

Baixo cá, alto lá: o papel do preço do solo na estruturação do espaço intraurbano do município de Santos

Alberto Augusto Eichman Jakob
Núcleo de Estudos de População “Elza Berquó”/ Unicamp
Luiz Antonio Chaves de Farias
Instituto de Filosofia e Ciências Humanas/ Unicamp

Palavras-chave: estruturação do espaço intraurbano; mercado de terras; segregação residencial

Resumo

O presente trabalho tem como objetivo avaliar como o preço do solo se relaciona com a estruturação socioespacial no município de Santos, em especial seu território insular. A estruturação do espaço intraurbano em uma sociedade capitalista como a brasileira possui, entre inúmeros condicionantes, a dinâmica de preços do solo. No campo dos Estudos Urbanos, as dimensões da estruturação do espaço intraurbano vinculadas a esta última ressentem-se de dados para serem exploradas, fato vinculado, entre outras razões, ao pouco interesse de seus detentores a disponibilizá-los para o fim em questão. No município de Santos, recorte espacial da presente pesquisa, o estudo do preço da mercadoria “solo” ganha importância para o entendimento da estrutura de seu espaço intraurbano, já que tal processo está respaldado por interesses conflituosos de diferentes agentes modeladores do espaço urbano, em disputa pelas exíguas áreas propícias a ocupações em seu território. Tal quadro esboçado para o município de Santos suscita os seguintes questionamentos: há uma correlação espacial entre a estrutura de preços do solo urbano e a estrutura socioeconômica? Como o ambiente construído pelo poder público, tomado por suas políticas de infraestrutura urbana, se relaciona com essa estrutura de preços do solo urbano? No sentido de viabilizar o presente estudo, utilizou-se como fontes de dados principais: as Plantas de Valores Venais do município de Santos de 1994 e 2005 e os dados dos censos demográficos brasileiros dos anos de 2000 e 2010. No que diz respeito aos métodos aplicados à análise, lançou-se de mão de cartogramas formados a partir de análises geoestatísticas, por onde se podem gerar dois tipos de produtos: gradientes de preço do solo urbano - clusters espaciais de preços de solo urbanos; e perfis sociodemográficos da população residente. Como principais resultados do estudo, aponta-se que o uso dos dados referentes ao preço do solo urbano se mostrou uma ferramenta analítica bastante eficiente para a descrição da estruturação do espaço intraurbano de Santos segundo o tipo de ocupação. Ao se sobrepor com a estruturação em função da renda do responsável do domicílio, percebe-se uma correspondência espacial, ainda que se não verifique uma perfeita justaposição. De fato, o que se observa é uma estrutura urbana que reflete claramente uma segregação residencial, onde o perfil socioeconômico de cada uma de suas partes se encontra associado ao poder aquisitivo do grupo social que pode pagar o preço para se viver nela. Da mesma forma, constata-se uma clara correlação espacial entre o gradiente de preços do solo e a maior ou menor proximidade às amenidades naturais do município, assim como a presença de infraestrutura urbana no entorno dos domicílios, reforçando-se, portanto, o referido padrão de ocupação segregador.

Introdução

O presente trabalho tem como objetivo avaliar, em que sentido, o preço do solo se relaciona com estruturação socioespacial no município de Santos, em especial seu território insular. A estruturação do espaço intraurbano em uma sociedade capitalista como a brasileira possui, entre inúmeros condicionantes, a dinâmica de preços do solo. Esta se encontra, pois, referenciada segundo maior ou menor apropriação do espaço enquanto valor de uso e/ou valor de troca por parte dos diferentes grupos sociais/agentes modeladores (HARVEY, 1980). Ressalta-se que os mesmos possuem forças políticas diferentes entre si, no que toca à produção do espaço. Nesse jogo de forças, o espaço urbano é estruturado e seus preços vão sendo ajustados, em sua maior parte, segundo os interesses dos agentes tipicamente capitalistas, respaldados na busca de ganhos de mais-valias urbanas e extração de rendas da terra, a partir das diferentes localizações que se possa produzir na cidade (VILLAÇA, 1998).

No campo dos Estudos Urbanos, diferentes dimensões da estruturação do espaço intraurbano vêm sendo estudadas. A partir da disponibilidade de dados socioeconômicos oferecida pelas pesquisas de cunho censitário, a nível intraurbano, pode-se explorar em diferentes faces a estruturação socioeconômica do espaço urbano, e suas relações com outros fenômenos sociais urbanos, como a segregação residencial, mobilidade residencial/migração, entre outros. Por sua vez, as dimensões da estruturação do espaço intraurbano vinculadas à dinâmica do mercado imobiliário ressentem-se de dados para ser exploradas. Este último fato é vinculado, entre outras razões, ao pouco interesse de seus detentores a disponibilizá-los para o fim em questão (GONZÁLEZ, s/d).

O município de Santos, recorte espacial do presente estudo, não foge ao cenário esboçado até aqui. Isso porque quase a totalidade de suas áreas propícias a ocupações encontra-se limitada a uma restrita faixa entre morros, manguezais e corpos hídricos, situada na porção insular de seu território. Nesse caso, o preço da mercadoria solo ganha importância para o entendimento da estrutura de seu espaço intraurbano, já que tal processo está respaldado por interesses conflituosos de diferentes agentes modeladores do espaço urbano envolvidos.

Tal quadro esboçado para o município de Santos suscita os seguintes questionamentos: há uma correlação espacial entre estrutura de preços do solo urbano e a estrutura socioeconômica? Como o ambiente construído pelo poder público, tomado por suas políticas de infraestrutura urbana, se relaciona com essa estrutura de preços do solo urbano?

Materiais e métodos

Enquanto fontes de dados principais que foram utilizadas pelo estudo, citam-se: as Plantas de Valores Venais do município de Santos de 1994 e 2005 e os dados dos Censos Demográficos de 2000 e 2010.

Com relação às Plantas de Valores Venais, ressalta-se que elas foram obtidas nos Diários Oficiais publicados pelo município de Santos nos anos de 1994 e 2005. Elas apresentam o preço, em valores nominais do período, do metro quadrado de cada face de quadra da área insular do município de Santos. Segundo apontado por GONZÁLEZ (s/d), os cadastros do Imposto Predial e Territorial Urbana (IPTU) são interessantes fontes de dados para se entender a estruturação do espaço intraurbano sob o ponto de vista da dinâmica do mercado de terras.

