

**UNIVERSIDADE FEDERAL DO RIO GRANDE DO SUL
ESCOLA DE ADMINISTRAÇÃO
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO DE NEGÓCIOS
FINANCEIROS**

Alexander de Jesus

**TRÊS LAGOAS/MS NOS TRILHOS DO DESENVOLVIMENTO: UM ESTUDO
SOBRE A TRANSIÇÃO DE UMA CIDADE ATRAVÉS DO PROCESSO DE
INDUSTRIALIZAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS AO MERCADO IMOBILIÁRIO.**

Porto Alegre

2012

Alexander de Jesus

**TRÊS LAGOAS/MS NOS TRILHOS DO DESENVOLVIMENTO: UM ESTUDO
SOBRE A TRANSIÇÃO DE UMA CIDADE ATRAVÉS DO PROCESSO DE
INDUSTRIALIZAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS AO MERCADO IMOBILIÁRIO**

Trabalho de conclusão de curso de Especialização, apresentado ao Programa de Pós-Graduação em Administração da Escola de Administração da Universidade Federal do Rio Grande do Sul, como requisito parcial para a obtenção do título de Especialista em Gestão de Negócios Financeiros.

Orientador: Prof. Luis Felipe Nascimento

Tutora Orientadora: Paola Schmitt Figueiró

Porto Alegre

2012

Alexander de Jesus

**TRÊS LAGOAS/MS NOS TRILHOS DO DESENVOLVIMENTO: UM ESTUDO
SOBRE A TRANSIÇÃO DE UMA CIDADE ATRAVÉS DO PROCESSO DE
INDUSTRIALIZAÇÃO E SUAS CONSEQUÊNCIAS AO MERCADO IMOBILIÁRIO**

Trabalho de Conclusão de Curso,
apresentado ao Curso de Especialização
em Gestão de Negócios Financeiros da
Universidade Federal do Rio Grande do
Sul como requisito para a obtenção do
título de especialista em Gestão de
Negócios Financeiros.

Aprovado em ____ de _____ de 2012.

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Takeyoshi Imasato

Prof. Tiago Pascoal Filomena

AGRADECIMENTOS

Em mais esse momento tão importante de minha vida, e a felicidade em vencer mais este desafio, foram importantes algumas pessoas em minha vida.

Deus por ter me dado a vida, sabedoria, perseverança e acima de tudo ter presenteado com a família maravilhosa que possuo.

Ao Banco do Brasil S/A, pela concessão da bolsa de estudos e liberalidade para deslocamento para realização das provas presenciais e a pesquisa a campo.

A tutora orientadora Paola Schmitt Figueiró, pela sua disponibilidade, acessibilidade e incondicional auxílio prestado e adendos sugestivos para enriquecimento do estudo.

As imobiliárias e seus entrevistados que aqui foram mantidos anônimos, e que conheço a cada um deles, agradeço imensamente pela colaboração.

Adriana minha esposa, obrigado pela paciência, colaboração e compreensão.

Meus filhos, pela quase compreensão em saber que o tempo que não tive para eles foi por um motivo de crescimento educacional e profissional.

“Investir em conhecimento rende sempre melhores juros”.

(Benjamin Franklin).

RESUMO

São muitos investimentos que consolidam a vocação industrial do município de Três Lagoas/MS, e que foi defendida durante décadas por lideranças políticas e empresariais do município no intuito de alavancar toda a região. Mas como todo processo de incorporação ou mudança pode trazer benefícios ou malefícios, existe o questionamento de até onde se pode aproveitar toda essa expansão. A cidade ainda é simples e planejada, o que para a população residente é agradável, mas para a nova realidade terá que ser repensada na estrutura urbana. Assim, este estudo tem como foco evidenciar o processo de industrialização ocorrido nos últimos anos no município, bem como as principais mudanças verificadas no setor imobiliário e como este fator tem afetado diretamente a expansão urbana e o desenvolvimento local. Neste cenário, o estudo se justifica pela mudança na base econômica do município que está em transição entre a agropecuária e a indústria, fazendo que este submeta a ter uma percepção da realidade das mudanças relacionadas ao mercado imobiliário que vem ocorrendo. A abordagem da presente pesquisa é de natureza qualitativa, a partir de um estudo de caso. A coleta de dados, contou com dados secundários a partir de sites com informações pertinentes à realidade da região e do setor imobiliário, e dados primários com entrevistas junto a profissionais do setor. Os principais resultados apontam que o desenvolvimento local originado através do processo de industrialização tem mudado o cenário urbano e mostra o déficit habitacional gerado pelo crescimento acelerado e não planejado do município, tendo reflexo direto no setor imobiliário.

Palavras-chave: desenvolvimento local, industrialização, mercado imobiliário.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	07
1 REFERENCIAL TEÓRICO	10
1.1 Processo de desenvolvimento regional no Brasil.....	10
1.2 Desenvolvimento local.....	12
1.3 Expansão do mercado imobiliário.....	14
2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	17
2.1 Método escolhido.....	17
2.2 Coleta de dados.....	18
2.3 Análise de dados.....	19
3 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS	20
3.1 Aspectos históricos.....	20
3.2 Caracterizações demográficas.....	21
3.3 O processo de industrialização.....	22
3.4 Situação demográfica e crescimento populacional.....	23
3.5 Desenvolvimento e expansão da rede urbana.....	24
3.6 Como o município se prepara para esse desenvolvimento.....	25
CONSIDERAÇÕES FINAIS	33
REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	35
APÊNDICE A – Roteiro de entrevistas	37

INTRODUÇÃO

A década de 90 foi marcada por uma intensa reestruturação dos sistemas econômicos regionais. Verificava-se na época a grande dificuldade do Governo Federal em dar seguimento às políticas de desenvolvimento regional principalmente os relacionados à industrialização, já que difundia a idéia de que as estratégias de crescimento deveriam abandonar a ênfase na forte participação estatal no setor de produção, incorporando diretrizes de disciplina macroeconômica.

Nesse período, os governos estaduais juntamente com o setor privado, procuravam se unir para não perderem espaço no cenário nacional no intuito de buscar alternativas para o processo de industrialização, mesmo enfrentando todos os desafios principalmente pelo fato da inserção do mercado globalizado. Assim, as regiões lançaram mão de diversas estratégias, ocasionando uma competição entre si e buscando oportunidades de novos investimentos.

Em relação a este cenário as ações para o desenvolvimento regional, bem como as instituições destinadas à formulação e execução de políticas públicas dirigidas às regiões até então menos favorecidas, foram perdendo força. Além disso, era recomendada ausência do Estado na economia, mais precisamente nos setores produtivos, para tentar evitar distorções na distribuição dos recursos.

Mas o processo de desenvolvimento regional poderia ser implantado de forma desorganizada se não fosse acompanhado pelo ente público, sociedade e setor privado, e o que se tentava era fortalecer áreas mais propícias e com características que poderiam favorecer o empreendedor, tanto quanto o bem estar populacional já existente, mas sujeito as mudanças. Portanto, sendo o desenvolvimento regional visto como um benefício para a região que irá receber, também poderia se tornar problemático àquela localidade caso o processo de desenvolvimento não ocorra de forma simultânea e igualitária.

As dificuldades relacionadas ao desenvolvimento compreendem diversos fatores. Algumas barreiras a serem superadas podem tratar de fatores ligados a preparação para o desenvolvimento e expansão da rede pública, por exemplo. Uma das questões é se o desenvolvimento urbano e mercado imobiliário estão preparados para tal crescimento.

A questão urbana assume importância cada vez maior no espectro dos diversos temas em debate da atualidade, haja vista que o crescimento vertiginoso da população urbana mundial é notável e, em especial de algumas localidades. Fica claro que as administrações

locais enfrentam grandes desafios, e nesse caso, o planejamento urbano ganha especial destaque.

Toma-se como exemplo o município de Três Lagoas/MS, que tinha sua base econômica voltada basicamente para a agropecuária e, atualmente, são notórias as transformações ocorridas através do processo de industrialização na economia da região. Mas, muitas vezes, a industrialização é confundida com desenvolvimento, uma vez que provoca mudanças estruturais no setor produtivo; efetivamente a industrialização e o desenvolvimento têm que caminhar juntos para que o município consiga crescer ordenadamente, com qualidade de vida para a população.

Diante do exposto, busca-se responder a seguinte questão de pesquisa: Quais as conseqüências ocorridas no mercado imobiliário da cidade de Três Lagoas/MS decorrentes do processo de industrialização e desenvolvimento local?

A fim de responder a questão proposta, o objetivo geral é: identificar as conseqüências ocorridas no mercado imobiliário da cidade de Três Lagoas/MS decorrentes do processo de industrialização e desenvolvimento local.

