

PREÇO DA TERRA E DESIGUALDADE SOCIOESPACIAL NA CIDADE DE MACAÉ-RJ

André Reis Portes ¹
Oséias Teixeira da Silva ²

RESUMO

A compreensão da relação entre a estrutura fundiária, o preço da terra e a produção imobiliária capitalista é fundamental para avançarmos no desvendamento dos processos de produção dos espaços urbanos. Com esse objetivo em mente, analisamos a produção imobiliária capitalista e a forma como esse agente se relaciona com a propriedade fundiária. Um dos processos socioespaciais mais diretamente afetados pela relação dinâmica entre preço da terra, estrutura fundiária e produção imobiliária é a segregação socioespacial. A segregação espacial é, indiscutivelmente, um pilar fundamental da cidade capitalista; entretanto, em seus moldes atuais surgiu com o advento do da fase industrial desse modo de produção, quando reconfigura o espaço urbano e separa o “local de trabalho” do “local de residência”, estabelecendo um mercado próprio para este ramo refletindo a relação entre classes sociais intra urbanas. O objetivo do presente trabalho é relacionar o preço da terra ao processo de segregação espacial a partir da análise da cidade de Macaé-RJ, município que devido a instalação das atividades da cadeia de petróleo e gás associadas a exploração de petróleo na bacia de Campos, teve um aumento populacional de 438% em 40 anos. Como principais resultados apontamos que os bairros com preço da terra mais elevado são aqueles com as melhores condições de infraestrutura e que são habitados por população de alta renda.

Palavras-chave: Preço da terra, Estrutura fundiária, Produção imobiliária, Segregação socioespacial, Macaé-RJ.

RESUMEN

Comprender la relación entre la estructura del suelo, el precio del suelo y la producción inmobiliaria capitalista es fundamental para avanzar en desentrañar los procesos de producción de los espacios urbanos. Con este objetivo, analizamos la producción inmobiliaria capitalista y la forma en que este agente se relaciona con la propiedad de la tierra. Uno de los procesos socioespaciales más directamente afectados por la relación dinámica entre los precios de la tierra, su estructura y la producción inmobiliaria es la segregación socioespacial. La segregación espacial es sin duda un pilar fundamental de la ciudad capitalista; sin embargo, en su forma actual, surgió con el advenimiento de la fase industrial de este modo de producción, cuando reconfigura el espacio urbano y separa el “lugar de trabajo” del “lugar de residencia”, estableciendo su propio mercado para esta rama. reflejando la relación entre clases sociales intraurbanas. El objetivo de este trabajo es relacionar el precio del suelo con el proceso de segregación espacial a partir del análisis de la ciudad de Macaé-RJ, municipio que, debido a la instalación de actividades en la cadena de petróleo y gas asociadas a la exploración petrolera en la cuenca de Campos, tuvo un aumento poblacional del 438% en 40 años. Como principales resultados señalamos

¹ Graduado em Geografia pelo Instituto Federal Fluminense - IFF, Campos dos Goytacazes -, andreportess@gmail.com;

² Professor do Programa de Pós Graduação em Desenvolvimento, Ambiente e Políticas Públicas - PPGDAP - UFF, Campos dos Goytacazes -, oseiasgeografo@gmail.com;

que los barrios con mayores precios de suelo son aquellos con mejores condiciones de infraestructura y que están habitados por población de altos ingresos.

Palabras clave: Precio del suelo, Estructura del suelo, Producción inmobiliaria, Segregación socioespacial, Macaé-RJ.

INTRODUÇÃO

A compreensão da relação entre a estrutura fundiária, o preço da terra e a produção imobiliária capitalista é fundamental para avançarmos no desvendamento dos processos de produção dos espaços urbanos das nossas cidades. A estrutura fundiária diz respeito à forma como a propriedade da terra está distribuída entre os integrantes de uma determinada sociedade ou de um determinado recorte espacial e pode ser mais ou menos concentrada. O preço da terra é a forma como se expressa a renda capitalizada no contexto de uma sociedade capitalista, sendo, portanto, em última instância também uma das formas em que se manifesta o tributo exigido pela propriedade privada (MARX, 2017). A produção imobiliária corresponde por sua vez a toda produção de imóveis novos para fins comerciais, residenciais ou industriais cujo fim último é a busca do lucro na operação (SPOSITO, 1991).

Com esse objetivo em mente, analisamos a produção imobiliária capitalista e a forma como esse agente se relaciona com a propriedade fundiária. Mostramos que esse agente tem papel fundamental no processo de produção imobiliária capitalista por ser o agente que faz de fato tudo acontecer, tendo um papel central na conformação dos padrões de produção do espaço urbano e também para a compreensão da dinâmica da estrutura fundiária e do preço da terra, pois, mesmo quando a produção imobiliária capitalista é responsável apenas por uma pequena parte do total da produção imobiliária encetada em uma cidade, os locais em que essa produção se dá tendem a ser mais valorizados; o que influencia na valorização de todas as demais áreas da cidade. Ainda é preciso compreender que a produção imobiliária, capitalista ou não, se contrapõe ao estoque imobiliário, resultado de processos de produção passados, mas que permanecem devido à grande durabilidade dos imóveis (TOPALOV, 1979). A relação entre estoque imobiliário e produção imobiliária atual, capitalista ou não, compõe aquilo que denominamos mercado imobiliário que tem uma influência central em diversos processos urbanos como se dá com a segregação espacial.

A segregação espacial é, indiscutivelmente, um pilar fundamental da cidade capitalista; entretanto, em seus moldes atuais surgiu com o advento do da fase industrial desse modo de

produção, quando reconfigura o espaço urbano e separa o “local de trabalho” do “local de residência”, estabelecendo um mercado próprio para este ramo refletindo a relação entre classes sociais intraurbanas (HARRIS, 1984) . Em Macaé, uma cidade com a instalação de uma sede da Petrobras em 1974 viu sua população aumentar 438% em 40 anos e, por consequência, teve seu crescimento acelerado e desorganizado devido às demandas de exploração de hidrocarbonetos. A partir da análise da estrutura de preços da terra em Macaé – RJ buscaremos relacionar as características dessa estrutura com as formas desigualdade socioespacial presentes nessa cidade.