Com relação aos dados dos censos demográficos, foram utilizados os agregados do universo, que podem ser utilizados segundo a unidade espacial de análise dos setores censitários. Privilegiaram-se variáveis de cunho sociodemográfico, como rendimento médio dos responsáveis por domicílios; variáveis de domicílio, como condição de ocupação, número de moradores por dormitório e existência de 2 ou mais banheiros; e, para o caso específico de 2010, variáveis de entorno do domicílio, como esgoto a céu aberto e existência de guia na calçada.

No que diz respeito aos métodos aplicados à análise, lançou-se mão de cartogramas formados a partir de análises geoestatísticas, por onde se podem gerar dois tipos de produtos: gradientes de preço do solo urbano - clusters espaciais de preços de solo urbanos; e perfis sociodemográficos da população residente.

No que se refere aos primeiros, transformou-se cada valor do metro quadrado das faces de quadra em pontos, que foram interpolados e assim transformados em uma superfície contínua, a partir da qual se podem observar melhor as variações do preço do solo ao longo da estrutura urbana.

No que tange aos últimos, ao transformar os valores do preço do solo em pontos, foi possível compatibilizá-los com a unidade espacial de análise dos setores censitários. No caso específico, considerou-se a média dos valores do metro quadrado em cada setor censitário. Desse modo, foi aplicado o Índice Local de Moran, por meio do qual se pode encontrar agrupamentos espaciais que refletem a estrutura urbana sob o ponto de vista da variável considerada. Igualmente, foi feito o cruzamento das variáveis censitárias citadas anteriormente com cada agrupamento obtido. Por fim, lançou-se mão de uma análise

comparativa com a aplicação do mesmo índice em outras variáveis censitárias, como a renda média dos responsáveis dos domicílios, verificando-se a sobreposição ou não, das estruturas urbanas formadas por cada variável.

Para se analisar as relações entre a estruturação do espaço urbano e os tipos de ocupação, empreendeu-se um cruzamento entre os agrupamentos espaciais obtidos através da aplicação do índice local de Moran para os gradientes de preços do solo urbano com as variáveis e indicadores relativos às condições ocupação dos domicílios e a infraestrutura urbana do entorno dos mesmos.

Produção, preço e estruturação do espaço urbano: alguns apontamentos teóricos

O presente item do trabalho parte do pressuposto que os condicionantes que determinam o preço do solo urbano e suas relações com o processo de estruturação urbana se vinculam a como o espaço urbano é produzido na sociedade contemporânea. Logo, o empreendimento de uma breve apresentação das noções de produção e estruturação do espaço urbano torna-se de fundamental importância para embasar as análises as serem procedidas quando da leitura dos gradientes de preço do solo urbano de Santos.

Assim sendo, possui-se o entendimento de que a produção do espaço, seja na escala da rede urbana, seja na escala intraurbana, não é o resultado da “mão invisível do mercado”, nem de um Estado hegeliano ou visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato, que emerge de fora das relações sociais. Dessa forma, a análise “convencional” da produção do espaço, fundamentada no princípio de que os padrões de crescimento da cidade advêm dos processos de equilíbrio entre desenvolvimento tecnológico e transformações de ordem demográfica, mostra-se limitada na explicação de como se processa a diferenciação socioespacial intraurbana.

A compreensão de todo esse processo apenas é atingida de maneira plena por meio da observação das ações sociais, movidas por interesses específicos de determinados segmentos da sociedade que determinam as formas do espaço urbano (GOTTDIENER, 1993). É, portanto, o resultado da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles e com outros segmentos da sociedade. Em linhas muito gerais, pioneiramente, Capel (1972) identificou três tipos de agentes modeladores do espaço urbano: o Estado, via suas políticas; o capitalista, revestido nos incorporadores e proprietários fundiários; e os movimentos sociais, na luta pelo acesso à cidade.

Como resultado da ação de tais agentes no espaço intraurbano, encontra-se a sua diferenciação, traduzida na perspectiva de Correa (2006), de um lado, na divisão econômica do espaço e, de outro, na sua divisão social. A divisão econômica do espaço caracteriza-se por padrões de uso do solo definidores do núcleo central de negócios, de setores da zona periférica do centro, de centros resultantes do desdobramento do núcleo central de negócios, de áreas e eixos comerciais espontâneos ou planejados, hierarquizados ou especializados, de áreas industriais distintas de acordo com a localização, idade, dimensão e conteúdo produtivo, e a franja rural-urbana, entre outros usos. Já a divisão social do espaço intraurbano traduz-se por um complexo e instável mosaico de áreas sociais identificadas a partir da combinação de atributos indicadores derivados de variáveis sociodemográficas.

Neste contexto, é oportuna a conceituação de estrutura urbana. Esta é definida por Sposito (2004, p. 311), como sendo a “forma como se encontram dispostos e se articulam os usos do solo, num dado momento do contínuo processo de estruturação dos espaços da cidade”, sendo orientada pela divisão social e técnica do trabalho. Seguindo esta linha, a autora reivindica o uso do sufixo “ão” ao se fazer referencia a tal fenômeno, justamente por seu caráter de continuidade. Por conseguinte, estruturação, desestruturação e reestruturação urbana fariam parte de um mesmo processo.

Ao mesmo tempo, é pertinente a distinção ressaltada por Santos (2008) entre estruturação urbana e estruturação da cidade, na perspectiva de se entender urbanização enquanto processo, e a cidade enquanto uma forma materializada do mesmo:

Nesse sentido, é interessante articular a proposta de Sposito (2004) à de Santos (1996) utilizando a expressão estruturação urbana para identificar o conteúdo e as contradições, continuidades e descontinuidades, ações e reações associadas ao processo de urbanização. Essa estruturação urbana, entendida a partir do sistema de ações que garante a reprodução do espaço urbano, ao mesmo tempo em que por esse passa a ser determinada. E a expressão estruturação das cidades para identificar a materialização de tais processos, continuidades e continuidades territoriais, ações e reações, no nível intra-urbano, pensando no sistema de objetos. (SANTOS, 2008, s/numeração)

Seguindo a mesma linha de entendimento, Villaça adverte o uso equivocado de estrutura urbana enquanto sinônimo de espaço urbano. Para ele:

Estrutura, quando se refere a espaço urbano, diz respeito à localização relativa dos elementos espaciais e suas relações, ou seja, dos centros de negócios (não só o principal, mas também os demais) das áreas residenciais segregadas e, finalmente, das áreas industriais. (VILLAÇA, 1998, p.33)

Desse modo, a articulação entre as diferentes partes do espaço urbano, sintetizada em sua divisão econômica e social, de fato, consubstancia-se em seu valor de uso. Isso porque o

espaço urbano possui a propriedade inerente de fazer as diferentes partes da cidade se relacionarem entre si. Logo, a produção do espaço produz um valor, em vista do trabalho social dispendido em tal processo. Em verdade, tal valor pode ser dividido em dois tipos: o valor de uso dos objetos espaciais em si (ruas, praças, aeroportos, etc.) e aquele produzido pela aglomeração. Segundo Villaça (1998, p. 74), este último é dado pelas localizações urbanas ou pontos, que consistem no “valor de uso produzido pelo trabalho coletivo dispendido da construção da cidade”.

