

A OFERTA DO ENSINO SUPERIOR E O PROCESSO DE REDEFINIÇÃO SOCIOESPACIAL NA ÁREA NOROESTE DA CIDADE DE DOURADOS-MS

Bruno Bomfim Moreno¹

Maria José Martinelli Silva Calixto²

RESUMO: O artigo analisa alguns dos desdobramentos do processo de redefinição socioespacial da área noroeste da cidade de Dourados-MS, sobretudo aqueles que estão relacionados aos condicionantes socioespaciais da oferta do ensino superior e à inserção/localização das Instituições de Ensino Superior (IES). Para estabelecer essa relação, procurou-se, a partir do trabalho de campo, demonstrar onde se verifica, de forma mais concentrada, a oferta de imóveis para aluguel, direcionados à demanda que se vincula com as IES. Procurou-se, também, demonstrar que, com a intensificação dos fluxos em direção à Cidade Universitária (local onde se inserem duas instituições públicas de ensino), a área noroeste de Dourados passou a se configurar como um vetor de expansão da cidade (ampliação do perímetro urbano e implantação de novos loteamentos).

PALAVRAS-CHAVE: oferta de ensino superior; instituição de ensino superior; demanda habitacional; expansão urbana; redefinição socioespacial.

THE OFFER OF HIGHER EDUCATION AND THE PROCESS OF SOCIO-SPATIAL REDEFINITION IN THE NORTHWEST AREA OF THE CITY OF DOURADOS-MS

ABSTRACT: This article aims to present some aspects of the development of the socio-spatial redefinition process in the northwestern part of the city of Dourados-MS, especially these which are related to the socio-spatial conditions of higher education provision and the insertion/location of Educational Institutions. To establish this relationship, it was sought, through the fieldwork, to demonstrate where appears, in the most concentrated way, the offer of rental properties geared to the demand that is linked to HEIs. It was also sought to demonstrate that, with the intensification of flows towards the Cidade Universitária (an area where two public educational institutions are located), the northwestern part of Dourados started to become a vector of the city

¹ Universidade Estadual de Goiás. E-mail: bruno.moreno@ueg.br; Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-3955-9541>.

² Universidade Federal da Grande Dourados. E-mail: mjmartinelli2015@gmail.com; Orcid: <https://orcid.org/0000-0003-3214-8256>.

expansion (extension of the urban perimeter and the implementation of new allotments).

KEYWORDS: higher education offer; higher education institution; housing demand; urban expansion; socio-spatial redefinition.

LA OFERTA DE EDUCACIÓN SUPERIOR Y EL PROCESO DE REDEFINICIÓN SOCIOESPACIAL EN LA ZONA NOROESTE DE LA CIUDAD DE DOURADOS-MS

RESUMEN: Este artículo tiene como objetivo presentar algunos de los desarrollos del proceso de redefinición socioespacial de la porción noroeste de la ciudad de Dourados-MS, especialmente aquellos relacionados con las limitaciones socioespaciales de la oferta de educación superior y la inserción/ubicación de las Instituciones de Enseñanza. Para establecer esta relación se ha intentado, a partir de un trabajo de campo, demostrar dónde, de forma más concentrada, se vincula la oferta de inmuebles en alquiler dirigida a la demanda con las IES. También se intentó demostrar que, con la intensificación de los flujos hacia la Ciudad Universitaria (lugar donde se ubican dos instituciones públicas de enseñanza), la porción noroeste de Dourados pasó a configurarse como vector de expansión de la ciudad (expansión de el perímetro urbano y la ejecución de nuevas urbanizaciones).

PALABRAS CLAVE: oferta de educación superior; institución de enseñanza superior; demanda de vivienda; la expansión urbana; redefinición socio-espacial.

INTRODUÇÃO

Este artigo tem por objetivo analisar as redefinições socioespaciais na cidade de Dourados-MS, mais especificamente aquelas verificadas em sua porção noroeste e que estão direta ou indiretamente relacionadas à oferta do ensino superior e à inserção/localização das Instituições de Ensino Superior (IES). Para que essa relação fosse estabelecida, foram realizados levantamentos de campo no sentido de demonstrar que, nas imediações de uma das IES, se verificou a concentração da oferta de imóveis voltados, mesmo que não exclusivamente, aos estudantes universitários. Procurou-se, também, demonstrar que, com a intensificação dos fluxos em direção à Cidade Universitária, a área noroeste de Dourados passou a ser um vetor de expansão

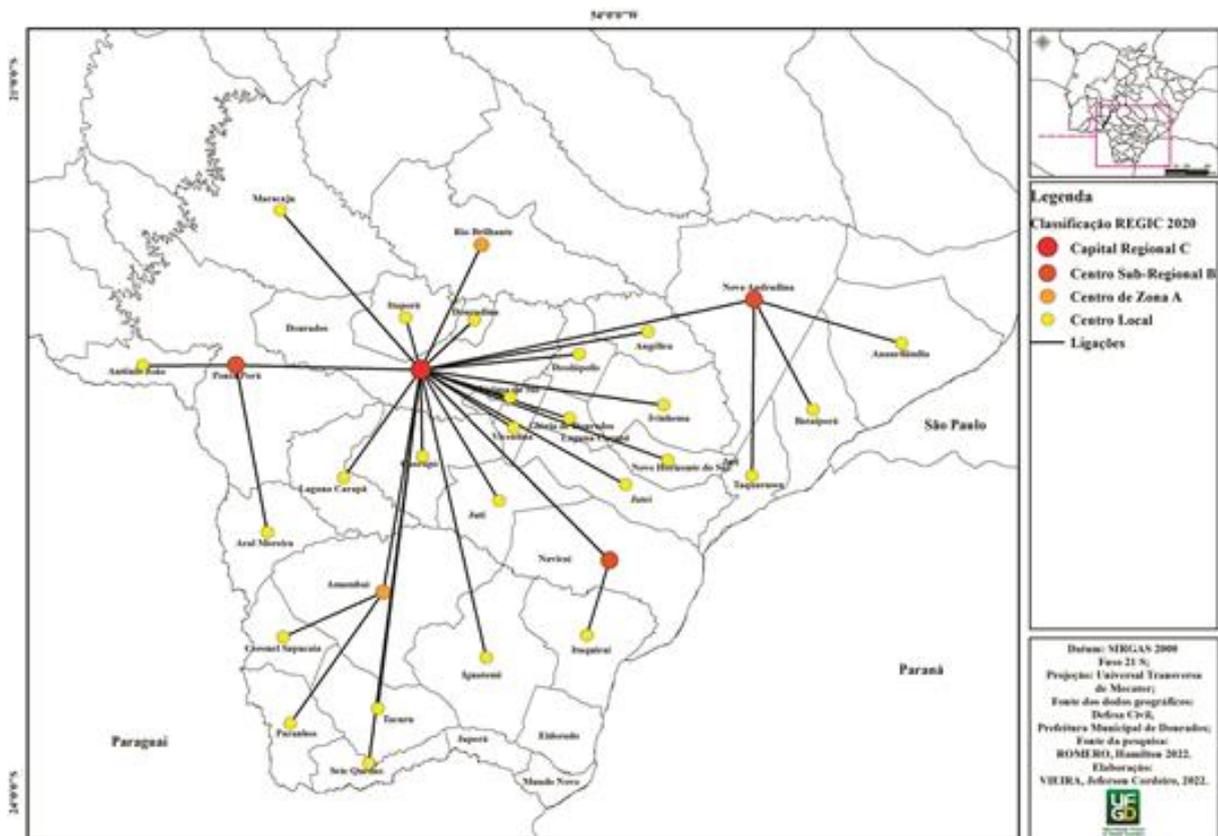
da cidade (ampliação do perímetro urbano e a implantação de novos loteamentos), principalmente no eixo formado pela Av. Guaicurus.

Como procedimento metodológico adotou-se: a) revisão bibliográfica, em especial referências que tratavam sobre cidades médias e sua relação com o ensino superior, bem como sobre a estruturação urbana de Dourados; b) levantamento sobre a oferta de ensino superior em Dourados a partir dos dados disponíveis nos sítios eletrônicos das IES e do portal e-MEC; c) avaliação de imagens de satélite de um quadrante da cidade, feita em anos distintos, no sentido de se demonstrar, espaço-temporalmente, a ocupação mais densa por construção; d) registro fotográfico de habitações multifamiliares (*kitnets* e edifício de apartamentos); e) mapeamento dos usos, dando destaque para as residências do tipo multifamiliar na envoltória de uma das instituições; f) mapeamento da ampliação do perímetro urbano no ano de 2011 a fim de se estabelecer comparativo com a delimitação vigente anteriormente – em que pese a expansão nas extremidades leste e oeste; g) mapeamento do conjunto de equipamentos urbanos e loteamentos (inclusive do tipo fechado) implantados na porção noroeste da cidade – articulados pelo eixo formado pela Av. Guaicurus; i) registro fotográfico dos equipamentos urbanos e de anúncio de venda/aluguel de imóveis na porção noroeste de Dourados-MS como expressão das dinâmicas imobiliárias do vetor de expansão territorial urbana.

