

## A APROVAÇÃO DE LOTEAMENTOS NO MUNICÍPIO DE ARARAQUARA ENTRE 2005 E 2016: a produção de segregação socioespacial

Cláudio Robert Pierini<sup>1</sup>  
Luiz Antonio Nigro Falcoski<sup>2</sup>

**RESUMO:** O objetivo é identificar a segregação socioespacial no perímetro urbano de Araraquara-SP. A hipótese é que empreendimentos aprovados no período entre 2005 e 2016 possam ter sido desviados do PD/2005, que procurava estabelecer compactidade e justiça. A pesquisa é exploratória-descritiva, de abordagem qualitativa-quantitativa, com estratégias de estudo de caso, levantamento de dados e referências bibliográficas sobre segregação socioespacial e compactidade. Observou-se que dos 24 loteamentos a menos de 5 km do Centro, 83,3% foram precificados por valores superiores a R\$ 450,00/m<sup>2</sup> e 75% compõem condomínios fechados para alta/média rendas; loteamentos acima de 5 km de distância (9 km é a distância máxima daqueles aprovados no período), ou foram precificados abaixo dos R\$ 367,00/m<sup>2</sup> ou pertencem ao programa Minha Casa Minha Vida; do total de 15.511 lotes aprovados no período, 9.091 destes estão acima de 5 km do Centro e precificados abaixo dos R\$ 367,00/m<sup>2</sup>.

**Palavras-chave:** Araraquara, segregação socioespacial, loteamentos, classes de renda.

**ABSTRACT:** The aim is to identify the socio-spatial segregation within the urban area of Araraquara (São Paulo). Our hypothesis is that ventures approved in that period between 2005 and 2016 may have been deviated from the DP/2005, which sought to establish compactness and justice. The research is exploratory-descriptive, with a qualitative-quantitative approach and case study strategies. We also conducted refers to the allotments, and a literature review on socio-spatial segregation and compactness. We observed that from the 24 allotments less than 5 km from the Center, 83.3% were priced higher than R\$ 450.00/m<sup>2</sup> and 75% consist of closed condominiums for high/medium classes; allotments over 5 km away (9 km is the maximum distance from those allotments approved in the period) have been priced below R\$367.00/m<sup>2</sup> or belong to the “Minha Casa Minha Vida” program; from the 15,511 approved lots in the period, 9,091 are above 5 km from the center and priced below R\$367.00/m<sup>2</sup>.

**Keywords:** Araraquara, socio-spatial segregation, allotments, income classes.

### INTRODUÇÃO

O direito à cidade está muito longe da liberdade individual de acesso a recursos urbanos: é o direito de mudar a nós mesmos pela mudança da cidade (HARVEY, 2012, p. 74).

É indispensável iniciar este trabalho com a afirmação de Villaça (1986, p. 41) de que “a cidade não é um dado da natureza. A cidade é produzida.” O autor ainda

<sup>1</sup> Mestre em Ciências; [crpierini@gmail.com](mailto:crpierini@gmail.com)

<sup>2</sup> Doutor em Estruturas Ambientais Urbanas; [luizfalcoski@gmail.com](mailto:luizfalcoski@gmail.com)

complementa (1986, p. 41) que “*a mais superficial observação revela que as classes sociais não estão aleatoriamente distribuídas pelo espaço da cidade.*” Para Villaça (1986), de um lado, está a cidade dos que comandam e também participam da sociedade, e de outro fica a cidade dos comandados, dos marginalizados, dos que estão de fora. Esse fenômeno de transformações territoriais, de distribuição da terra, de poder aquisitivo e de poder político afetam os serviços e o comércio.