METODOLOGIA

A metodologia do presente trabalho envolve: levantamento bibliográfico sobre o tema da produção imobiliária e da desigualdade socioespacial; levantamento do preço da terra com base em informações de preço adquiridas nas principais imobiliárias da cidade; levantamento de dados socioeconômicos da cidade de Macaé com base nos microdados do Censo de 2010 – o mais recente com dados disponíveis. O levantamento bibliográfico consiste no levantamento de artigos e outras produções científicas que tratem da questão da produção imobiliária capitalista e da formação do preço da terra. O levantamento do preço da terra será realizado com base em metodologia descrita a seguir: num primeiro momento identificamos as maiores corretoras imobiliárias da cidade de Macaé em termos de número de lançamentos, a partir da consulta no site dessas empresas; num segundo momento escolhemos as cinco maiores imobiliárias da cidade e construímos uma matriz com informações sobre cada anúncio dessa corretora identificando endereço, bairro, valor do imóvel, metragem quadrada etc. Num terceiro momento fizemos uma síntese dessa tabela chegando a um valor médio por m² para cada bairro da cidade de Macaé.

O levantamento dos dados socioeconômicos da cidade de Macaé teve início com a escolha de categorias essenciais que, ao serem exploradas, trouxessem à tona a realidade do município, com ênfase nos setores censitários: a população, etnia, classe social – IBGE –, disponibilidade de água encanada e acesso à rede de esgoto. A organização desses microdados ocorreu de forma manual por meio de planilha eletrônica e, com a finalidade de deixá-los mais acessíveis, foram transformados em mapas temáticos desenvolvidos em ambiente SIG (Sistema de Informação Geográfica) por meio do software ArcGis. Por fim, buscaremos relacionar a estrutura de preços da terra da cidade com os padrões de desigualdade socioespacial encon-

trados nessa mesma cidade, nesta que é uma das mais importantes cidades médias do interior do Estado do Rio de Janeiro.

REFERENCIAL TEÓRICO

A análise do processo de produção imobiliária capitalista envolve a compreensão integrada da dinâmica da construção civil, um ramo da produção industrial e do mercado de terras, um mercado que tem suas origens em sociedades pré-capitalistas. Assim a produção imobiliária articula de forma inextricável a indústria e o mercado de terras e conseqüentemente a produção e o lucro à renda (SILVA, 2022). Assim a mercadoria habitação tem sempre esse caráter particular uma vez que se trata de um processo de produção que sempre exige um novo terreno para acontecer (TOPALOV, 1979). Além dos aspectos ressaltados pelo autor acima citado que apontam para a especificidade do processo de produção imobiliária, gostaríamos de ressaltar essa articulação necessária entre construção civil e mercado de terras, lucro e renda como elemento crucial para a efetivação da produção imobiliária capitalista.

A produção imobiliária pode ser compreendida como “toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe, portanto, a relação entre a propriedade da terra e a construção de imóveis (...)” (SPOSITO, 1991). A produção imobiliária pode ser dividida, portanto, em dois grandes grupos: a produção imobiliária capitalista, comprometida com a produção de valores de troca, ou seja, de imóveis para venda ou arrendamento com objetivo de se obter ganhos monetários e a produção imobiliária não-capitalista, comprometida com a produção de valores de uso como ocorre no caso da produção por autoconstrução ou da produção de imóveis pelo Estado. Obviamente nada impede que um imóvel produzido como valor de uso seja posteriormente inserido na esfera da troca, é inclusive normal que isso ocorra numa sociedade capitalista, como se dá em relação ao mercado imobiliário presente nas favelas (BALTRUSIS, 2004) mas se tratam de formas distintas de produção, diferenciando-se em alguns casos tanto no que diz respeito às técnicas utilizadas quanto às relações de trabalho envolvidas.

Neste trabalho iremos abordar apenas a produção imobiliária capitalista, referida a partir deste momento simplesmente como produção imobiliária. Essa produção envolve a construção de diferentes tipos de imóveis que atendem a diferentes tipos de demandas, como ocorrem com os imóveis residenciais, comerciais e industriais. Dentro de cada uma dessas modalidades de imóveis há diferentes segmentos, cada um com diferentes características e

voltados para públicos diferentes. Quando mencionamos, com Sposito (1991) supracitada, que a produção imobiliária pressupõe a relação entre a construção de imóveis e a propriedade da terra, isto não significa que esta relação seja harmônica ou desprovida de contradições.

Na verdade, como aponta Marx (2017) a renda da terra, como um tributo ao proprietário da terra aparece como um obstáculo ao desenvolvimento das atividades capitalistas já que para que o capitalista possa inserir a terra na esfera produtiva ele precisa pagar a renda ao seu proprietário, isso mesmo no caso do pior terreno, ou seja, a renda absoluta. Dessa maneira, tanto no campo quanto na cidade, embora de formas distintas, a renda da terra como tributo pago ao proprietário fundiário aparece como um obstáculo ao desenvolvimento capitalista obrigando os empreendimentos capitalistas a destinar parte ou a totalidade do lucro extra ao proprietário fundiário. Esse papel contraditório do proprietário fundiário em relação ao desenvolvimento capitalista é expressado em Smith (1979, p. 542):

Near-monopoly control of space by landowners may prevent the sale of land for development; the fixity of investments forces new development to take place at other, often less advantageous, locations, and prevents redevelopment from occurring until invested capital has lived out its economic life; the long turnover period of capital invested in the built environment can discourage investment as long as other sectors of the economy with shorter turnover periods remain profitable.

Como o texto deixa claro, a grande arma do proprietário fundiário não é a sua capacidade de agir, mas de impedir que a ação aconteça, retendo os terrenos que possui à espera de uma oferta que considere a altura das suas expectativas. Como o texto aponta, a ação do proprietário fundiário retendo especulativamente grandes frações do espaço urbano, faz com que muitas vezes os novos desenvolvimentos se deem em direção a espaços menos adensados, com características mesmo desvantajosas para a produção imobiliária, mas com preços mais reduzidos da terra. Assim, a questão não é que as áreas “novas” apresentariam maior facilidade para o desenvolvimento urbano, mas sim a questão do preço. Nas áreas mais densas, mais urbanizadas e mais bem providas de infraestrutura os proprietários fundiários tendem a somente aceitar se desfazer da propriedade mediante preços maiores por m² do que em áreas mais periféricas.

Por outro lado, a propriedade fundiária se torna de fato um obstáculo à expansão do capital via produção imobiliária quando o imóvel é de propriedade de trabalhadores que utilizam a propriedade como valor de uso e não como investimento e tendem a resistir a se desfazer da propriedade mesmo mediante o pagamento de um preço superior ao preço de mercado do imóvel. Em geral os proprietários fundiários correspondem a poucos indivíduos ou

famílias que têm a capacidade de monopolizar grandes porções da terra urbana. Na cidade de São Paulo, por exemplo, 1% dos proprietários de terra possui 28% das propriedades, representando 44% da área total e 47% do valor total das propriedades (“1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário de São Paulo: o que isso significa?”, 2020).

