ENEPEX
ENCONTRO DE ENSINO, PESQUISA E EXTENSÃO
8° ENEPE UFGD • 5° EPEX UEMS

DIAGNÓSTICO DO RENDIMENTO MENSAL PER CAPITA, VALOR DA TERRA URBANA E SUAS IMPLICAÇÕES NA CIDADE DE CORUMBÁ-MS

Karine Sales Arendt[1]; Joelson Gonçalves Pereira [2]

UFGD/FCBA – Caixa Postal 533, 79.804-970 – Dourados – MS, E-mail: karinesa08@hotmail.com. [1]Acadêmica do 8º semestre de Gestão Ambiental. [2]Orientador. Docente na Graduação em Gestão Ambiental da UFGD.E-mail: JoelsonPereira@ufgd.edu.br

RESUMO

Em decorrência ao processo de urbanização, surgem alguns problemas, como os sociais urbanos, onde Corumbá não foge dessa realidade. Sendo uma das principais cidades do Estado, apresenta diversos problemas socioambientais, em função do seu processo de desenvolvimento estar acontecendo sem um planejamento apropriado. De acordo com levantamento do rendimento mensal domiciliar per capita e o valor médio da terra urbana nos bairros de Corumbá, é possível apontar como um dos problemas, a desigualdade em torno da valorização dos bairros, encontrando bairros com boa infraestrutura no centro da cidade, e bairros que não proporcionam qualidade de vida, nos bairros periféricos.

PALAVRAS-CHAVE: 1)URBANIZAÇÃO; 2)PLANEJAMENTO; 3) MERCADO IMOBILIÁRIO.

INTRODUÇÃO

No Brasil o processo de urbanização começou a ganhar força em meados da década de 1960, e ao longo do século XX se desenvolveu e industrializou de modo acelerado, transformando-se em urbano. Entretanto, esse desenvolvimento se caracterizou pela geração de diversos e graves problemas sociais, dentre os quais a concentração de riquezas em detrimento da exclusão social de grande parcela da população. A partir disso, os problemas sociais urbanos têm se agravado no território nacional, tanto nas metrópoles como nas cidades de médio porte, tornando-se comum um cotidiano de violência e de descaso com os direitos fundamentais do cidadão (PACHECO E SANTOS, 2013).

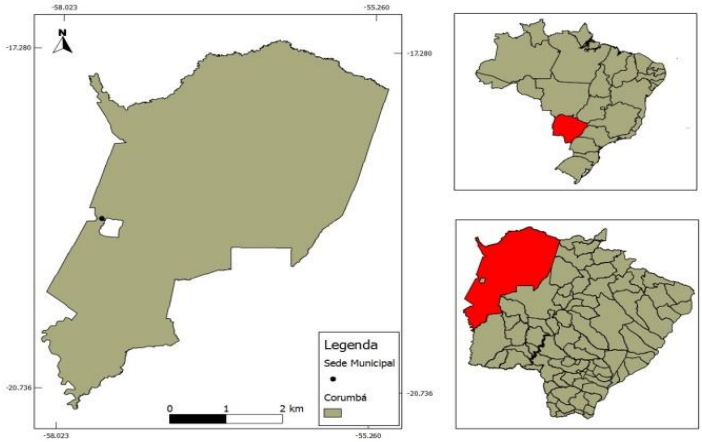
Visto este cenário, a Constituição Federal de 1988 incorporou a temática da Política Urbana, especialmente nos artigos 182 e 183 que foram regulamentados em 2001 com a instituição da Lei nº 10.257, denominada Estatuto da Cidade, que apresenta as diretrizes para o planejamento urbano e territorial. Para tanto se destaca o Plano Diretor Municipal, um de seus principais instrumentos, que designa as ferramentas operacionais de como executar o ordenamento territorial do município (SABINO, 2014).

Neste sentido destaca-se a cidade de Corumbá-MS, uma das principais do Estado, na qual se esbarra com um desenvolvimento sem um planejamento adequado, contribuindo para formação de áreas sem infraestrutura a sua população. Assim este trabalho tem o objetivo de realizar um análise quanto ao rendimento mensal domiciliar per capita e o valor médio da terra urbana nos bairros de Corumbá, de forma a analisar a relação da disposição da população em função destas questões.

MATERIAIS E MÉTODOS

O município de Corumbá está situado no estado de Mato Grosso do Sul, localizado na região do Pantanal sul-mato-grossense, (Figura 1).

Figura 1- Localização de Corumbá-MS



Este trabalho é parte integrante do Perfil De Habitação De Interesse Social De Corumbá-MS, que esta sendo desenvolvido pelo programa PROEXT 2014 “Oficinas comunitárias para gestão urbana participativa em Mato Grosso do Sul”, cadastrado na plataforma SIGProj sob o N°: 147766.648.5353.22032013.