Para Ribeiro e Holanda (2006), os centros urbanos brasileiros separam de forma clara as classes socioeconômicas. De acordo com os autores, é nas áreas com maior acesso à infraestrutura e serviços que se localizam classes mais altas e, nas áreas mais desprovidas, se encontram as classes mais baixas. Especialmente, as primeiras tendem a se localizar no centro ou próxima a este, e as últimas em áreas periféricas ao centro. Em cada um desses lados da cidade são produzidos valores, que são atribuídos subjetivamente pela ideologia dominante a cada lote de terra ou região. A localização de um terreno urbano e, conseqüentemente seu valor, referem-se à acessibilidade a todos os outros pontos da cidade, especialmente aos pontos considerados por essa ideologia dominante capitalista como valorizados. São aqueles pontos aos quais as classes de alta e média renda e suas atividades de reprodução conferem maior importância (VILLAÇA, 1986).

Villaça (1986) complementa que na compra de um terreno, duas coisas são adquiridas: um *pedaço de terra*, enquanto matéria, que nada mais é do que um apoio físico, e uma *localização*. Todavia, para o autor, o maior componente do preço é a localização. Mesmo porque “*não haveria razão para a enorme diferença de preço existente entre o metro quadrado de um terreno nas ruas centrais ou áreas “nobres” da cidade e os de suas periferias, pois enquanto matéria, enquanto apoio físico, pouca ou nenhuma diferença há entre esses terrenos*” (VILLAÇA, 1986, p. 115).

De acordo com Santos (2007), cada uma das pessoas vale pelo lugar onde está. Esses possuem seus respectivos valores como produtores, consumidores e cidadãos, de maneira dependente à localização no território. Mas esse valor vai se alterando, tanto para melhor, quanto para pior e, esse fato, está relacionado às possibilidades de acessibilidade, como por exemplo tempo, frequência e preço. Mesmo que as virtualidades, a formação e o salário sejam equivalentes, cada pessoa terá seu valor atribuído unicamente pelo lugar onde vivem; sendo assim, as oportunidades não são

as mesmas. Dessa forma, é possível ser mais ou menos considerado cidadão se analisado seu lugar no território. “*Enquanto um lugar vem a ser condição de sua pobreza, um outro lugar poderia, no mesmo momento histórico, facilitar o acesso àqueles bens e serviços que lhe são teoricamente devidos, mas que, de fato, lhe faltam*” (SANTOS, 2007, p. 107).

A grande questão é: onde cada um desses indivíduos está inserido? Deve-se ir mais longe e esmiuçar onde se encontram as classes destes indivíduos, onde elas reproduzem seu modo de vida e para onde arrastam seus pares. Para uma determinada localização ser considerada privilegiada, as classes alta e média precisam, com o auxílio de atores com capital político necessário dentro do campo político (BOURDIEU, 2001a), – ou seja, aqueles que têm o reconhecimento da legitimidade para agir na política, neste caso, na política urbana – tocar com seus dedos de Midas e quantificar o valor de troca correspondente. A essa localização são também carregadas facilidades de acesso – preferencialmente, e até exclusivamente, pelo uso de automóveis – da mesma forma que as dificuldades de acesso por outros modais podem acabar potencializadas. Segundo Harvey (2012) o direito à cidade cai progressivamente em mãos privadas ou interesses quase privados.

Santos (2005) afirma que o funcionamento da sociedade moderna urbana molda, de forma seletiva, os lugares, estabelecendo sítios sociais e organizando-os de acordo com determinadas exigências funcionais. É dessa maneira que a acessibilidade a alguns pontos é mais facilitada e certas vias mais atrativas e valorizadas, priorizando a instalação de atividades mais dinâmicas, que são estabelecidas em áreas privilegiadas. Da mesma forma, os lugares de habitação seguem a mesma lógica, sendo que as pessoas com maiores recursos optam por localização mais conveniente. Segundo Santos (2005), é no decorrer desses processos que cada um dos lugares da cidade ganha ou perde valor no tempo e abre espaço para processos especulativos.

Para Villaça (2007) a segregação espacial dos bairros residenciais das distintas classes sociais, onde se criam sítios sociais muito particulares, é uma característica marcante das metrópoles brasileiras. Santos (2005) explica que a especulação imobiliária deriva da conjugação de dois movimentos convergentes, sendo um a

superposição do sítio social sobre o sítio natural e o outro, a disputa entre atividades e pessoas por uma determinada localização.

