonte: Sites dos empreendimentos, 2023. Elaborado pela autora.				

A segurança tornou-se o principal atributo divulgado na venda dos residenciais fechados, isto porque, a noção de segurança não mais se configura como um direito de todos o cidadão: ela tornou-se mercadoria. Em espaços privados, como *shoppings centers* e residenciais fechados, os mecanismos de segurança tornaram-se um diferencial do consumo (Sposito; Góes, 2013).

Todos os serviços oferecidos dentro do espaço dos residenciais fechados, são uma maneira de garantir a substituição do espaço público pelo privado. As áreas de lazer, como praças, quadras de esportes e *playgrounds*, estão presentes nos espaços públicos coletivos de lazer. Assim, a classe que reside nesses espaços, busca a diferenciação constante. Além das atividades de lazer, oferta-se também a natureza construída, como forma de criar áreas de conforto térmico e, principalmente, de forjar a noção de um espaço aberto.

No caso dos residenciais instalados na área norte de Três Lagoas, além da natureza construída dentro do perímetro dos residenciais, há, também, outro atributo incluso ao *marketing*, que é a proximidade com o Rio Sucuriú e a área de marina – o condomínio Village Eldorado, por exemplo, oferece estacionamento para embarcações. Essa exclusividade só é torna possível, devido ao distanciamento dos residenciais da área central da cidade, por situarem-se em área de expansão, caracterizada como uma periferia geográfica.

Morar na periferia, portanto, nem sempre é sinônimo de segregação. Nesses casos, o processo que ocorre é a autosegregação. Façamos, neste momento, uma rápida comparação com outra área periférica da cidade: a área do extremo oeste, onde se localizam os conjuntos habitacionais Novo Oeste e Orestinho. Os moradores desses conjuntos estão em uma periferia geográfica e social, inseridos no processo de segregação forçada, devido ao sonho e à necessidade de possuir a casa própria. Contudo, o que ocorre na área norte de Três Lagoas é completamente distinto, uma vez que, os próprios moradores optaram por

seus espaços de moradia, não pela necessidade da casa própria, mas pela busca da seletividade social.

É nessa perspectiva que se enfatiza, neste trabalho, como o processo de produção capitalista do espaço urbano incorpora a lógica rentista, sobretudo, quando materializa as ações das incorporadoras imobiliárias na produção da cidade. Elas produzem a segregação socioespacial – devido aos preços da terra – e vendem, como alternativa, a autosegregação, os espaços exclusivos e os preços mais altos da terra, possibilitando a elas a captura da renda fundiária em seu percentual mais alto.

Considerações finais

O sistema capitalista, em sua fase monopolista, objetiva homogeneizar as relações sociais e de produção, a partir dos princípios mercadológicos e de consumo. Portanto, a terra, embora não seja produto do trabalho humano, tornou-se uma mercadoria. Todavia, essa mercadoria distingue-se das demais, porque ela possibilita aos seus proprietários auferir renda fundiária. A renda fundiária, que na teoria clássica marxista foi analisada com tamanha complexidade, representava uma barreira à acumulação capitalista, já que ela trazia à tona a disputa entre capitalistas industriais e proprietários fundiários. Entretanto, nas relações contemporâneas de posse da terra, essa disputa foi arrefecida, devido ao fato de que a terra passou a ser comercializada como um título de propriedade, tornando-a um capital fictício, que auferia renda e juros aos seus proprietários.

Nessa perspectiva, de tratar a terra como capital fictício, que o mercado imobiliário passou a usá-la de maneira estratégica para a produção capitalista do espaço urbano. As incorporadoras adquirem terras com a finalidade de valorizá-las e comercializá-las por preços maiores, aumentando a renda fundiária auferida e a capturando individualmente.

Para investir no processo de valorização das terras, as incorporadoras criam produtos imobiliários distintos dos já existentes, com novos atributos que possam aumentar a renda auferida. É nessa medida, de sociedade individualizada e voltada ao consumo, que o mercado de residenciais fechados cresceu significativamente. As incorporadoras que os lançam investem no *marketing* que enfatiza a diferenciação social, a área privilegiada em que o residencial está inserido e reforça o discurso da insegurança urbana, instalando mecanismos de segurança privada em massiva quantidade.

Assim como em outras cidades do Brasil, os residenciais fechados passaram a ocupar áreas periféricas, em processo de valorização. No caso de Três Lagoas, isto ocorreu na área norte da cidade, onde se instalou, a princípio, o primeiro *shopping center* da cidade, seguido pelo aeroporto, e no sentido da marina, onde se localizam os Ranchos beira ao Rio Surucuí. Essa área concentrou empreendimento para cidadãos de maiores estratos socioeconômicos, chamando a atenção do mercado imobiliário, que até o momento, já construiu quatro residenciais fechados.

É válido evidenciar, mais uma vez, a velocidade da construção dos residenciais fechados, visto que, em 2010, nenhum deles haviam sido instalados. O movimento de valorização do espaço urbano três-lagoense ocorreu alicerçado na territorialização de duas grandes empresas do ramo da celulose (Suzano S.A. e Eldorado Brasil), junto à expansão do plantio de eucalipto para suprir a demanda de matéria-prima nas unidades fabris. Foi, portanto, o movimento de instalação dessas empresas, que fez com que o Estado, em escala estadual e federal, atribuísse títulos de “capital mundial da celulose” e “capital nacional da celulose”. Tais nomenclaturas e a larga escala de divulgação dos grandes empreendimentos intensificou a migração para o município e aqueceu a busca por terras, no campo e na cidade.