Para tanto, tem-se como objetivos específicos:

- Analisar como o município se preparou ou vem se preparando para recebimento de todos os migrantes que transferiram suas residências para o município;
- Observar a mudança no valor dos imóveis, tanto para locação, quanto para venda; e
- Avaliar a oferta e procura dos imóveis, durante o processo de industrialização.

Este estudo se fez necessário porque a industrialização e o crescimento emergente geram conseqüências ao mercado imobiliário, principalmente quando o município beneficiado não está preparado para um crescimento populacional inesperado. Porém, crescimento e desenvolvimento tornam-se fundamentais para que o município consiga crescer e se manter. Assim, é pertinente mostrar de que forma o município está se preparando para absorver toda a população residente ou itinerante, na questão habitacional.

O trabalho foi de natureza qualitativa, a partir de um Estudo de Caso. A coleta de dados deu-se por meio de pesquisa bibliográfica e entrevistas semi-estruturadas junto a quatro pessoas ligadas ao mercado imobiliário.

O estudo está organizado em quatro capítulos, descritos a seguir: no capítulo 1 é feita uma abordagem do conteúdo relacionado ao Desenvolvimento Regional, Desenvolvimento Local e Mercado Imobiliário, buscando na revisão bibliográfica os conceitos de vários autores sobre o tema. O capítulo 2 apresenta os procedimentos metodológicos como método escolhido, coleta de dados e análise de dados.

No capítulo 3, na descrição e análise dos resultados, foram abordados precisamente os aspectos históricos e caracterização do município de Três Lagoas/MS, bem como se deu o processo de industrialização que levou o crescimento populacional e expansão da rede urbana. Ainda neste capítulo traz os resultados alcançados com a pesquisa relacionando ao referencial teórico. Por fim, tem-se as considerações finais.

1 REFERENCIAL TEÓRICO

Nesta seção serão abordados os temas que fornecem amparo teórico a presente pesquisa, fundamentalmente o Desenvolvimento Regional, Desenvolvimento Local e o Mercado Imobiliário.

1.1 O processo de Desenvolvimento Regional no Brasil

Por conta da necessidade de adequação da nova ordem econômica na década de 90, a economia nacional teve que passar por um processo de reestruturação nas últimas décadas, principalmente dos sistemas econômicos regionais. As mudanças ocorridas frente a políticas implantadas, mudanças organizacionais, financeiras, cenário econômico, desenvolvimento tecnológico, serviram para a mudança de visão de como estavam sendo feito o processo de desenvolvimento da economia brasileira. Segundo Oliveira (2002, p. 40):

O desenvolvimento deve ser encarado como um processo complexo de mudanças e transformações de ordem econômica, política e, principalmente, humana e social. Desenvolvimento nada mais é que o crescimento – incrementos positivos no produto e na renda – transformado para satisfazer as mais diversificadas necessidades do ser humano, tais como: saúde, educação, habitação, transporte, alimentação, lazer, dentre outras.

Conforme Cano (1997), o que tinha que ser feito era a busca pela eficiência competitiva, o que primordialmente era requisito para acompanhar os fluxos internacionais de capitais, produção e comércio, tendo como idéias neoliberais e as exigências ao padrão de industrialização flexível. Para acompanhar a crescente integração ao mercado externo, enfrentando todos os desafios, principalmente pelo fato da inserção do mercado globalizado, as regiões adotaram diversas estratégias, como os pré-requisitos do novo padrão de competição internacional e conseqüentemente privilegiavam os espaços mais avançados da economia nacional. Com isso, houve uma inflexão ao processo de desconcentração produtiva que vinha ocorrendo de forma acelerada desde a década de 70, conforme cita o autor.

Em pesquisa no site do Ministério da Integração, evidência o fato de que as últimas décadas do Século XX devido à ausência de políticas regionais nacionais, algumas instituições e instrumentos de ação regional sobreviveram devido à sua persistência e

resistência. A ausência de política fez que tais instituições e instrumentos abandonassem os princípios de eficiência e eficácia que deveriam observar, e ficar subordinados a interesses menores. O resultado disto foi a inação, perda de consistência de ações e mesmo a extinção de agências, estimulando o avanço das desigualdades regionais.

Também de acordo com o Ministério da Integração, as áreas que apresentam melhores condições de atração locacional são as que possuíam atributos vantajosos de infraestrutura, recursos humanos, tecnologia e qualidade de vida. Tampouco as áreas excluídas da dinâmica de mercado tendem a permanecer à margem dos fluxos econômicos principais e a apresentar menores níveis de renda e bem-estar. A configuração territorial resultante desse mosaico de situações díspares quanto à inserção produtiva reafirma situações de desigualdade entre indivíduos, empresas e regiões, tanto no Brasil, como em outros países.

Conforme Kroetz (2006), enquanto executor de políticas voltadas para a equidade regional, o Estado estava enfraquecido, e voltava novamente o debate em torno da questão regional. Já na década de 90, tendo o Governo Federal concedendo mais poder ao Estado, iniciou uma competição inter-regional a fim de atrair novos investidores, e notadamente percebe-se que as privilegiadas são as da região Sudeste por apresentar melhores condições de competitividade. Dentro das circunstâncias de constituição, ampliação e desaceleração do processo de desconcentração de pólos industriais, as diversas regiões com suas características próprias lograram diferentes níveis de desenvolvimento.

É importante salientar o papel das políticas agrícolas implementadas pelo Estado como estratégia ao processo de reversão da crise de 70, onde foram criados mecanismos de crédito subsidiado para modernização da agropecuária e também a implementação de política de preços mínimos para garantir aos produtos cotados internacionalmente. A atenção dispensada ao setor agropecuário deveu-se ao fato do governo acreditar que o País poderia se firmar como grande fornecedor de produtos agrícolas, matérias-primas agrícolas e alimentos. Dada a devida atenção ao setor, percebeu-se que as exportações brasileiras conseguiram alcançar altos índices de crescimento, afirma Kroetz (2006).

As desigualdades regionais devem ser tratadas como um problema de questão nacional, pois envolve todo o território nacional e não apenas macrorregiões menos desenvolvidas como prevaleceram em momentos do passado. As desigualdades regionais diminuem a coesão e integração territorial do país, acarretando perdas para o conjunto da Nação. Portanto a solução exige a construção de consensos entre a sociedade e os três níveis de governo, até porque o problema gera efeitos diretos e indiretos para toda a população.

O Plano Nacional de Desenvolvimento Regional (PNDR) responde a um dos mega-objetivos do Plano Plurianual 2004-2007, o de redução das desigualdades regionais, que se concilia com outros objetivos de Governo. Não compete apenas ao Ministério da Integração Nacional atuar sobre o problema, mas a todo o conjunto do Governo. Órgãos governamentais envolvidos mais de perto com outros objetivos e outras políticas devem buscar ainda assim respostas aos problemas regionais. MI (2012).

Graças aos investimentos direcionados em telecomunicações, energia e transportes, foram implantados novos pólos industriais em áreas e regiões longe daqueles centros industriais já saturados. Porém apesar dos objetivos do plano de industrialização não ter alcançado na integra seu objetivo de um novo padrão de industrialização, foi observado que mesmo assim trouxe resultados positivos para o desenvolvimento regional (PACHECO, 1996).

Diversos autores e entre eles Cano (1998) relatam que as regiões mais favorecidas foram a Centro-Oeste, Sudeste e Sul, onde a forte agricultura exportadora concomitante com o setor industrial fornecedor de insumos, máquinas e equipamentos agrícolas, favoreceram a consolidação dos complexos agroindustriais no país naquela época.

Com o advento da Lei Federal nº 5.106, aprovada em 02 de setembro de 1966, foi implantada a política de reflorestamento através de projetos incentivados, com parte do imposto de renda devido pelas empresas sendo aplicadas em reflorestamento. Os Estados de Mato Grosso do Sul, Minas Gerais e São Paulo destacaram-se pelos plantios de eucaliptos, voltando estes plantios destinados para carvão vegetal e matéria prima para carvão vegetal e matéria prima para fábricas de aglomerados.

A constituição de 1988 atribuiu um fortalecimento maior aos municípios e da desconcentração das políticas e programas nacionais, porém estes carecem de tradição e instrumentos de planejamento e de base técnica para assumir as novas responsabilidades e uma posição ativa na promoção do desenvolvimento local.