Devido à grande demanda por habitação, as classes baixa e média tendem – ou tendiam, em alguns casos – à ocupar a cidade ilegalmente, mas de maneiras bem distintas. Enquanto a classe baixa ocupa as franjas municipais na forma de construções irregulares e, na maioria das vezes, isolada em regiões onde praticamente todos os serviços essenciais não estão disponíveis, desde os transportes até os serviços de saúde e educação, a classe média, por outro lado, ocupa também regiões periféricas, mas na forma de condomínios fechados, que, até pouco tempo, era considerada uma forma ilegal de ocupação do território; todavia, com o advento dos Planos Diretores essa forma de organização da classe média já se tornou legalizada (RIBEIRO; HOLANDA, 2006).

De certa forma, essa configuração favorece a segregação socioespacial devido a ocupação cada vez mais distante das regiões centrais das cidades ser realizada, majoritariamente, por parte das classes mais baixas. É neste momento que os custos dos serviços públicos, tais como transportes, iluminação pública, asfalto, redes de água e esgoto, tendem a ser aumentados e a eficiência econômica da municipalidade comprometida. Fato este que pode colaborar com uma espécie de *laissez-faire* urbano.

## **OBJETIVOS**

O objetivo dos autores foi o de identificar a existência de segregação socioespacial no perímetro urbano de Araraquara-SP, mapeando e comparando localizações de loteamentos aprovados e/ou implantados para classes de alta, média e baixa rendas entre os anos de 2005 – ano de aprovação do Plano Diretor (PD) – e 2016, verificando as distâncias de cada um dos loteamentos em relação ao Centro Histórico (município mononuclear). A hipótese é que empreendimentos aprovados no período possam ter sido desviados dos objetivos-estratégias do PD/2005, que procurava estabelecer justiça e sustentabilidade, evitando que classes de renda baixa permanecessem distantes de serviços essenciais.

## MÉTODO

A pesquisa é exploratória-descritiva, tem abordagem qualitativa-quantitativa e teve como estratégia o estudo de caso único sobre o município de Araraquara. O método a ser adotado se aplica à pesquisa, primeiramente, por que o foco se encontra em fenômenos contemporâneos inseridos em algum contexto da vida real (YIN, 2003) e, segundo, por estar contido nas áreas de planejamento municipal (plantas, bairros e instituições públicas), administração, estudos organizacionais e gerenciais. Yin (2003) sugere o Estudo de Caso para mudanças ocorridas em regiões urbanas. A pesquisa também possibilitou a realização de levantamento de dados referentes ao caso, assim como teve como referências bibliográficas essenciais materiais sobre segregação socioespacial. Os dados foram obtidos junto ao GRAPROHAB – Grupo de Análise e Aprovação de Projetos Habitacionais do Estado de SP – e referem-se aos loteamentos solicitados, aprovados e, muitos deles já implantados e em fase de implantação, entre 2005 e 2016. Os dados sobre a precificação dos lotes foram obtidos de acordo com os números divulgados no início da comercialização de cada um deles e estabelecida a média, tendo sido necessária a correção da inflação. Os dados foram organizados em tabelas e mapas e ofereceram melhor visualização sobre a possível existência de segregação socioespacial induzida, exclusivamente, nesse período. O mapa demonstra a distribuição espacial (Fig. 1) dos lotes aprovados no período e, a tabela (Tabela 1), os dados referentes à distância de cada loteamento em relação ao Centro da cidade e o preço por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>).

