



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)
Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação (PPG)
Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGeo/Uesb)
Mestrado em Geografia**

JÚNIO DE JESUS DOS SANTOS

**AÇÕES DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E (RE)PRODUÇÃO DO
ESPAÇO NAS PERIFERIAS DAS CIDADES MÉDIAS DA BAHIA: A
DINÂMICA DA ZONA NORTE DA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE
JESUS-BA**

Vitória da Conquista/BA
2020

JÚNIO DE JESUS DOS SANTOS

**AÇÕES DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E (RE)PRODUÇÃO DO
ESPAÇO NAS PERIFERIAS DAS CIDADES MÉDIAS DA BAHIA: A
DINÂMICA DA ZONA NORTE DA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE
JESUS-BA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGeo), como requisito obrigatório para a obtenção do grau de Mestre em Geografia pela Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico. Linha: Linha: Produção dos Espaços Urbanos e Rurais.

Orientador: Prof. Dr. Janio Santos

Vitória da Conquista/BA
2020

S236a

Santos, Júnio de Jesus dos.

Ações dos agentes imobiliários e (re)produção do espaço nas periferias das cidades médias da Bahia: a dinâmica da zona norte da cidade de Santo Antônio de Jesus-Ba. / Júnio de Jesus dos Santos, 2020.

162f.; il. (algumas color.)

Orientador (a): Dr. Janio Santos.

Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia - PPGeo, Vitória da Conquista, 2020.

Inclui referência F. 149 – 155.

1. (Re)produção do espaço – Cidades Médias. 2. Agentes imobiliários - Periferia. 3 Zona Norte de Santo Antônio de Jesus - Bahia. I. Santos, Janio. II. Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGeo. T. III.

CDD: 307.1216



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)
Pró-reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação (PPG)
Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGeo/Uesb)
Mestrado em Geografia



FOLHA DE APROVAÇÃO

**AÇÕES DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO NAS
PERIFERIAS DAS CIDADES MÉDIAS DA BAHIA: A DINÂMICA DA ZONA NORTE DA
CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA**

JÚNIO DE JESUS DOS SANTOS

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da UESB (PPGeo-Uesb), como requisito para obtenção do título de MESTRE.

Aprovada em: 23 de março de 2010

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Junio Santos (UESB/UEFS)
(Orientador)

Prof. Dr. James Amorim Araújo (UNEB)
(Examinador Externo)

Prof.ª Dr.ª Miriam Cléa Coelho Almeida (UESB)
(Examinadora Interna)

Junio de Jesus dos Santos
(Mestrando)

Vitória da Conquista - BA

**A Enedino Fernandes Bibiano, (*in*
memoria),
Painho.**

Dedicou seu tempo em vida à labuta na terra para me ensinar as sabedorias da “lida” diária, a produção do nosso alimento e permitir que estudasse daquilo que gostaria que tivesse. E por isso, a BR 101, onde toda semana ia para feira-livre em Ubaitaba - BA comercializar nossos produtos para continuarmos existindo, à 150 km de casa, ceifou sua vida, tirando-lhe a oportunidade de ver a concretização de seu sonho. Mas, aqui estou, Mestre.

**À Terezinha de Jesus Santos,
Mainha.**

Pela resiliência, pela fé.
Por lutar por dias melhores.
Por resistir, por existir.
Por acreditar em nossos sonhos.

AGRADECIMENTOS

Agradecer pela realização desta pesquisa representa que o processo está chegando ao fim. Admito que o trabalho foi árduo, depois de anos de estudo e dedicação, mas também confesso o prazer de passar por este ciclo de desenvolvimento profissional, intelectual e pessoal. Contudo, sei que não fiz nada sozinho, pois tive a colaboração de instituições e pessoas, e por isso, nada mais justo que agradecê-las.

Agradeço a Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB) e a Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação (PPG) pela concessão da Bolsa, assim como ao Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGeo/Uesb). Esse agradecimento também se estende aos professores do Mestrado, em particular, aqueles que foram meus professores no período de aulas: Suzane, Janio Diniz, Altemar, Fernanda, Mario.

Ao meu orientador, Janio Santos, muitíssimo obrigado! Para além do professor responsável que dedica a vida à pesquisa e a Geografia, sua humildade, compromisso e o compartilhamento do saber é de uma grandeza formidável que repercute na minha vida social e acadêmica. A minha banca, professora Miriam Cléa, agradeço pelo olhar atento e as contribuições realizadas na pesquisa, e ao Professor James Amorim, agradeço pelos ensinamentos e as contribuições compartilhadas comigo desde o período da graduação, especialmente, por me aproximar das leituras de Henri Lefebvre.

De forma especial, agradeço meus colegas de turma: Adriana, Crislane, Dhione, Eliana, Eliane, Gabriela, Macsuelle, Mateus, Nielson, Rita e Uriana. Também agradeço à Maiara, pela amizade e por fazer parte desta jornada geográfica; e a Adriele, pela acolhida que sempre necessitava nunca foi negada.

Aos meus amigos, que sempre, de suas maneiras e formas, contribuíram direta e indiretamente, torcendo, compartilhando conversa, perguntando como estava a caminhada, concedendo-me incentivo, pernoite e wifi, em especial: Jairo, Elton, Laís, Uelington, Tamires, Laiane, Gean, Juvania, Girlan, Selma, Robelia, Ingrid, Ninha, Leilane e suas respectivas famílias.

Carinho especial tenho a minha família: mainha (Leu) pela dedicação e apoio; meus irmãos, Rodrigo (Giu), Geovane (Gó); e as minhas irmãs, Michele (Chele), Geisa (Geu) e Ysla (Irla). Gratidão à Geraldo e a Lior e todo meu povo que, por vezes, não entende o sentido do mestrado.

A minha amada namorada, Liliane (Nine), pela dedicação, apoio e paciência, além de toda sua família, que também tornou-se minha. Meus cunhados, Josy pelo apoio, e Viny; sogro,

Keu; sogras, Diane e Filhinha; tio Bi, tia Nenga e Antoi e Murilo; a Ane, do seu jeito simples e cuidadora, muito obrigado! A Zete e Luiz que me acolheram como um filho, muitíssimo obrigado! Certamente, o apoio de vocês, as conversas e a companhia tornaram meus dias mais suave. A Laís, Bruno e Ana pelo incentivo, acolhimento, cuidado, a fé e a confiança que depositam em mim torna-me uma pessoa mais segura! Muito obrigado por tudo! A Geraldo, que sempre precisei e estava sempre disponível para me ajudar.

Finalmente, agradeço aos moradores da Zona Norte de Santo Antônio de Jesus que contribuíram para realização desta pesquisa. Também, os agentes imobiliários e a Prefeitura Municipal, em particular a Sonia Fontes, Secretaria de Infraestrutura, pelas entrevistas.