O encaminhamento metodológico proposto para este trabalho consiste em um levantamento de dados secundários quanto ao rendimento nominal mensal domiciliar per capita e o valor médio da terra urbana nos bairros de Corumbá no site do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE.

Os dados referentes ao valor médio da terra urbana nos bairros de Corumbá foram obtidos com base na oferta de imóveis territoriais (terrenos sem áreas construídas) anunciados em sítios de compra e venda. A equação que resultou o valor médio do m² considerou as dimensões dos lotes, seus respectivos valores de mercado informados pelos anunciantes e quantidade de anúncios de terrenos à venda por bairro, no período de novembro de 2013 a maio de 2014. A pesquisa possibilitou a obtenção dos dados referentes ao valor de mercado da terra urbana para 15 dos 21 bairros existentes na cidade de Corumbá.

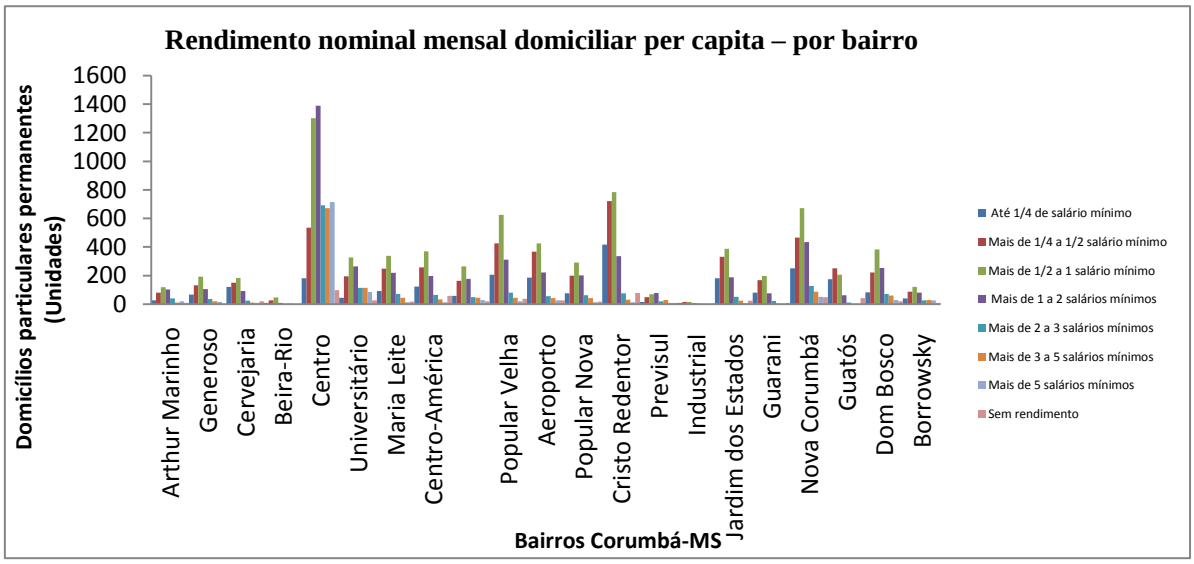
RESULTADOS E DISCUSSÕES

Após a analise dos dados, pode-se notar uma relação entre o rendimento mensal domiciliar per capita e o valor médio da terra urbana nos bairros de Corumbá, onde é possível identificar alguns problemas, especialmente no âmbito social. Isso, dentro de um espaço temporal de dez anos.

O Rendimento nominal mensal domiciliar per capita, é um índice utilizado para indicar o rendimento mensal de cada domicilio diante da quantidade de morador ali presente. Assim, a divisão do rendimento total com o número de morador é realizada, exclusive aqueles cuja condição na unidade domiciliar fosse pensionista, empregado doméstico ou parente do empregado doméstico. No mês que se realizou o censo o valor do salário mínimo era de R$ 510,00 (IBGE, 2011).

O gráfico 1, retrata os bairros e seus domicílios quanto a renda per capita, onde se divide em 8 categorias, levando em consideração a quantidade de salário mínimo.

Gráfico 1- Rendimento nominal mensal domiciliar per capita- por bairro- Fonte: IBGE, 2010



O valor médio em reais do m² da terra urbana por bairro do município de Corumbá, é apresentado na tabela 1.

Tabela 1- Valor Médio do m² da Terra Urbana por Bairro (R$)

Bairro	**Valor médio m2 (R$)**	**UFERMS - mai/2014 (R$ 19,04)**
Nossa Senhora de Fátima	254,73	13,37
Dom Bosco	217,51	11,42
Previsul	211,26	11,09
Maria Leite	196,58	10,32
Centro	188,48	9,89
Universitário	173,77	9,12
Arthur Marinho	139,13	7,30
Centro América	96,18	5,05
Aeroporto	93,69	4,92
Popular Nova	77,11	4,04
Nova Corumbá	70,02	3,67
Guatós	55,59	2,91
Jardim dos Estados	36,49	1,91
Popular Velha	20,17	1,05

A Unidade Fiscal Estadual de Referência de Mato Grosso do Sul – UFERMS,é o valor de referência utilizado para se mensurar o real valor médio do m² do terreno em questão. Para tanto, se realizou a conversão dos valores em reais para UFERMS, levando em consideração o mês de maio de 2014, data de realização desta pesquisa, onde o valor era de 19,04 reais. Essa conversão para UFERMS permitirá comparações futuras em relação ao valor da terra hoje.