Para o último quesito, a acessibilidade tem uma dimensão ímpar de seu valor de uso, visto que tal propriedade está diretamente associada à quantidade de trabalho social utilizada para produzir determinado ponto ou localização. Assim sendo, o valor de cada parte do espaço urbano está vinculado à maior ou menor possibilidade de acesso aos efeitos úteis da aglomeração urbana que a sua localização pode propiciar.

Logo, não necessariamente o preço do solo tende a ser estritamente correlacionado “positivamente” à sua divisão social. Isto é, as áreas cujo preço do solo é alto serão ocupadas exclusivamente pelos grupos sociais de maior poder aquisitivo e as áreas de menor preço do solo pelos grupos sociais mais pobres. Vide as “novas periferias metropolitanas”, nas quais as classes médias e elites habitam os espaços periféricos da metrópole onde os preços do solo são baixos, podendo usufruir de tipologias domiciliares (condomínios exclusivos, unidades habitacionais de maior metragem, etc.), que não são encontradas nas áreas centrais onde preço do solo urbano é relativamente mais elevado.

De fato, verifica-se que é o tipo de ocupação que define o valor do terreno e não o contrário, isto é, a valorização do solo depende sobremaneira da forma como o capital define seu tipo de expansão no espaço urbano. É isso que define, inclusive, a forma como o Estado capitalista vai intervir na oferta de equipamentos sociais, ou seja, para atender aos interesses das classes que venham a ocupar determinada parcela do território (VILLAÇA, 1998).

No caso específico da área insular de Santos, outros dois condicionantes participam para a determinação do tipo de ocupação e assim do preço do solo urbano. Um deles é a exiguidade de espaço disponível a novas ocupações. O que, conforme poderá ser visto posteriormente no texto, determina haver sim uma correlação positiva entre o preço do solo urbano e a divisão social do espaço.

Além disso, ainda de acordo com Villaça (1998), o processo de estruturação urbana de cidades litorâneas como Santos possui como principais condicionantes a acessibilidade e a polarização. Todavia, em uma área que conta com um ativo ambiental tão valorizado socialmente como a orla marítima, adiciona-se outra limitação:

O que há de peculiar à orla marítima é que [...] não são as vias regionais de transportes que “puxam” (valorizam a terra e provocam a expansão urbana) a urbanização ao longo das praias: são os interesses intraurbanos que trazem um sistema viário local e a urbanização. Nesses setores define-se uma área que atrai o interesse das camadas de alta renda. Estas, pelo poder político que apresentam, pressionam o Estado, que investe nesses setores. A orla oceânica atua como fato a atrair a expansão urbana antes de haver significativa melhoria do sistema de transportes regional e mesmo do local. Ela faz nascer um setor em que a demanda antecede a oferta de transportes (ao contrário das vias regionais) e do restante da infraestrutura; essa demanda se manifesta inicialmente por meio do interesse no setor imobiliário enquanto agente daquelas camadas. (VILLAÇA, 1998, p. 107).

Dessa forma, fica registrada aí a forte influência que o “ativo ambiental” socialmente construído “orla marítima” possui sobre o tipo de ocupação que se encaminhou ao longo dos anos na zona leste de Santos. Ademais, ressaltam-se os mecanismos empregados pelos grupos sociais de maior poder aquisitivo, principalmente por meio de legislações urbanísticas de caráter elitista (CARRIÇO, 2002), que induziram o provimento de infraestrutura urbana para tal zona em detrimento das demais.

O preço do solo urbano na área insular de Santos/SP

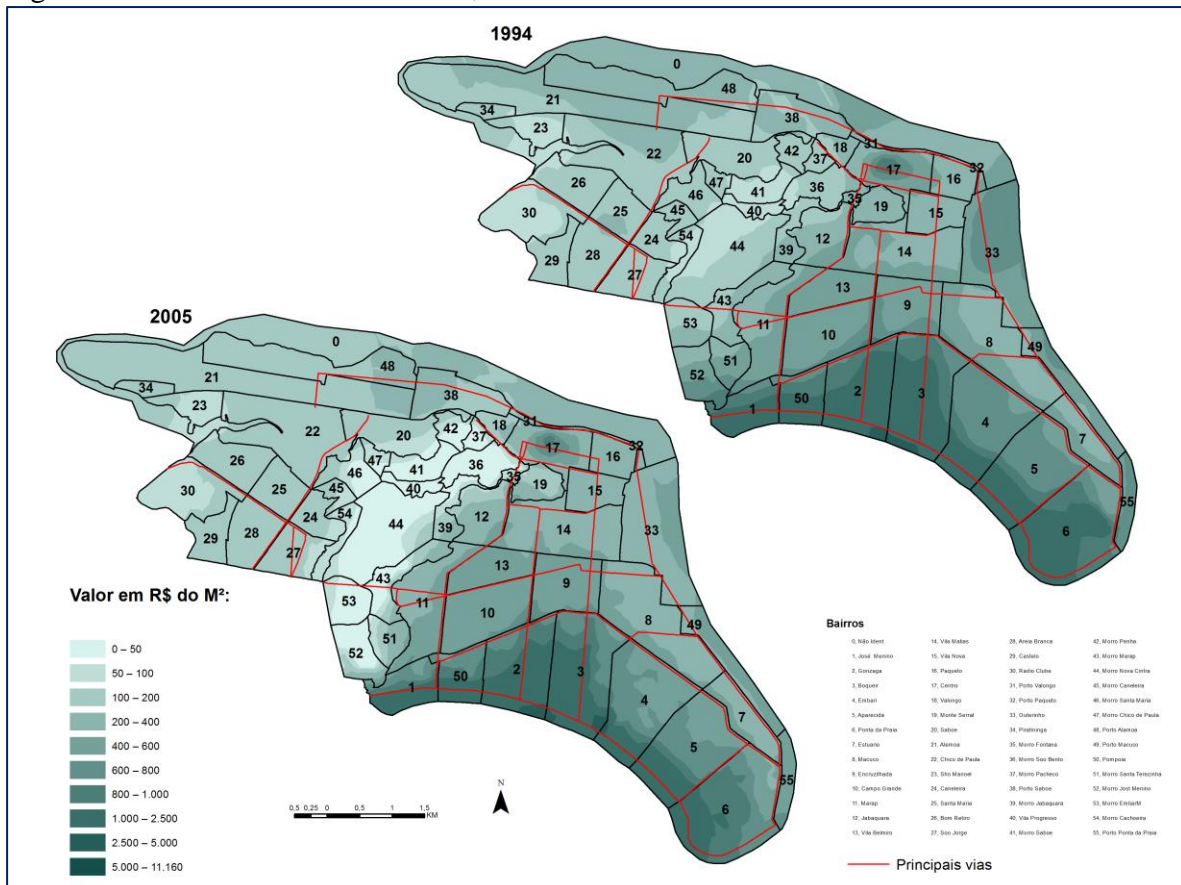
Ao se analisar detalhadamente os gradientes de preço do solo urbano na área insular de Santos (Figura 1), verifica-se uma grande discrepância entre os valores registrados para a zona leste do município e o setor noroeste da Ilha de São Vicente. Em verdade, observa-se que os preços a partir de seu pico percebido nas quadras imediatamente adjacentes à orla marítima vão gradativamente se reduzindo na medida em que se afasta dessa zona, atingido os patamares mais baixos no chamado “setor de morros”. No centro e no “setor noroeste”, os valores tendem a se elevar um pouco, todavia ainda em níveis muito inferiores em relação aos registrados para a zona leste do município.