Tempo Perdido

Todos os dias quando acordo
Não tenho mais o tempo que passou
Mas tenho muito tempo
Temos todo o tempo do mundo

Todos os dias antes de dormir
Lembro e esqueço como foi o dia
Sempre em frente
Não temos tempo a perder

Nosso suor sagrado
É bem mais belo que esse sangue amargo
E tão sério e selvagem
Selvagem, selvagem

Veja o sol dessa manhã tão cinza
A tempestade que chega é da cor dos teus olhos
Castanhos

Então me abraça forte
Me diz mais uma vez que já estamos
Distantes de tudo
Temos nosso próprio tempo
Temos nosso próprio tempo
Temos nosso próprio tempo

Não tenho medo do escuro
Mas deixe as luzes acesas agora
O que foi escondido é o que se escondeu
E o que foi prometido, ninguém prometeu

Nem foi tempo perdido
Somos tão jovens
Tão jovens, tão jovens.

Legião Urbana
/As Quatro Estações: ao Vivo
Compositor: Renato Russo.

RESUMO

A dissertação que se apresenta tem como objetivo central investigar como os agentes imobiliários atuam e interferem para (re)produção capitalista do espaço, por meio da leitura de Lefebvre acerca da produção do espaço na periferia das cidades médias, tendo como foco de estudo a Zona Norte da cidade de Santo Antônio de Jesus-BA. É possível inferir e atestar de que a produção do espaço nas periferias dessas cidades é mais uma tática do capitalismo se reproduzir, bem como as ações estratégicas que o mercado imobiliário e seus agentes produzem para permitir a acumulação capitalista. Consequentemente, a produção demasiada de condomínios fechados prolifera a extensão urbana e, na medida que são constituídos novos conteúdos, alteram os processos e revelam as contradições entre a apropriação e dominação do/no espaço urbano. Os procedimentos metodológicos utilizados têm como base uma pesquisa qualitativa, composta de instrumentos de investigação: pesquisa bibliográfica, documental e pesquisa de campo, com observação, registros fotográficos e entrevistas. A Zona Norte de Santo Antônio de Jesus (re)produz as transformações que ocorrem na periferia das cidades médias brasileiras, por meio da produção desigual do espaço. A cidade foi submetida à ordem global, cujo produto foi a constituição de processos de estratificação e hierarquização que ampliaram as desigualdades sociais no espaço urbano. Também há uma periferia com diversos conteúdos, onde áreas de riqueza, dentre elas, de status, e pobreza coexistem, contraditoriamente, no mesmo espaço. O conteúdo da produção do espaço na periferia pelos agentes imobiliários em áreas de status para as classes de maiores poderes aquisitivos é a tentativa de mudar o caráter da vida pública, isto é, da redução da vida na cidade, do habitar, e a sobreposição do habitat. Ao transferir práticas cotidianas, como lazer e moradia, dos espaços públicos para os privados, por meio da propagação do discurso da insegurança na cidade de Santo Antônio de Jesus, há um processo de distanciamento e meio para distinguir os desiguais e afirmação das desigualdades da vida urbana, do rompimento e negação da cidade.

Palavras chave: (Re)produção do espaço. Agentes Imobiliários. Periferia, Cidades Médias. Zona Norte de Santo Antônio de Jesus.

ABSTACT

The dissertation that presents itself has as its main objective to investigate how real estate agents act and interfere for (re)capitalist production of space by reading Lefebvre's reading of Space Production on the periphery of middle cities, having as focus of study the North Zone of the city of Santo Antônio de Jesus-BA. It is possible to infer and attest that the production of space on the peripheries of these cities is another strategy of capitalism to reproduce, as well as the strategic actions that the real estate market and its agents produce to allow capitalist accumulation. Consequently, the production in too many closed condominiums proliferates the urban extension and, to the extent that new contents are constituted, alter the processes and reveal the contradictions between the appropriation and domination of/in urban space. The methodological procedures used are based on a qualitative research composed of research instruments bibliographic research, documentary research, field research, observation, photographic records and interviews. The Northern Zone of Santo Antônio de Jesus (re)produces the transformations that the periphery of Brazilian middle cities through the unequal production of space. The city of Santo Antônio de Jesus-BA was submitted to the global order, whose product was the constitution of stratification and hierarchization processes that expanded social inequalities in the urban space. There is also a periphery with various contents, where areas of wealth, among them, of *status*, and poverty coexist, contradictorily, in the same space. The content of space production on the periphery by real estate agents in areas of *status* for classes of greater purchasing powers is the attempt to change the character of public life, that is, the reduction of life in the city, of inhabiting, and overlapping the habitat. By transferring daily practices, such as leisure and housing, from public spaces to private ones through the propagation of the discourse of insecurity of the city of Santo Antônio de Jesus-BA there is a process of distancing and means to distinguish the unequal and affirmation of the inequalities of urban life, disruption and denial of the city.

Keywords: (Re)Space production. Real estate agents. Periphery. Middle Cities. North Zone of Santo Antônio de Jesus-BA.

LISTAS DE ILUSTRAÇÕES

Lista de Gráficos

Gráfico 1 – Taxa de crescimento geométrico anual da população urbana e rural, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1940-2010	57
Gráfico 2 – Percentual do Produto Interno Bruto, por setores, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1949-2016	59
Gráfico 3 – Percentual da população ocupada, por setor e década, em Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1970-2010	59

Lista de Mapas

Mapa 1 – Localização de Santo Antônio de Jesus no Território de Identidade Recôncavo, Bahia, 2019	55
Mapa 2 – Rede urbana de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	61
Mapa 3 – Localização das Zonas Urbanas de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	62
Mapa 4 – Expansão urbana, por década, de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	65
Mapa 5 – Percentual dos residentes com rendimento de até 1 salário mínimo de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	66
Mapa 6 - Espacialidade dos condomínios fechados, Santo Antônio de Jesus, Bahia 2020	77
Mapa 7 – Bairros da Zona Norte de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	85
Mapa 8 - Percentual de domicílios inadequado e semi-inadequados da Zona Norte de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	87
Mapa 9 – Percentual dos residentes com rendimentos de até 1 salário mínimo, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	91
Mapa 10 - Uso e ocupação do solo pelos agentes imobiliários e atacadistas, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	103
Mapa 11 – Áreas de baixo e alto padrões, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	106
Mapa 12 - Principais áreas de atividades dos setores de serviços, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	107
Mapa 13 - Renda, infraestrutura e as áreas de alto e baixo padrão, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	137

Lista de Imagens

Imagem 1 – Produção da infraestrutura urbana dos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	74
Imagem 2 – Modo de vida produzido pelos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	75
Imagem 3 - Malha urbana, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1998-2018	89
Imagem 4 - Atuação dos agentes imobiliários, nos bairros São Benedito, São Cristovão, Quintandinha e Praia do Dendê, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	90
Imagem 5 – Estratégia de propaganda da venda da especulação imobiliária dos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	92

Imagem 6 - Propaganda de comercialização de condomínio pelos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	117
Imagem 7 – Propaganda dos lotes residenciais e comerciais do Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	120
Imagem 8 – Propaganda do condomínio-clubes Alpha Parque, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	121
Imagem 9 – Propaganda do condomínio-clubes Arvoredo Laranjeira, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	121
Imagem 10 – Condomínio Alpha Parque, Conceição do Almeida, Bahia, 2020	125