1.2 Desenvolvimento local

Desenvolvimento local está ligado ao progresso de uma determinada região, as quais se destacam não só aspectos econômicos, como também sociais, culturais, éticos e desenvolvimento comunitário (MARTINELLI, 1992). Também é importante ressaltar a importância de se compreender que desenvolvimento não pode ser substituído por crescimento, já que são termos distintos em seus significados: enquanto o primeiro diz

respeito a crescimento qualitativo objetivando a evolução do ser humano nos diversos aspectos que o realizam sócio-econômica e culturalmente, no que se refere não só à quantidade, mas principalmente à qualidade, o segundo diz respeito apenas ao aumento quantitativo (ÁVILA, 2001).

O desenvolvimento local é um processo endógeno de mudança e mobilizador de pessoas e instituições que buscam a transformação econômica da sociedade local, conforme afirma Buarque (2002, p. 25), este considera que:

O desenvolvimento local pode ser conceituado por um processo endógeno de mudança, que leva ao dinamismo econômico e à melhoria da qualidade de vida da população em pequenas unidades territoriais e agrupamentos humanos. Para ser consistente e sustentável, o desenvolvimento local deve mobilizar e explorar as potencialidades locais e contribuir para elevar as oportunidades sociais e a viabilidade e competitividade da economia local; ao mesmo tempo, deve assegurar a conservação dos recursos naturais locais, que são a base mesma das suas potencialidades e condição para a qualidade de vida da população local.

Ainda de acordo com Ávila (2001), não se pode tomar por base o processo de desenvolvimento econômico de uma determinada localidade ser semelhante à outra. Ao contrário, é um processo em grande parte desigual, e dependendo da localidade esse processo tem como características fortalecer áreas mais dinâmicas e que apresentam mais potenciais de expansão. É grande o estudo a respeito de desenvolvimento local, pois através de uma estruturação adequada é que se parte para um ponto que será determinante para as relações sociais e econômicas que fundamentam as atividades cujo andamento trará a expansão para o lugar onde está inserido.

O desenvolvimento local, segundo Buarque (2002), é resultado de múltiplas ações convergentes e complementares, com possibilidade de quebrar a dependência do subdesenvolvimento, promovendo uma mudança social no território que outrora eram localidades consideradas periféricas. Dentro das características do município devem-se perseguir as atividades econômicas e viáveis, para se ter capacidade de concorrer com mercados locais e regionais. É importante notar que o desenvolvimento local não pode ser confundido com movimentos econômicos, muitas vezes gerados por aportes de capital externo.

Ainda conforme Buarque (2002), toda região (microrregião, município, localidade) pode ter sua competitividade e que podem ser exploradas, tendo como base as suas potencialidades. O local só é sustentável se encontrar espaços de competitividade e depender, de forma continuada e persistente, de subsídios e transferência de fora da região.

Segundo Silveira (2001) *apud* Leite (2007), o desenvolvimento local emerge como uma estratégia territorial centrada em setores econômicos de ponta e em locais capazes de

uma integração competitiva [...] contrapondo-se a visões de crescimento econômico mais tradicional. Podendo ser definido como dinamizador da sociedade local que, mediante aproveitamento eficiente dos recursos endógenos [...], é capaz de estimular seu crescimento econômico, criar empregos e melhorar a qualidade de vida de uma comunidade local.

Na concepção de Zmitrowicz (2007) todo este desenvolvimento depende principalmente da evolução do mercado imobiliário, no qual se acham inseridos os terrenos e edificações urbanas.

1.3 Expansão do mercado imobiliário

Segundo González (2002), a expressão mercado imobiliário refere-se a um mercado, que incorpora diversos segmentos que se diferenciam conforme suas atribuições: locacionais, tipos de imóveis ou das formas usuais de transação, porém ainda com sentido abstrato.

Com o desenvolvimento da economia capitalista, tende a aumentara população nas áreas urbanas. Com a crescente demanda de imóveis, a construção, exercida principalmente pela iniciativa privada, busca-se mais espaços territoriais para realizar estas edificações. A cidade resultante deste processo de investimentos transforma o seu território em um bem divisível e alienável, gerando assim a troca de oferta e demanda (ZMITROWICZ, 2007).

O intuito de tornar as cidades competitivas no contexto de uma economia globalizada fez com que a imagem assumisse um papel de destaque. Com isso, as cidades foram identificadas crescentemente como mercadorias a serem vendidas num mercado mundial, convertendo-se cada vez mais em espaços vendáveis a um público-alvo bastante específico, a clientela solvável. (Comim *apud* Arantes, Vainer, 2000, p.8).

O mercado imobiliário é produto do uso do solo com a relação da propriedade. O significado de mercado imobiliário para muitos é tido como as relações de compra e venda ou aluguel; o que são de fato os produtos finais dessa relação mercadológica. Para o leigo, não é sabido que o que viabilizou todo esse processo, como e quais os insumos, a legislação e os fatores econômicos e não-econômicos foram incorporados até o processo final (PACHECO, 2010).

Uma característica fundamental do mercado imobiliário é que a demanda é definida de acordo com as características do próprio local, influenciado pelos padrões de renda, preferências da população, acessibilidade, infra-estrutura, sendo significativamente diferente de um local para o outro. E, segundo Gonzalez (2002) o excedente de oferta em uma região não pode ser deslocado para compensar a falta em outros locais, em virtude da imobilidade.

Propriedades similares e próximas tendem a apresentar um valor de mercado semelhante, ou seja, a imobilidade produz um valor de localização e esta semelhança tende a diminuir com o aumento da distância que os separa.

Outro ponto importante a ser notado é o fato das instalações ou futuras instalações de infra-estruturas serem viabilizadas, pois estas têm influência direta no mercado imobiliário, conforme justifica Zmitrowicz (2007, p. 2):

As atividades humanas formam nos espaços urbanos os usos do solo. Elas se propagam ou se reduzem, evoluindo à medida que são produzidas, atraídas ou afastadas por certos elementos, e são contidas por outros. A proximidade de sistemas de transportes ou a possibilidade de sua implantação: as infra-estruturas e sistemas vários regionais, o zoneamento, e mesmo a localização de certas atividades específicas podem influir na evolução espacial dos usos urbanos. A “estrutura urbana” é construída dos elementos que, ao longo do tempo, condicionam este processo. Mas todo este desenvolvimento depende principalmente do mercado imobiliário.

A realização de obras, tais como escolas, [...], ou indústrias, introduz modificações não só no entorno próximo, mas em uma área de maior abrangência, [...] bem como a atuação do capital imobiliário transforma o mercado, na medida em que o mesmo se desloca espacialmente na busca do lucro, desenvolvendo ciclos econômicos espaciais no interior da área urbana (GONZALES, 2002).

O mercado imobiliário diferentemente de outros mercados tem comportamento diferente, sendo que as distinções decorrem das características especiais dos imóveis e do mercado inserido. Por terem sua localização fixa, qualquer mudança no ambiente físico provoca significativas mudanças nos valores destes imóveis, além de existirem inúmeras fontes de divergências e desigualdades entre os imóveis. E ainda segundo Zmitrowicz (2007), os bens imóveis são normalmente não deterioráveis, mas o seu valor varia de acordo com a evolução do mercado e com a sua própria transformação através de investimentos.

Para Gomes *apud* Aranha-Silva (2010), o Estado em termos de habitação de interesse social, possibilita algumas condições para constituição de uma cidadania real, embora através dessa intervenção se reproduza a oposição entre dominantes e dominados de forma mais complexa, compreendendo uma participação subordinada dos dominados.

Para Zmitrowicz (2007) as transformações ocorrentes no uso e ocupação do solo urbano, [...] com o rápido crescimento das populações das cidades, desordenam o seu desenvolvimento, tornando se então conveniente a adoção de instrumentos de restrição e incentivo a ocupação urbana, com o objetivo de dirigi-la e controlá-la.

As desigualdades de tratamento por parte do ente público revelam as influências adotadas, conforme Gonzalez (2002, p. 37) elucida:

A influência das diversas esferas de Governo pode ser sentida na oferta de infraestrutura, no sentido físico e legal, bem como na condução da economia. Os imóveis estão sujeitos às influências dos governos e das economias local, regional, nacional e global. Por sua importância e significância social, as leis geralmente propiciam tratamento diferenciado aos imóveis, com respeito às condições de uso e transferência de propriedade, com o intuito de garantir ou proteger os direitos individuais e coletivos. O poder público também tem influência decisiva nas alterações de uso e ocupação do solo, através de intervenções diretas (tais como abertura ou alargamento de vias urbanas) e pelo controle ou incentivo à atuação da iniciativa privada (através de planos diretores de desenvolvimento), alterando o comportamento do Governo, na oferta de crédito e na condução da economia nacional.

Nos últimos anos com o processo de industrialização e a expansão da rede urbana por intermédio de novos loteamentos para construção de moradias, devido o considerável aumento da demanda, o município passa por uma intensa especulação imobiliária, está relacionado com a ocupação da cidade, cujos mecanismos podem ser praticados de várias formas (RODRIGUES, 1998).