Em primeiro lugar, temos, portanto, um número muito restrito de proprietários de terras e um número ainda mais restrito de grandes proprietários na cidade de São Paulo, sendo que nada indica isso ser diferente em outras cidades do país. Portanto, não apenas temos um pequeno número de proprietários controlando um percentual elevado de propriedades, bem como estas são ainda as propriedades mais amplas e mais valorizadas. De um total de 11,89 milhões de pessoas residentes na cidade de São Paulo em 2014, segundo o mesmo estudo, apenas 1,64 milhões são detentoras de pelo menos um título de propriedade da terra. E desse total de 1,64 milhões de pessoas, 16.400 detém 28% do total das propriedades.

Por outro lado, o promotor imobiliário é o agente social que tem de fato a capacidade de controlar o ritmo, a direção e os contornos da expansão urbana. É sobre esse agente que iremos falar a seguir. O promotor imobiliário é amplamente reconhecido tendo um papel decisivo na produção do espaço urbano nas cidades brasileiras (ZANOTELLI; FERREIRA, 2014); (UEDA, 2005). Esse agente social é aquele que tem geralmente o controle do processo de produção imobiliária que pode ser visto tanto como parte do processo de produção do espaço, quanto como à produção de uma mercadoria específica: o imóvel.

Dessa maneira é um agente com um papel fundamental tanto para a compreensão da produção do espaço quanto para a produção da mercadoria imóvel. Como parte integrante da produção do espaço, a ação dos promotores imobiliários, geralmente se dá em conjunção com outros agentes se dá no sentido de promover transformações espaciais que lhe permitam auferir ganhos relacionados não apenas a produção do imóvel também, mas a mudança nos padrões de precificação da terra. Deste modo podemos afirmar que esse agente lucra, fundamentalmente, com a transformação nos usos e conteúdo do espaço urbano, ou mesmo, na conversão de áreas não urbanas em urbanas. Segundo (CORRÊA, 2004, p. 19):

Por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcial ou totalmente, as seguintes operações: (a) incorporação, que é a operação-chave da promoção imobiliária; o incorporador realiza a gestão do capital-dinheiro na fase de sua transformação em mercadoria, em imóvel; a localização, o tamanho das unidades e a qualidade do prédio a ser construído são definidos na incorporação assim como as decisões de quem vai construí-la; a propaganda e a venda das unidades; (b) financiamento, ou seja, a partir da formação, de recursos monetários provenientes de pessoas físicas e jurídicas, verifica-se, de acordo com o incorporador, o investimento visando à compra do terreno e à construção do imóvel; (c) estudo técnico, realizado por economistas e arquitetos visando verificar a viabilidade técnica da obra dentro de

parâmetros definidos anteriormente pelo incorporador e à luz do código de obras; (d) construção ou produção física do imóvel, que se verifica pela atuação de firmas especializadas nas mais diversas etapas do processo produtivo; a força de trabalho está vinculada às firmas construtoras; e (e) comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucros; os corretores, os planejadores de vendas e os profissionais de propaganda são os responsáveis por esta operação.

Uma primeira questão a ser ressaltar é a complexidade do agente denominado promotor imobiliário, uma vez que ele é composto por um amplo conjunto de funções que normalmente são executadas por empresas diferentes e que muitas vezes não pertencem ao mesmo capital tendo, portanto, apenas uma relação contratual a amarrar as diferentes empresas que compõem esse agente. Nesse sentido existe uma discrepância óbvia entre a concepção mais banal de agente que a associa a um único indivíduo ou empresa e a concepção teórica de promotor imobiliário uma vez que este se constitui principalmente por um amplo conjunto de empresas que atuam como uma unidade. A centralidade de atuação desse agente está na empresa de incorporação. Sua atuação se dá da seguinte forma: segundo (RIBEIRO, 1996, p. 94):

Ele (o incorporador) compra o terreno, decide o empreendimento a ser realizado, contrata a produção a uma empresa de construção e responsabiliza-se pela comercialização da moradia, seja encontrando quem financie a compra a prazo ou vendendo a um capital imobiliário. Podemos, pois, concluir que o incorporador é o agente que, comprando o terreno e detendo o financiamento para a construção e comercialização, decide o processo de produção, no que diz respeito às características arquitetônicas, econômico-financeiras e locacionais.

Portanto, essa empresa tem um papel central no contexto da produção imobiliária capitalista, pois representa um capital que faz a mediação de todas as transformações que envolvem esse processo produtivo, desde a compra do terreno, até a construção e venda dos imóveis. Assim, em contraposição ao proprietário fundiário que atua impedindo que algo aconteça, o incorporador atua principalmente fazendo acontecer. Dessa forma, aspectos relacionados a características construtivas e arquitetônicas dos imóveis bem como a localização dos mesmos está diretamente ligado a ação dessa modalidade de empresa que tem, portanto, papel central nos processos de produção do espaço urbano em uma sociedade capitalista.

Marcuse (2004) define a segregação como um processo em que um grupo populacional é forçado a se aglomerar em uma área estabelecida e, considera que o Estado tem papel crucial nesse processo, visto que nenhum padrão urbanístico pode ser adotado sem sua aquiescência. Sposito (2018) acrescenta que a segregação pode ocorrer por escolha (autossegregação) ou de modo imposto e induzido por fatores externos. A primeira ocorre quando os grupos sociais mais abastados financeiramente optam por residir em condomínios fechados, com segurança

elevada, afastados do centro da cidade e com terrenos altamente valorizados; já a segregação induzida/imposta ocorre quando a parcela da população que não possui condições de escolher seu local de moradia é obrigada a residir em locais com pouca ou nenhuma estrutura, geralmente em locais distantes do centro da cidade.

Apesar de ambos os modos de segregação localizarem-se em regiões periféricas cidade, os bairros em que maior parte da população detém alto poder aquisitivo possuem melhor infraestrutura urbana como postos de saúde, praças, escolas, água encanada, rede de esgoto e arreamento em melhor estado que reduz o tempo de deslocamento até o centro da cidade. Já nos bairros mais pobres, essa infraestrutura é pouca ou inexistente, além dos moradores dependerem de transportes coletivos em péssimo estado, fazendo com que o trajeto casa x trabalho ou casa x centro da cidade demore horas para ser concluído.

Villaça (1997, p. 8 - grifo nosso) em sua análise, mostra a forma que é dado o controle do Estado pela classe dominante:

1. Na esfera econômica destaca-se o controle do mercado imobiliário que produz os bairros da classe dominante no local onde elas desejam.
2. Na esfera política, ocorre o controle do Estado, que, no tocante ao espaço urbano se manifesta de três maneiras a saber:
 - Controle da localização da infra-estrutura urbana.
 - Controle da localização dos aparelhos do Estado.
 - Controle da legislação de uso e ocupação do solo.
3. Finalmente a classe dominante desenvolve toda uma ideologia a respeito do espaço urbano. Essa ideologia - como toda ideologia - visa auxiliar a dominação e torná-la aceitável pelos dominados.