A cidade de Dourados dista aproximadamente 220 km da capital, Campo Grande, e possui 243.368 habitantes (IBGE, 2022), sendo a segunda maior em tamanho demográfico do estado de Mato Grosso do Sul. Conforme pesquisa da Regic – Região de Influências das Cidades (IBGE, 2020) –, Dourados (Capital Regional C) está vinculada à rede urbana de São Paulo (Grande Metrópole Nacional), subordinada à capital estadual, Campo Grande (Capital Regional A) e articula-se, direta ou indiretamente, a outros 30 centros urbanos, abrangendo

uma área de influência³ que compreende o Sul do estado de Mato Grosso do Sul – ver Figura 1.

Figura 1 – Dourados/MS: Rede urbana (2018)



Fonte: Romero (2022)

A expressão da condição de um centro urbano em suas articulações na(s) rede(s) urbana(s) a que se vincula pode ser vista como um dos elementos para caracterizar⁴ uma cidade média – como no caso de Dourados⁵ e seus vínculos

³ Conforme demonstrado em Moreno (2013), a área de influência de Dourados no que diz respeito ao ensino superior é diferente daquela colocada pela Regic (IBGE, 2008), pois ao mesmo tempo em que possui articulações fracas ou inexistentes com centros mais ao sul do estado de Mato Grosso do Sul, mantém vínculos com centros mais ao norte que não figuram dentre aqueles da rede urbana de Dourados, ainda tomando como referência o trabalho realizado pelo IBGE (2008).

⁴ Neste artigo não será aprofundada a discussão sobre a noção ou o conceito de cidades médias, nem mesmo os procedimentos metodológicos para identificá-las. Esse esforço já foi realizado por diversos autores, cujos trabalhos destacamos: Andrade; Serra (2001), Sposito (2001, 2006 e 2007), Corrêa (2007), Soares (2013) e Sposito *et. al.* (2007).

⁵ Para maior aproximação com a discussão ver Calixto; Bernardelli (2016).

com outros centros urbanos de diferentes escalas espaciais, podendo ir da escala local à internacional.

Calixto (2019, p. 586), assevera que:

Os diferentes graus de inserção dos centros urbanos na rede constituem uma unidade contraditória, o que assegura seu movimento. Considerando Dourados um 'ponto' ou um 'nó' na rede urbana, pode-se dizer que representa a síntese de uma relação que envolve múltiplas escalas e interesses de ação. Essa condição se constrói a partir da simultaneidade dos diferentes tempos. A configuração espacial da rede urbana é uma construção histórico-social, e sua forma está sujeita a contingências econômicas, políticas e sociais gestadas tanto localmente quanto em escalas mais amplas.

A relação entre os papéis urbanos das cidades médias e a oferta de serviços especializados (dentre eles, o ensino superior) tem sido destacada em diversos estudos, em especial, aqueles realizados pela Rede de Pesquisadores Sobre Cidades Médias (ReCiMe), como pode ser observado, por exemplo, em Sposito (2007), Sobarzo (2010), Soares *et al.* (2010), Melazzo (2012) e em Calixto e Bernardelli (2016).

No que diz respeito aos papéis regionais de Dourados, é importante dizer que os estudantes que se deslocam dos centros urbanos do entorno dessa cidade média⁶ perfazem importante percentual na composição dos cursos de graduação das IES de Dourados. Essa realidade se expressa pela quantidade de imóveis para aluguel destinada a esse público e, sobretudo, pela quantidade de ônibus que mantêm fluxos diários transportando alunos de outras cidades para Dourados.

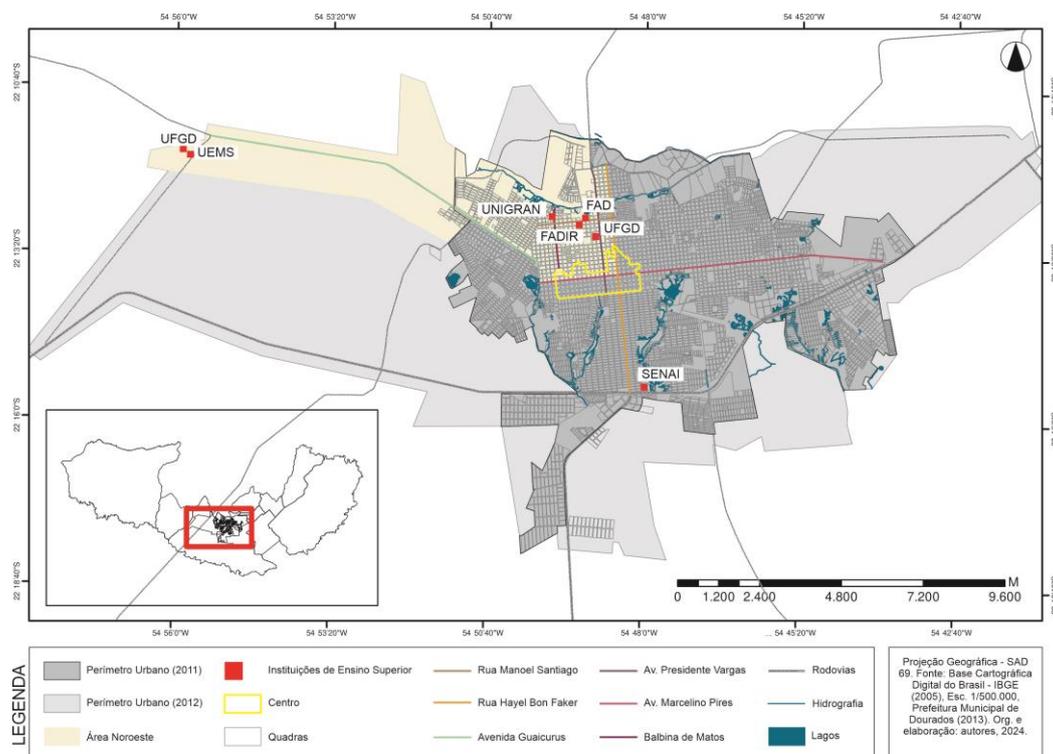
Regionalmente, portanto, essa capital regional é o centro urbano que tem a maior e mais complexa oferta de ensino superior na porção sul do estado de Mato Grosso do Sul. No que diz respeito ao ensino superior presencial em

⁶ Conforme demonstrado em Moreno (2013).

Dourados, conforme o portal e-MEC⁷, são ofertados 99 cursos de graduação em 6 instituições, três delas do setor público (Universidade Estadual de Mato Grosso do Sul – UEMS, Instituto Federal de Mato Grosso do Sul e Universidade Federal da Grande Dourados – UFGD) e três do setor privado (Centro Universitário da Grande Dourados – UNIGRAN, Faculdade Anhanguera de Dourados – FAD e Faculdade de Tecnologia SENAI Dourados). As IES que possuem maior oferta de de cursos de graduação e vagas são a UFGD (42 cursos e 2.151 vagas) e a UNIGRAN (29 cursos e 4.790 vagas).

Já em relação à localização, as instituições estão inseridas, em sua maioria (três delas), na porção noroeste da cidade, seja em uma área de ocupação mais consolidada – UNIGRAN, FAD, Reitoria e a Faculdade de Direito e Relações Internacionais (FADIR) da UFGD – ou em uma área de expansão (Unidade II da UFGD e UEMS), em que se verifica uma descontinuidade territorial – ver Figura 2.

Figura 2 – Dourados/MS: Localização das Instituições de Ensino Superior (ensino presencial) – 2013



⁷ Consulta realizada em 13 de junho de 2024.

Fonte: IBGE, 2005; PMD, 2012. Organização: Autores (2024).

Em Dourados, verificou-se que o momento de início/expansão da oferta do ensino superior e a área em que cada uma das IES se insere na cidade são importantes elementos para a análise, pois demonstraram como elas tiveram/têm capacidades diferenciadas de promover/induzir mudanças na localização em que se inserem. Isso ocorreu/ocorre de forma direta, pela disponibilidade de linha específica do transporte público, por exemplo, ou de forma indireta pela oferta de habitação para aluguel, cuja tipologia, mesmo que não exclusivamente, é direcionada aos estudantes.