Através da legislação, o poder público pode influir na oferta, estabelecendo normas para execução de loteamentos, [...] ou, ainda, através de tributação progressiva; e também na demanda em áreas específicas, ao restringi-la apenas a determinados usos através do zoneamento (ZMITROWICZ, 2007).

A Constituição Federal de 1988 em seu art. 5º, XXII, XXIII, avançou no sentido de determinar que a função social da propriedade urbana deva ser originada pelo Poder Público Municipal através da formulação e da aprovação de um Plano Diretor. A aprovação do Decreto municipal nº 067 de 21 de maio de 2008 dispõe sobre o desenvolvimento urbano no Município de Três Lagoas e institui o Plano Local de Habitação de Interesse Social (PLHIS).

O PLHIS corrobora com o Plano Diretor Municipal de Três Lagoas que define no seu Art. 3º que a função social da cidade corresponde ao direito à cidade para todos, asseguradas as condições gerais de desenvolvimento econômico e a plena realização dos direitos que tem os seus munícipes. Conforme o PLHIS se tem objetivo de oferecer solução de habitação adequada a partir de intervenções voltadas ao melhor aproveitamento do espaço urbano, possibilitando a realização de obras e serviços voltados à modificação de uso e ocupação de imóveis, observada a legislação municipal, que resultem em lotes urbanizados ou unidades habitacionais.

O exposto está diretamente relacionado com o propósito deste estudo, que é compreender e revelar a forma como a produção de moradias está sendo realizada, haja vista a ocorrência de intensas mudanças sociais e econômicas, advindas de um processo de industrialização.

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Este capítulo tem o objetivo apresentar o método de estudo utilizado na pesquisa, bem como os procedimentos de coleta e análise de dados.

De acordo com Salomon (1991), a atividade científica deve ser pautada na investigação de casos que tenham relevância operativa, ou seja, solução que gere novos conhecimentos; contemporânea e humana. Deste modo, são identificadas pelo autor três formas de pesquisa científica:

- Pesquisa exploratória ou descritiva: tem por finalidade definir melhor o problema, fornecendo *insights* sobre o assunto estudado, descrevendo comportamentos ou classificando fatos variáveis;
- Pesquisa aplicada: tem como objetivo a aplicação de leis, teorias e modelos na descoberta de soluções ou no diagnóstico de realidades; e
- Pesquisa pura ou teórica: extrapola a definição e descrição de problemas tendo como objetivo principal à interpretação, explicitação e predição tendo como base teorias, como base teorias, leis ou modelos.

Levando-se em consideração a classificação acima apresentada, a presente pesquisa teve um caráter exploratório já que, ao longo de seu desenvolvimento pretendeu definir melhor o tema mercado imobiliário no município de Três Lagoas/MS.

Tendo como pesquisa predominantemente qualitativa, uma vez que se evidencia a interpretação do objeto em estudo, busca-se uma interpretação mais profunda e com caráter exploratório e que sirva de embasamento à interpretação do significado dos dados e fatos colhidos e levantados (LEITE, 2007). E, como a metodologia tem caráter exploratório, a pesquisa pretende apresentar e referendar a importância do mercado imobiliário nos conceitos de desenvolvimento local, mostrando, conceitualmente e na prática, a inserção do tema na temática do desenvolvimento local.

2.1 Método

O método utilizado foi o estudo de caso. De acordo com Marconi e Lakatos (2004), o estudo de caso refere-se ao levantamento com maior profundidade de determinado caso ou

grupo humano sob todos os seus aspectos. Além disso, a opção pela pesquisa qualitativa evidencia a interpretação do objeto em estudo, buscando uma interpretação mais profunda e com caráter exploratório, que sirva de embasamento à interpretação do significado dos dados e fatos colhidos e levantados.

Segundo Godoy *apud* Oliveira (2006), no estudo de caso, o pesquisador geralmente utiliza uma variedade de dados coletados em diferentes momentos, por meio de variadas fontes de informação. Tem como técnicas fundamentais de pesquisa a observação e a entrevista. Produz relatórios que apresentam um estilo mais informal, narrativo, ilustrado com citações, exemplos e descrições fornecidos pelos sujeitos.

Neste sentido, Godoy *apud* Figueiró (2010), afirma que os estudos de caso geralmente não são escolhidos por acaso, eles são intencionais e devem ter algo a informar sobre o problema de pesquisa proposto.

2.2 Coleta de Dados

Segundo Gonzáles (2002) é preciso preparar o terreno, reunindo conhecimento sobre o domínio antes de realizar a aquisição de dados. O entrevistador precisa conhecer os parâmetros importantes da análise para tomar a decisão da quantidade de dados, sua importância e necessidade de cada variável, considerando também o custo de obtenção.

Para responder a questão de pesquisa proposta, a coleta de dados deu-se por meio de documentos e realização de entrevistas a partir de um roteiro semi-estruturado, elaborado com base na questão de pesquisa e objetivos do estudo.

As entrevistas foram aplicadas junto aos profissionais que atuam no setor do mercado imobiliário, realizadas em seu próprio ambiente de trabalho e tiveram duração média de 01 hora.

O roteiro de entrevista possui 10 questões qualitativas, conforme apêndice A. Foram contatadas para as entrevistas 7 (sete) pessoas vinculadas ao mercado imobiliário, representando as 7 mais tradicionais imobiliárias do município. Porém, conseguiu-se conciliar agenda com apenas 4 (quatro) delas. As entrevistas foram transcritas na íntegra pelo autor.

Todo processo foi realizado de forma participativa, o que favoreceu e contribuiu para o fortalecimento da interação entre o entrevistador e os entrevistados. Pôde-se perceber que o

desenvolvimento de uma metodologia participativa, facilita o entendimento tanto para o entrevistado como entrevistador, implicando numa aprendizagem mútua.

2.3 Análise de dados

A análise de dados tende a demonstrar o conhecimento dos entrevistados acerca das mudanças, desafios e expansão relacionados ao mercado inserido dos entrevistados.

Como esta metodologia tem caráter exploratório, a pesquisa pretende apresentar e referendar a importância do mercado imobiliário nos conceitos de desenvolvimento local, fazendo um diálogo com o material pesquisado.

As entrevistas foram analisadas e codificadas individualmente, tomando cuidado em excluir alguma citação não pertinente ao assunto e codificadas individualmente, com as informações mais pertinentes aos objetivos específicos, buscando a resposta aos objetivos deste estudo.

Por estas razões, o estudo de caso, foi o método considerado mais adequado para contemplar estes objetivos.

3 DESCRIÇÃO E ANÁLISE DOS RESULTADOS

Para interpretar os dados obtidos, é pertinente analisar previamente alguns dados do objeto de estudo, neste caso o município de Três Lagoas. Para tanto, são apresentados seus aspectos históricos, caracterização demográfica, o processo de industrialização, situação demográfica e crescimento populacional, e desenvolvimento e expansão da rede urbana.

3.1 Aspectos históricos

Fundada em 1915, sua colonização iniciou-se na década de 1880 por Luís Correia Neves Filho, Antonio Trajano dos Santos e Protázio Garcia Leal e o nome do município se deve a três lagoas existentes no perímetro urbano da cidade.

Um pouco a frente da história e já em 1889, Protázio Garcia Leal foi convencido a estabelecer comércio de sal e mercadorias via rio Tietê, e foi o que fez descobrir as três lagoas. Naquela época a venda dos produtos já atraía posseiros e criadores de gado à região. Como Antonio Trajano dos Santos tinha a posse da Fazenda das Alagoas, o então fazendeiro doou uma parte de suas terras para a formação do “Patrimônio de Santo Antônio das Alagoas”, em homenagem ao santo de sua devoção.

A República contribuiu para que diversas pessoas se estabelecessem às margens dos rios que banham a região, como Sucuriú, Rio Verde, Rio Pardo e Rio Paraná. Anos depois o Governo do Estado doou 3.600 hectares de terra, anexados à Fazenda das Alagoas e o povoado recebe o nome de “Vila de Três Lagoas”. Em 1915 o território é separado política e administrativamente de Santana de Paranaíba, atual município de Paranaíba, e somente em 19 de outubro de 1920 a Vila de Três Lagoas foi elevada a categoria de município, passando a ser chamada de Três Lagoas (OLIVEIRA, 2006).

3.2 Caracterização demográfica

Situada na região leste do Estado de Mato Grosso do Sul, Três Lagoas é um município brasileiro da região Centro-Oeste, distante 338 km de Campo Grande - capital do Estado de Mato Grosso do Sul. O município possui uma área de 10.206,3 km², ocupando em torno de 2,9% do território do Estado e de acordo com o novo Censo Nacional divulgado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), atualmente o município ocupa a posição de quarta cidade mais populosa do Estado e conta com 101.722 habitantes, o que representa um acréscimo de 28,7% em relação ao censo de 2.000 onde possuía 79.059 habitantes.