Por conseguinte, o espaço urbano fica condicionado aos interesses das elites econômicas, apoderando-se da máquina pública e perpetuando as situações de desigualdade, uma vez que usam a estrutura do Estado para levar melhores condições de saneamento nas áreas mais nobres.

Flach e Gomes (2023, p. 145) relacionam a segregação socioespacial - especialmente a imposta - com a violência urbana e mostram que ela “(...) cria uma barreira espacial, que torna a população mais vulnerável a ações criminosas e à apropriação do seu território por parte de grupos criminosos (...)” e que essa parte da população corresponde a maioria das vítimas de violência letal.

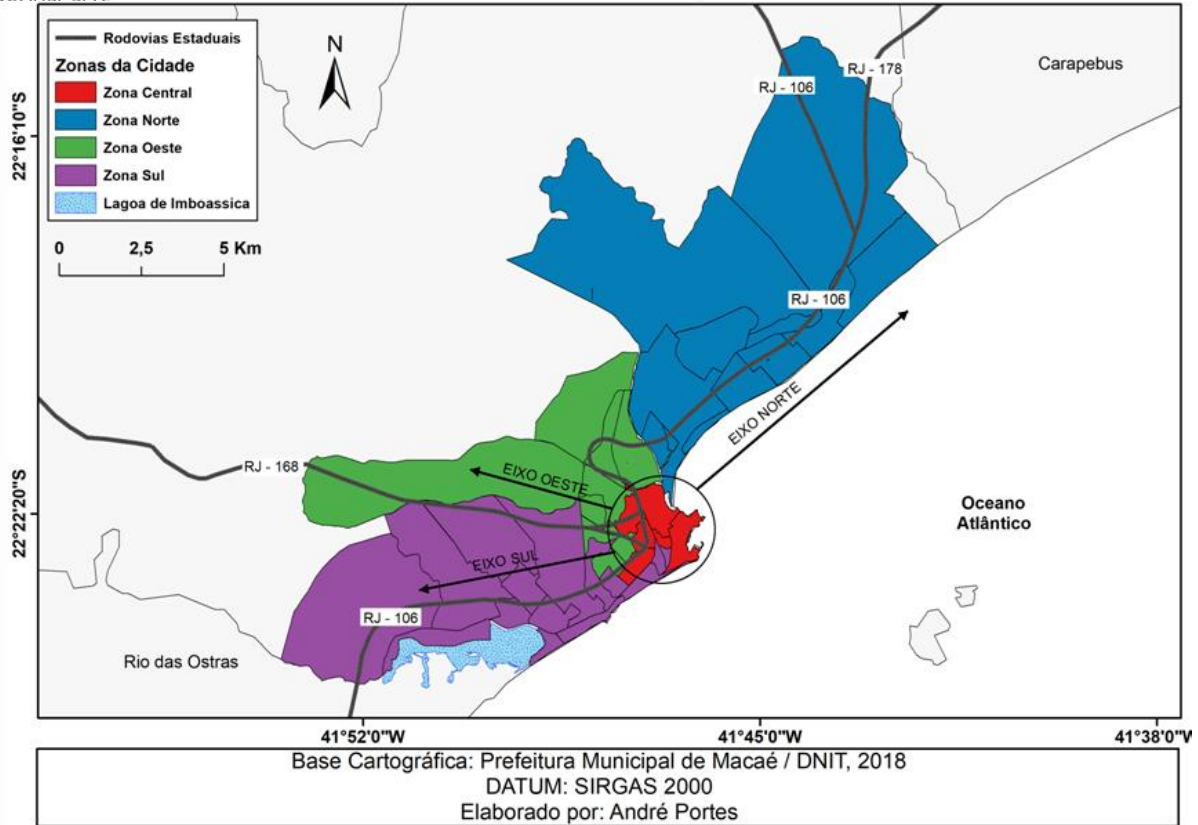
RESULTADOS E DISCUSSÃO



A cidade de Macaé se localiza no interior do Estado do Rio de Janeiro, sendo conhecida como a cidade do Petróleo, tendo passado por uma fase de intenso crescimento urbano a partir da década de 1970, devido à implantação da base logística da Petrobras para apoio às atividades offshore na bacia de Campos. A instalação de inúmeras empresas do ramo offshore na cidade, o crescimento da exploração de petróleo na Bacia de Campos e a geração de empregos qualificados e bem remunerados no setor gerou uma intensa dinâmica urbana manifestada na expansão constante do tecido urbano e da população que mais que triplicou entre 1970 e 2010 (SILVA, 2019).

Dentro desse contexto, um dos setores com mais intenso dinamismo é justamente o setor imobiliário, em que temos a produção em sequência de bairros nobres, a partir de uma Zona que se configura a partir da praia dos Cavaleiros e dentro desses bairros temos a produção de condomínios fechados e outras formas de enclaves como *shopping centers*. Dentro dessa Zona Sul, que se inicia grosso modo a partir do bairro de Cavaleiros é que se concentra a produção imobiliária de alto padrão voltada para a classe média e média alta. Outras duas Zonas se configuram com a expansão da mancha urbana da cidade a partir da década de 1970: uma Zona Norte, que se inicia após a ponte da Barra que cruza o Rio Macaé e uma Zona Leste que se inicia no bairro Aroeira, sendo que ambas estas últimas Zonas concentram população de baixa renda, além das ocupações de terra e favelas. O mapa 1 apresenta a área da cidade de Macaé no estado do Rio de Janeiro e das Zonas de expansão urbana dentro dessa cidade.

Mapa 1: Área do município com identificação das zonas de expansão urbana e principais vias estruturantes da expansão.



O rápido crescimento populacional e urbano da cidade de Macaé com a expansão se dando em zonas com características bastante diferenciadas em relação ao conteúdo social da ocupação são características marcantes do processo de urbanização macaense. De forma geral, a Zona Sul se caracteriza por ser uma área em que se produzem de forma sincrônica e diacrônica os bairros nobres da cidade além das novas tipologias urbanas como os condomínios fechados. Esta Zona, portanto, concentra os bairros de classe média e média alta tendo inclusive vários bairros caracterizados pela produção de mansões. Por outro lado, as Zonas Oeste e Norte se caracterizam pela produção sincrônica e diacrônica de bairros populares, muitos deles construídos a partir da autoconstrução em terrenos invadidos, sendo estes terrenos comumente em áreas sujeitas a alagamento. Além disso, como aponta (BARUQUI, 2004) com o surgimento da ocupação denominada Nova Leocádia, ocorre a integração física da área dessas duas zonas, a partir da ocupação de uma extensa faixa de mangue que separava essas duas Zonas. Com essa ocupação cria-se uma ligação entre os bairros Malvinas (Zona Oeste) e Fronteira (Zona Norte).