Há, nesse sentido, dinâmicas e processos que são observados como especificidades da escala da cidade que, sem desconsiderar as articulações com aqueles que ocorrem em escalas mais amplas, serão privilegiados como recorte analítico deste artigo. Ao se referir à escala da cidade, Baumgartner (2015, p. 109), por exemplo, assevera que as instituições de ensino superior

[...] além de contribuírem para o desenvolvimento educacional e cultural, acabam por se constituir como grandes agentes econômicos e políticos e, conseqüentemente, com participação ativa no processo de produção do espaço urbano. Em cidades médias e pequenas, muitas universidades são os maiores empregadores locais e possuem orçamentos maiores que do próprio município.

105

A expressividade do orçamento institucional certamente tem impactos diretos na estruturação urbana, mas os indiretos, de difícil aferição, são igualmente relevantes à produção das cidades em que há a oferta de ensino superior. Henrique (2009), Honório (2012), Santana e Marengo (2012) e Mota (2006) procuraram demonstrar esses impactos, nem sempre positivos, para as cidades de Cachoeira-BA, Viçosa-MG, Santo Antônio de Jesus-BA e Maringá-PR, respectivamente.

Os autores citados, mesmo que partindo de pressupostos teórico-metodológicos distintos, demonstraram como a oferta do ensino superior

(modalidade presencial) reforça e amplia dinâmicas imobiliárias de especulação, sendo mais significativas em pequenas cidades, a exemplo das cidades baianas analisadas por Henrique (2009) e Santana e Marengo (2012), em que o preço do aluguel fixado para os estudantes vindos de outros locais, torna mais difícil ou até impossibilita que os moradores daquelas cidades consigam pagar por moradia.

Em Viçosa-MG, Honório (2012, p. 116) verifica condição semelhante:

[...] os agentes hegemônicos se reproduzem produzindo espaços para os universitários. Nesse processo uma parte da população viçosense é levada para uma extremidade e parte da população 'de fora', por possuir condição financeira para isso, vai para a outra extremidade. Logo, tem-se que a história da produção da cidade universitária de Viçosa está intrinsecamente relacionada à história do desenvolvimento do setor imobiliário local.

Dadas essas características, recorrentes em diversas cidades, Santana e Marengo (2012) problematizam a ausência, em planos diretores, da previsão dos impactos da implantação das instituições de ensino superior, haja vista o potencial que elas aglutinam na redefinição do espaço intraurbano.

Dessa forma, procurando cumprir o objetivo lançado, o texto foi estruturado em três partes. Na primeira parte, é realizada uma breve caracterização da cidade de Dourados, retomando elementos de sua estruturação e da implantação das primeiras instituições de ensino superior. Na segunda parte, a área de inserção das instituições de ensino superior é tomada como referência para a análise da oferta habitacional e, por fim, na terceira parte, a Avenida Guaicurus, que liga a cidade à Cidade Universitária (formada pela UFGD e pela UEMS), vai ser identificada como um eixo de expansão urbana, cuja redefinição, conforme será apresentado, tem relação com a intensificação dos fluxos na direção noroeste da cidade de Dourados.

A INSERÇÃO DAS IES NA CIDADE DE DOURADOS

Cabe, antes que seja estabelecida a discussão principal deste artigo, apresentar como a cidade se estruturou anteriormente à chegada das IES e do início da oferta do ensino superior, serviço que complexificou os papéis regionais de Dourados, especialmente aqueles desempenhados em relação aos centros urbanos da porção sul do estado de Mato Grosso do Sul, conforme já mencionado.

Inicialmente, vale destacar que a dinamização da economia regional se deu a partir da incorporação de tecnologias na produção agropecuária, que teve/tem orientação ao atendimento às demandas do mercado internacional. Essa produção, cada vez mais pautada no uso da ciência, da técnica e da informação desencadeou especializações para atender às atividades ligadas a esse setor. Nesses termos, a cidade se torna centro de drenagem e consumo da renda fundiária (Corrêa, 2007), e se instaura no campo um processo em que a “[...] agropecuária globalizada é um dos vetores da reorganização produtiva do território [...]” (Elias, 2007, p. 114). Para a autora, nas áreas em que se verifica “[...] a difusão do agronegócio, processa-se uma reestruturação da economia e do espaço, resultando no incremento da urbanização, especialmente associado ao crescimento do consumo produtivo, da migração e do mercado de trabalho” (Ibidem, p. 114).

No caso de Dourados, a agropecuária empresarial, fomentada a partir de meados dos anos de 1970, ampliou as condições necessárias à complexificação dos papéis urbanos desse centro. Nesse contexto, a cidade assume importante papel na rede urbana⁸ do sul do estado de Mato Grosso do Sul, especializando-se como um centro de suprimento/atendimento das demandas regionais, principalmente daquelas relativas às atividades agropecuárias.

Essa lógica que se deu no campo reverberou na cidade, pois até os anos de 1960, conforme Silva (2000, p. 217), em Dourados, “[...] não havia bairros

⁸ A respeito da formação da rede regional de Dourados, ver Calixto (2019).

exclusivamente de ricos e de pobres, nitidamente configurados e apartados na cidade [...]”. Essa característica altera-se profundamente a partir dos anos de 1970, período que foi marcado por uma nova fase no processo de (re)estruturação da cidade. Para Calixto (2004, p. 58), as “[...] transformações asseguraram as novas necessidades da recente conformação socioespacial e econômica regional”.

Tanto para Silva (2000) como para Calixto (2000), essa realidade foi marcada pela presença dos interesses agroindustriais, que promoveram o aprofundamento da divisão social do trabalho, a complexificação da estrutura social e, conseqüentemente, a diferenciação socioespacial. Esse período assinala, inclusive, conforme o autor e a autora, o surgimento das primeiras ocupações irregulares na cidade.

Nesse sentido, para Calixto,

A configuração assumida pela cidade expressa a divergência de interesses envolvidos, os quais redefinem o papel desempenhado pelas localizações, reforçando a desigualdade nas formas de produção, apropriação e consumo do espaço urbano, e expressando, sobretudo, as intenções de determinado tipo de Estado que, por engendrar múltiplos papéis, circunstancialmente se manifesta promovendo ou acentuando a exclusão social no plano espacial. (2004, p. 58).

A porção norte da cidade, para o momento retratado neste item, coadunou os elementos para se diferenciar socioespacialmente, principalmente pela atuação de agentes privados e públicos, possibilitando que essa área se configurasse como local de moradia das parcelas de médio e alto poder aquisitivo.

Como consequência dessa nova realidade, Silva (2000) e Calixto (2000) apontam que, aproximadamente, no início dos anos de 1980, inicia-se uma tendência à descentralização das atividades terciárias na cidade de Dourados, mesmo que de forma embrionária – os autores já consideravam a ocorrência de algumas áreas centrais, contíguas ou como desdobramento do centro principal.

Corroborar para a complexificação da centralidade em Dourados, a inserção das IES na porção noroeste da cidade, que iniciam suas atividades ainda na década de 1970. O Centro Pedagógico de Dourados – CPDO⁹, unidade da então Universidade Estadual de Mato Grosso, foi inaugurado em 20 de dezembro de 1970. Essa instituição deu origem ao então *Campus* de Dourados da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul que, em 2005, foi federalizado e tornou-se outra instituição, denominada Universidade Federal da Grande Dourados. Em 1976, foi criada a Sociedade Civil de Educação da Grande Dourados – SOCIGRAN, hoje mantenedora do Centro Universitário da Grande Dourados – UNIGRAN, instituição privada e de capital local.

A inserção das primeiras instituições de ensino superior em Dourados se deu na porção noroeste, área que, atualmente, o preço dos imóveis é elevado em comparação ao conjunto da cidade. No entanto, nos anos de 1970, essa parcela da cidade não possuía a infraestrutura e equipamentos urbanos que a caracterizam hoje. Naquele contexto, era comum a reclamação de alunos, que fizeram graduação nesse período acerca do barro ou da lama que se formava no local em dias de chuva¹⁰. Já nos anos 2000 (momento de expansão do ensino superior no município), a própria presença das IES nessa área passou a contribuir para o processo de redefinição dos preços dos imóveis¹¹,

⁹ Atualmente, no prédio onde eram ofertados os primeiros cursos de graduação dessa instituição, que se localiza na área noroeste, apenas funcionam as atividades administrativas da instituição.

¹⁰ Isso mesmo se tratando da área noroeste que, conforme Silva (2000), dentre os elementos que levaram os estratos de renda mais elevados escolherem o local como moradia, seria a topografia favorável, ao contrário da área sul da cidade, com maiores declividades, portanto, mais sujeitas às erosões.