## ANÁLISE DE RESULTADOS

A produção desta investigação permitiu aos pesquisadores observarem que:

1) Dos 24 loteamentos apresentados na Tabela 1, que distam menos de 5 km do Centro, 83,3% foram precificados por valores superiores a R\$ 450,00/m<sup>2</sup> e, além disso, 75% compõe condomínios fechados para alta e média rendas. Seriam 25 no total, mas o empreendimento número 7 tem destino comercial, por isso fora excluído do cálculo;

- 2) Os loteamentos localizados acima de 5 km de distância (9,1 km é a distância máxima daqueles aprovados no período), ou foram precificados abaixo dos R\$ 367,00/m<sup>2</sup> ou pertencem ao programa Minha Casa, Minha Vida;
- 3) Do total de 15.511 lotes aprovados no período, 9.091 destes (58,6%) estão acima de 5 km do Centro e foram precificados abaixo dos R\$ 367,00/m<sup>2</sup>.
- 4) A distância média dos empreendimentos destinados ao Minha Casa, Minha Vida para classe de baixa renda em relação ao centro é de 6,8 km;
- 5) Por outro lado, a distância média dos empreendimentos precificados acima dos R\$ 367,00/m<sup>2</sup> é de 3,9 km;
- 6) Apenas 1 empreendimento – número 29 da Tabela 1 – precificado acima dos R\$ 367,00/m<sup>2</sup> está fora do raio de 5 km, sendo sua distância em relação ao Centro de 5,8 km;
- 7) Em relação aos empreendimentos destinados ao Programa Minha Casa, Minha Vida, apenas 2 estão dentro do raio de 5 km em relação ao Centro, sendo os números 12 (4 km) e 18 (4,4 km). No caso específico do número 12, ele foi destinado às camadas de média renda;
- 8) É majoritária a ocupação das regiões Norte, Leste e Nordeste pelos empreendimentos para baixa renda;
- 9) A região Norte também tem sido ocupada pelas camadas de alta e média rendas, mas a diferença está na distância em relação ao Centro;
- 10) A inexistência de preços por metro quadrado dos empreendimentos destinados ao Programa Minha Casa, Minha Vida ocorre por falta de números exclusivos em relação ao preço da terra, visto que as casas ou apartamentos são entregues em estágio finalizado. Por isso, fica inviável a construção de cenários de correlação adequada entre distância em relação ao Centro e o preço por metro quadrado.

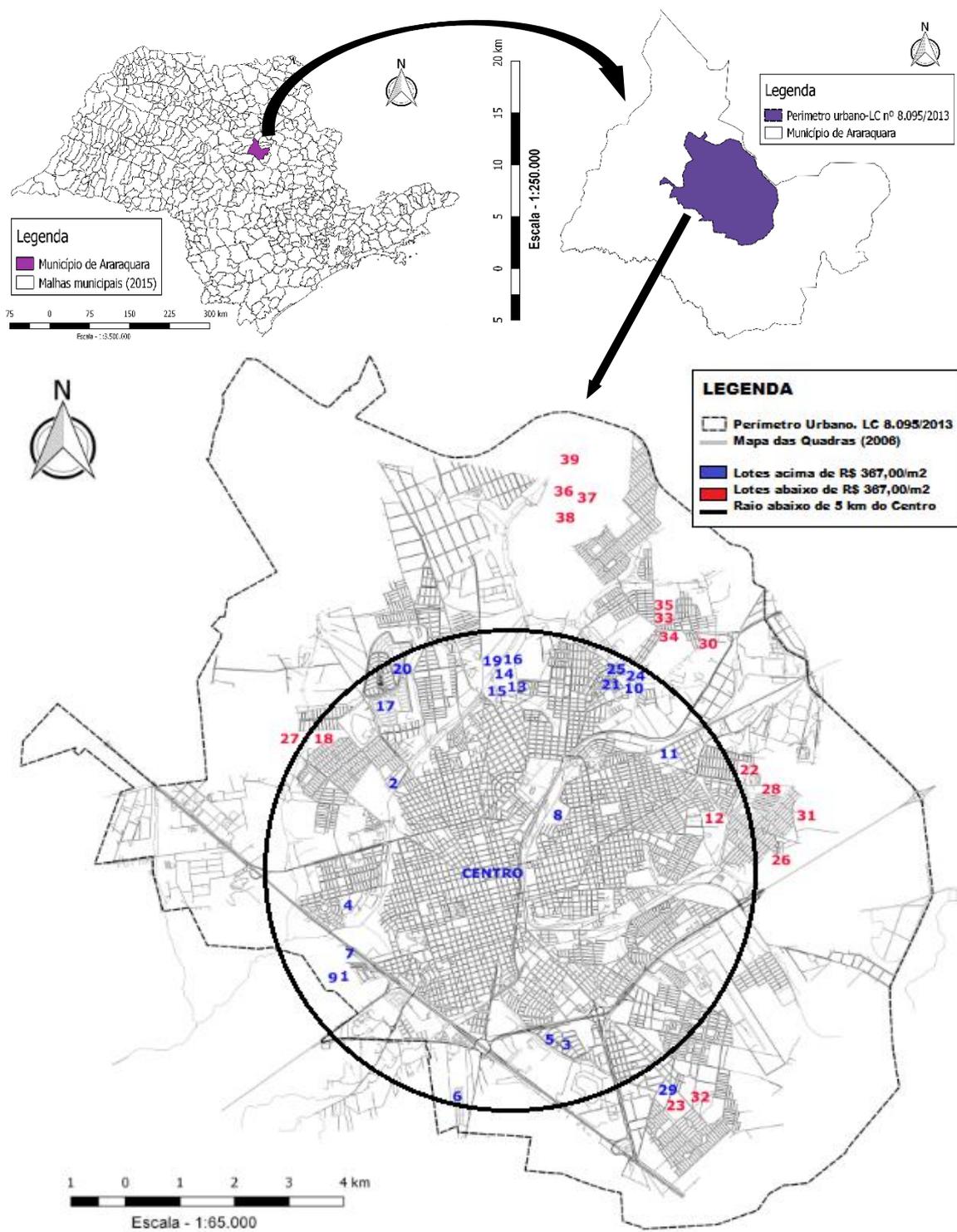
**Tabela 1 – Loteamentos aprovados para Araraquara – SP (2005-2016) pelo GRAPROHAB**