No que toca às variações dos valores venais entre 1994 e 2005, constatou-se, quando se deflaciona os primeiros aos preços correntes do último ano considerado, pouca variação positiva dos mesmos, conforme poderia se esperar a partir do processo de valorização imobiliária ocorrida no período (CARRIÇO e BARROS, 2015). Em alguns setores censitários, observou-se até mesmo o decréscimo do preço do metro quadrado, contrariando as tendências esperadas de mercado. De fato, pode-se supor a não atualização da planta de valores venais para o período, o que inviabiliza qualquer análise temporal dos dados em questão.

No que se refere à discrepância na escala de valores entre os bairros de Santos, em alguns casos, verifica-se que os preços utilizados como referência em bairros como Gonzaga e

Boqueirão chegam a corresponder a pouco mais de cem vezes os dos registrados no setor noroeste. Em uma situação hipotética, considerando que a renda média de um responsável por domicílio situado nesta última área era de R\$1.100,00, em 2010, quitar um imóvel de 50 metros quadrados na zona leste de Santos¹, dispendendo 30% de sua renda mensalmente para tal fim, levaria quase 140 anos.

Figura 1: Gradientes do preço do solo urbano. Município de Santos – SP (área insular) segundo bairros e setores censitários, 1994² e 2005.



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, Diário Oficial de Santos. Planta de Valores Venais, 1994 e 2005.

Tal quadro ilustra a inacessibilidade para o uso residencial permanente dos grupos sociais menos abastados de Santos a uma extensa porção de seu território. Mais que do isso, em muitos casos, tende-se a condicionar o valor de uso dos imóveis a seus valores de troca, levando à ociosidade de um grande estoque de domicílios nessa área, no sentido de produzir reservas de mercado. Além disso, não se pode esquecer que também se tem o uso dos imóveis

¹ Considerou-se o valor nominal de 11.000 reais praticado em algumas quadras dos bairros do Boqueirão e Gonzaga, em 2005.

² Valores deflacionados através da aplicação do INPC (IBGE/SNIPC), segundo valores em reais de 2005.

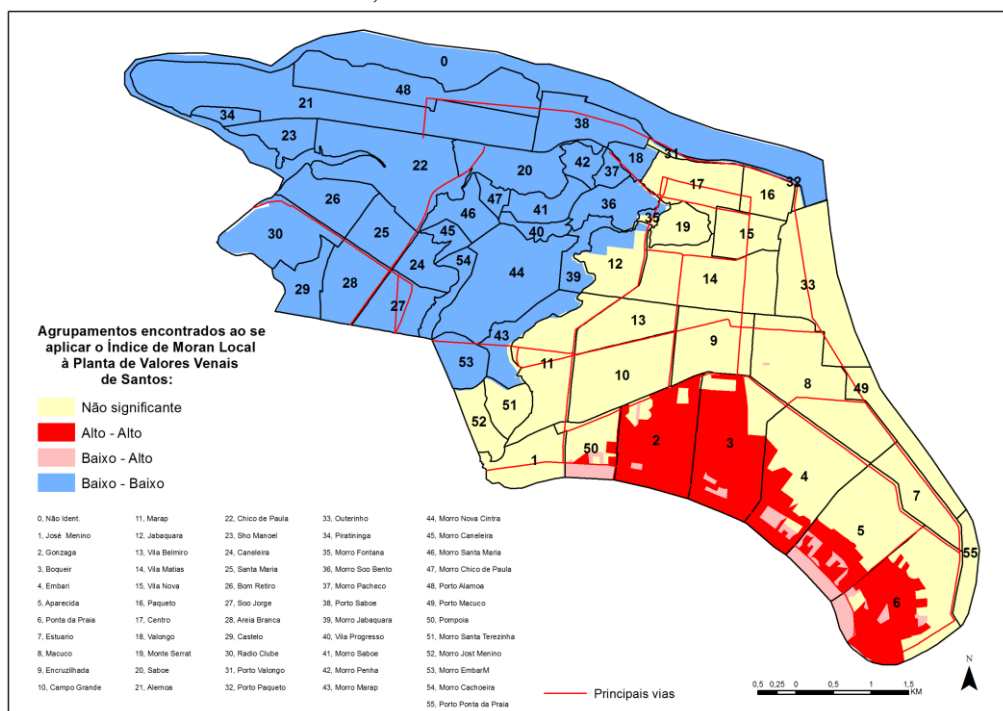
para a segunda residência, fenômeno que gera outro grande estoque de domicílios semiciosos.

Essas pressões imobiliárias, conjugadas à falta de espaço para novas ocupações na Ilha de São Vicente, ainda de acordo com Carriço (2011), conduziriam ao que Meyer denominou “efeito bilhar”. Tal aumento na seletividade do acesso de determinados grupos sociais aos bairros da orla seria repercutido para as demais partes de seu território, mesmo para aquelas até então desprezadas, o setor noroeste de Santos. Esse processo correria a tal ponto que até mesmo os grupos populacionais situados na base da pirâmide social seriam induzidos a emigrar de Santos, já que não encontrariam outras alternativas habitacionais em seu território insular.