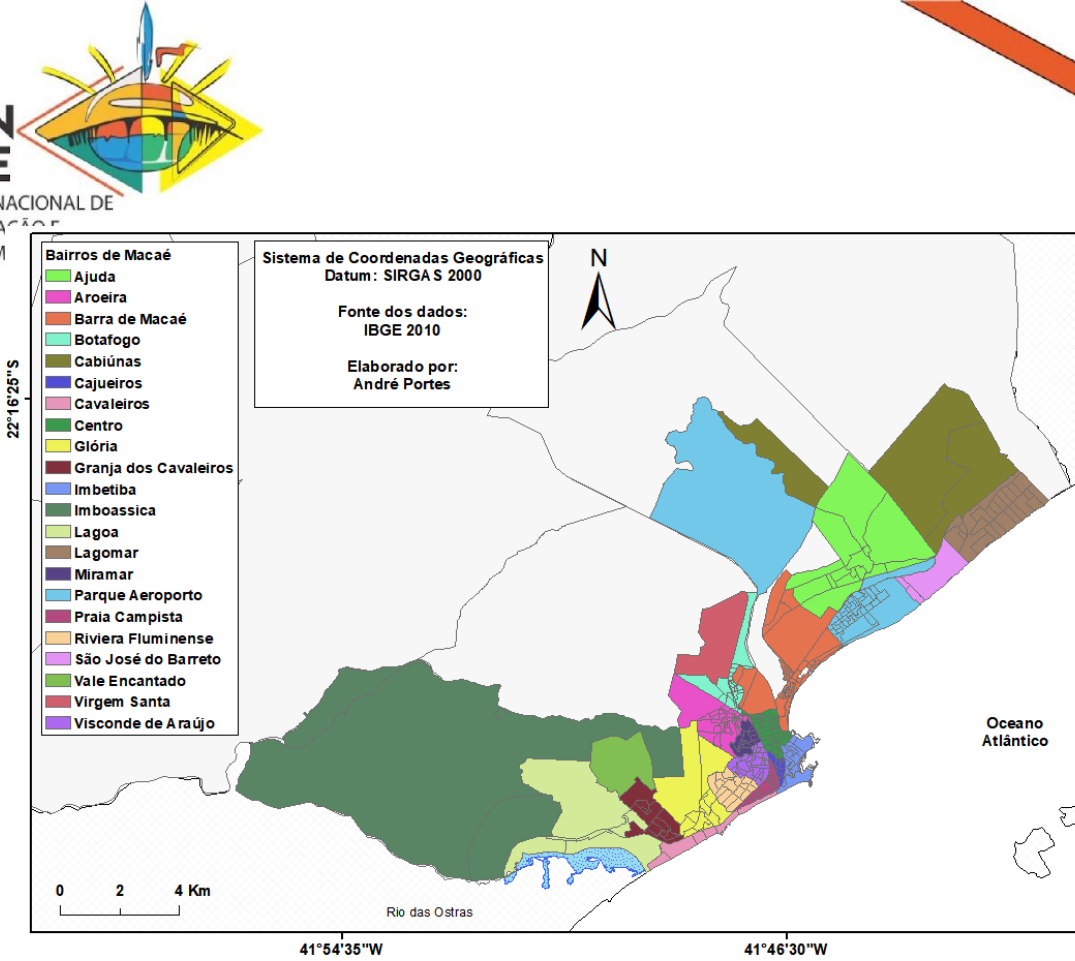
Nesse sentido podemos dizer que o padrão histórico de produção do espaço urbano da cidade de Macaé configurou uma cidade fortemente hierarquizada e segregada socialmente em que as classes médias e altas se concentram na Zona Sul da cidade enquanto as classes populares se concentram nas Zonas Norte e Oeste. Isto fica claro quando comparamos as características de renda de dois bairros tomados como exemplo nas Zonas Sul e Norte. No bairro Lagomar, na

Zona Norte, apenas 0,79% da população do bairro em 2010 possuía renda superior a 5 salários-mínimos enquanto 57,46% da população possuía renda de até 1 salário-mínimo. Por outro lado, no bairro Cavaleiros na Zona Sul, 54,22% dos moradores possuíam renda superior a 5 salários-mínimos, enquanto apenas 8,34% dos moradores possuíam renda de até 1 salário-mínimo (IBGE, 2010).

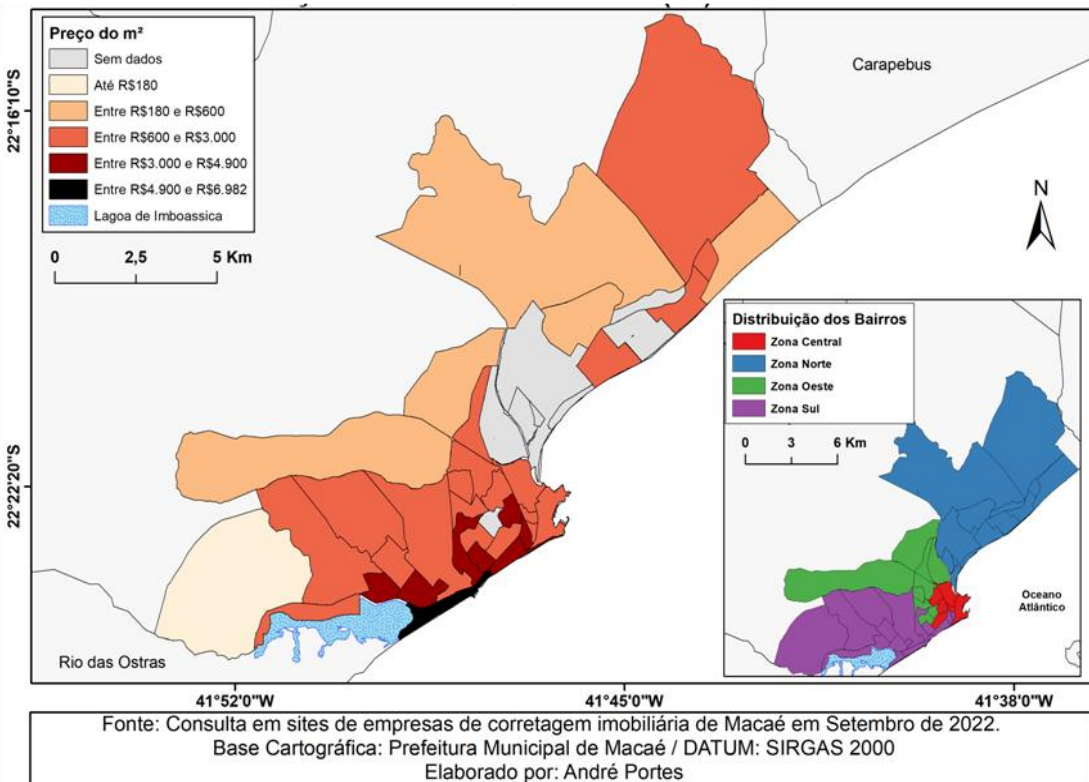
Esse padrão de segregação socioespacial aparece de forma clara na estrutura de preços da terra presente nesta cidade que condiciona e é condicionado por esse padrão histórico de produção do espaço urbano. O mapa 2 apresenta os bairros de Macaé, enquanto o mapa 3 mostra os preços médios por metro quadrado na cidade de Macaé. As informações por bairro foram distribuídas de acordo com a localização do mesmo nas áreas de expansão presentes na cidade de Macaé. A Zona Central corresponde aos bairros de ocupação mais antiga da cidade, que existiam antes da expansão urbana vertiginosa pelo qual a cidade começou a passar a partir da década de 1970.