Lista de fotos

Foto 1 – Localidade da Rádio Clube, bairro Andaiá, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	86
Foto 2 - Loteamento transformado no Condomínio Horto Imperial, Bairro São Cristovão, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	100
Foto 3 – Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	109
Foto 4 – Localidade da Rádio Clube, Bairro São Benedito, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	110
Foto 5 – Condomínio Villa das Flores, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	122
Foto 6 - Cercas e muros dos condomínios fechados, bairro São Cristovão, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	125
Foto 7 – Condomínio Jardim Imperial, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	130
Foto 8 – Rua Loteamento Maria Amélia, bairro São Benedito, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	136
Foto 9 – Travessa da Rua Gravatá, bairro São Paulo, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	136
Foto 10 – Incorporação de empreendimentos imobiliários no Bairro São Cristovão, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020	140

LISTAS DE TABELAS E QUADROS

Lista de Tabelas

Tabela 1 – População total, população urbana e percentual de urbanização, Brasil, 1940-2010	45
Tabela 2 – Taxa de crescimento geométrico anual da população urbana e rural, Brasil, 1940- 2010	46
Tabela 3 – População total, rural, urbana e taxa de urbanização, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1940-2010	57

Lista de Quadros

Quadro 1 – Principais agentes imobiliários da cidade de Santo Antonio de Jesus, Bahia, 2019	72
Quadro 2 – O projeto e modo de vida produzido pelos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	75
Quadro 3 – Preço do metro quadrado da Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	94
Quadro 4 – Os principais agentes imobiliários, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	124
Quadro 5 – Perfil dos entrevistados, áreas de <i>status</i> , Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	131
Quadro 6 – Perfil dos entrevistados, áreas pobres, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019	133

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

BNH - Banco Nacional de Habitação.
CONDER - Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia.
DCH - Departamento de Ciências Humanas.
G - Global.
GASPERR - Produção do Espaço e Redefinições Regionais.
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística.
IPTU - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.
M - Misto.
P - Privado.
PIB - Produto Interno Bruto.
PND - Plano Nacional de Desenvolvimento.
PDM - Plano Diretor Municipal.
PPG - Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação.
PPGeo/Uesb - Programa de Pós-Graduação em Geografia.
RECIME - Rede de Pesquisadores Sobre Cidades Médias.
SAJ - Santo Antônio de Jesus.
SEI - Secretária de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia.
SEINFRA - Secretaria Municipal de Infraestrutura.
SFH - Sistema Financeiro Habitacional.
SVO - Sistema Viário Oeste.
UEFS - Universidade Estadual de Feira de Santana.
UESB - Universidade do Sudoeste da Bahia.
UFRJ - Universidade Federal do Rio de Janeiro.
UNEB - Universidade do Estado da Bahia
URBIS – Companhia de Habitação e Urbanização.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO.....	15
2. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS.....	28
2.1 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	28
2.2 (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	34
2.3 (RE)PRODUÇÃO CAPITALISTA NAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS	41
2.4 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS.....	53
3. A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO PELOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PERIFERIA NORTE DA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS	68
3.1 AÇÕES E ESTRATÉGIAS DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS	69
3.2 AGENTES IMOBILIÁRIOS PARA (RE)PRODUÇÃO CAPITALISTA NA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS.....	72
3.3 ESTRATÉGIAS DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA PERIFERIA	79
4. EXPANSÃO DAS ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS NA ZONA NORTE DA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS	96
4.1 PRODUÇÃO DO ESPAÇO PELO PODER ESTATAL: LEGISLAÇÃO, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS.....	96
4.2 (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO NAS CIDADES MÉDIAS PELOS AGENTES IMOBILIÁRIOS.....	116
4.3 (RE)PRODUÇÃO SOCIAL NA PERIFERIA: FORMAS, PRÁTICAS E CONDIÇÕES DE VIDA.....	129
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	144
6. REFERÊNCIAS	149
APÊNDICES.....	156

1. INTRODUÇÃO

A Geografia no seu processo de desenvolvimento científico tem buscado compreender os fenômenos produzidos pela sociedade. Desse modo, a produção do espaço da periferia torna-se um fundamento para entender como a (re)produção do capitalismo se realiza. Com o advento do modo de produção capitalista, o espaço, as relações sociais e as práticas cotidianas são capturadas pela lógica do capital e articulam-se à estrutura reprodutiva do capital e à reprodução social. Nesse percurso, da-se-á a acumulação por meio da realização da mais-valia, da apropriação do trabalho não-pago e da dominação da classe social hegemônica com a cooptação do Estado para legitimar suas estratégias. Assim, a cidade torna-se o *locus* desse processo de produção e reprodução do capital.

No desenvolvimento do capitalismo, nos séculos XIX e XX, as relações de produção e os conteúdos da cidade foram modificados para atender à acumulação do capital. Esse movimento foi primordial para o processo de urbanização mundial. As cidades tiveram suas estruturas urbanas modificadas para ser suporte e atender a reprodução do capitalismo. No Brasil, a urbanização foi constituída de acordo com as transformações provocadas pelo modo de produção que se alicerça na reprodução do capitalismo periférico, especialmente em décadas anteriores com um modelo baseado no fordismo, e recentemente pela prevalência da acumulação flexível e de maior fluidez do capital. A fluidez fundamenta-se nos ditames do capital financeiro para produção do próprio capital (HARVEY, 1996).

As relações de produção do capital no espaço, em função de sua própria característica de desenvolvimento desigual, definiram um conjunto de mudanças na estrutura urbana das cidades brasileiras. Percebe-se como parte desse processo que tais áreas passaram por essas transformações, o que também modificou o conteúdo social da vida urbana. Isso sustenta-se, dentre outros aspectos, na apropriação do valor de uso da cidade por espaços centrados na lógica da mercadoria, ou seja, do valor de troca do espaço urbano. Segundo Sposito (2004a), essa lógica reproduziu uma nova realidade socioeconômica a partir do século XX, que se acentuou no século XXI com as transformações das dinâmicas, especialmente do conteúdo da periferia.

Portanto, o contexto político, social e econômico, aliado com o Estado e aos demais agentes de produção do espaço urbano, cujos meandros permitem um novo entendimento sobre a reprodução do capitalismo na periferia do mundo. Concomitante a isso, a reprodução do modo de produção capitalista na periferia do Brasil e particularidades dessa reprodução nas cidades médias. Percebe-se que há lógicas atuais na reprodução do capitalismo que podem ser analisadas com base na leitura sobre a atuação de alguns agentes de produção do espaço, quais

sejam promotores e incorporadores imobiliários e proprietários fundiários, que é alicerçada pela ação do Estado, do capital financeiro e por interesses de grupos sociais (HARVEY, 1980). Esse contexto revela, noutra esfera, formas diferentes de apropriação, de reprodução do espaço e da divisão social.

A modernização capitalista, a urbanização e a produção do espaço são fenômenos que têm fortes tendências na formação contínua da expansão territorial urbana verificada no século XX. Tais fenômenos remetem-se à pluralidade dos conteúdos e das práticas socioespaciais, especialmente nos espaços das periferias das cidades brasileiras (SPOSITO, 1991). Para tanto, esses fenômenos, que estavam restritos e reproduziam-se essencialmente em metrópoles e cidades grandes do Brasil, passaram a manifestar-se também em cidades médias.