¹¹ Algumas pesquisas têm mostrado como as IES impactam negativamente, para determinadas camadas da sociedade, nas cidades onde se inserem. Um aspecto negativo é o aumento do preço dos terrenos e dos aluguéis, o que acaba dificultando, se não impossibilitando, o acesso à moradia das pessoas que já habitam na cidade de inserção da IES. Esse deslocamento de alunos cria uma demanda própria por aluguéis e acaba induzindo o aumento dos preços dos imóveis de uma forma geral. Para ver alguns desses desdobramentos, indicamos a leitura de Henrique (2009) e de Santana e Marengo (2012).

reverberando na definição daquilo que se cobra pelos aluguéis por habitação no entorno das instituições.

Essa dinâmica também foi observada por Henrique (2009), Baumgartner (2015) Santana e Marengo (2012) e Mota (2006) em diferentes cidades brasileiras. Especificamente em relação à cidade de Maringá, Mota (2006, p. 255) afirma que “[...] as IES causam grandes impactos geoeconômicos e, conseqüentemente, socioespaciais nos empreendimentos imobiliários”. Ainda para esse autor, elas também influenciariam no “[...] acesso diferenciado das classes sociais à moradia, tanto para compra como para locação de imóveis [...]”, questões que também são observadas na realidade de Dourados, considerando que os salários pagos, principalmente pelas IES públicas, permitem que servidores morem, inclusive, em loteamentos fechados.

Como já pode-se constatar, as IES, pelo expressivo orçamento, por concentrarem pessoas e manterem fluxos intra e interurbanos, são pontos dinâmicos no interior das cidades. Por esse prisma, a expressividade da oferta da IES manifesta-se não apenas no número de alunos, mas, também, nas redefinições que induz, direta ou indiretamente, na cidade e, com maior força, no seu entorno.

Como o ensino superior em Dourados passa por uma expansão mais expressiva a partir dos anos 2000, as IES apresentaram maior condição de induzirem mudanças em sua circunvizinhança com a intensificação de fluxos de pessoas, questões que serão abordadas nos itens seguintes.

A UNIGRAN E A PRODUÇÃO HABITACIONAL NO SEU ENTORNO

Dentre os desdobramentos que podem ser observados a partir da presença da UNIGRAN, aqui a ênfase será dada para a oferta de habitação para aluguel. O destaque para esta e não para as demais instituições se deu porque nas imediações da Unidade I da UFGD e, sobretudo, da FAD e da FADIR/UFGD, as

mudanças na circunvizinhança concernentes ao uso e ocupação do solo, decorrentes da presença dessas IES, não são tão significativas. Tais instituições se inseriram em um quadrilátero – formado pelas Ruas Balbina Vieira de Matos, Ponta Porã e Manoel Santiago e pela Avenida Presidente Vargas (ver Figura 3) – em que o uso habitacional unifamiliar é preponderante e a ocupação já era consolidada, decorrendo daí a ausência de mudanças mais expressivas na área.

Diferentemente do quadrilátero indicado, a oeste da Rua Balbina Vieira de Matos, nas proximidades da UNIGRAN, pela ocupação mais rarefeita nos loteamentos, o uso habitacional multifamiliar teve condições mais favoráveis de ser desenvolvido. Além desse aspecto, o preço do solo na área também contribuiu, já que apresenta preço menor do que o do quadrilátero em que predomina o uso unifamiliar – ver Figura 3.

Figura 3 – Imediações da UNIGRAN (2006) – Ocupação pouco densa



Fonte: Google, 24 de abril de 2006. Org.: Autores, 2020

As transformações na área sob análise podem ser percebidas a partir da Figura 3 (fotografia capturada no ano de 2006) e da Figura 4 (fotografia capturada no ano de 2013), em que procuramos destacar como a ocupação,

sobretudo mais próximo à UNIGRAN, vai se consolidando. Ou seja, essas figuras retratam dois momentos distintos: a primeira mostra a ocupação ainda no início do processo de expansão da oferta do ensino superior; a segunda, retrata a ocupação em um cenário em que a expansão do ensino superior já está consolidada. Chama a atenção, na Figura 3, a quantidade de terrenos sem edificação, principalmente a oeste da Rua Balbina Vieira de Matos.

Figura 4 - Imediações da UNIGRAN (2013) – Ocupação mais densa



Fonte: Google, 24 de abril de 2006. Org.: Autores, 2020

A respeito da Figura 4, percebe-se que houve uma densificação da ocupação a oeste da Rua Balbina de Matos. Além desse aspecto, é importante ressaltar que o incremento de edificações nessa área foi da tipologia multifamiliar, diferentemente do que se produziu a leste, majoritariamente da tipologia de habitação unifamiliar – como pode ser observado na Figura 5.

Por assim dizer, as habitações construídas têm como finalidade, mesmo que não exclusivamente, a ocupação por estudantes, via locação do imóvel. A localização da UNIGRAN, por esse prisma, certamente é um elemento de

distinção na produção habitacional dessa porção da cidade, em que há a aproximação entre as atividades da IES e a produção do seu entorno imediato.

Figura 5 – Dourados/MS – Terrenos sem edificação e habitação multifamiliar próximos à UNIGRAN – (2013)



Fonte: Pesquisa de Campo, 3 e 6/05/2013. Elaboração: Autores (2013).

Para os proprietários, a habitação, nessa área, tem a função de investimento, e, como demonstrado na Figura 5, a disponibilidade de terrenos sem edificação traz a possibilidade de ampliação desse tipo de ocupação, visivelmente difundida na área. Assim como Mota (2006), Santana e Marengo (2012) e Baumgartner (2015) identificaram nas realidades em que analisaram, a localização da IES se torna um aditivo de “valor” nos preços cobrados dos aluguéis e de compra/venda de imóveis para se morar nas imediações da instituição que se mantém vínculo.

Mota (2006, p.253), ao avaliar a realidade de Maringá-PR, uma Capital Regional B (IBGE, 2022), que exerce papéis de cidade média, assegura que o “[...]”

mercado imobiliário, aproveitando-se desta necessidade dos estudantes e funcionários (habitação), que buscam proximidade ao local de estudo e/ou trabalho, realizam uma valorização constante dos imóveis no maior raio de distância possível em relação à instituição [...]”.

Também analisando os desdobramentos no mercado imobiliário causados pela implantação de instituições de ensino superior, Baumgartner (2015, p. 98) afirma que

As universidades participam diretamente do mercado imobiliário através das demandas por novas áreas, vinculadas à expansão de seus campi, ou mesmo pela renovação de áreas no seu entorno. Indiretamente, a necessidade de moradia, transporte e serviços por parte da comunidade acadêmica (professores, estudantes e funcionários) aumentam a demanda por estes serviços, bem como por espaço.

No caso da envoltória da UNIGRAN, em particular, pela disponibilidade de lotes sem edificação (conforme demonstrado nas Figuras 3 e 4), foi possível o desenvolvimento de uma ocupação mais centrada em habitação da tipologia multifamiliar. A localização desses imóveis, que têm preço impactado por uma renda monopólio, possibilita, para quem pode arcar com a despesa, que o inquilino faça o trajeto até a UNIGRAN a pé. Não soa estranho, portanto, que no ano de 2011, conforme a sua avaliação institucional, 12,67% dos estudantes iam caminhando até a instituição.

Em relação às tipologias dessas habitações, vão desde edificações térreas, geminadas ou não, até prédios de apartamentos, compondo uma diversidade de padrões construtivos, orientados a estratos de renda diversos – ver Figura 6, 7 e 8.

Figura 6 – Dourados/MS – Habitação multifamiliar próxima à UNIGRAN – (2013)



Fonte: Autores, 2013.

Figura 7 – Dourados/MS – Habitação multifamiliar próxima à UNIGRAN – (2020)



Fonte: Imobiliária Terra (2020).

Figura 8 – Dourados/MS – Habitação multifamiliar próxima à UNIGRAN – (2020)



Fonte: Benatti Filho, 2020.

Essas figuras exemplificam e reforçam, como tem sido afirmado ao longo deste artigo, que a habitação de tipologia multifamiliar foi desenvolvida de forma mais intensa a oeste da Rua Balbina de Matos e foram produzidas para ocupação por estudantes, em especial para aqueles que mantêm vínculos com a UNIGRAN.

Em relação ao gabarito, há o predomínio de construções que têm até 2 pavimentos, já que 75,37% de todas as habitações multifamiliares verificadas no levantamento possuem essa característica – ver Tabela 1. No total, foram verificadas 134 edificações de uso habitacional multifamiliar e apenas 2 pensionatos e 3 repúblicas.