	<b>Empreendimento</b>	<b>Data GRA PROHAB</b>	<b>Área Total (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Nº de Lotes</b>	<b>Área média de Lote (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Distância do Centro (Raio em km)</b>	<b>Preço médio do lote (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
<b>1</b>	RESIDENCIAL JARDIM SALTO GRANDE III CAMPO BELO (condomínio fechado)	Maio 2005	118.580,00	112	596,63	2,7	436
<b>2</b>	LOTEAMENTO VILLA DEI FIORI (casa pronta em condomínio fechado)	Maio 2005	44.975,70	50	388,89	2,7	-
<b>3</b>	LOTEAMENTO JARDIM RESIDENCIAL PORTAL DOS OITIS (condomínio fechado)	Julho 2005	188.347,67	333	299,24	2,7	569
<b>4</b>	RESIDENCIAL RAVENA (lotes abertos em avenida)	Junho 2013	104.001,81	339	306,79	2,8	469
<b>5</b>	LOTEAMENTO QUINTA DOS OITIS (condomínio fechado)	Outubro 2006	228.619,92	279	381,88	3	565
<b>6</b>	JARDIM SÃO CAMILO II (condomínio fechado)	Novembro 2011	145.891,68	528	276,31	3,2	548
<b>7</b>	SALTO GRANDE II (comercial)	Julho 2007	8.846,67	23	154,9	3,3	-
<b>8</b>	RESIDENCIAL CENTRAL PARK MORADA DO SOL (condomínio fechado)	Outubro 2008	79.320,38	210	378	3,5	516
<b>9</b>	QUINTA DO SALTO ECCO RESIDENCE (condomínio fechado)	Agosto 2013	98.991,00	306	323,5	3,6	533
<b>10</b>	LOTEAMENTO JARDIM RESIDENCIAL MAGGIORE (condomínio fechado)	Janeiro 2005	253.372,93	266	431,85	3,7	400
<b>11</b>	LOTEAMENTO JARDIM SANTA THEREZA (lote em avenida aberta)	Março 2005	204.407,48	425	262,59	3,7	409
<b>12</b>	JARDIM AMÉRICA II ( <b>Residencial Nova América média renda MCMV</b> )	Junho 2013	5.605,34	26	215,59	4	-
<b>13</b>	RESIDENCIAL JARDIM DAS MAGNÓLIAS (condomínio fechado)	Maio 2008	93.886,04	451	208	4,1	401
<b>14</b>	RESIDENCIAL ACÁCIAS I (condomínio fechado)	Dezembro 2008	94.146,68	330	285	4,2	438
<b>15</b>	RESIDENCIAL ACÁCIAS II (condomínio fechado)	Junho 2009	100.250,80	397	252,52	4,2	402