Perceber a articulação dos agentes de produção do espaço urbano para reprodução do capital, especialmente dos agentes imobiliários na produção do espaço urbano, torna-se importante para entender as características da urbanização, com o recorte das cidades médias. Além disso, evidencia o papel que tais cidades desempenham na reprodução da lógica do capital. Nesse sentido é que esta dissertação se projetou, cujo interesse foi verificar as ações e as escalas de atuação dos agentes imobiliários no processo de produção do espaço das cidades médias e que reproduzem os interesses do modo de produção capitalista na periferia, pois os condomínios fechados revelam conflitos de classes e de apropriação dos espaços.

Por possuírem padrões de segregações, de desigualdades socioespaciais e disparidades socioeconômicas, a periferia torna-se objeto de investigação para compreensão desses novos conteúdos e dinâmicas que compõem tais áreas. Observa-se isso, sobretudo, como mecanismo do capital para produção do espaço urbano, especialmente face à institucionalização do valor de troca do solo, resultado das estratégias de classes, dos agentes fundiários e da produção imobiliária na verticalização das cidades brasileiras, advindos das décadas de 1970 e 1980, bem como da implantação de loteamentos urbanos e de condomínios fechados, nas décadas de 1980 e 1990 no Brasil (SPOSITO, 1991).

Nessa direção, algumas transformações importantes na urbanização de Santo Antônio de Jesus ocorrem desde a década de 1970 e decorreram do aumento da população urbana, do crescimento do papel terciário, da rede de cidade e infraestrutura territorial, conseqüentemente da oferta de serviços e funções, e da expansão territorial urbana, que são particularidades que tornam o fenômeno na cidade média algo complexo. Face as interações entre os proprietários fundiários e o capital imobiliário, os agentes imobiliários criaram as condições ideais para a redefinição da materialização da produção do espaço urbano, em particular, na periferia.

As características das ações dos agentes imobiliários que (re)produzem o capital e

engendram o processo de produção do espaço urbano vão ao encontro da maximização do capital em escala mundial, centrada no modelo de acumulação flexível, com base no capital financeiro que concebem-se na particularidade do espaço urbano de Santo Antônio de Jesus. A atuação do poder estatal local ocorre para legitimar as ações desses agentes, pela geração de aparato jurídico, institucional, estrutural e pela concessão de privilégios.

A periferia torna-se também interessante para acumulação de capital, por meio das ações dos agentes imobiliários e proprietários fundiários. Novos conteúdos constituem-se em tais áreas, que além de serem caracterizadas pela segregação, são locais de forte processo de autosegregação, materializado na forma dos condomínios fechados. Isso ocorre na Zona Norte da cidade de Santo Antônio, que é uma periferia constituída por sete bairros - São Paulo, Casco, São Benedito, São Cristóvão, Quitandinha, Praia do Dendê e Santa Madalena, onde moram aproximadamente 15.917 pessoas e existem cerca de 5.421 domicílios permanentes e coletivos (IBGE, 2010).

A Zona Norte também é caracterizada pela atuação de diversos agentes do setor imobiliário, que produziram uma forma espacial, uma morfologia social e material importante para entendimento da (re)produção capitalista do espaço na periferia das cidades médias da Bahia. Essa atuação tem produzido nessa área novos conteúdos e dinâmicas complexas, e tal fato indica que a cidade tornou-se um negócio, como espaço planejado através dos condomínios fechados.

Mediante a isso, considerou-se como objeto da pesquisa o fato de que o fenômeno dos condomínios fechados produz novas formas capitalista no espaço. Essa leitura, como expressão do processo de produção do espaço na Zona Norte de Santo Antônio de Jesus, coloca-se como possibilidade de demonstrar a universalidade do capital, mas também os contrastes sociais, as disparidades econômicas e as condições de vida das pessoas que nela residem, no que se refere ao uso e apropriação do espaço urbano. Desse modo, a questão central investigada foi saber de que forma os agentes imobiliários atuam e interferem para (re)produção capitalista do espaço na periferia das cidades médias, tendo a Zona Norte da cidade de Santo Antônio de Jesus como recorte de análise.

Partiu-se do pressuposto de que a produção do espaço da periferia das cidades médias é mais uma tática do capitalismo se reproduzir. O condomínio fechado é a materialização das estratégias do mercado imobiliário e possibilita à acumulação capitalista, através da produção do habitat. Outra hipótese considerada é que a reprodução demasiadamente dos condomínios prolifera a expansão urbana, a fragmentação urbana e a constituição dos novos conteúdos na periferia, na medida que altera seus processos e revela as contradições em seus usos e

apropriações do espaço pelos agentes sociais em Santo Antônio de Jesus.

A pluralização dos conteúdos da periferia e suas dinâmicas na medida que transformam seus usos, suas apropriações e, conseqüentemente, os fundamentos de suas práticas sociais, geram novas formas de produção do capital. Outra característica do local é o planejado urbano do poder estatal, que ocorre de forma omissa e não estabelece um ordenamento territorial urbano para promoção do bem-estar social das pessoas pobres que moram na periferia. O mesmo espaço recentemente foi acometido por forte atuação imobiliária e o poder estatal estabelece as condições necessárias do ordenamento territorial para promoção do bem-estar social das pessoas de classes médias e altas que moram nos condomínios. Esse cenário revela o processo de universalização do capitalismo, em que as contradições do espaço evidenciam que há desigualdades no uso e na apropriação do solo e revela a negação do direito à cidade, a segregação e a autosegregação socioespacial na periferia.

A (re)produção da periferia tem novos conteúdos e processos que precisam ser conhecidos para dimensionar a particularidade da reprodução do capital na produção desse espaço. Além disso, a atuação dos agentes imobiliários, em Santo Antônio de Jesus, por meio dos condomínios fechados, iniciou-se na Zona Norte, em seguida, expandiu-se às Zonas Central, Sul e Leste, e isto é outra indagação a qual se propõem a refletir; ou seja, por que os agentes imobiliários privilegiaram a Zona Norte e, conseqüentemente, provocaram a redefinição na estrutura social e da produção do espaço dessa área?

A produção do espaço e da reprodução do capital na periferia e as práticas socioespaciais decorrentes são fundamentos importantes na constituição de novas formas/conteúdos que geram nas cidades médias núcleos de riqueza e de pobreza. Isso incide em diferentes uso e apropriação da periferia, pois o direito à moradia com condições dignas não se restringe somente ao valor de uso, mas, no capitalismo, o direito à moradia é uma condição do capital financeiro, que define quem pode acessá-lo.

A periferia torna-se condição espacial e meio da lógica capitalista, então as contradições da modernização e da urbanização capitalista revelam-se com base nas desigualdades sociais e nas disparidades econômicas. Se o espaço é produto dos fenômenos sociais, então as fragmentações e as hierarquizações constituem-se como possibilidades de convivência entre os desiguais. Além disso, se a segregação territorial é produto do capital, portanto envolve também a luta da classe hegemônica contra a classe trabalhadora, e então têm-se nesse espaço urbano lógicas distintas e combinadas que precisam ser investigadas.