O município está localizado numa posição privilegiada do país, com excelentes vias de acesso, pois está situado num entroncamento rodoviário, hidroviário e ferroviário, o que permite uma distribuição dos produtos agropecuários e industriais. Além destes recursos, o município dispõe de uma usina hidrelétrica com capacidade de geração de 1.560 mil megawatts, e uma termelétrica, que utiliza gás natural, com capacidade de 240 megawatts. Tendo características favoráveis para a instalação de novos empreendimentos, como a disponibilidade de água, energia, matérias-primas e mão de obra barata, o que tem propiciado aumento do interesse de grandes grupos nacionais e internacionais para a instalação ou extensão de seus parques industriais no município (OLIVEIRA, 2006).



Figura 1: Localização geográfica de Três Lagoas

Fonte: www.amoms.net

3.3 O processo de industrialização

A industrialização em Três Lagoas originou-se pelo fato da administração municipal verificar a necessidade de novas vagas de empregos para a população e desenvolvimento do município, o que começou ocorrer em meados de 1997, tendo o governo Estadual adotado uma política de redução de taxas de impostos e com o projeto do governo municipal em doar áreas de terrenos para instalações dos parques fabris.

Conforme afirma Oliveira (2006), o município tem vivenciado uma rápida industrialização e um grande momento de expansão econômica e, nos últimos anos recebeu um volume considerável de investimentos privados para a implantação de diversos empreendimentos tanto de médio como de grande porte, e conseqüentemente um aumento de migrantes que transferiram sua residência para o município por conta das diversas oportunidades que surgiram, contribuindo para o aumento populacional.

Três Lagoas hoje é um dos mais importantes pólos da base produtiva no Estado, e é notória a expansão econômica e um processo de industrialização acelerado. Como conseqüência deste processo, recebe um considerável volume de investimentos do setor privado, decorrentes da implantação de muitos empreendimentos diferenciados.

Como estratégia para receber os investimentos, o município tem buscado novas empresas doando área urbana ou rural, bem como através de sua política de incentivos e benefícios fiscais concede a isenção do Imposto Sobre Serviço (ISS) durante a construção, além de isenção de Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) por até cinco anos e celeridade na concessão do licenciamento ambiental; enquanto, o Estado concede aos investidores por até 15^a anos, descontos de até 90% do Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Prestações de Serviços (ICMS).

Em Três Lagoas o Produto Interno Bruto (PIB) tem evoluído ano após ano. Em 2008 conforme o IBGE (2012), o município alcançou R\$ 1,5 bilhão, suprimindo os R\$ 600 milhões atingidos em 2002, totalizando assim um acréscimo de 152,7% frente ao anterior. Atualmente, o PIB é o segundo maior do Estado, totalizando R\$ 397,5 milhões, atrás apenas de Campo Grande (capital do Estado do MS), com um PIB industrial de R\$ 1,25 bilhão e no ranking estadual de exportações, Três Lagoas ocupa a 1^a posição, com o volume de exportações totalizando US\$ 263.161.927,00.

A estes fatos e números apresentados, pode-se compreender este desenvolvimento local advindo do processo industrial de diversas maneiras: pela análise da esfera econômica,

medido pela evolução do quadro produtivo local, pela geração de emprego e renda no seio das comunidades, pelo acréscimo da autonomia fiscal dos governos locais, e pela diversificação e dinamização de atividades econômicas que tenham impacto em termos de integração das populações marginalizadas (OLIVEIRA, 2006). Outra análise que pode ser feita é quanto aos termos sociais, ligado a um objetivo de inclusão de diferentes setores populares, em um quadro de crescimento e evolução econômica.

3.4 Situação demográfica e crescimento populacional

O município de Três Lagoas possui oficialmente 101.722 habitantes, conforme dados do IBGE, referente ao Censo 2010. Os números apontados pelo IBGE (2012) superaram a expectativa e colocam a cidade em uma situação progressista em relação a outros municípios do Estado.

Esses números comprovam que Três Lagoas é considerada cidade de porte médio no contexto Estadual, devido a sua importância em oferecer serviços, além de exercer papel intermediário entre as pequenas cidades da região administrativa e os grandes centros, tendo esses parâmetros Três Lagoas pode ser classificada, como descreve Corrêa (2007, p.31) como:

Lugar central, caracterizado por poderosa concentração da oferta dos bens e serviços para uma hinterlândia regional. Neste caso, trata-se do que se convencionou denominar capital regional, foco do comércio varejista e de serviços diversificados, dotado de amplo alcance espacial máximo (range). Na hierarquia urbana situa-se entre a metrópole regional, quem está subordinada, pois a ela recorre para procurar bens e serviços superiores, ou dela advêm os capitais que controlam algumas de suas atividades terciárias, e numerosos centros menores, a quem subordina por meio de suas funções centrais. Possui uma elite comercial.

Diante do exposto, pode-se dizer que a cidade precisa agir tempestivamente no intuito de criar uma infraestrutura que comporte todo esse crescimento, haja vista os benefícios que este desenvolvimento econômico impulsionado pelo processo de industrialização podem trazer.

Este cenário exige quebra de paradigmas, tendo em vista que ultrapassar 100 mil habitantes pode mudar o pensamento da população que até então tinha uma concepção de cidade pequena e que a sua economia local era influenciada pela força da pecuária. Ainda é notório que o município vive uma espécie de crise de identidade, caminhando paralelamente com referências que demonstram o crescimento e ao mesmo tempo com a tentativa da

população adequar a nova realidade, já que é um processo de transição para cidade de porte médio.

Com o crescimento econômico e demográfico, o município se destaca regionalmente pela oferta de serviços e bens, tendo como consequência a elevada oferta e procura tanto para os ali residentes como dos municípios limítrofes. E quanto a essa limitação a cidade possui uma localização geográfica estratégica, que conforme Corrêa (2007, p. 30):

Uma cidade média, que é também um lugar central na hierarquia regional, dispõe de expressiva localização relativa, constituindo-se em foco de vias de circulação e efetivo nó no tráfego, envolvendo pessoas, capitais, informações e expressiva variedade e quantidade de mercadorias e serviços.

Citado em seu capítulo I, art. 3º IV, da LEI municipal nº 2.083/06 (06-09-28), o município tem um compromisso de desenvolvimento socialmente justo, ambientalmente equilibrado e economicamente viável, respeitadas as funções sociais da cidade e da propriedade, através da política de desenvolvimento, visando garantir qualidade de vida para as presentes e futuras gerações.

Através desta caracterização em que Três Lagoas se enquadra, surgem vários fatores que até então não eram vivenciados pelo município, começando pela expansão da rede urbana.

3.5 Desenvolvimento e expansão da rede urbana

O processo de industrialização faz com que a cidade precise de imóveis para comportar essa população itinerante ou que se fixa permanentemente exigindo agilidade da administração municipal no trabalho de estruturar a cidade nessa etapa de transição. A prefeitura precisa e já está concluído o plano diretor do município, revendo a sua área urbana, propondo ajustes territoriais, inclusive criando um novo pólo industrial, o de número três.

Em 2006 foi aprovada a LEI nº 2.083/06 (06-09-28) tido como o Plano Diretor do município de Três Lagoas, abrangendo a totalidade do território do Município e integra o Sistema Municipal de Planejamento – SMP, implantado algumas medidas como a construção de habitações de interesse social destinados a famílias de até três salários mínimos, construção de habitação em parceria com a iniciativa privada, implantação de infraestrutura, oferecimento de serviços urbanos e produção de equipamentos comunitários em bairros carentes dos mesmos, entre outras medidas.

Neste Plano Diretor em seu capítulo II art. 4º é definido que a municipalidade promoverá o desenvolvimento do município de Três Lagoas de modo integrado, com a finalidade de obter melhoria da qualidade de vida da população e o incremento do bem estar da comunidade e no mesmo capítulo art. 5º é obrigação do município dinamizar, diversificar e verticalizar a economia do Município, com agregação de valor, incrementando o aumento da competitividade e a inovação tecnológica.

Dentro desse Plano também é estabelecido que o mesmo deva ser revisado a fim de coibir a especulação imobiliária, propiciar parcerias entre poder público e iniciativa privada, promover estoque de terras e tornar acessível o direito à moradia. No aspecto legislativo é preocupante o fato e tem que criar leis urbanísticas compatíveis com a realidade da população e facilitadoras do aumento da produção de novas habitações e a regularização de loteamentos já implantados.