Tabela 1 – Dourados/MS: Número de pavimento das habitações multifamiliares próximas à UNIGRAN – (2013)

Nº de pavimentos	Total	%
1	52	38,81%
2	49	36,57%
3	13	9,70%
4	18	13,43%
5	2	1,49%
Total Geral	134	100,00%

Fonte: Pesquisa de Campo realizada em 3 e 6 de maio de 2013. Elaboração dos autores (2013).

As tradicionais repúblicas, habitações compartilhadas, usuais nas chamadas cidades universitárias, não têm expressividade se comparado ao número de *kitnets* e prédios de apartamentos em Dourados. As repúblicas, na área mencionada, assim como em toda a cidade, são de difícil identificação, sobretudo pelas restrições contratuais impostas pelos locatários e imobiliárias, que acabam impedindo a caracterização dessa tipologia de habitação compartilhada. Embora essa questão esteja colocada, isso não significa que elas não existam, que os aluguéis não sejam compartilhados e que a habitação tenha uso semelhante ao das repúblicas.

A CIDADE UNIVERSITÁRIA E O VETOR DE EXPANSÃO URBANA

A Avenida Guaicurus liga a cidade de Dourados ao Aeroporto Municipal, a uma base do Exército Brasileiro e à Cidade Universitária – ver Figura 9. A localização desses equipamentos, principalmente a partir da maior oferta de cursos de graduação, intensificou os fluxos diários nessa direção, que passou a se configurar como um vetor de expansão da cidade.

Apesar do preço elevado dos imóveis na porção norte da cidade, o que simboliza um referencial de direção da expansão territorial e de apropriação de “valor” produzido socialmente, a localização da Reserva Indígena de Dourados se coloca como uma barreira à expansão nessa direção (norte), como se observa na Figura 9.

Figura 9 – Dourados/MS – Ligação com a Cidade Universitária – (2017)



Fonte: Google, 18 de janeiro de 2017. Org.: Autores, 2017.

No zoneamento vigente, a faixa territorial que separa o tecido urbano da Reserva Indígena tem a nomenclatura de Área de Restrição Urbana – ARU¹², trecho em que a dimensão mínima dos imóveis deve ser de 800 m²¹³, medida que procura restringir o avanço territorial da cidade em direção à Reserva.

O Parque Alvorada (ver Figura 10), bairro vizinho da UNIGRAN, localizado a noroeste da cidade, tem uma ocupação consolidada e conta com equipamentos urbanos como, por exemplo, escola, praça, clube etc., além de estabelecimentos comerciais e de serviços (mercados, padaria, academia etc.). Os loteamentos que surgem depois dele acabam por se apropriarem dos valores e signos que foram construídos tendo em vista um conjunto de elementos ligados à infraestrutura e aos equipamentos urbanos presentes no local, assim como a um perfil específico de ocupante (servidores públicos – principalmente professores universitários e militares).

Para Calixto e Bernardelli (2016, p. 161), o loteamento Parque Alvorada,

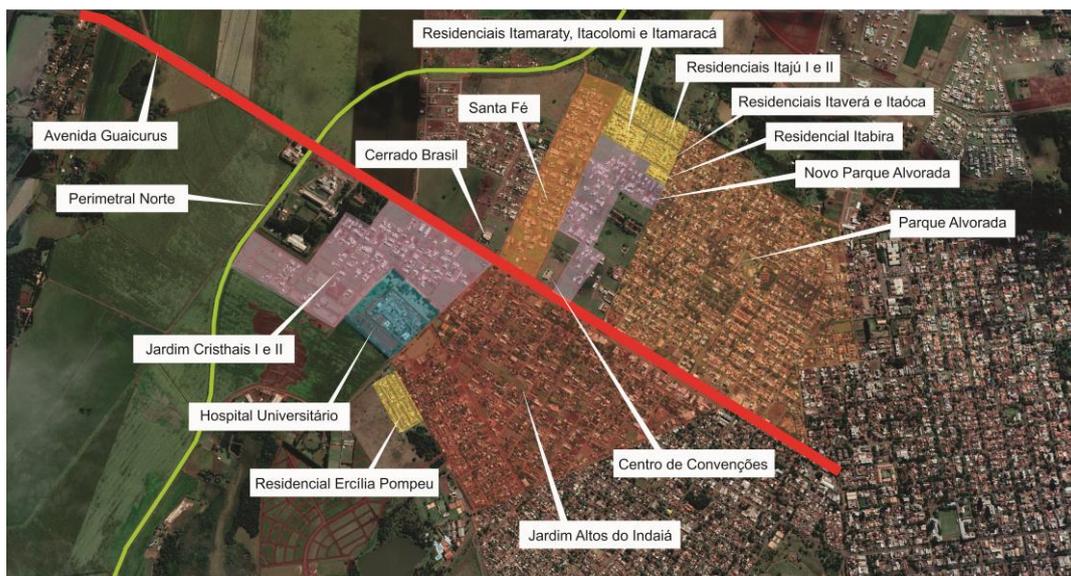
¹² Essa área será representada na Figura 13, mais adiante.

¹³ Conforme Lei Complementar nº 205, de 19 de outubro de 2012– Lei de Uso e Ocupação do Solo de Dourados.

Coloca-se, assim, como referência para os loteamentos lançados depois dele, que se apropriam de um conjunto de valores e signos construídos, evidenciando que não apenas os valores concretos, mas também os valores simbólicos de determinadas áreas são incorporados pelos mecanismos e estratégias do setor imobiliário, promovendo uma forma específica de diferenciação socioespacial.

Outro bairro que exercia função semelhante à do Parque Alvorada, de limítrofe da cidade, é o Jardim Altos do Indaiá¹⁴ – ver Figura 10. No entanto, a ocupação desse bairro, separado do Parque Alvorada pela Avenida Guaicurus, foi lenta e serviu por anos de reserva de valor¹⁵. As transformações mais significativas foram iniciadas com a construção do Hospital Universitário (hoje sob a administração da UFGD), que redefiniu o preço do solo naquela área e criou uma expectativa de ocupação fundada na localização (e o que se desdobra a partir dela) desse novo equipamento ligado à saúde. A ocupação do loteamento também foi intensificada com os desdobramentos da construção de um condomínio residencial de interesse social (Conjunto Residencial Ercília Pompeu) a partir do Programa de Arrendamento Residencial – PAR.

Figura 10 – Dourados/MS: Implantação dos novos loteamentos e conjuntos habitacionais na área noroeste da cidade – (2018)



Fonte: Google, 29 de junho de 2018. Org.: Autores, 2019.

¹⁴ É nesse bairro que está em construção a Moradia Estudantil da UFGD.

¹⁵ As modificações nesse bairro foram analisadas por Bittencourt (2007).

Além desse empreendimento, foram implantados mais dois conjuntos habitacionais do mesmo programa¹⁶ (Itajú I e II) em uma área vizinha ao Parque Alvorada. A redefinição, sobretudo nas imediações do bairro Parque Alvorada, tornou-se mais intensa posteriormente à construção de prédios de apartamentos (ver Figura 10) pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, com unidades habitacionais de, aproximadamente, 42 m² (Residenciais Itacolomi, Itamaracá, Itamaraty, Itaverá, Itaóca e Itabira). A implantação desses prédios de apartamentos ampliou a densidade demográfica no local, que tem seu entorno ocupado por residências, em sua maioria, unifamiliares – o que indica uma ocupação de menor densidade demográfica.

Nesse sentido, a inserção de tais empreendimentos nessa porção limítrofe da malha urbana consolidou esse vetor de expansão não só pelo viés de sua ocupação (mais densa e que, portanto, gera mais fluxos e mais interações), mas também pela implantação de um conjunto de infraestrutura urbana como, por exemplo, captação de águas pluviais, pavimentação asfáltica e iluminação pública, que passou a ser utilizada para o prolongamento da área urbana.

Esse prolongamento complementa-se em vista da implantação dos loteamentos Santa Fé, Novo Parque Alvorada (contínuos ao Parque Alvorada) e Jardim dos Cristhais I e II (articulados ao Jardim Altos do Indaiá) – ver Figura 10. Nos loteamentos Santa Fé e Novo Parque Alvorada, com o início da construção das edificações, ficou explícito o caráter de investimento que a habitação tem tomado nessa área. Essa constatação se dá por dois aspectos: o primeiro, está relacionado à tipologia multifamiliar que tem se multiplicado nesses novos loteamentos – ver Figura 11.