É nesse contexto apresentado que esta dissertação se justifica, inicialmente, porque é um instrumento de sistematização de conhecimento sobre a (re)produção capitalista do espaço na

periferia das cidades médias. A pesquisa está sendo desenvolvida com novas leituras à temática proposta em outros grupos, tais como Urbanização e Produção das Cidades na Bahia, da Universidade do Sudoeste da Bahia (UESB) e da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS); As Cidades e o Urbano da Universidade do Estado da Bahia (UNEB); Rede de Pesquisadores sobre as Cidades Médias, da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ); Produção do Espaço e Redefinições Regionais (GASPERR), da Universidade Estadual Paulista, Campus de Presidente Prudente; e, sobretudo, da Rede de Pesquisadores Sobre Cidades Médias (ReCiMe). Por exemplo, a ReCiMe tem desenvolvido pesquisas sobre a produção do espaço urbano e da cidade, os novos papéis, as novas lógicas espaciais das cidades médias no Brasil e de alguns países da América Latina¹.

O tema desta pesquisa é importante para Universidade para compreensão da universalização do capitalismo, que influencia na produção capitalista do espaço, por meio da ampliação de investimentos do capital financeiro, em função da atuação do mercado imobiliário e dos interesses dos proprietários fundiários, e o poder estatal que legitima as estratégias de dominação. Além disso, este estudo possibilita entender como o capitalismo torna a periferia uma condição e meio para (re)produção do capital e, conseqüentemente, a luta de classe, a convivência dos diferentes com lógicas distintas e combinadas acentuam-se no mesmo espaço na forma social da segregação e da autosegregação.

A afirmação do espaço na teoria crítica social é importante para entender as práticas socioespaciais, pois o modo de produção capitalista impõe um discurso político de hegemonia de classe. Desse modo, compreender os fenômenos da (re)produção capitalista do espaço que dar-se-á pela modernização e urbanização das cidades, como *lócus* de produção da lógica capitalista na apropriação do valor de uso para realizar o valor de troca, da acumulação, da negação e o direito ao uso e apropriação do espaço é fundamento para superação da atual sociabilidade humana. A afirmação das bases da Geografia Crítica e do Método do Materialismo Histórico Dialético, assim como os pressupostos teóricos de Marx (1985), Lefebvre (1991a, 1999 e 2012) e Harvey (1996 e 2005) para construção de uma epistemologia científica do objeto da Geografia, o espaço em sua totalidade, pode ser o caminho teórico para entender essa sociedade.

Além disso, segue o exemplo de autores como Sposito (2004b, 2016, 2017), que realiza estudos sobre os novos conteúdos da periferia e da reestruturação urbana provocada pela

¹ SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão, et al. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidade médias**: espaços em transição. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2007, p. 35-67.

produção imobiliária na periferia das cidades médias, e Sobarzo (2006, 2007), que evidencia as transformações no uso e na apropriação do espaço urbano, através da negação do espaço público com a inserção dos condomínios nas cidades médias e o papel do Estado nesse processo.

No contexto específico da cidade de Santo Antônio de Jesus, Santos (1999, 2002) inicialmente estudou a dinâmica urbana, que posteriormente remeteu ao dinamismo e as implicações regionais do crescimento comercial e de serviços e a expansão territorial na rede urbano-regional do Recôncavo. Nesses estudos, há indicação da proliferação dos condomínios como uma realidade que estava se constituindo na Zona Central e na Zona Sul. Mota (2009) pesquisou a inserção dos condomínios fechados no espaço urbano como uma nova dinâmica em cidades médias e a estratégia dos promotores imobiliários ao apropriar dos signos da natureza como elemento para venda dos empreendimentos e a utilização do poder estatal para legitimar as ações imobiliárias na Zona Central e a Zona Sul da cidade. Na mesma área, Silva (2012) estudou as transformações socioespaciais e o processo de valorização do solo urbano e dos imóveis. Esses dois estudos existentes abdicaram de debater a (re)produção capitalista do espaço na periferia das cidades médias, pois há uma universalização do capital que atua nas diferentes escalas, mas que diferencia em função da particularidade da composição da apropriação do espaço na Zona Norte, por ter o processo da autosegregação em função da ação dos agentes imobiliários, a partir de 2014, que dimensiona novos conteúdos no espaço da periferia da cidade.

Esta dissertação procurou entender como os agentes imobiliários produzem o espaço na periferia das cidades médias para (re) produção do capitalismo. Ou seja, como esses agentes tornam a cidade um produto e o urbano como mercadoria, ao passo que são criados desejos e necessidades de consumo, simulacros urbanos e a transformação do uso e da apropriação do espaço. Ademais, é uma forma de evidenciar as contradições da estrutura da sociedade em classe.

Para isso, foi investigado como os agentes imobiliários atuam e interferem para (re)produção capitalista do espaço na periferia das cidades médias da Bahia, a exemplo da Zona Norte da cidade de Santo Antônio de Jesus. Para atingir o objeto proposto, três metas foram estabelecidas: primeiro, foi feita a caracterização das ações dos agentes imobiliários que interferem na (re)produção capitalista do espaço na periferia, como no caso da Zona Norte da cidade de Santo Antônio de Jesus; segundo, averiguou-se as alianças entre os agentes imobiliários, proprietários fundiários e o poder estatal para a produção do espaço na periferia, com foco na Zona Norte da cidade de Santo Antônio de Jesus; terceiro, compreendeu como as formas, as práticas do habitar e as condições de vida da periferia são interferidas pelas ações

dos agentes imobiliários na Zona Norte da cidade de Santo Antônio de Jesus.

Para atingir com o objetivo proposto, adotou-se uma metodologia específica. Inicialmente, vale destacar que a metodologia, a seguir exemplificada, resulta do interesse do autor sobre a Geografia Urbana, especialmente a discussão sobre a produção do espaço, por permitir a percepção de como é produzida a estratificação social com base na divisão da sociedade em classe.

Nesse sentido, com base em Gil (2008), buscou-se, por meio da pesquisa exploratória, a familiaridade com objeto proposto para desenvolvê-lo, obter esclarecimento por meio do levantamento bibliográfico e documental; através da pesquisa descritiva, impetrar informações sobre os fatos e os fenômenos; e a pesquisa explicativa para entender os porquês da dinâmica imobiliária que ocorre na Zona Norte da cidade de Santo Antônio de Jesus, como processo de (re)produção capitalista do espaço, através das ações e estratégias dos agentes imobiliários na periferia.

O autor desta pesquisa sempre teve relação com a cidade de Santo Antônio de Jesus, onde nasceu e residiu entre 2011, ano de início da graduação em Licenciatura em Geografia no Departamento de Ciências Humanas (DCH), no Campus V da Universidade do Estado da Bahia (UNEB), até o início de 2018, ano que migrou para realizar o Mestrado em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), em Vitória da Conquista-BA. Ao fazer a graduação, notou-se que Santo Antônio de Jesus estava em constantes transformações, engendradas pelo processo de universalização do capital, sobretudo, voltado para as cidades médias, mas que mostrava diferentes espacialidades e formas de reprodução da vida. A Zona Norte foi escolhida para os trabalhos empíricos por quatro motivos: primeiro, pelo fato de ser uma periferia urbana; segundo, por ser a área mais recente de dinamização das ações dos agentes imobiliários na implantação de condomínios fechados; terceiro, por não haver nenhuma pesquisa que analisasse os processos e novos conteúdos; e quarto, pelo olhar inquieto do autor, por vezes, incompreensível dos processos imobiliários que foram acometidos na referida zona.