A expansão da malha urbana vai definindo, demonstrando a segmentação espacial, revelando a segregação sócio-espacial visto pela condição de moradia ou localização destas. Nesse primeiro momento observa-se que esta expansão esta mais localizada na região sul do município e também é percebida a falta de transportes públicos para atender essa população. Mas em contrapartida, os bairros de alto padrão que estão surgindo após a expansão do processo de industrialização, já contam com boa infraestrutura urbana e os moradores desta região dispõem de veículos automotores próprios não dependendo de transportes públicos.

Por isso, o plano diretor aplicado tem que estar ligado diretamente ao ordenamento territorial urbano haja vista que existem muitos paradigmas que o município vai precisar romper nos próximos anos, em busca de uma cidade com características de médio porte. E todo crescimento desordenado tende a levar a grandes vazios no espaço urbano, o que já pode ser visto em Três Lagoas entre a periferia e região central.

3.6 Como o município se prepara para esse desenvolvimento

Tendo como proposta não só a realização de um relatório ou descrição dos fatos levantados, mas o desenvolvimento de um caráter interpretativo no que se refere aos dados obtidos, buscou-se relacionar a pesquisa com o universo teórico para que sirva de embasamento à interpretação do significado dos dados colhidos.

Inicialmente se fez importante analisar a realidade e os mais diversos aspectos demográficos de Três Lagoas. O município vive os reflexos de um processo histórico excludente e enfrenta um processo transitório a olhos vistos. Os relatos apresentados deixam clara uma percepção e perspectiva de ampliação do movimento no município e ressaltam o aumento significativo quanto a abrangências e diversidade das experiências.

Para chegar aos resultados desta pesquisa deve-se atribuir um ponto de referência, fazendo uma analogia do período anterior e posterior ao processo de industrialização, pois, segundo Oliveira (2006), a industrialização muitas vezes é confundida com desenvolvimento, uma vez que provoca mudanças estruturais no setor produtivo e da localidade onde está instalada.

Vale também ressaltar que os resultados obtidos não podem ser generalizados, pois normalmente só servem para o contexto pesquisado, na localidade analisada, e obtendo o conceito dos ali entrevistados. A análise dos dados qualitativos do mercado imobiliário relacionado ao processo de industrialização de Três Lagoas será descrita a seguir.

Conforme Corrêa (1989) *apud* Oliveira (2006, p. 17), a industrialização está diretamente relacionada com expansão do mercado imobiliário devido às estratégias e ações concretas dos agentes modeladores do espaço industrial e urbano:

- a) Os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais, são grandes consumidores de espaço;
- b) Os proprietários imobiliários atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária possível de suas propriedades;
- c) Os promotores imobiliários formam um conjunto de agentes que realizam as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção do imóvel e comercialização. Atuam no sentido de produzir habitações para a população que constitui a demanda;
- d) O Estado atua como grande industrial, proprietário fundiário, promotor imobiliário, agente de regulação do espaço e o alvo dos movimentos sociais urbanos. Mas é como provedor de serviços públicos que sua atuação é mais corrente e esperada;

A industrialização é muito mais do que alavancar a arrecadação de recursos financeiros ao município em detrimento a outras prioridades, mas sim, deve vir ao encontro dos anseios da população residente e dos migrantes proporcionando bem estar a todos que ali vivem, com condições básicas de sobrevivência, como alojamentos bem estruturados para os operários e moradia para os trabalhadores que serão efetivados.

Conforme Jurado *apud* Aranha-Silva (2010), essa mudança implica na ampliação do espaço da moradia, que gera supervalorização fundiária e imobiliária, e, a expansão da cidade com abertura de novos loteamentos residenciais. Ficando para os agentes imobiliários atuarem

no sentido de realizar as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção do imóvel e sua comercialização.

Em três Lagoas mesmo com as indústrias já instaladas antes de 2006, o município tinha um cenário típico de cidade pequena e com apenas 7 (sete) imobiliárias. Sendo que, após aquele ano notou-se uma expansão neste mercado, por conta da grande procura por imóveis para aluguel, conforme relata o entrevistado D.

Tendo sido essa percepção generalizada por todos entrevistados e ratificado pelo entrevistado B, pode-se ver em seu relato essa percepção:

A maior mudança nesse período foi visivelmente percebida [...]. Houve uma transferência significativa de profissionais de nível de diretoria à auxiliares de mão de obra pesada para cá, desencadeando num primeiro momento todo esse *boom* imobiliário e a valorização utópica dos imóveis urbanos e rurais da região desse bolsão [...].

Simultâneo ao recente processo de industrialização em Três Lagoas, houve o aumento da demanda por serviços públicos e moradias com a chegada de pessoas em busca de trabalho, e que, somados ao déficit habitacional já existente, tem pressionado o poder público a destinar investimentos para melhoria da infraestrutura, dos equipamentos urbanos e, com mais vigor, para definir nossos espaços para construção de unidades de moradias (ARANHA-SILVA, 2010).

Aproveitando a adoção de políticas públicas para combater o *déficit* habitacional, isso em nível de Brasil, foi criado o programa Minha Casa, Minha Vida, que tem ajudado o mercado imobiliário alavancar novas construções para uma classe da população que até então não estava assistida em sua totalidade e como desenvolvimento populacional requer imóvel, verifica-se no setor imobiliário surgirem novos loteamentos, pois existe um grande déficit habitacional da cidade no segmento popular, conforme o entrevistado A:

A falta de construções para essa fatia de mercado tem aumentado após o governo federal exigir que os empreendimentos para serem atendidos pelo programa Minha Casa Minha Vida (programa habitacional do governo federal) só fossem executados somente em área com saneamento básico e pavimentação asfáltica.

Conforme divulgado em 13/12/2011 no portal oficial da Prefeitura, foi lançado um pacote de obras em parceria com a incorporadora Brookfield que irá construir 1.224 moradias financiadas pela Caixa Econômica Federal, que beneficiarão aproximadamente cinco mil pessoas, cabendo a Prefeitura as obras de infraestrutura, como iluminação pública, abertura, traçado e pavimentação das ruas, escolas, unidades de saúde e lazer e ao governo do Estado as obras de saneamento básico, ou seja, fornecimento de água e a canalização de esgoto.

Por outro lado, chegaram os profissionais especializados em Três Lagoas para trabalhar nas diversas indústrias recém instaladas, principalmente na Votorantim Celulose e

Papel (VCP) – atual FÍBRIA – e na Internacional Papel (IP), oriundos de grandes cidades e trouxeram consigo novos hábitos, como o de morar em condomínios fechados verticais ou horizontais. Com isso, passou a haver nova demanda no setor imobiliário como residências em condomínios fechados, que até então não havia (ARANHA-SILVA, 2010).

Percebe então a estruturação de uma nova classe social, que busca na cidade a realização das suas necessidades e desejos. Essa demanda por espaços diferenciados para morar aqueceu o mercado imobiliário três-lagoense, seja pela pouca oferta de imóveis para vender ou alugar, seja pela possibilidade de produzir novos espaços para se morar, até então inexistentes nos anos de 2006/2007.

Para acompanhar a demanda desses novos moradores, o mercado percebeu que a construção de condomínios fechados era um excelente nicho a ser explorado, e assim a cidade se tornou a viver um verdadeiro *boom* nos projetos de condomínios fechados, conforme descreve o entrevistado C:

Hoje são cerca de 1.400 lotes apenas em condomínios de padrões A e B. Além do que estes condomínios propõem uma maior segurança, além de varias opções de entretenimento. Atualmente as famílias procuram mais uma vida funcional, ao contrário de antigamente, onde buscavam comprar casas grandes com quintal.

Verifica-se que a expansão econômica de Três Lagoas aumentou a demanda por empresas voltadas à construção civil, com objetivo de abastecer o mercado local com novas plantas a instalar no município e ampliação de muitas já instaladas, ampliando sua capacidade de produção, com a construção de novas residências. Ainda, conforme o entrevistado C, pelo menos 4 (quatro) condomínios fechados de alto padrão já estão em construção, assim como construções particulares e condomínios de padrão médio.

Todo esse auge de expansão imobiliária tem de um lado os proprietários e do outro os investidores que neste caso estão representados pelos agentes imobiliários. Para os proprietários, o aumento dos preços dos imóveis daquela época até hoje não passam de apenas uma valorização, enquanto que os investidores tratam essa valorização como especulação, pois acreditam que estes proprietários querem obter a maior renda fundiária possível de suas propriedades quando observa os preços praticados antes do processo de industrialização.

Segundo Zmitrowicz (2007) os bens imóveis são normalmente não deterioráveis, mas o seu valor varia de acordo com a evolução do mercado e com a sua própria transformação através de investimentos. Mas nesse caso segundo os entrevistados houve uma supervalorização, quer em menor ou maior proporção.