São bairros em geral de urbanização consolidada sem a presença de amplos terrenos disponíveis para produção de novos empreendimentos e que apresentam ainda uma estrutura fundiária fragmentada devido à dinâmica de fragmentação de terrenos devido a heranças (Silva, 2021). Temos então a Zona Norte que se conforma a partir da Barra de Macaé, cuja expansão está fortemente relacionada à presença do Terminal Cabiúnas. Temos também a Zona Oeste que se conforma a partir da Aroeira sendo também uma zona ocupada predominante pelas classes populares. Por fim temos a Zona Sul que se conforma a partir dos Cavaleiros e se caracteriza por ser ocupada predominantemente por moradores de classe média e média alta.

Mapa 2: Bairros de Macaé – RJ



Mapa 3: preços médios por metro quadrado, bairros de Macaé, 2022



Ao analisar os mapas fica claro a discrepância em termos de preço da terra entre as Zonas Oeste e Norte e a Zona Sul. De forma geral, os preços da terra são muito mais elevados na Zona

Sul do que nas Zonas Norte e Oeste. Isto já tinha sido constatado a partir da análise realizada anteriormente com base na tabela. Como se pode ver na maior parte das áreas da Zona Norte e Oeste o preço da terra está abaixo de 587 reais o metro quadrado. Em apenas 5 bairros da Zona Norte o preço da terra se situa entre 587 e 1.382 reais. Preços da terra superiores a esse só são encontrados na Zona Sul sendo que de todos os bairros desta Zona apenas dois possuem preços da terra abaixo de 587 reais o metro quadrado e dois entre 587 e 1.382 reais. Todos os demais bairros possuem preços acima desse patamar.

A análise do mapa, no entanto, permite perceber outros elementos tipicamente espaciais da estrutura de preços da terra na cidade de Macaé. Um dos elementos importantes da análise que podem ser ressaltados é a importância da proximidade com a Zona Central, ou dizendo melhor, a proximidade com a área urbana mais consolidada da cidade de Macaé em termos de acesso à infraestrutura e serviços urbanos. Os bairros da Zona Sul mais próximos ou que fazem parte da área urbana mais consolidada, possuem os maiores preços da terra dentro dessa Zona. A mesma questão pode ser abordada de outra forma, esses bairros da Zona Sul que são contíguos à zona central e apresentam melhor infraestrutura, também são os que possuem menor disponibilidade de amplos terrenos possíveis de serem loteados. Em contraposição nos bairros mais distantes da Zona Central dentro da Zona Sul, além da infraestrutura inferior temos também maior disponibilidade de amplos terrenos, geralmente de origem rural, o que faz com que o preço da terra seja menor (SILVA, 2021).

Portanto o diferencial de preços da terra dentro da Zona Sul pode ser visto como dois lados da mesma moeda: por um lado um conjunto de bairros com melhor infraestrutura e serviços urbanos, praticamente sem disponibilidade de amplos terrenos, e por outro, bairros com pior infraestrutura e serviços e maior disponibilidade de terrenos, especialmente de terrenos amplos oriundos de glebas rurais. A partir dessa lógica podemos compreender porque os bairros mais distantes da Zona Central dentro da Zona Sul da cidade de Macaé possuem preços da terra similares aos encontrados nos bairros mais distantes da Zona Norte. Ou seja, o fato de terem preços da terra similares indicam que estes bairros têm estruturas urbanas similares, embora localizados em zonas de expansão urbana distintas dentro da cidade.

Por fim, outro elemento importante da estrutura de preços da terra dentro da cidade de Macaé é a proximidade com o litoral. Na Zona Sul praticamente todos os bairros que atingem os maiores preços da terra são aqueles localizados na faixa litorânea, formando uma faixa contínua com os maiores preços da terra. Com a exceção do bairro Cancela Preta, todos os bairros que estão no patamar de preço mais elevado, entre 3.684 e 6.982 reais o metro quadrado,