Observando os dados levantados, é possível verificar que os bairros que possuem sua localização mais ao centro do município, como Nossa Senhora de Fátima e o Dom Bosco, possui o valor médio do m² mais elevado, com 254,73 e 217,51 reais, respectivamente diferente dos bairros mais periféricos como Popular Velha que possuem o valor médio do m² de 20,17 reais e o Jardim dos Estados, com 36,49 reais, que se encontra com valores mais baixo que os bairros centrais.

Em função deste cenário de desigualdade, se observa que a população do município vem aumentando cada vez mais nas áreas periféricas, por possuírem um valor bem mais acessível quando comparado às áreas centrais. O bairro Centro se destaca como um dos mais valorizados, onde no ano de 2000 para 2010 sua população diminuiu de 21.112 habitantes

para 18.433 habitantes, enquanto bairros como Guátos que são menos valorizados, tinha em 2000 uma população de 953 habitantes apenas, e em 2010 possuía 3.085 habitantes sendo este um aumento significativo, assim como o bairro Borrowsky que de nenhum habitante em 2000, foi para 1.598 habitantes em 2010.

CONCLUSÃO

Neste sentido é interessante destacar o Plano Diretor Municipal, que se caracteriza como a principal legislação de planejamento urbano como dito acima, onde estabelece em seu artigo 2, as funções sociais do município que "correspondem ao direito a todos os seus habitantes á cidade sustentável". Ainda coloca em seu Título II, capítulo II, artigo 24 quanto ao ordenamento territorial do município de Corumbá e seus princípios, onde observa-se que o mesmo visa combater aos vazios urbanos e estimular o adensamento.

Com base nisto vê-se que o município de Corumbá vem crescendo e se desenvolvendo de forma a propiciar cada vez a formação de áreas periféricas sem possuir as condições básicas de saneamento básico e infraestrutura, se distanciando dos princípios de uma cidade sustentável, de ser economicamente viável, ambientalmente eficiente e socialmente justa, sendo este um direito de todo cidadão.

AGRADECIMENTOS

Ao Ministério das Cidades e Ministério da Educação, pelo apoio financeiro, por meio do PROEXT 2014 ao programa de extensão "Oficinas comunitárias para gestão urbana participativa em Mato Grosso do Sul" e à FUNDECT, pelo fomento ao projeto de pesquisa "Identificação de áreas de vulnerabilidade ambiental em áreas urbanas de Mato Grosso do Sul", dos quais este trabalho é parte integrante.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Lei 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece as diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências.

BRASIL. **Lei n° 1.810, de 22 de dezembro de 1997**. Dispõe sobre os tributos de competência do Estado e dá outras providências.

BRASIL. **Plano Diretor Participativo.** Brasília: Ministério das Cidades, dezembro de 2005 – Disponível em: < http://www.cidades.gov.br/images/stories/ArquivosSNPU/Biblioteca/PlanelamentoUrbano/PlanoDiretorParticipativoSNPU2006.pdf > Acessado em: jun/2014

INSTITUTO BRASILERIO DE GEOGRAFIA E ESTATISTICA. **Censo Demográfico 2010** Resultados Preliminares do Universo. Conceitos e Definições – Tabelas Adicionais. Rio de Janeiro,2011.Disponível em: < http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/resultados_preliminares/tabelas_adicionais.pdf> Acessado em: jun/2014

PACHECO, C. S. G; SANTOS, R. P. **Crescimento Desordenado, Segregação Social nas Cidades Médias Brasileiras: o Caso da Cidade de Juazeiro/Bahia/Brasil.** 14 EGAL. Perú, 2013. Disponível em:<http://www.egal2013.pe/wp-content/uploads/2013/07/Tra_Reinaldo-Pacheco-dos-Santos-Clecia-Gon%C3%A7alves-Rosa-Pacheco.pdf> Acessado em: agost/2014

PÓLIS. **Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos.** Instituto Pólis/Laboratório de Desenvolvimento Local.. Brasília, 2001. Disponível em: <www.planodiretor.saolourenco.sc.gov.br/leis/Estatuto%20das%20Cidades.pdf> Acessado: jun/2014

SABINO, Victor D. **Avaliação sobre a Implementação do Plano Diretor Municipal de Dourados**. Dourados,2014. Disponível em:<http://www.ufgd.edu.br/fcba/gestao-ambiental/downloads/tcc-avaliacaoimplementacaoplanodiretordourados> Acessado em: jul/2014.