Minayo (2009, p. 21) diz que a pesquisa qualitativa “[...]trabalha com o universo muito dos significados, dos motivos, das aspirações, das crenças, dos valores e das atitudes”. Os sujeitos são parte da realidade social, “[...]pois o ser humano se distingue não só por agir, mas por pensar sobre o que faz e por interpretar suas ações dentro e a partir da realidade vivida e partilhada com seus elementos”. Para Martins (2004), as metodologias qualitativas privilegiam a análise de micro processos e micro sociológico, por meio do estudo das ações sociais para melhor apreendê-la e compreendê-la. Portanto, preocupa-se com aspectos da realidade que não podem ser quantificados, ao centrar na compreensão e explicação da dinâmica das relações

sociais.

Para o desenvolvimento dos trabalhos, foi feita pesquisa bibliográfica para fundamentar de forma teórica a dissertação, por meio de fontes secundárias, com registros das leituras (GIL, 2008), para compreender a teoria da produção do espaço, as ações e as estratégias dos agentes imobiliários na implementação dos condomínios fechados na periferia das cidades médias. Foram buscadas discussões sobre produção do espaço em Carlos (2008), que estuda a (re)produção do espaço urbano; Smith (1988), que aborda a produção desigual do espaço; Lefebvre (1991a, 1999 e 2012), que trata da dialética da produção do espaço; e Harvey (2005), sobre a produção capitalista do espaço. Em relação às dinâmicas sociais, através dos novos habitats urbanos como resultado das ações dos agentes imobiliários, o aporte de Arroyo (2006), que se refere à dinâmica territorial e à circulação em cidades médias; Caldeira (2000), com a questão da segregação urbana, dos enclaves fortificados e das cidades de muros; Damiani (2005) e Sánches (2005), do urbano como mercadoria; Maia (2006), com as peculiaridades e características da produção dos loteamentos fechados nas cidades médias; Sobarzo (2006 e 2007), sobre a interferência dos condomínios fechados no espaço público; e Sposito (2004b, 2006a e 2007) sobre os novos conteúdos da inserção dos condomínios fechados na periferia das cidade médias.

A fim de entender as ações e estratégias dos agentes imobiliários na produção de novos habitats urbanos na periferia realizou-se pesquisa documental, de ordem primária (GIL, 2008), das ações do poder estatal para entender sua relação com o mercado imobiliário, nos arquivos Secretária de Infraestrutura, Biblioteca e do Diário Oficial da Prefeitura de Santo Antônio de Jesus. Também, a identificação dos agentes incorporadores e imobiliárias que atuam na cidade, por meio de visitas aos sites para identificar quem são esses agentes, de onde são, se são de capital aberto ou não; como atuam, se somente comercializam, se são proprietários fundiários, quais são os slogans utilizados para comercializar, as propagandas e marketing. Em relação aos aspectos socioeconômicos, utilizou-se dados do Instituto Brasileiro de Geografia (IBGE) e da Secretária de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI).

O mapeamento da expansão da área urbana foi feito com base em imagens do IBGE, Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER), Google Pro e da SEI. Em relação à ocupação do solo, constituiu-se pesquisa sobre os dados espaciais da Bahia. Para características dos moradores e domicílios, adotaram-se as bases dos setores censitários, do IBGE, e dos logradouros e bairros, realizadas pela Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER), o que também requereu pesquisa documental, pois, como salienta

Godoy (1995), essa pode ser utilizada para o tratamento analítico para novas formas de interpretações dos fenômenos que envolvem as relações dos seres.

Para o desenvolvimento da pesquisa de campo, a observação foi o ponto de partida (MARCONI; LAKATOS, 2007). Visou adquirir conhecimentos necessário sobre as ações e estratégias dos agentes imobiliários e do poder estatal, e das condições cotidianas das pessoas que moram na área em estudo. Por isso, como apontam Boni (2005), a necessidade de se ter mais contato direto com a realidade. A pesquisa de campo procurou o aprofundamento da questão, com a utilização de técnicas de observação sistematicamente planejada, submetidas a verificação, controle de validade e precisão (GIL, 2008). Nesse sentido, foi possível criar um conhecimento que partiu da realidade presente no campo (CRUZ NETO, 1994). Assim, foram observados em campo a implementação das ações e as estratégias dos agentes imobiliários e do poder estatal no espaço urbano. Desse modo, registrou-se em mapas os equipamentos urbanos e o uso do solo, para compreender de que forma a dinâmica imobiliária interfere no cotidiano das pessoas segregadas na periferia.

Os dados primários, a pesquisa de campo, o levantamento de dados e informações, a anotação das observações e das impressões, a realização de entrevistas, a coleta de depoimentos e ainda o registro fotográfico também foram indispensáveis e imprescindíveis para conhecer e compreender as realidades e um recurso metodológico importantíssimo para se desvencilhar de informações genéricas (MAIA, 2010). A empiria, o contato direto com os agentes que dominam e controlam o espaço para reestruturação produtiva, mas também sua própria negação, os agentes não hegemônicos que veem seu habitat e habitar serem transformados, inclusive sua condição de uso ser negado (SPOSITO, 2006b). Assim, consagrou o caminho teórico-metodológico adotado nesta pesquisa como imprescindível na compreensão do movimento complexo e contraditório da produção desigual do espaço, do urbano e da cidade. Também contribui para a afirmação da tradição da Geografia nos estudos dos espaços internos das cidades, dos processos e formas espaciais urbanos e fortalece o entendimento dado na relação entre o distante e o próximo, o teórico e empírico.

A entrevista foi a técnica de coleta de dados junto aos sujeitos e agentes no trabalho de campo, porque possibilita obter informações subjetivas dos valores, às atitudes e as opiniões dos sujeitos (BONI, 2005). Consistiu, por meio das entrevistas semiestruturadas, com o estabelecimento de questões definidas para comparação e identificação de padrões de comportamento ou não, mas no contexto da informalidade para captar as estratégias dos agentes imobiliários e as condições cotidianas do habitar.

A entrevista semiestruturada foi importante para observar as formas de atuação dos

agentes imobiliários no espaço urbano. Desse modo, foram feitas seis interrogações diretas dos agentes imobiliários sobre a infraestrutura, condições de implementação e comercialização dos loteamentos para perceber a forma de construção e para quem os condomínios são construídos e quem pode acessá-lo com a seguinte amostra selecionada: duas entrevistas à imobiliária, duas entrevistas à corretores imobiliários e duas entrevistas à incorporadores. A intenção era saber o comportamento e o arcabouço montados da fase de idealização até o momento do consumo do produto final, os lotes.