¹⁶ Para uma leitura geográfica acerca da inserção de um dos condomínios do PAR na área noroeste da cidade, indicamos a leitura de Oliveira (2008).

Figura 11 – Dourados/MS: Edificação multifamiliar do loteamento Santa Fé – (2013)



Fonte: Arquivo dos autores, 2013.

O segundo, ligado ao consórcio entre a construção e a comercialização dos imóveis (ver Figura 12), pois desde a construção das residências (mesmo quando se trata de residência de tipologia unifamiliar), há placas de venda dos imóveis, o que tem se tornado uma prática comum e se proliferado na cidade, tomando a construção como investimento.

121

Figura 12 – Dourados/MS – Habitação unifamiliar do Loteamento Santa Fé – (2013)



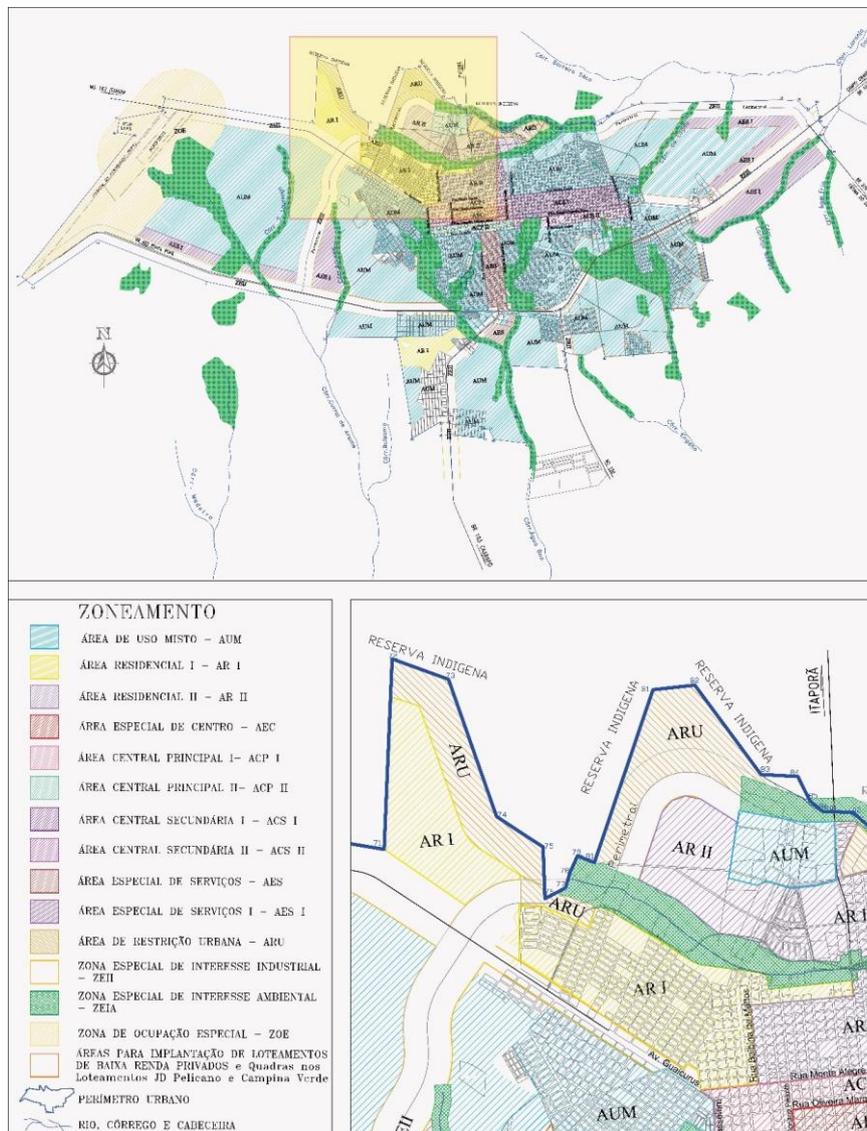
Fonte: Arquivo dos autores, 2013.

Nesse sentido, apesar de esses loteamentos serem relativamente novos e, de certa forma, distantes do centro, desde a sua implantação, a comercialização de lotes inicia-se com preços elevados, o que acaba por afastar a parcela de

menor poder aquisitivo dessa área e por ressignificar a discussão sobre a periferia urbana¹⁷.

Essa condição é reafirmada pelo zoneamento proposto pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei Complementar nº 205, de 19 de outubro de 2012) que traz explicitamente, dentre as delimitações das áreas urbanas, a diferenciação socioespacial presente na cidade – ver Figura 13.

Figura 13 – Dourados/MS: Zoneamento (2012)



Fonte: PMD, 2012. Organização: Autores, 2019

¹⁷ Para uma discussão sobre as redefinições da relação centro versus periferia, ver Sposito (1999) e Sposito e Góis (2013).

Na área noroeste há o predomínio de áreas residenciais (Área Residencial I e II¹⁸), com uma pequena parcela de Áreas de Uso Misto – mudança que ocorre à medida que há a diminuição no preço do solo ao norte da cidade. Com a ampliação do perímetro urbano em 2011, houve a incorporação da área militar, do Aeroporto Municipal e da Cidade Universitária em sua nova delimitação. A junção desses elementos forma uma grande área a oeste que se intitula Zona de Ocupação Especial.

A Rodovia BR 463 (que liga Dourados a Ponta Porã) e a Avenida Guaicurus (que leva à Cidade Universitária) são eixos da expansão do perímetro urbano a oeste, o qual teve sua área ampliada longitudinalmente, principalmente, no sentido da Cidade Universitária que passa a ser, junto ao Aeroporto e à área militar, o limite de expansão territorial. No trajeto da Avenida Guaicurus há uma faixa que, segundo o zoneamento, destina-se ao uso residencial, delimitada como Área Residencial I. No contexto da cidade de Dourados, as áreas assim classificadas são aquelas que possuem preços dos imóveis elevados e, embora não estejam loteadas, virtualmente carregam as representações (re)produzidas a partir dessa nomenclatura/ocupação/padrão construtivo.

Ainda nessa perspectiva, para Calixto e Bernardelli

A porção noroeste da cidade atrai ainda investimentos privados, não apenas residenciais, mas também na área de prestação de serviços, bem como em estabelecimentos comerciais. Apresenta-se de modo facetado, podendo ser vista como via ou nó de comunicação, no nível da acessibilidade, com destaque para o lazer, o comércio e a prestação de serviços, sendo, portanto,

¹⁸ Conforme a Lei de Uso e Ocupação do município (Lei Complementar nº 205, de 19 de outubro de 2012), nessas áreas do zoneamento apenas o uso habitacional é permitido, excluído o caso do uso não-habitacional de baixo ou médio impacto, em determinados tipos de via (a partir da classificação “coletora”). Na AR II, por exemplo, há restrições até para a habitação multifamiliar: na modalidade residências em série horizontal, as unidades de moradia devem ter, no mínimo, 100 m² (cem metros quadrados). O zelo do poder público municipal pela baixa densidade e pelo uso monofuncional reproduz um desenho urbano refém do automóvel e, além disso, acaba por dar manutenção ao já elevado preço dos imóveis dessas áreas, o que não contribui com uma certa equidade dos preços dos imóveis do conjunto da cidade.

marcada por uma multifuncionalidade e vista como um ponto de referência no interior da cidade. Caracterizada por uma forma específica de produção habitacional, produz novas localizações, significados e conteúdos que, por sua vez, criam a potencialidade de novos usos sociais, reforçando seu papel de setor carregado de *status* social, ainda que diferenciado socioespacialmente, influenciando as condições de produção, apropriação e uso da cidade como um todo e interferindo na alteração das localizações, uma vez que estas têm importância decisiva no consumo de determinado espaço (2016, p. 157-8).

Ainda tratando-se do trajeto da Avenida Guaicurus, foi implantado um loteamento fechado (Terras Alphaville Dourados) que carrega o nome do grupo Alphaville Urbanismo como autoria do projeto – ver Figura 14. Na imagem, fica evidenciada a descontinuidade territorial; e, apesar de o empreendimento ter sido implantado em local distante da área central, o acesso é facilitado pela Avenida Guaicurus, que foi duplicada – o que confirma a intensificação dos fluxos naquela direção.

Figura 14: Dourados/MS: Vista aérea do loteamento fechado Terras Alphaville Dourados – (2019)



Fonte: Imobiliária Terra. Acesso em: 24 jan. 2019.