O entrevistado D justifica que não diferente da aquisição, os aluguéis também supervalorizaram proporcionalmente durante a fase de construção da Votorantim Celulose e Papel (VCP) e mantêm os mesmos valores da época, alguns ainda com reajustes.

Os entrevistados B e C pensam que houve sim uma variação significativa tanto para venda como para locação, numa proporção praticamente de igual para igual, o que fez com que muitos investissem também na construção civil de imóveis.

Porém, o entrevistado A, relata que o aluguel desde aquela época subiu em torno de 300% e, assim o mercado de venda não acompanhava o mercado de locação, já que o m² de terreno em uma área popular teve uma valorização de até 1000% e os localizados nos bairros de classe média obtiveram uma valorização em torno de 100%.

Questionado ainda sobre o que pensa sobre a especulação, o entrevistado A, justifica que não é o momento de especular, pois:

O que valorizou 1000% anteriormente vai estagnar e não vai valorizar mais do que 10%. [...] não é hora mais de especular e sim produzir.

Três Lagoas por apresentar nos últimos 6 (seis) anos um elevado crescimento demográfico e industrial, passa por um momento de transição de uma cidade pequena para uma cidade média. A especulação imobiliária, a precariedade ou falta de infra-estrutura e de serviços públicos intensificaram os problemas urbanos (ARANHA-SILVA, 2010).

Para tanto, os entrevistados veem o município tentando prevenir distorções e abusos na utilização econômica da propriedade, coibindo o uso especulativo de imóveis urbanos como reserva de valor que resulte na sua subutilização ou não utilização, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade. Sobre este tópico Zmitrowicz (2007) descreve que:

Através da legislação, o poder público pode influir na oferta, estabelecendo normas para execução de loteamentos, utilização ou alienação de lotes ou glebas, ou, ainda, através de tributação progressiva; e também na demanda em áreas específicas, ao restringi-la apenas a determinados usos através do zoneamento.

Quando questionados se houve uma parceria entre o ente público e o setor privado, todos os entrevistados acreditam que sim, talvez não na quantidade e qualidade desejada, porém a Prefeitura se mostrou, e ainda mostra-se presente em busca de soluções, melhorias e parcerias, com os demais órgãos públicos, esferas governamentais, comércio, incorporadoras, agentes imobiliários, conforme relata o entrevistado B:

Sim houve uma parceria, nas obras de infraestrutura principalmente, mas ainda falta planejamento para termos um desenvolvimento equilibrado para atender as necessidades básicas da população e do município.

Em relação ao mesmo tema, o entrevistado A diz que a arrecadação do município era pequena e por mais que a parte política tivesse interesse, não havia condições, até mesmo porque toda essa mudança aconteceu ao mesmo tempo e de fato a cidade não estava preparada para absorver toda essa mão de obra, gerando assim um déficit habitacional onde as empresas eram obrigadas a adequar várias moradias residenciais em alojamentos super lotados. Conforme o mesmo entrevistado:

Por mais que o município receba recursos, tem que se fazer correção do passado e concomitante fazer novos investimentos e nesse caso existe uma diferença entre a boa vontade e o que pode fazer de fato.

Mas, é consenso que o poder público pode amenizar esses impactos, estruturando a cidade, fazendo com que leis e responsabilidades ambientais e sociais, sejam cumpridas. É citado também que o município tem recebido empresas de grande porte e, estas têm compromissos e responsabilidades para cuidar de sua imagem, o que contribui paralelamente com os objetivos do município.

Aos aspectos negativos é sabido que o próprio crescimento da cidade gera esse impacto e a única forma de não enfrentá-lo seria a cidade não crescer, continuar estagnada. Em relação a este conceito o entrevistado B cita que:

Com a industrialização houve um desenvolvimento grande na cidade no setor imobiliário, como também na arrecadação municipal e no comércio em geral. Os aspectos negativos foram que com os valores em alta e a legislação municipal “Plano Diretor”, alguns investidores não quiseram investir seu capital na cidade e acabaram investindo em outras regiões.

Conforme Zmitrowicz (2007), no início a propriedade era um direito no qual não se admitia a interferência governamental. Ao contrário, atualmente essa interferência é menos freqüente, se levar em consideração a Constituição de 1988, o parágrafo 2º do Artigo 182, onde define que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor”.

Porém, percebe-se que todo esse processo de transição pode gerar uma cidade muito desordenada, com pouca mobilidade no trânsito, ciclovias insuficientes, pouco espaço para estacionamento, além de poucas vias de circulação tanto para pedestres como para veículos, além do déficit habitacional. Zmitrowicz (2007) observa que obras e serviços como sistemas viários e de transportes públicos bem como redes de infra-estrutura, incentivam o desenvolvimento das áreas urbanas, elevando os valores imobiliários.

O entrevistado A, mais confiante diz que, tudo pode estabilizar pois estamos vivendo um momento de alto custo de mão de obra na construção civil; acreditando não haver uma queda brusca de preços, mas uma estabilização do setor imobiliário.

Toda essa expansão urbana faz com que a população venha tentando se adequar à nova realidade, seja na mudança do espaço urbano, ou no tratamento as pessoas que chegam e trazem um pensamento ou cultura diferenciada dos moradores mais antigos. Nota-se que, trabalhador e empreendedor devem pensar e tomar atitudes diferenciadas, pois essa mudança já não é mais reversível, conforme argumenta o entrevistado D:

Não tem como retroceder esse processo nessa fase que vivemos, pois as grandes indústrias que chegaram já estão em fase de terraplanagem e construção civil, que é o pico da obra e com isso chega-se mais pessoas a cada dia, o que já é bem visível.

É consenso para todos entrevistados que o município merece, e a população também, todo esse desenvolvimento, mas ainda há necessidade de se organizar de forma planejada, priorizando as maiores demandas, para equalizar o processo de desenvolvimento municipal.

Para tanto, como estratégia acredita-se que o Plano Local de Habitação Social pode amparar o direito constitucional que é o acesso à moradia, pois tal Plano tem o objetivo de oferecer solução de habitação e possibilitar a realização de obras e serviços voltados à modificação de uso e ocupação de imóveis. E dentro dos objetivos do PLHS, estão:

- Garantir o direito universal à moradia digna, democratizando o acesso à terra urbanizada, à moradia e aos serviços públicos de qualidade, ampliando a oferta de habitações e melhorando as condições de habitabilidade, preferencialmente da população de menor renda.
- Atender às necessidades habitacionais do conjunto da população, atuando de forma diferenciada segundo os segmentos de renda da população, tendo como prioridade o atendimento à população de menor renda.
- Garantir a sustentabilidade social, econômica e ambiental nos programas habitacionais, por intermédio das políticas de desenvolvimento econômico e de gestão ambiental.
- Estimular a produção de Habitação de Interesse Social - HIS por demais agentes da produção habitacional, tais como a iniciativa privada e as associações e cooperativas populares de produção de moradias.
- Promover a urbanização e regularização fundiária das ocupações irregulares e a regularização imobiliária.
- Conter o espraiamento da ocupação habitacional em áreas não urbanizadas, priorizando as áreas já dotadas de infra-estrutura.
- Estimular a ocupação de áreas já parceladas para a produção de Habitação de Interesse Social - HIS.

- Priorizar projetos de Habitação de Interesse Social – HIS que garantam a ocupação harmoniosa do espaço urbano.

Para o dimensionamento da necessidade de novas moradias, ou seja, para o atendimento da demanda do mercado habitacional, de acordo com este mesmo PLHIS, é preciso incorporar ao déficit habitacional o componente da demanda demográfica, face a dificuldade de obtenção de dados que permitam a projeção desta mesma demanda.

Segundo Aranha-Silva (2010), esse recente processo de (re)estruturação decorrente da implantação de indústrias oferece visibilidade à cidade em escala nacional, pela oferta de incentivos fiscais e de benefícios que por outro lado, tem acirrado o embate entre as classes sociais que requerem mais moradias. Também conforme Aranha-Silva (2010):

A nova dinâmica territorial de Três Lagoas se evidencia pela expansão do tecido urbano, pela segmentação do espaço, pela inserção de novos usos e costumes, pela valorização e especulação imobiliária, pela possibilidade de reprodução do capital de certos agentes sociais, mas que a diferenciação espacial gera a segregação e a exclusão de muitos.