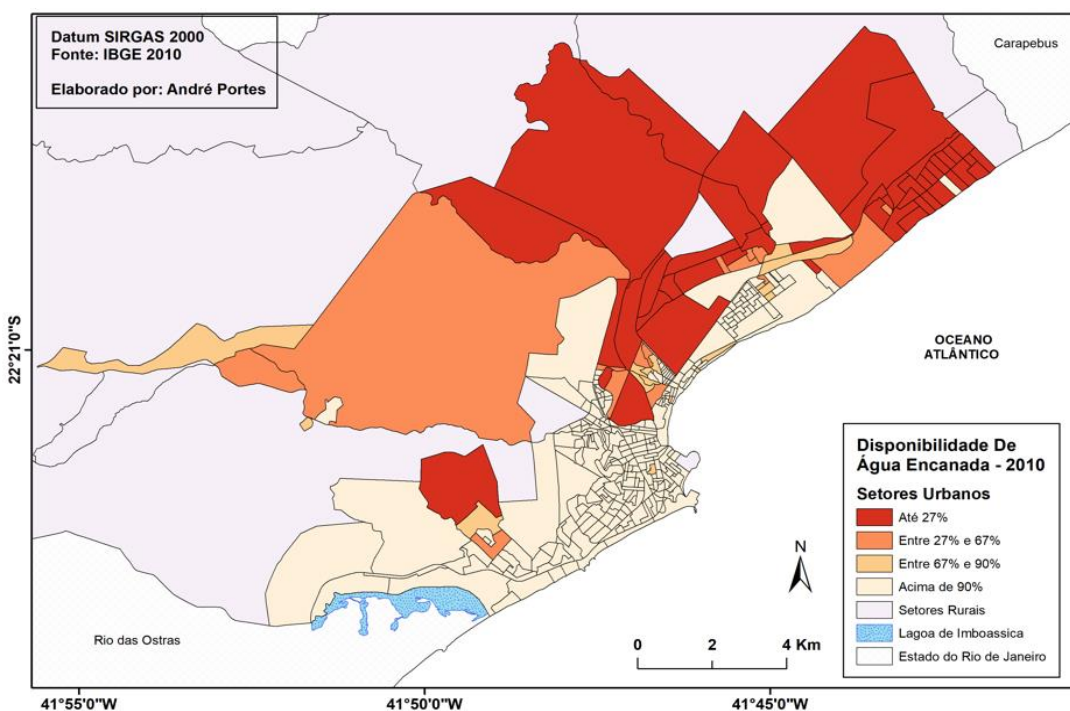


estão no litoral, sendo que inclusive aqueles com maiores preços da terra: Cavaleiros e Praia do Pecado são bairros que inclusive tem o nome de praias que se localizam nestes bairros. Por outro lado, a Cancela Preta, cujo nome revela a origem rural do bairro, é um bairro contíguo ao bairro Cavaleiros, sendo um dos bairros da cidade no qual se encontram um grande número de mansões. Dessa maneira, da mesma forma que outros estudos revelam (CABIANCA; SOUZA, 2017), também na cidade de Macaé a proximidade ao litoral é um fator importante de valorização imobiliária.

Fatores cruciais na qualidade de vida dos cidadãos como água encanada e rede de esgoto são difundidos de modo desigual pela cidade. As Zonas Central, Oeste e Sul possuem disponibilidade muito superior de água encanada em suas residências frente à Zona Norte - em torno de 90%, enquanto nesta fica abaixo de 30%. Quanto à rede de esgoto, as Zonas Central e Oeste possuem melhor acesso por serem as áreas urbanizadas mais antigas da cidade (acima de 90%, com poucos setores censitários abaixo desse número); o acesso da Zona Sul fica entre 38% e 90% com poucos setores abaixo disso. Quanto à Zona Norte, a faixa litorânea possui acesso acima de 90%, enquanto sua hinterlândia e áreas mais afastadas ficam abaixo de 38%. Cabe destacar que a Zona Norte possui 41% da população macaense.

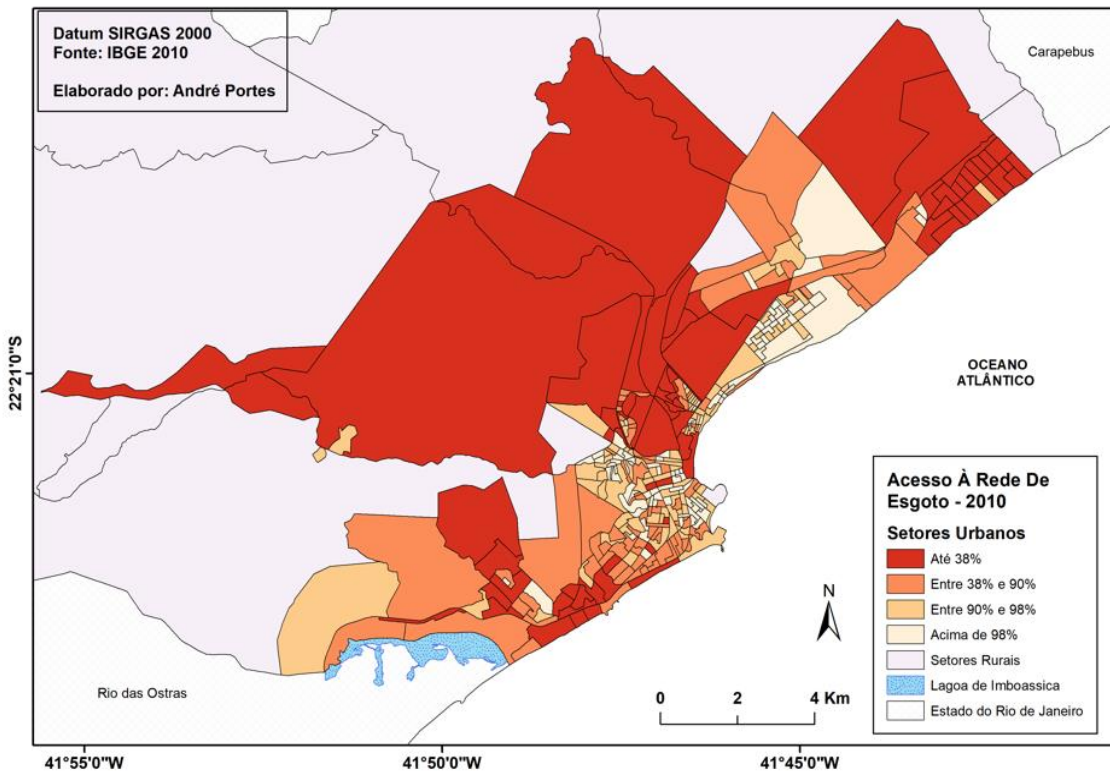
O mapa 4 mostra o acesso a água encanada em Macaé, enquanto o mapa 5 mostra o acesso à rede de esgoto na sede do município, ambos por setor censitário.

Mapa 4: Disponibilidade de água encanada por setor censitário em Macaé





Mapa 5: Acesso à rede de esgoto por setor censitário em Macaé



Ao examinarmos os mapas concluímos que, mesmo nas áreas mais distantes das Zonas Oeste e Sul o acesso à rede de água é praticamente universal, enquanto nos extremos da Zona oposta o acesso é pontual ou inexistente - os bairros Lagomar, Ajuda, Barra são exemplos de localidades em que maior parte da população ainda depende de água de poços artesianos e com péssima qualidade. Quanto ao acesso à rede de esgoto, nota-se que em toda cidade o acesso é baixo, com maiores exceções nas áreas centrais das Zonas Sul, Oeste e Central e nas faixas litorâneas da Zona Norte.