16	QUINTA E PORTAL DA TIPUANAS (condomínio fechado)	Dezembro 2012	180.639,62	497	363,46	4,3	498
17	VILLAGE DAMHA ARARAQUARA I (condomínio fechado)	Janeiro 2007	145.200,00	239	290,22	4,3	511
18	JARDIM ESTANCIA DAS ROSAS (casas do programa MCMV)	Fevereiro 2012	46.200,85	205	225,37	4,4	-
19	RESIDENCIAL BUONA VITA (condomínio fechado)	Novembro 2007	198.702,00	329	306,68	4,6	407
20	VILLAGE DAMHA ARARAQUARA III (condomínio fechado)	Setembro 2013	76.511,43	271	282,33	4,7	548
21	CAMPOS DE PIEMONTE (condomínio fechado)	Junho 2014	149.644,85	415	360,59	4,8	532
22	JARDIM ESMERALDA (lotes em avenida aberta)	Novembro 2011	34.227,17	151	226,67	4,8	271
23	VILA SANTA MARTA	Abril 2012	19.183,20	48	399,65	5	226
24	JARDIM RESIDENCIAL VALE DO CAMPO (condomínio fechado)	Janeiro 2013	19.710,60	70	281,58	5	470
25	RESIDENCIAL VEREDAS DO CAMPO (condomínio fechado)	Outubro 2012	37.066,80	136	272,55	5	454
26	PARQUE RESIDENCIAL SÃO LUCAS	Mai 2015	166.243,45	755	220,19	5,1	-
27	JARDIM SÃO BENTO (casas do programa MCMV)	Abril 2014	139.860,40	634	220,6	5,2	-
28	JARDIM JACARANDÁ (casas do programa MCMV)	Agosto 2012	50.098,44	228	219,73	5,5	-
29	JARDIM ALVORADA (condomínio fechado)	Setembro 2008	105.275,38	414	254	5,8	383
30	JARDIM SANTA LUZIA	Outubro 2012	123.216,08	461	267,28	6	342
31	RESIDENCIAL ALAMEDAS	Setembro 2014	171.730,92	818	209,94	6	352
32	RESIDENCIAL DE INTERESSE SOCIAL JARDIM DOS OITIS (casas do programa MCMV)	Novembro 2010	95.796,80	352	272,15	7	-
33	JARDIM BOA VISTA II (lotes em avenida aberta)	Abril 2013	63.199,54	302	209,27	7	360
34	JARDIM BOA VISTA III (lotes em avenida aberta)	Abril 2013	72.643,87	353	205,79	7	367
35	JARDIM BOA VISTA (lotes em avenida aberta)	Dezembro 2010	42.533,40	210	202,54	7	334

	PARQUE						
<b>36</b>	RESIDENCIAL JARDIM DO VALE (casas do programa MCMV)	Novembro 2012	126.755,20	572	221,6	8	-
	LOTEAMENTO						
<b>37</b>	RESIDENCIAL LAURA MOLINA (casas do programa MCMV)	Outubro 2010	295.974,08	1394	212,32	9	-
	PARQUE						
<b>38</b>	RESIDENCIAL VALLE VERDE (casas do programa MCMV)	Março 2011	304.718,40	1440	211,61	9	-
	PARQUE						
<b>39</b>	RESIDENCIAL JARDIM VITÓRIA (casas do programa MCMV)	Outubro 2014	243.074,70	1142	212,85	9,1	-

Fonte: AUTORES (2017)