Nesse artigo debruçamo-nos no movimento de valorização do espaço que as incorporadoras imobiliárias vislumbraram a oportunidade de investimento nos residenciais fechados, na área de expansão da cidade, reforçando, sobretudo, o discurso da autossegregação. Os grupos de cidadãos que optam por morar distantes dos espaços coletivos da cidade, em residenciais cujos equipamentos reproduzem os dispostos nos espaços públicos, evidenciam a busca por diferenciação social e distanciamento coletivo.

Nessa perspectiva, os residenciais Village do Lago, Villa Dumont, Villa Léon e Eldorado Village, territorializaram-se em uma periferia geográfica, que em muito se diferencia de uma periferia social, já que, aos indivíduos residentes nestes espaços, foi dada a opção de onde morar.

São os interesses individuais, fundamentados na sociedade do consumo, que balizam as ações das incorporadoras, porque elas observam uma nova alternativa de investir em novos produtos imobiliários, que possibilitam aumentar o percentual de renda fundiária auferida. Numa área privilegiada, cujo interesse é a manutenção do *status quo*, os terrenos podem alcançar preços significativamente maiores, quando comparados às outras áreas. Portanto, a área de construção, os equipamentos inseridos, os discursos ideológicos

usados no *marketing* e a exclusividade, servem como estratégia rentista de produção do espaço urbano, em que se criam rendas fundiárias com destino a serem abocanhadas pelo mercado imobiliário.

Referências

ABRAMO, Pedro. A dinâmica imobiliária. Elementos para o entendimento da espacialidade urbana. In: **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano III, n. especial, dez. 1989. Rio de Janeiro: UFRJ, 1989. pp. 47-70.

BARATELLI, Amanda Emiliana Santos. **A dinâmica do processo de expansão do eucalipto e a majoração do preço da terra no município de Três Lagoas. 2019.** 71p. (Monografia de Conclusão de Curso) Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas, 2019.

BARATELLI, Amanda Emiliana Santos. **Terra, estado e capital: a centralidade da renda da terra nas relações econômicas e de poder no município de Três Lagoas/MS. 2022.** 213 p. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de Mato Grosso do Sul. Três Lagoas – MS. 2022.

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

BARCELLA, Bruno Leonardo Silva. **A terra sob o ritmo das finanças: do rentismo fundiário ao rentismo financeiro: a perpetuação de uma classe no centro do poder no Brasil. 2023.** Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Estadual Paulista – Faculdade de Ciência e Tecnologia (FCT/UNESP) – SP. 2023.

CAPEL, Horacio. **La morfología de las ciudades.** Tomo I: Sociedad, cultura y paisaje urbano. Ediciones del Serbal, SA, 2002.

FACEBOOK. **Residencial Fechado Eldorado Village.** Disponível em: <https://www.facebook.com/profile.php?id=100068460266936> Acesso em: 17 de jan. 2023.

HAILA, A. Land as a financial asset: The theory of Urban Rent as a Mirror of Economic Transformation, **Antipode** 20:2, 1988.

HARVEY, David. **Os limites do capital.** São Paulo: Boitempo Ed, 2013.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** São Paulo: Anablume, 2005.

IBGE. **Cidades e Estados.** Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ms/tres-lagoas.html> Acesso em: 18 de jan. 2023.

IBGE. **Sistema IBGE de Recuperação Automática.** Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/home/pnadcm>. Acesso em: 18 de jan. 2023.

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

MARTINS, José de Souza. **Os camponeses e a política no Brasil.** Rio de Janeiro: Vozes, 1981.

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

MELAZZO, Everaldo Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, n.especial (2), p. 29-40, ago, 2013.

COSTA, Daniel; MIRANDA, Daniel; STOTZ, Eduardo; NATAL, Jorge. (Orgs.) **Capitalismo e Cidade: a barbárie urbana contemporânea em diferentes espaços.** Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. **Modo de Produção Capitalista, Agricultura e Reforma Agrária.** São Paulo: FFLCH, 2007, 184p.

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

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

SANTOS, Milton. A aceleração contemporânea: tempo mundo e espaço mundo. In: SANTOS, M.; SOUZA, M. A. de S.; SCARLATO, F. C.; ARROYO, M. (org.) **O Novo Mapa do Mundo: Fim de Século e Globalização.** São Paulo: Hucitec/Anpur, 1993.

SMOLKA, Martin O. O capital incorporador e seus movimentos de valorização. **Cadernos IPPUR/UFRJ**, ano II, n.1, jan/abr. 1987. Rio de Janeiro: UFRJ, 1987. pp. 41-78.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓES, Eda. **Espaços fechados e cidades: Insegurança urbana e fragmentação socioespacial.** São Paulo: Editora Unesp, 359 p, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A cidade dentro da cidade. Uma edge city em São José do Rio Preto. **Scripta Nova.** Barcelona: Universidad de Barcelona, n. 146, vol. 7, 2003.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização.** 1ª reimpressão–São Paulo. Contexto, 2008.

ZINCORPORAÇÕES. **Villa de León Três Lagoas.** Disponível em: <https://zincorporacoes.com.br/villa-de-leon-tres-lagoas#115> Acesso em: 15 de jan. 2023.

ZINCORPORAÇÕES. Villa Dumont Três Lagoas. Disponível em: <https://zincorporacoes.com.br/villa-dumont-tres-lagoas>. Acesso em: 16 de jan. 2023.

3LIMÓVEIS. Lote em condomínio Condomínio Village Do Lago. Disponível em: <https://imoveis3l.com.br/imoverl/1280/lote-em-condominio-condominio-village-do-lago-tres-lagoas/> Acesso em: 17 de jan. 2023.

Recebido em: julho de 2024

Aceito em: abril de 2025