No presente trabalho buscamos relacionar a estrutura de preços aqui discutida com o padrão de segregação socioespacial presente na cidade de Macaé a partir da análise da distribuição desigual da infraestrutura urbana na cidade. Constatamos que de forma geral os bairros com preços da terra mais elevados e habitados por população de mais alta renda são aqueles que apresentam as melhores condições de infraestrutura urbana no que diz respeito ao acesso à água encanada e esgotamento sanitário. Por outro lado, também de forma geral os bairros com preço da terra mais baixos e habitados por população de renda mais baixa são aqueles que apresentam piores condições de infraestrutura. Mesmo em relação ao esgoto em que de forma geral a cidade apresenta baixos índices de esgotamento sanitário, vemos que as exceções, ou seja, áreas com elevados índices de residenciais com acesso a esgotamento

sanitário estão justamente nas zonas central e na zona sul da cidade. Assim podemos concluir pela existência de um forte padrão de segregação social na cidade de Macaé que com certeza atua como obstáculo ao acesso igualitário aos bens e serviços urbanos e que, portanto, deve ser enfrentado com políticas públicas que partam do reconhecimento e dimensionamento deste problema.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Neste trabalho buscamos avançar na compreensão de como a estrutura de preços condiciona e é condicionada pela produção imobiliária capitalista que se conforma principalmente a partir da relação entre promotores imobiliários e proprietários fundiários e de como a estrutura de preços existente em uma cidade, por um lado diretamente ligada à dinâmica relacionada a concentração de investimentos públicos e privados em certas áreas, por outro influencia decisivamente no padrão de segregação socioespacial encontrado nessa cidade. Como mostramos no trabalho, essa estrutura de preços tanto é condicionada pela produção imobiliária atual quanto a condiciona. Na cidade de Macaé, cidade com um processo de urbanização extremamente acelerado desde a década de 1970, analisamos como esta expansão conforma uma estrutura de preços extremamente desigual que se relaciona tanto com produção do espaço pretérita (disponibilidade de infraestrutura, acessibilidade, serviços urbanos) quanto com a dinâmica atual da produção imobiliária capitalista.

A partir da análise do mapa 3 identificamos uma Zona Central ampliada formada pela Zona Central mais perto da Zona Sul que se contrapõe a uma zona periférica ampliada em que os preços da terra são bastante inferiores. A proximidade com o litoral é outro elemento importante que explica os preços da terra mais elevados nos bairros da Zona Sul. Por fim discutimos como essa estrutura de preços conforma a ação dos promotores imobiliários e proprietários fundiários na cidade de Macaé e leva a estratégias diferenciadas em cada área. Portanto, podemos concluir pela importância da estrutura de preços da terra para a compreensão das práticas espaciais dos promotores imobiliários e dos proprietários fundiários, o que coloca a necessidade de reforçarmos estudos teóricos e empíricos em relação a este elemento central da produção do espaço urbano nas cidades capitalistas.

Por outro lado, esta estrutura de preços influencia decisivamente o padrão de segregação socioespacial presente nesta cidade uma vez que a maior parte da população do município se



encontra nas áreas com pior infraestrutura urbana, menor disponibilidade de água encanada e acesso a rede de esgoto.

REFERÊNCIAS

1% dos donos de imóveis concentra 45% do valor imobiliário de São Paulo: o que isso significa?

Disponível em: <<https://inbec.com.br/blog/1-donos-imoveis-concentra-45-valor-imobiliario-sao-paulo-que-isso-significa>>. Acesso em: 18 jun. 2021.

BALTRUSIS, N. O mercado imobiliário informal em favelas na região metropolitana de São Paulo. O caso de Guarulhos. **Cadernos Metrôpole.**, v. 0, n. 11, 2004.

BARUQUI, S. S. C. **A cidade formal e acidade informal em Macaé: uma análise do crescimento habitacional na década de 90.** Dissertação de mestrado em Planejamento Regional e Gestão de Cidades—Campos dos Goytacazes: Universidade Cândido Mendes - UCAM, 2004.

CABIANCA, M. A. DE A.; SOUZA, L. H. DE. A Cultura de Veraneio e a produção do espaço da Região Metropolitana da Baixada Santista (São Paulo, Brasil). **Turismo e Sociedade**, v. 10, n. 1, 30 abr. 2017.

CORREA, R. L. **Espaco Urbano, O.** Sao Paulo: Editora Ática, 2004.

HARRIS, R. Residential Segregation and Class Formation in the Capitalist City: A Review and Directions for Research. **Progress in Human Geography**, v. 8, n. 1, p. 26–49, 1 jan. 1984.

IBGE. **IBGE | Censo 2010.** Disponível em: <<https://censo2010.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 26 ago. 2021.

MARCUSE, Peter. Enclaves, sim; guetos, não: a segregação e o estado. In: Espaço e Debates. São Paulo: NERU. v. 24, n. 45, p. 24 – 33, jan./jul. 2004

MARX, K. **O capital [Livro III]: crítica da economia política. O processo global da produção capitalista.** 1ª edição ed. Sao Paulo: Boitempo, 2017.

RIBEIRO, L. C. DE Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na Cidade do Rio de Janeiro.** Sao Paulo: Civilização Brasileira, 1996.

FLACH, A. ; **GOMES, Angela. Q. .** SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL E VIOLÊNCIA URBANA. In: IV Seminário (Des) Fazendo Saberes na Fronteira, 2023, São Borja. Dossiê do IV Seminário (Des) Fazendo Saberes na Fronteira, organizado pelos Programa de Extensão Mulheres Sem Fronteiras. São Borja: EdUNIPAMPA, 2023. v. 2. p. 140-150.

SILVA, O. T. DA. O processo de integração urbana em discussão: o papel dos deslocamentos pendulares na conformação de uma aglomeração urbana não-metropolitana. **Espaco e Economia. Revista brasileira de geografia econômica**, n. 16, 23 dez. 2019.

SILVA, O. T. DA. AS PRÁTICAS ESPACIAIS DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E OS PADRÕES DE PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM MACAÉ-RJ. **Revista GeoUECE**, v. 10, n. 18, p. 19–41, 24 ago. 2021.

SILVA, O. T. D. **A Lógica da Produção Imobiliária Capitalista.** 1ª edição ed. Rio de Janeiro:

SMITH, N. Toward a Theory of Gentrification A Back to the City Movement by Capital, not People. **Journal of the American Planning Association**, v. 45, n. 4, p. 538–548, 1 out. 1979.

SPOSITO, M. E. B. O chão arranha o céu: a lógica da (re) produção monopolista da cidade. 1991.

TOPALOV, C. **La urbanización capitalista: algunos elementos para su análisis**. Cidade do México: Edicol, 1979.

SPOSITO, M. E. B. Segregação Socioespacial e centralidade urbana. in: A cidade contemporânea: segregação socioespacial. São Paulo: Contexto, 2018. 1 ed.

UEDA, V. OS NOVOS EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS E AS TRANSFORMAÇÕES RECENTES NO ESPAÇO URBANO DE PORTO ALEGRE. **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina - EGAL**, v. 10, p. 18, 2005.

ZANOTELLI, C. L.; FERREIRA, F. C. O espaço urbano e a renda da terra. **GeoTextos**, v. 10, n. 1, 22 jul. 2014.