Foi realizada uma entrevista semiestruturada com o poder estatal, em particular, o responsável pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINFRA), sobre o uso e ocupação do solo, cujo objetivo foi entender as diretrizes e os meandros da gestão para atuação dos agentes imobiliários, especialmente para incorporação imobiliária e o planejamento urbano para população que se encontra segregada. Além disso, realizou-se a identificação das infraestruturas e os serviços básicos existentes, e áreas de especulação imobiliária, o uso e a ocupação do solo.

Foram realizadas observações diretas para poder captar o cotidiano sobre as formas, as práticas e as condições de vida dos moradores segregados e autosegregados da área de estudo, com uso da caderneta de campo. Junto a isso, a aplicação de 50 questionários quali-quantitativos a adultos em idade ativa, distribuídos aleatoriamente pela área em estudo, na proporção de 50% em áreas segregados e 50% em áreas autosegregados. Portanto, foi considerado um erro amostral de 11.54% para uma população de 5.421 de domicílios, nível de confiança de 90% e distribuição heterogênea de 50/50. Esse procedimento consiste no recolhimento e registro de fatos da realidade, o que possibilitou o entendimento da questão com perguntas abertas e que também foram respondidas mediante conversa informal (MARCONI; LAKATOS, 2007). Entende-se que o conteúdo obtido desses questionários foi suficiente para coletar as informações necessárias e atingir as metas estabelecidas.

Além disso, duas entrevistas semiestruturadas a moradores a fim de saber o processo de expansão dos condomínios fechados na área de estudo. Os moradores têm propriedade ao falar sobre as transformações espaciais que foram acometidos a Zona Norte com a produção do habitar e do habitat, em especial, a interferência em suas práticas cotidianas e as mudanças urbanas.

Para sistematizar as informações coletadas em campo, foi utilizada a técnica da estatística descritiva com Programa Microsoft Office Excel, para sumarização dos dados quantitativos; o MapViewer8 para fazer os mapeamentos; e o CorelDraw para finalização e edição dos mapas temáticos. Além disso, quadros de informações sobre as fichas de registro, as cadernetas de campo e os relatórios de campo. Para estruturar as informações elaborou-se

quadros dos registros das observações, tabelas e gráficos dos dados e aspectos socioeconômicos e mapas da infraestrutura, do uso e ocupação do solo e das características socioeconômicas dos moradores da Zona Norte.

A interpretação dos resultados buscou evidenciar as contradições e os conflitos existentes na produção do espaço para manutenção da (re)produção desigual do capitalismo. Moraes e Costa (1987) salientam que o método de interpretação representa a concepção de mundo normatizada e orientada para a condução da pesquisa com a aplicação de um sistema filosófico. Esse fato é indicado nas espacialidades dos habitats urbanos, das formas, das práticas e das condições de vida das pessoas que levam a entender a estrutura do capitalismo em dois grupos distintos: os donos dos meios de produção e os da força de trabalho. Para entender esse conflito, utilizou-se do método de interpretação do Materialismo Histórico Dialético, que, por meio da tese, antítese e síntese, permite entender o cenário completo e contraditório da produção do espaço na periferia para (re)produção capitalista.

As contradições da nossa sociedade podem ser observadas dialeticamente. A urbanização como indutor de transformações qualitativas na sociedade, na cidade, e o urbano que se apresenta em crises, cuja problemática desta dissertação procurou evidenciar. Para Lefebvre (1999), com a industrialização ocorreu a universalização das relações de produção do capitalismo, por meio da homogeneização do mercado global. Para tanto, o ato de habitar se opõe dialeticamente à homogeneização do capital. Nesse contexto, buscou-se captar o método na questão dos habitats urbanos e como esses se relacionam à acumulação e (re)produção do capital marcada pela autossegregação, lócus de reprodução de classe hegemônica e como resistência das condições do habitat segregados, lócus de reprodução da classe trabalhadora.

Nesse contexto, a lógica dialética trinitária da forma, função e estrutura será importante para compreensão da produção desigual do espaço perante as ações e estratégias dos agentes imobiliários. A própria cidade, como suporte de ação, foi apreendida com a relação espaço e tempo do nível superior que tem o poder econômico e o poder estatal como agentes sociais que atuam para manutenção ou criação do *status quo* dos portadores dos meios de produção que agem em escala maior e se estabelecem na morfologia da cidade. E o nível inferior que constitui (a cidade) o ponto de chegada e partida de ordem, na sociedade para o consumo (LEFEBVRE, 1999). Nesse percurso, a teoria sobre o cotidiano de Lefebvre (1991b) foi importante para entender os mecanismos essenciais sobre o controle das pessoas para atender as necessidades mercadológicas.

Em relação ao urbano, de acordo com a lógica trinitária, foi apreendida para o entendimento desse período histórico da sociedade: primeiro, a dimensão simbólica das

ideologias que estrutura as classes sociais; segundo, a dimensão paradigmática das projeções sociais; e terceiro, a dimensão sintagmática que reporta aos sistemas de regulação urbana. Deve-se esclarecer que a cidade e o urbano estão em interação dialética, por isso, o caminho teórico-metodológico da problemática, pois buscou perceber as contradições atuais da produção desigual do espaço para (re)produção do capitalismo e a estruturação da sociedade para manter as condições materiais das pessoas, e a periferia como produto dessa sociabilidade.

O movimento contraditório entre as formas de produção e os conteúdos sociais da formação social brasileira reside na cidade a segregação socioespacial que nega o direito à cidade, e no urbano, o valor de troca e na apropriação do tempo e do espaço. Com esse conjunto de pressupostos, procurou, através do princípio teórico e metodológico crítico, entender as contradições da (re)produção do modo de produção capitalista na estrutura urbana articulada na cidade e as determinações globais, pois a dinâmica imobiliária da área de estudo está atrelada aos processos e relações sociais em outras escalas. Nesse cenário, possibilita compreender as ações que definem os papéis das cidades médias com a (re)produção do capital. Para isso, a necessidade de entender as estratégias dos agentes econômicos que permitem a (re)produção do capital, seus níveis e dimensões, bem como as relações entre ordem distante (global) e a ordem próxima (habitar), por meio dos agentes hegemônicos (LEFEBVRE, 1995). Contudo, a perspectiva que orienta esta dissertação, dialeticamente, inclui os atores não hegemônicos como agentes que redefinem seus papéis e suas estratégias frente ao controle e dominação do capital. De acordo com Sposito (2006a), os atores não hegemônicos negam o capitalismo e, ao mesmo tempo, a realização completa e inequívoca da ordem distante sobre o local (habitar).

De acordo com Sposito (2006b, 2007a), a leitura dos atores que produzem o espaço das cidades médias oferece os elementos que possibilitam compreender como se ampliam ou reduzem as desigualdades e disparidades socioespaciais em múltiplas escalas. E por isso, o estudo deve ser feito por meio das relações, sobreposições e articulação da gestão, da produção e do consumo, com outros espaços no seu amplo processo de produção. É preciso saber de onde parte, quem toma, o nível e amplitude das decisões. Posteriormente, apreender as escalas temporais e espaciais de abrangência e articulação dos movimentos das decisões, cujo enfoque analítico deve atentar-se a forma que se realiza dialeticamente no processo histórico, face a dois conjuntos de análise de dinâmicas e distintos, contudo, complementares e articulados, da estruturação e da reestruturação produtiva acometidos pelas múltiplas articulações, que, neste texto, faz parte do processo mais amplo, o da (re)produção do capital nessas cidades como consequência da expansão do modo de produção capitalista no Brasil.