A estruturação do espaço urbano do município de Santos/SP

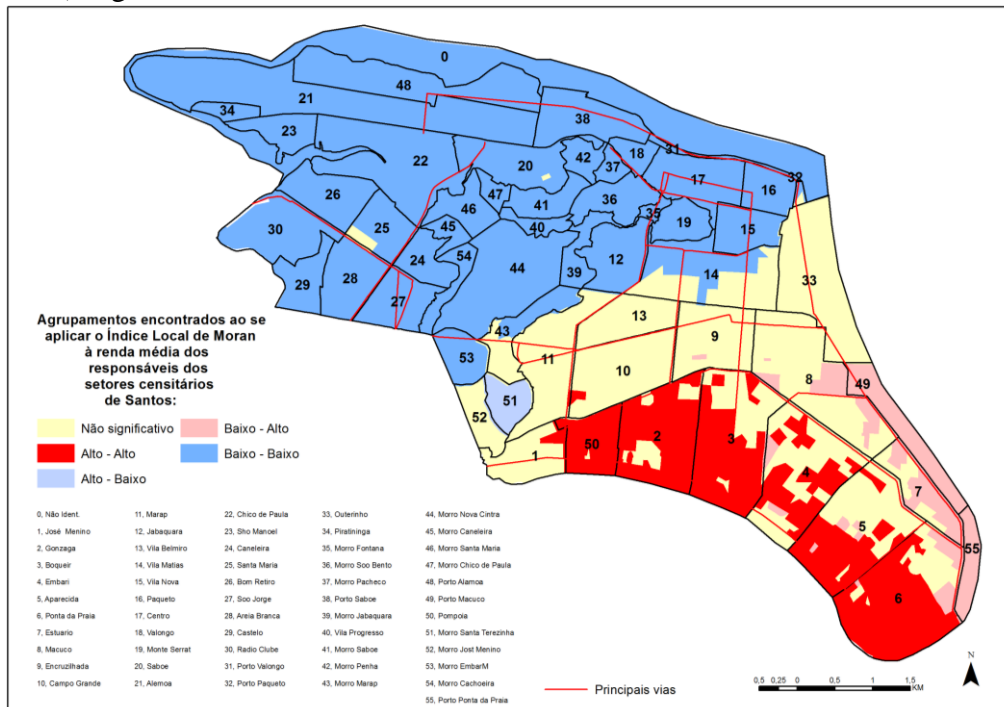
A categorização dos preços médios do metro quadrado das faces de quadra e dos rendimentos médios dos responsáveis pelo setor censitário segundo o indicador de autocorrelação espacial local de Moran (figuras 2 e 3) ajuda a descrever a inscrição dos gradientes do preço do solo urbano na divisão social do espaço na estrutura urbana.

Figura 2: Categorização dos preços médios do metro quadrado das faces de quadra segundo o indicador de autocorrelação espacial local de Moran. Município de Santos - SP (área insular) segundo bairros e setores censitários, 2005.



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, Diário Oficial de Santos. Planta de Valores Venais, 2005.

Figura 3: Categorização dos rendimentos médios mensais dos responsáveis por domicílios segundo o indicador de autocorrelação espacial local de Moran. Município de Santos - SP (área insular) segundo bairros e setores censitários, 2010.



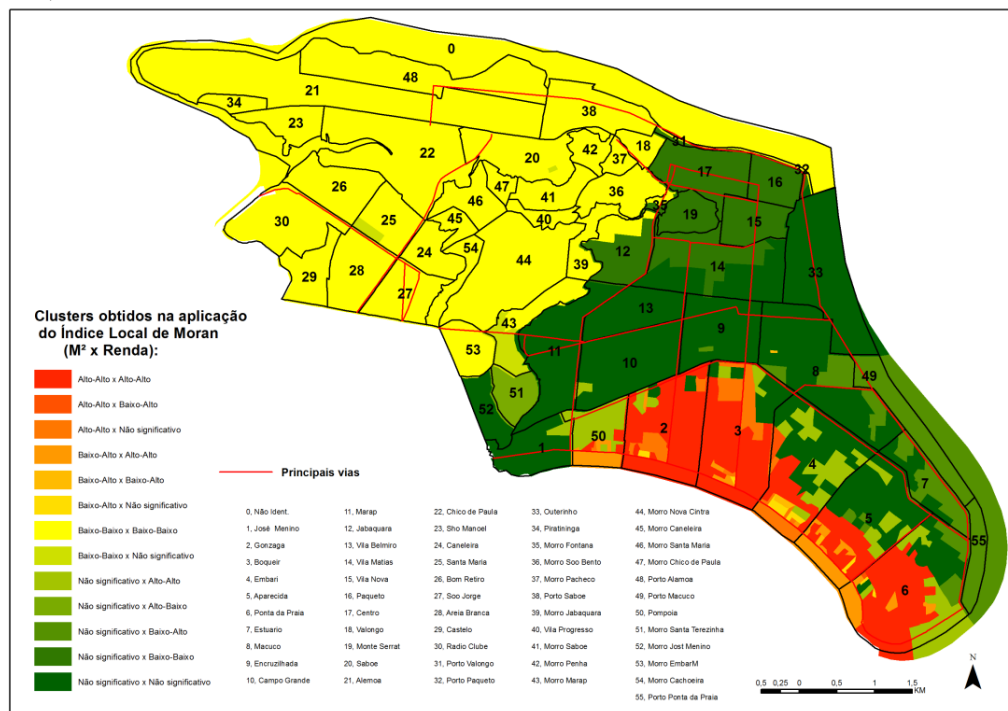
Fonte: IBGE, Censo Demográfico de 2010. Tabulações especiais dos autores.

Todavia, para além da visualização simultânea da aplicação do indicador local de Moran, já indicativa da correlação espacial existente entre a divisão social do espaço e os gradientes de preço do solo urbano, procedeu-se uma efetiva sobreposição das duas figuras. Com isso, pode-se investigar em pormenores e com precisão estatística e espacial, se há uma perfeita justaposição entre as duas dimensões avaliadas do território insular de Santos ou se, de fato, existem áreas onde não se verifica essa correlação espacial esperada.