A implantação desse empreendimento reforça a ideia de que esse vetor de expansão da cidade assumiu uma orientação de ocupação ligada aos segmentos

de maior poder aquisitivo e, mesmo não sendo uma regra, essa parcela da cidade vai sendo produzida nos termos dos agentes imobiliários e é ratificada pelo poder público ao aprovar o zoneamento de ocupação mais restritiva – no caso da AR I¹⁹. Esses desdobramentos resultantes da implantação de IES em determinadas localizações nas cidades também foram percebidos e analisados por, por exemplo, Mota (2006, p. 254), para o caso de Maringá-PR. Para o autor,

Em síntese, pode-se afirmar que as IES: a) são utilizadas pelo mercado imobiliário como propaganda de sua mercadoria - terras compradas em alqueire e comercializadas em m² - no maior raio de distância; b) dinamizam o mercado imobiliário e aumentam o preço do solo de novos loteamentos adjacentes a estas instituições; c) promovem a (re)valorização em amplas extensões urbanas e rurais próximas a futuras instalações de IES; d) valorizam a periferia urbana, dependendo do número de pessoas relacionadas à instituição e sua origem (municipal, regional e nacional), pois quanto menor o número de estudantes da cidade, maior a procura por imóveis nas áreas limítrofes às IES [...].

Além dos aspectos levantados por Mota (2006), no caso de Dourados, o trajeto da Avenida Guaicurus não tem sido redefinido apenas a partir do uso/ocupação residencial. Há, por exemplo, a inserção de duas grandes edificações reservadas a eventos: a empresa DZM, que tem como atividade a assessoria e realização de desse tipo de atividade. Apesar de a unidade administrativa localizar-se em bairro mais próximo à área central, a sua inserção na porção noroeste se deu com a construção de um grande salão – o Cerrado Brasil, cujo acesso realiza-se pela Avenida Guaicurus (em direção à Cidade Universitária) – que se tornou um equipamento representativo regionalmente, considerando a dimensão da edificação e a proporção dos eventos feitos nesse local²⁰ – ver Figura 15

¹⁹ Conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo de Dourados (Lei Complementar nº 205, de 19 de outubro de 2012), o uso predominante da Área Residencial I (AR I) é habitacional unifamiliar, sendo permitido o uso multifamiliar.

²⁰ A própria edificação, implantada em 2009, já demonstrava uma tendência de expansão da cidade na direção noroeste, o que vai se reforçar com a implantação de novos loteamentos em área próxima.

edificação que se insere nessa área é a do Centro de Convenções Municipal – ver Figura 16.

Figura 15 – Dourados/MS: Cerrado Brasil - (2012)



Fonte: Arquivo dos autores, 2012.

Figura 16 – Dourados/MS: Centro de Convenções Municipal – (2017)



Fonte: Arquivo dos autores, 2015.

Com a intensificação dos fluxos e da expansão da cidade na direção noroeste, os estabelecimentos rurais entre os bairros dessa área e a Cidade Universitária estão passando por novos parcelamentos – assim como já descrito por Mota (2006) no caso de Maringá-PR. Os proprietários têm vendido seus estabelecimentos, por partes ou integralmente (ver Figura 17 e Figura 18), os quais são comprados, geralmente, por um grupo ou por uma única pessoa para servir, principalmente, de segunda residência para aqueles que compram.

Figura 17: Dourados/MS: Propriedade à venda na Perimetral Norte – (2012)



Fonte: Arquivo dos autores, 2012.

Figura 18 – Dourados/MS: Propriedade à venda na Avenida Guaicurus – (2013)



Fonte: Arquivo dos autores, 2013.

Outro elemento que intensificou essa comercialização de áreas foi a implantação da perimetral norte, via que cruza a Av. Guaicurus (ver Figura 10), cuja função é a de transferência do transporte de carga da cidade – ligando, pelo norte da cidade, a BR 163 à BR 463. Na extensão dessas duas vias (Perimetral Norte e Avenida Guaicurus), podem-se perceber anúncios de venda relacionados a particulares ou a imobiliárias

Assim, seja via implantação de novos loteamentos (nas suas variadas tipologias) seja via parcelamento de imóveis que até então mantinham atividades agrícolas, a cidade é ampliada de maneira que o tecido urbano mais consolidado tem sido expandido no sentido noroeste, vetor que se torna percebido e apropriado pelo capital imobiliário a partir da intensificação de fluxos que vão para a Cidade Universitária, notadamente relacionado à ampliação da oferta de cursos de graduação e pós-graduação e dos vínculos trabalhistas nas instituições que lá se localizam.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Apesar de esta análise ter centrado a sua leitura na escala da cidade, essa escolha analítica não implicou negligenciar as escalas mais abrangentes – seguindo os cuidados destacado por Corrêa (2003) e por Sposito (2006) sobre a pesquisa no âmbito da geografia. Especificamente em relação ao ensino superior, são inegáveis as contribuições das demandas regionais (e aquelas mais abrangentes) na conformação da oferta de cursos de graduação e de pós-graduação, assim como, nas redefinições socioespaciais da/na cidade, que aparecem como desdobramentos da capacidade de as IEs em gerar/manter fluxos e concentrar pessoas.

O aluguel de imóveis por discentes de outras localidades, por exemplo, é um indicativo de que os desdobramentos da oferta do ensino superior não se esgotam na matrícula ou no vínculo com a IES. A leitura que se fez neste artigo, nesse sentido, é a de que a produção de tipologias habitacionais multifamiliares de dimensão compacta e concentradas nas proximidades de determinada instituição de ensino superior é uma resposta local às demandas regionais por moradia, por parte daquelas pessoas que estabeleceram vínculos com as IES, seja ele estudantil, de trabalho ou ambos.

A dinâmica promovida pela presença das instituições de ensino superior tem desdobramentos diversos na cidade. Dependendo do contexto em que elas se inserem (espaço-temporalmente), vão demonstrar condições diferenciadas em induzir a produção de suas imediações. Nesse sentido, em Dourados, nas proximidades da UNIGRAN (e mais recentemente nas da FADIR e da FAD, no eixo da Rua Manoel Santiago), os agentes imobiliários tiveram disponibilidade de área e demonstraram capacidade de produzir habitação para atender às demandas por parte das pessoas que se vinculam ao ensino superior, possibilitando a proximidade entre a moradia e o local de estudo e/ou trabalho. O processo desencadeado, neste caso, foi a ocupação mais efetiva da área por tipologias multifamiliares em uma porção da cidade que, embora marcada por

loteamentos já consolidados, ainda possuía muitos imóveis sem construção ou “subutilizados”.

A Cidade Universitária, por sua vez, ao desencadear fluxos, promoveu um processo de outra natureza, ligado à expansão territorial da cidade no sentido noroeste. Sendo assim, o processo desencadeado pela intensificação dos fluxos para as/das IES que se inserem naquela área, não tem como produto uma materialidade diretamente ligada ao ensino superior e nem, necessariamente, foi produzido para as pessoas que estão vinculadas àquelas instituições, quando se fala, diretamente, da abertura dos novos loteamentos. A ampliação do perímetro urbano em 2011 (que passou a incorporar, inclusive, a própria Cidade Universitária), sobretudo no sentido oeste, pode ser apontada como produto da ampliação da oferta do ensino superior pela UEMS e, principalmente, pela UFGD. Nesse sentido, os fluxos naquela direção e, conseqüentemente, a concentração de pessoas naquela área em determinados momentos do dia, corroboraram para que o vazio territorial urbano existente entre a Cidade Universitária e a malha urbana mais densamente ocupada, fosse incorporado ao novo perímetro urbano.

As IES, desse modo, ao concentrarem a oferta de cursos de graduação e pós-graduação, não esgotam suas possibilidades de promover mudanças nos contextos em que se inserem apenas a partir de suas atividades-fim (estudar/trabalhar). Possibilitam, ainda, em vista desses vínculos (estudo/trabalho), que outros agentes reproduzam suas atividades, como é o caso, principalmente, do mercado imobiliário em suas diversas formas de atuação. Assim, as redefinições socioespaciais na porção noroeste de Dourados, abordadas neste texto, considerando um tipo de oferta habitacional e a expansão territorial urbana, dão sentido e reforçam a expressão das IES como agentes que desencadeiam e promovem o processo de redefinição socioespacial.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, Thompson Almeida; SERRA, Rodrigo Valente (org.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: IPEA, 2001, p. 1–34.

BAUMGARTNER, Wendel Henrique. Universidades públicas como agentes de desenvolvimento urbano e regional de cidades médias e pequenas: uma discussão teórica, metodológica e empírica. **GeoTextos**, vol. 11, n. 1, julho 2015, p.91-111. Disponível em <https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/12013>. Acesso em jun de 2024.