A partir do exposto, pode-se inferir que o desenvolvimento industrial trouxe e ainda traz o crescimento na cidade de Três Lagoas e continua causando mudanças nas suas relações econômicas e sociais, pois a vinda de muitas pessoas em busca de emprego está levando a um crescimento muito rápido e não planejado do município, ocasionando vários problemas, especialmente de infra-estrutura para comportar de forma adequada os novos moradores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Este estudo teve por objetivo fazer uma análise do impacto da industrialização no município de Três Lagoas/MS e suas conseqüências ao mercado imobiliário.

Três Lagoas é uma cidade geograficamente privilegiada, o que favorece a atração de investimentos. Tem abundância energética, logística intermodal para o escoamento da produção, através de hidrovias, ferrovias e rodovias. Também conta com uma forte política de investimentos que prevê a concessão de investimentos fiscais por parte dos governos Municipal e Estadual, além de um parque industrial já estruturado.

Em contrapartida, um dos maiores impactos sofridos pelo município se deve ao aumento populacional, que vem ocorrendo de uma forma rápida, inicialmente, sem planejamento. Percebeu-se então, que o município está passando por um momento de adaptação à esta nova realidade.

A pesquisa revelou que o município de Três Lagoas passa por um processo de reestruturação sócio-espacial e está em constante transição ganhando características de cidade média, proveniente de sua recente fase de industrialização. Tal característica reflete-se no crescimento do PIB e no aumento demográfico. Além disso, destaca-se como um importante eixo de circulação de pessoas, mercadorias e serviços, atraindo ainda mais moradores, investimentos e incrementando ainda mais a dinâmica na rede urbana regional.

Constatou-se que o processo de industrialização no município propiciou uma melhoria na qualidade de vida da população, criando um novo mercado de trabalho e ampliando o já existente, o que acabou com um dos maiores problemas relatado pela mídia nacional: a falta de empregos.

Porém, para que o município possa se adaptar a essa nova realidade, deve estar preparado para receber o crescimento populacional, principalmente em termos de infraestrutura, pois quando bem estruturado o desenvolvimento local proporciona mudanças que podem ser significativas no município.

Ponderando essas colocações e as comparando ao cenário do município mostrado nessa pesquisa, conclui-se que está havendo efetivamente o desenvolvimento local no município pesquisado, pois isso é refletido na satisfação dos agentes imobiliários entrevistados.

Pode-se concluir que, para existir um desenvolvimento local é necessário que todos os envolvidos, como: indústria, sindicatos, governos municipal e estadual, bancos,

comunidade, atuem com os mesmos objetivos. E isso é notado no município, pois percebe-se uma integração entre os setores privado e público, através de investimento em pesquisas, capacitação de mão de obra, projetos e leis, entre outros.

Um fator importante que também merece destaque é que o ser humano é o principal responsável pelo sucesso ou fracasso no processo de desenvolvimento, pois cada ser se torna ator do seu próprio progresso.

Vale lembrar que não se pode generalizar as opiniões aqui descritas e é possível que, apesar da garantia do anonimato dos entrevistados, muitas pessoas possam sentir-se receosas ou pouco à vontade na manifestação de suas opiniões, o que reflete uma possível limitação deste estudo. Além desta, ressalta-se também que o número de entrevistas também figura como limitador.

Como sugestão de pesquisa futura, tem-se a ampliação do número de entrevistas, um estudo qualitativo junto a moradores, governo e empresários da região, e também um estudo comparativo junto a outros municípios com realidade semelhante.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANHA-SILVA. E. **Produção de moradias e expansão da periferia: nova dinâmica territorial urbana em Três Lagoas/MS.** Campo Grande. FUNDECT/MS, 2010.

ARANHA-SILVA. E. **Três Lagoas: uma interpretação do rural com o urbano.** Presidente Prudente: UNESP, 1992. (Dissertação de Mestrado).

ÁVILA, V. F. de. **Municipalização para o desenvolvimento.** Campo Grande: Ed.UFMS/PREG, 1993.

AVILA, V. F. **formação educacional em desenvolvimento local: um relato de estudo em grupo e análise de conceitos.** 2ª Ed. Campo Grande: UCDB, 2001.

BRASIL. Lei 5.106, de 02 de setembro de 1966. Sobre política de reflorestamento através de projetos incentivados. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/L5106.htm>. Acesso em: 25 outubro 2011.

BUARQUE, S. C. **Construindo o desenvolvimento local sustentável: metodologia de planejamento.** Rio Janeiro. Ed. Garamond, 2002.

CANO, W. *Concentração e desconcentração econômica regional no Brasil: 1970-95.* In: *Economia e Sociedade.* Campinas, n. 8, 1997, p. 101-142.

CANO, W. **Desequilíbrios regionais e concentração industrial no Brasil.** 2ª Ed. Campinas: IE/UNICAMP, 1998.

CORRÊA, R. L. **Espaço, um conceito-chave da geografia.** In: *Geografia: Conceitos e Temas.* Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2007.

FIGUEIRÓ. P. S. **A logística reversa de pós-consumo vista sob duas perspectivas na cadeia de suprimentos.** Tese de Mestrado no Programa Pós Graduação Administração da UFRGS, 2010.

GONZALEZ, M. A. S. **Aplicações de técnicas de descobrimento em base de dados e de inteligência artificial em avaliação de imóveis.** Tese de Doutorado no Programa de Pós Graduação em engenharia civil da UFRGS, 2002.

KROETZ. M. **A Mudança de paradigmas e seus impactos sobre o desenvolvimento industrial de Santa Catarina.** Tese de Mestrado no Programa de Pós Graduação em economia da UEM, Maringá, 2006.

LEITE. A. S. **O Governo Municipal como indutor de desenvolvimento local: o caso da economia solidária.** Tese Mestrado em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente, U. Araraquara, 2007.

MARCONI; Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Metodologia científica**. São Paulo: Atlas, 2004.

MARTINELLI, D. **A ecologia de empresas e outras abordagens sistêmicas no ensino de política de negócios**. Publicado no XVI Congresso Anual da ANPAD. Canela (RS). Set. 1992.

OLIVEIRA, Gilson Batista de. **Uma discussão sobre o conceito de desenvolvimento**. **Revista da FAE**, Curitiba, v.5, n.2, p.41-48, maio/ago. 2002.v.5, n.2, p.41-48, maio/ago. 2002.

OLIVEIRA, Patrícia. **As relações entre as indústrias de Três Lagoas-MS no contexto de territorialidade: um estudo com perspectivas de desenvolvimento local**. Tese (Mestrado em Desenvolvimento local) –UCDB. Campo Grande, 2006.

PACHECO, M. P. S. **Expansão e tendências do mercado imobiliário de Porto Alegre (2005 - 2007): um ensaio sobre a aplicação do regime urbanístico do PDDUA em uma área da cidade**. Porto Alegre (RS). 12/2010.

PACHECO, C.A. **A questão regional brasileira pós 1980: descontração econômica e fragmentação da economia regional**. 1996, 334 f. Tese (Doutorado em Economia) – Instituto de Economia – Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 1996.

POLÍTICA NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO REGIONAL (PNDR):
MINISTERIO DA INTEGRAÇÃO. Disponível em
<http://www.mi.gov.br/desenvolvimentoregional/pndr/questao_regional.asp#questao>.
Acesso em 20 fevereiro 2012.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1998.

SALOMON. D. **Como fazer uma monografia**. São Paulo: Martins Fontes, 1991.

ZMITROWICZ, Witold. **Códigos Urbanos e Mercados Imobiliários, 2007**. Disponível em:
<http://pcc2560.pcc.usp.br/Textos_Tecnicos/Codigos_urbanos_e_mercados_imobili%C3%A1rios.pdf>. Acesso em: 05 fevereiro 2012.

APÊNDICE A

Roteiro de entrevista - Mercado Imobiliário de Três Lagoas

1. Como o senhor analisa o mercado imobiliário até meados de 2006, antes do processo de industrialização ocorrido no município?
2. Após este período, caso tenha havido mudanças no mercado imobiliário, quais foram as mais perceptíveis, em sua opinião?
3. Em que período houve maior oferta de imóveis? Esta oferta acompanhou a demanda? Em caso negativo, o que faltou para que isso acontecesse?
4. Na sua percepção houve uma variação significativa no valor dos imóveis neste período, tanto para venda como locação?
5. Se houve uma especulação, quem foram os principais beneficiários?
6. Na sua visão houve uma parceria entre o ente público e o setor privado, como infraestrutura, asfalto, saneamento?
7. É percebido por vocês que atuam neste setor se houve uma participação do ente público, discutindo o assunto ou buscando sanar os problemas que podem ter ocorridos?
8. Quais os principais benefícios que a industrialização/desenvolvimento trouxe para o mercado imobiliário local? Houve aspectos negativos? Quais?
9. Essa expansão demográfica em seu entendimento continuará?
10. Em sua opinião, o município está preparado para tal expansão? Por quê?