## CONCLUSÕES

Sendo assim, foi possível extrair da pesquisa realizada muitas conclusões pertinentes ao estudo sobre a segregação socioespacial no município de Araraquara. A primeira delas se deve à localização dos empreendimentos destinados às classes distintas em locais distintos, separando alta e média classes de renda da baixa. No período estudado, que engloba o período de 2005 até 2016, a aprovação de loteamentos priorizou a ocupação mais centralizada por empreendimentos para média e alta rendas, sendo grande parte deles em condomínios fechados. Uma constatação possível de ser verificada é a ocupação, por meio de empreendimentos para classes baixas, de regiões onde as classes mais baixas do município já vinham ocupando desde a década de 1970. E esse movimento obrigatório, via Programa Minha Casa, Minha Vida, têm sido em direção às regiões Norte e Nordeste do município, onde tem sido construído o maior número de lotes para classe baixa – 6.226 lotes no período – com distâncias da centralidade entre 7 e 9 km. Muito diferente dos 5 km máximos de distância dos empreendimentos para classes média e alta.

Todavia, a inexistência de preços por metro quadrado dos empreendimentos pertencentes ao Programa Minha Casa, Minha Vida ocorre por falta de números exclusivos em relação ao preço da terra, visto que as casas ou apartamentos são entregues em estágio finalizado. Por isso, fica inviável a construção de cenários de correlação adequada entre distância do Centro e o preço por metro quadrado. Mas a tendência é de que a terra barata se localize mais próxima às franjas do perímetro urbano. De fato, como mostrado nos resultados, a distância média dos empreendimentos destinados ao Minha Casa, Minha Vida em relação ao Centro é de 6,5 km. Porém, se desconsiderado o empreendimento número 12, destinado à média renda, e que dista 4 km do Centro, esse número aumenta.

Pode-se observar que o preço dos lotes para classes de renda alta e média são mais dependentes da região onde estão inseridos, da acessibilidade e dos serviços do que propriamente da distância entre cada empreendimento e o Centro. Por isso, não é possível afirmar que a cada metro mais próximo, ou mais distante do Centro resulta, obrigatoriamente, em uma respectiva elevação ou diminuição do preço por metro quadrado. Seria preciso uma pesquisa mais aprofundada sobre a atração para

cada um desses empreendimentos. Mas, no geral, todos estão dentro da distância de 5 km do Centro, o que demonstra, na média, uma valorização da terra mais próxima à centralidade.

Além disso, esse período não foi escolhido de maneira aleatória, mas representa o início da aprovação do Plano Diretor de 2005, engloba a atualização do Plano em 2014 e termina em 2016, período mais recente de dados disponibilizados pelo GRAPROHAB. Dessa forma, como resultado final demonstra-se a inconsistência e a fragilidade dos instrumentos de regulação e controle normativo do regime urbanístico em relação aos objetivos-estratégias do Plano Diretor de 2005, que tinha como objetivo promover uma cidade mais justa e sustentável, assim como dos procedimentos operacionais e administrativos de gestão política do uso do solo.

## REFERÊNCIAS

BOURDIEU, Pierre. **O poder simbólico**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2001a.

HARVEY, David. O direito à cidade. **Lutas Sociais**, São Paulo, n. 29, julho-dezembro, 2012, p.73-89.

RIBEIRO, Rômulo José da Costa; HOLANDA, Frederico Rosa Borges de. Proposta para análise do Índice de Dispersão Urbana. **Cadernos Metrópole**, v. 15, p. 49-70. 2006.

SANTOS, Milton. **O Espaço do Cidadão**. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2007.

\_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira**. 5. ed. São Paulo: Edusp, 2005.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2007.

\_\_\_\_\_. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. Cadernos de Educação Política – Série Sociedade e Estado, n. 16. São Paulo: Global Editora, 1986.

YIN, Robert K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. 2ª edição. Porto Alegre: Bookman, 2003.

## AGRADECIMENTOS

O presente trabalho foi realizado com apoio da Coordenação de Aperfeiçoamento de Pessoal de Nível Superior - Brasil (CAPES) - Código de Financiamento 001