Sendo assim, a sobreposição das categorizações do preço do metro quadrado do solo urbano e das rendas médias dos responsáveis dos domicílios segundo o indicador de autocorrelação espacial local de Moran (Figura 4) permitiu observar uma estrutura urbana marcada por três zonas bem definidas em função do valor do solo urbano e do perfil socioeconômico dos moradores residentes nas mesmas.

A primeira zona (destacada em vermelho e abobora), composta por agrupamentos do tipo alto-alto e baixo-alto para as duas variáveis consideradas, é circunscrita por uma zona limdeira a linha de costa do município, onde o metro quadrado e a renda média do responsável atingem os maiores valores. Nos bairros mais elitizados, como Gonzaga e Boqueirão, chega até o limite dos bairros, onde se situava a antiga linha férrea, atual linha do Veículo Leve sobre Trilhos.

Figura 4: Sobreposição das categorizações do preço do metro quadrado do solo urbano e das rendas médias dos responsáveis por domicílios segundo o indicador de autocorrelação espacial local de Moran. Município de Santos - SP (área insular) segundo bairros e setores censitários, 2005 e 2010.



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, Diário Oficial de Santos. Planta de Valores Venais, 2005. IBGE, Censo Demográfico de 2010. Tabulações especiais dos autores.

Por sua vez, verifica-se uma zona intermediária (caracterizada em tonalidades de verde) entre a antiga linha férrea, Zona de Morros, o Porto e o Centro de Santos, na qual os preços do solo e grupos socioeconômicos são mais heterogêneos. De acordo com Carriço e Barros (2015), nesta zona, na faixa intermediária entre a orla e a área central, localizada entre a antiga linha férrea e a área central, estabeleceram-se famílias de rendas média e baixa.

Por fim, o chamado setor noroeste de Santos, que se estende da Zona de Morros até a retaguarda da Ilha de São Vicente onde se situam os manguezais, é marcado por um agrupamento de setores censitários (cor amarela) onde o preço médio do solo urbano e a renda dos responsáveis são os mais baixos do município como um todo.

Ressalta-se a quase justaposição entre os agrupamentos do tipo “baixo-baixo”, de preço do solo e renda do responsável, no setor noroeste de Santos. Interpreta-se, pois, que o mercado de terras é muito mais seletivo nas zonas menos abastadas na determinação de qual grupo social vai ocupar cada parte da estrutura urbana. Em contraposição, tanto nas áreas intermediárias quanto nas áreas ricas, percebeu-se algumas discrepâncias entre os clusters, já que, em grande parte dessas situações, o preço do solo tendeu a ser menor ou mais

heterogêneo em relação aos grupos sociais que tendem ocupar essas áreas, geralmente mais abastados.

Estrutura urbana e padrões de ocupação do solo urbano

A presente seção do trabalho parte do pressuposto, já mencionado no item teórico do texto, de que é o tipo de ocupação que determina o preço do solo urbano. Não é demais lembrar que tal processo ocorre a partir da ação de determinados agentes modeladores (elites, mercado imobiliário, etc.) que se valendo de sua inserção econômica e política privilegiada na sociedade conseguem influenciar na alocação seletiva de ativos urbanos em áreas de seu interesse, levando a valorização das mesmas.

Dessa maneira, empreendeu-se um cruzamento de indicadores referentes à condição de ocupação dos domicílios e de infraestrutura urbana do entorno dos domicílios com os clusters obtidos por meio da categorização do preço do médio do solo urbano partir do indicador local de Moran. Com isso, possibilitou-se identificar as consequências para condições de vida dos diferentes grupos sociais que residem na área insular de Santos de se viver em bairros mais ou menos valorizados pelo mercado imobiliário.

Desse modo, ao se cruzar, em um primeiro momento, os padrões de ocupação dos domicílios com os clusters dos preços do metro quadrado (Tabela 1), percebeu-se, quanto ao número de moradores por domicílio, no grupo “Baixo – Baixo” uma maior proporção de domicílios com “mais de 4 pessoas” do que aquelas visualizadas para os demais agrupamentos considerados. Enquanto, apenas 6,3% dos domicílios do grupo “Alto – Alto” apresentavam uma composição superior a 4 moradores, 20,4% possuíam tal patamar de densidade no agrupamento de setores relativos ao menor preço do solo urbano.

Levando-se em conta que ambos os agrupamentos possuíam praticamente a mesma quantidade de domicílios (cerca de 31.000), depreende-se que fatores vinculados à produção do espaço e de ordem sociodemográfica explicam a distribuição desigual de população entre as duas áreas. Ainda que se possa observar uma convergência nas dinâmicas sociodemográficas vivenciadas pelos grupos sociais que vivem predominantemente nas duas áreas, sabe-se que na zona leste de Santos os processos de redução da fecundidade e de envelhecimento são mais acentuados em relação ao que pôde ser verificado na zona noroeste e no setor de morros (grupo “Baixo-Baixo”). Todavia, o alto preço do solo urbano da zona litorânea talvez seja o fator preponderante, conforme já elucubrado nos itens anteriores, que induz as famílias jovens e mais numerosas do município, sejam elas migrantes ou não, a

residirem nas periferias tradicionais de Santos, localizadas na retaguarda da Ilha de São Vicente.

Tabela 1: Padrões de ocupação dos domicílios segundo agrupamentos espaciais de preços do metro quadrado das faces de quadra de setores censitários urbanos. Município de Santos - SP (área insular), 2005 e 2010.

Agrupamentos espaciais obtidos através do Índice Local de Moran	Número de Moradores por Domicílio			Condição de Ocupação do Domicílio			Número de Banheiros no Domicílio	Total de Domicílios Particulares Permanentes
	1	2 a 4	mais de 4	Próprio	Alugado	Outros	2 ou mais	
	%			%			%	
Alto - Alto	23,2	70,5	6,3	72,7	22,7	4,6	68,4	31136
Baixo - Alto	35,4	60,8	3,7	60,9	33,9	5,3	46,0	6511
Baixo - Baixo	10,5	69,2	20,4	72,0	21,6	6,4	23,6	30411
Não significativo	16,4	72,5	11,1	68,1	27,7	4,3	47,1	72513
Total	17,5	70,8	11,7	69,6	25,5	4,8	46,7	140571

Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, Diário Oficial de Santos. Planta de Valores Venais, 2005. IBGE, Censo Demográfico de 2010. Tabulações especiais dos autores.

Com relação à condição de ocupação dos domicílios, não se registrou grandes diferenças entre os agrupamentos considerados, verificando-se, assim como em outros contextos urbanos brasileiros, a preponderância dos domicílios próprios. Chama atenção no grupo “não significativo” uma maior participação dos domicílios alugados, quase 28%, fato relacionado à ocupação por cortiços, ainda remanescente no centro histórico de Santos, zona correspondente ao referido agrupamento (JAKOB, 2003).