BITTENCOURT, Alceu Junior Silva. **A produção de novas formas socioespaciais em Dourados-MS**: um estudo do loteamento Jardim Altos do Indaiá. Dourados, 2007. Monografia (bacharelado em Geografia) – FCH, Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2007.

CENTRO UNIVERSITÁRIO DA GRANDE DOURADOS – UNIGRAN. **Avaliação Institucional**. Dourados: UNIGRAN, 2011.

CORRÊA, Roberto Lobato. Uma nota sobre o urbano e a escala. **Revista Território**. Rio de Janeiro, v. 7, n. 11, 12 e 13, set./out., 2003, p.133–136.

_____. Construindo o conceito de cidade média. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. 1. ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2007.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. **O papel exercido pelo poder público local na (re)definição do processo de produção, apropriação e consumo do espaço urbano em Dourados-MS**. Presidente Prudente, 2000. 395f. Tese (Doutorado em Geografia), FCT/Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2000.

_____. **Produção, Apropriação e Consumo do Espaço Urbano**: uma leitura geográfica da cidade de Dourados-MS. 1. ed. Campo Grande: Editora da Universidade Federal de Mato Grosso do Sul, 2004.

_____. O processo de consolidação da centralidade regional de Dourados-MS na rede urbana: uma contribuição para a análise de uma cidade média. **Geosp - Espaço e Tempo** (Online), v. 23, n. 3, p. 582-601, dez. 2019.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva; BERNARDELLI, Mara Lúcia Falconi da Hora. Dourados-MS: uma cidade média entre os papéis regionais e a dinâmica da economia globalizada. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; MAIA, Doralice Satyro. (Org.). **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Dourados e Chapecó. 1.ed. São Paulo: Editora da UNESP, 2016, v. 1, p. 29–170.

CALIXTO, Maria José Martinelli Silva; FLORENTINO, Valéria Ferreira da Silva. (Org.). **Produção do espaço urbano e regional: leituras de uma cidade média**. 1. ed. Dourados: Editora da UFGD, 2016. 221p.

DOURADOS-MS, Prefeitura Municipal de (PMD). Lei Complementar nº 205, de 19 de outubro de 2012. **Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS)**. Dourados: PMD, 2012.

ELIAS, Denise. Agricultura e produção de espaços urbanos não metropolitanos: notas teórico-metodológicas. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades médias: espaços em transição**. 1. ed. - São Paulo: Expressão Popular, 2007.

GOOGLE. **Google Earth Pro**. Versão 7.3.6.9796 (64-bit), 22 fev. 2024. Disponível em: <https://www.google.com/intl/pt-BR/earth/about/versions/>. Acesso em: 14 jun. 2024.

HENRIQUE, Wendel. A instalação da UFRB, a ação do Programa Monumenta e o turismo étnico na reestruturação urbana e no cotidiano de Cachoeira-BA: notas preliminares de pesquisa. **GeoTextos**, v. 5, n. 1, jul. 2009, p. 89–112. Disponível em: <
<http://www.portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/issue/view/389/showToc>>. Acesso em: 13 de maio de 2012.

HONÓRIO, Letícia de Melo. **A produção do espaço em uma cidade universitária: o caso de Viçosa, MG**. 2012. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Minas Gerais, Departamento de Geografia, Viçosa, 2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo demográfico de 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022**. Versão Digital (planilha eletrônica).

_____. **Região de Influências das Cidades 2018 (ReGIC)**. IBGE: Rio de Janeiro, 2020.

JESUS, Sara Livino. **A política habitacional e os desdobramentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em uma cidade média**: Dourados-MS. 151f. 2014. Dissertação (Mestrado em Geografia) – FCH/Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2014.

MELAZZO, Everaldo Santos. Marília: especialização industrial e diversificação do consumo. Trajetórias de uma cidade média. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOARES, Beatriz Ribeiro. **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional: Chillán e Marília**. São Paulo: Outras Expressões, 2012, p.161-279.

MORENO, Bruno Bomfim. **A centralidade do ensino superior e o processo de redefinição socioespacial em Dourados-MS**. Dourados, 2013. 276f. Dissertação

(Mestrado em Geografia) – FCH/Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2013.

MORENO, Bruno Bomfim; CALIXTO, Maria José Martinelli Silva. Demanda regional e a oferta do ensino superior em uma cidade média no estado de Mato Grosso do Sul: Dourados. **Estudos Geográficos**, Rio Claro, 15(1): 62–87, jan./jun. 2017. Disponível em <http://www.periodicos.rc.biblioteca.unesp.br/index.php/estgeo>. Acesso em 25 jan. 2019.

MOTA, Adeir Archanjo da. A cidade de Maringá e as instituições de ensino superior: novos espaços de concentração e exclusão. **Acta Sci. Human Soc. Sci.** Maringá, v. 28, n. 2, p. 249-255, 2006. Disponível em <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/ActaSciHumanSocSci/article/view/156/79>. Acesso em ago. de 2012.

OLIVEIRA, Alessandro Bezerra de. **Os programas habitacionais vinculados ao programa de arrendamento residencial (PAR) e a distribuição das escolas em Dourados-MS**: considerações a partir da análise do residencial Itajú I. Dourados, 2008. Monografia (licenciatura em Geografia) – FCH/Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2008.

ROMERO, Hamilton. **O Shopping Avenida Center no processo de redefinição centralidade urbana e das práticas socioespaciais em Dourados-MS**. Dourados, 2010. 157 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – FCH/Universidade Federal da Grande Dourados.

_____. **Reestruturação da cidade e centralidade urbana**: uma análise do papel das franquias em Dourados/MS. Dourados, 2022. 232 f. Tese (Doutorado em Geografia) – FCH/Universidade Federal da Grande Dourados.

SANTANA, Elissandro Trindade de; MARENGO, Shanti Nitya. A Universidade Federal do Recôncavo como política de desenvolvimento regional no espaço intraurbano de Santo Antônio de Jesus. **GeoTextos**, vol. 8, n. 2, dez. 2012, p.35-57. Disponível em <https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/6131>. Acesso em jun 2024.

SILVA, Mário C. Tompes da. **Os novos rumos da política habitacional e o processo de urbanização de Dourados-MS**. São Paulo, 2000. 371f. Tese (Doutorado em Geografia) – FFLCH/Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

SILVA, Valéria Ferreira da. **Os papéis de Dourados-MS no contexto regional**: apontamentos para a análise de uma cidade média. Dourados, 2010. 166f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – FCH/Universidade Federal da Grande Dourados.

SOARES, Beatriz Ribeiro. Repensando as cidades médias brasileiras no contexto da globalização. **Formação** (Online). Presidente Prudente: v. 1, n. 6, 1999.

Disponível em:

<http://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/1167>>. Acesso em: 5 de fev. de 2013.

SOARES, Beatriz Ribeiro *et ali*. Uberlândia (MG): leituras geográficas de uma cidade média em transição. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOARES, Beatriz Ribeiro. **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Chillán e Marília. São Paulo: Outras Expressões, 2010, p.157-285.

SOBARZO, Oscar. Passo Fundo: cidade média com funções comerciais, de serviços e de apoio ao agronegócio. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOARES, Beatriz Ribeiro. **Agentes econômicos e reestruturação urbana e regional**: Chillán e Marília. São Paulo: Outras Expressões, 2010, p.10-100.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A urbanização da sociedade: Reflexões para um debate sobre as novas formas espaciais. In: DAMIANI, Amélia; CARLOS, Ana Fani Alessandri; SEABRA, Odette Carvalho de Lima (Org.). **O Espaço no Fim de Século**. A nova raridade. São Paulo: Contexto, 1999. p.83-99.

_____. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: [s.n.], 2001. p.609-643.

_____. O desafio metodológico da abordagem interescalar no estudo de cidades médias no mundo contemporâneo. **Cidades**. Presidente Prudente: v. 3, n. 5, 2006, p.143-157.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades Médias: espaços em transição**. 1. ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2007, p. 233-253.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão Sposito et al. O Estudo das Cidades Médias Brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades Médias: Espaços em Transição**. 1. ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2007, p.35-68.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades Médias: Espaços em Transição**. 1. ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2007, p.35-68.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GÓIS, Eda Maria. **Espaços residenciais fechados**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora Unesp, 2013.

YAMASHITA, Ana Cristina. **As dinâmicas de produção no campo e seus desdobramentos em Dourados-MS**. Uma contribuição para a análise de uma cidade média. Dourados, 2011. 327 f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – FCH/Universidade Federal da Grande Dourados, Dourados, 2011.

Submetido em: 11 de agosto de 2023.

Aprovado em: 10 de junho de 2024.

Publicado em: 06 de julho de 2024.