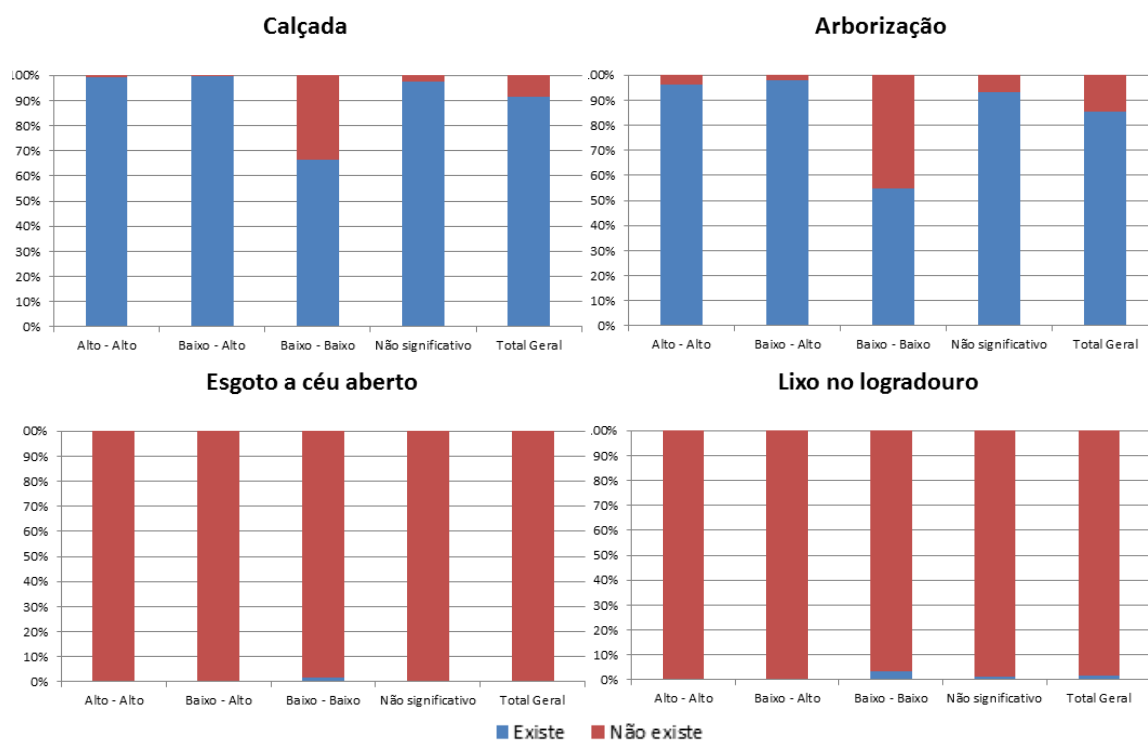
Por fim, ao se analisar o número de banheiros no domicílio⁵, constata-se um padrão construtivo bastante diferenciado entre os clusters estudados. Nos agrupamentos espaciais do tipo “Alto-Alto”, correspondentes às áreas elitizadas de Santos, os domicílios com 2 banheiros ou mais eram representativos de pouco mais de 68% do total de domicílios particulares permanentes. Enquanto isso, no grupo “Baixo-Baixo” tal tipologia de domicílios tinha sua participação restrita a apenas 23,6%, mesmo em domicílios, como se pôde ver anteriormente, com densidade de moradores mais elevada. Em verdade, enxerga-se claramente que não há uma correspondência entre o valor de uso dos domicílios (tamanho dos domicílios) e as demandas dos tipos de arranjos domésticos correspondentes (tamanho das famílias). De fato, nas áreas onde o preço do solo é mais elevado, a tipologia das unidades se baseia nas demandas de consumo do mercado (plantas inovadoras, baseadas em unidades com

⁵ Segundo Cunha e Farias (2017), o uso do indicador se justifica em virtude do banheiro ser o cômodo do domicílio que requer maior dispêndio de recursos para ser construído, estando, portanto, bastante correlacionado com o padrão construtivo do domicílio, assim como, com o poder aquisitivo de quem reside no mesmo.

metragens elevadas e vários cômodos), em uma perspectiva vinculada à lógica de intensificação do consumo (HARVEY, 1993). Em contraponto, percebe-se que na maioria das vezes tais tipologias não correspondem ao valor de uso a ser realizado pelas famílias que irão residir lá, geralmente pequenas em seu tamanho.

Com relação à infraestrutura urbana do entorno dos domicílios (Gráfico 1), ratifica-se a lógica seguida de que as áreas de maior preço do solo urbano são aquelas melhores providas por tais tipos de ativos coletivos, enquanto aquelas menos valorizadas tendem a ser mais carentes dos mesmos. Em realidade, tal prática gera um ciclo vicioso que mantém os padrões segregatórios observados. Ou seja, o provimento seletivo de infraestrutura urbana para determinadas áreas possibilita sua valorização crescente, permitindo apenas o acesso dos grupos sociais que têm maior força política e econômica no sentido de direcionar a instalação dos equipamentos urbanos para tais zonas da cidade e pagar para residir nelas. Ao mesmo tempo, estas mesmas áreas são “blindadas”, seja em termos de custos seja em termos de legislação urbanística, aos demais grupos sociais, que são relegados a residir nas zonas menos providas de infraestrutura urbana e, por isso, com preço do solo urbano menor.

Gráfico 1: Existência de infraestrutura urbana no entorno dos domicílios segundo agrupamentos espaciais de preços do metro quadrado de faces de quadra de setores censitários urbanos. Município de Santos - SP (área insular), 2005 e 2010.



Fonte: Prefeitura Municipal de Santos, Diário Oficial de Santos. Planta de Valores Venais, 2005. IBGE, Censo Demográfico de 2010. Tabulações especiais dos autores.

Desse modo, quanto à existência de calçada no entorno dos domicílios, observou-se um comportamento bastante diferenciado entre os agrupamentos considerados, já que no grupo “baixo-baixo” pouco mais de 30% das habitações não eram providas de tal tipo de infraestrutura urbana. Por outro lado, no cluster do tipo “alto-alto” praticamente todas as moradias possuíam calçada em seu entorno, sendo que, em linhas gerais, o mesmo foi observado nos demais agrupamentos.

No que se refere à presença de arborização, aspecto que impacta diretamente sobre o conforto socioambiental do entorno dos domicílios, percebe-se uma discrepância ainda maior entre os grupos analisados. Isso porque quase metade das moradias situadas no agrupamento do tipo “baixo-baixo” não possuía arborização em seu entorno, enquanto os demais grupos apresentaram valores quase próximos à 100% para o indicador.

Felizmente, para as demais infraestruturas urbanas do entorno analisadas, se observou uma universalização em seu provimento para todos os agrupamentos considerados.

Conclusões

O uso dos dados referentes ao preço do solo urbano se mostrou bastante eficiente para descrição da estruturação do espaço intraurbano de Santos em função do tipo de ocupação observada. De fato, é este último aspecto que determina a valorização de determinadas porções do solo urbano, fazendo com que grupos sociais (vinculados, em grande parte, às classes médias e elites locais e do planalto paulista) com inserção política e econômica privilegiada, residam em tais áreas. Com ações políticas que influenciam na instituição de legislações urbanísticas restritivas, assim como na alocação seletiva de infraestrutura urbana para essas zonas privilegiada, possibilita-se uma crescente valorização das mesmas, assim como sua blindagem aos grupos sociais “indesejáveis”.

Enquanto uma das principais consequências do processo descrito anteriormente, ao se sobrepor a estruturação do espaço de Santos em função dos gradientes de preço do solo urbano com aquela obtida com o tipo de ocupação, percebe-se uma correspondência espacial entre as mesmas, ainda que se não verifique uma perfeita justaposição. De fato, o que se observa é uma estrutura urbana que reflete claramente os padrões clássicos de segregação residencial, onde o perfil socioeconômico de cada uma de suas partes se encontra associado ao poder aquisitivo do grupo social que pode pagar pelo preço para se viver nela.

No entanto, salienta-se que tal correspondência espacial foi mais exata nas áreas menos valorizadas, onde se depreende que o mercado de terras seja muito mais seletivo na

determinação de qual grupo social irá ocupar os bairros correspondentes. Parece que este último aspecto seja peculiar a um espaço como a área de insular de Santos, marcado pela exiguidade de espaços disponíveis a novas ocupações e pelo convívio de atividades e tipos de ocupação aparentemente díspares: uso de residencial, atividade portuária e turismo.

Em função destes últimos condicionantes, o gradiente de preços do solo urbano refletiu uma lógica funcionalista de estruturação do espaço, mediada por legislações urbanísticas indutoras da mesma. Neste contexto, as melhores localizações, caracterizadas pelo melhor provimento de infraestrutura urbana do entorno dos domicílios, comércio e serviços próximos, proximidade com o mar e distância das atividades portuárias, correspondiam, por isso, às áreas onde o preço do solo atingia os maiores valores.

Por outro lado, aquelas áreas caracterizadas pela distância das amenidades naturais socialmente valorizadas, onde a legislação urbana é mais permissiva com o convívio com as insalubres e perigosas atividades portuárias, são marcadas pela carência de determinados tipos de infraestrutura urbana, como também pelo preço do solo menor. Ou seja, residir no setor noroeste e na zona de morros de Santos produz consequências sociais negativas para os grupos sociais que são induzidos a ali viver, por não conseguirem arcar com os altos custos do solo urbano das melhores localizações do território insular do município de Santos.

Assim sendo, o preço solo urbano se mostrou uma importante, e muitas das vezes negligenciada, dimensão de análise do espaço urbano das cidades brasileiras. Porém, antes de tudo, é apenas a ponta de um processo, muitas vezes perverso, de estruturação do espaço urbano, orientado pelos interesses de grupos específicos da sociedade, e que produz consequências sociais nefastas para grande parte da população que é excluída de grandes parcelas desse espaço.

Referências bibliográficas

CAPEL, H. Agentes y Estrategias en la Producción del Espacio Urbano Español. *Revista Geografica*, n. 8, p. 19-56, 1972.

CARRIÇO, J. M. *Legislação urbanística e segregação espacial nos municípios centrais da Região Metropolitana da Baixada Santista*. Dissertação (Mestrado em Estruturas Ambientais Urbanas) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, USP, São Paulo, 2002.

_____. Produção do espaço urbano voltada para as elites: doze anos de aplicação da Lei de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo na área insular de Santos. In: VAZQUEZ, D.A. (Org.). *A questão urbana na Baixada Santista: Políticas, vulnerabilidades e desafios para o desenvolvimento*, 1. ed. Santos: Universitária Leopoldianum, 2011, v.1, p.145-176.

CARRIÇO, J. M. e BARROS, M. F.. Crise de Mobilidade Urbana em Santos/SP: produção imobiliária, segregação socioespacial e desenraizamento. In: *Anais do XVI Encontro Nacional de Planejamento Urbano e Regional*. Belo Horizonte. 2015.

CUNHA, J.M.P.; FARIAS, L.A.C. (Orgs.). *Região Metropolitana da Baixada Santista: diversidades socioespaciais na virada para o século XXI*. Campinas: Librum Editora, 2017.

CORRÊA, R.L. *Diferenciação Socioespacial. Escala e Práticas Espaciais*. Rio de Janeiro, UFRJ, GEU-Grupo de Estudos Urbanos, Departamento de Geografia, 2006. (Texto para Discussão – inédito).

GONZÁLEZ, M. A. S. *Fonte Alternativa de Informação para Estudos Intra-urbanos: ITBI. UNISINOS*. Texto inédito. S/D.

GOTTDIENER, M. *A produção social do espaço*. São Paulo: Edusp, 1993.

HARVEY, D. *A Justiça Social e a Cidade*. Editora Hucitec. SP, 1980.

_____. *A condição pós-moderna*. São Paulo: Loyola, 1993. 384 p.

JAKOB, A.A.E. *Análise sociodemográfica da constituição do espaço urbano da Região Metropolitana da Baixada Santista no período 1960-2000*. Tese (Doutorado em Demografia) – Instituto de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2003, 220p.

SANTOS, J. Reestruturação urbana x reestruturação da cidade: o caso de salvador. In: X Coloquio Internacional de Geocrítica. Barcelona, 2008. Anais... Barcelona, 2008, 15p. Disponível em: <http://www.ub.edu/geocrit/-xcol/388.htm>.

SPOSITO, M. E. B.. *O chão em pedaços: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo*. Tese (livre Docência). Universidade Estadual Paulista. Presidente Prudente, 2004.

VILLAÇA, F. *Espaço intraurbano no Brasil*. São Paulo: Studio Nobel/Fapesp: Lincoln Institute, 1998.