Neste trabalho, a seguir, serão apresentadas as discussões da seção II sobre a produção do espaço urbano em Santo Antônio de Jesus, o qual tem por base teórica e metodológica os postulados que fundamentam as teorias de Henri Lefebvre para entender a (re)produção capitalista, por meio de um conjunto de argumentos sistematizados em três partes, cuja primeira foi ora retratada. A segunda apresenta-se considerações sobre a (re)produção capitalista nas cidades médias brasileiras face as características, as dinâmicas e os conteúdos do processo de expansão territorial do capitalismo, por meio da estruturação e reestruturação produtiva. E a terceira traz considerações sobre a produção do espaço em Santo Antônio de Jesus. Inicialmente, um conjunto de informações sobre o processo histórico da cidade e, em seguida, as informações preliminares que a caracterizam. Posteriormente, são tecidas ideias sobre o modelo de produção do espaço da cidade.

Na seção III serão apresentadas as discussões sobre a (re)produção do espaço urbano realizado pelos agentes imobiliários na periferia da cidade de Santo Antônio de Jesus, que estão sistematizadas em três partes. Na primeira, apresenta-se a estrutura do mercado imobiliário, ações e estratégias dos agentes imobiliários na produção das cidades médias. A segunda evidencia as formas utilizadas pelos agentes imobiliários para (re)produção capitalista em Santo Antônio de Jesus. E na terceira são expostas as atuações dos agentes imobiliários na produção das periferias com novos habitats urbanos. Inicialmente, é discutido o conceito de periferia. Em seguida, informações que caracterizam a Zona Norte.

Na seção IV serão apresentados os resultados de pesquisa sobre a produção do espaço da Zona Norte pelos agentes imobiliários e suas principais transformações e interferências na periferia. Além disso, como esses agentes afetam e constroem novas práticas. A primeira parte trata da produção do espaço pelo poder estatal; a segunda, como os agentes imobiliários produzem, controlam e dominam a Zona Norte para realizar a (re)produção dessa periferia; e por último, como os moradores se reproduzem nessa zona.

2. PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

Nesta seção apresenta-se ao leitor um debate sobre a produção do espaço, as contradições e os conflitos da reprodução do modo de produção do capitalismo nas cidades médias da Bahia, com recorte para Santo Antônio de Jesus. Nesse sentido, faz-se uma discussão teórico-metodológico com base, sobretudo, na teoria de Henri Lefebvre.

2.1 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A análise da (re)produção capitalista tem como base teórica e metodológica a ideia da produção do espaço, que se encontra fundamentos nas obras de Henri Lefebvre, pois superou a concepção do espaço receptáculo e sua neutralidade, por se apresentar como produto da reprodução das relações sociais de produção da sociedade (LEFEBVRE, 2008). É nesse contexto que a (re)produção capitalista, através da produção do espaço pelas ações e estratégias dos agentes imobiliários na periferia, deve ser analisada como um produto.

A problemática do conceito da produção do espaço deriva da compreensão sobre o desenvolvimento das forças produtivas que atuam em diferentes escalas espaciais e está situado nos mais diferentes níveis sociais. Desse modo, a produção do espaço leva a perceber as contradições entre o valor de uso e o de troca. A dificuldade existente na compreensão do conceito deriva do limite em pensar o espaço além da organização, que tradicionalmente povoa os estudos que se vinculam ao planejamento territorial. Busca, então, pensar a forma do espaço e seus conteúdos práticos (LEFEBVRE, 1995).

A produção espacial da sociedade se estruturou para fazer manter as condições essenciais de (re)produção capitalista. Nesse contexto, o estímulo ao consumo do e no espaço é um fenômeno que precisa ser estudado para compreender a sociedade como condição e meio para as novas realidades das cidades contemporâneas (SOJA, 1993). Para entender a produção do espaço é

[...]necessário de início dissipar as ideologias que mascaram o uso das forças produtivas no seio dos modos de produção em geral e, em particular, do modo de produção existente. É preciso, portanto, destruir as ideologias da espacialidade (abstrata), os recortes e representações do espaço (LEFEBVRE, 2012, p. 135).

Os postulados de Lefebvre (2012) estabeleceram a abordagem sobre a produção do espaço dada pela tríade entre a representação do espaço, os espaços de representação e a prática

espacial². É preciso haver uma leitura acurada da articulação entre essa tríade dialética: a representação do espaço é dimensão de domínio do modo de produção e subordina o espaço de representação. O espaço de representação é dominado, contudo, é o espaço das pessoas que tentam modificar e apropriar, onde, “[...]se vê, se fala” (LEFEBVRE, 2012, p. 66). E a prática espacial é a apropriação do espaço. Desse modo, Lefebvre (2012) afirma que por meio da prática espacial de uma sociedade é possível entender o espaço.

a) A prática espacial, que engloba produção e reprodução, lugares especificados e conjuntos espaciais próprios a cada formação social, que assegura a continuidade numa relativa coesão. Essa coesão implica, no que concerne ao espaço social e à relação de cada membro de determinada sociedade ao seu espaço, ao mesmo tempo uma competência certa e uma certa performance. b) As representações do espaço, ligadas às relações de produção, à “ordem” que elas impõem e, desse modo, ligadas aos conhecimentos, aos signos, aos códigos, às relações “frontais”. c) os espaços de representação, apresentam (com ou sem código) simbolismos complexos, ligados ao lado clandestino e subterrâneo da vida social, mas também à arte, que eventualmente poder-se-ia definir não como código do espaço, mas como código dos espaços de representação (LEFEBVRE, 2012, p. 59).

As três dimensões do espaço possibilitam captar as relações determinadas pelo modo de produção e os agentes que produzem o espaço social. A ideia da produção do espaço deriva teórica e metodologicamente da forma dialética na correlação dos seguintes atributos e dimensões mentais: o vivido - o espaço de representações -, em que os códigos de dominação não atuam de forma hegemônica e persistem nos poros da estrutura social do modo de produção capitalista, porque ocorre a apropriação simbólica no lugar; o concebido - as representações do espaço -, nível da produção com a imposição da ordem através do conhecimento, do signo e de código ideológico hegemônico; é coercitivo, o Estado e as classes dominantes têm o poder do espaço, controlam e dominam. Para tanto, o espaço concebido pode ser apropriado de outra maneira e estabelecer outras práticas espaciais distintas do Estado ou classe dominante e, por ser concreto, tem contradições que impedem de ser completamente homogêneo; percebido, a constituição das práticas espaciais que acontecem de forma coesa, projetadas no conjunto espacial no espaço. “A prática espacial de uma sociedade se descobre decifrando seu espaço” (LEFEBVRE, 2012, p. 65).

A modernização do modo de produção capitalista do espaço produz e reproduz uma prática social relacionada a uma forma espacial desigual na cidade. Como o advento do modo

² A teoria sobre a produção do espaço também pode ser interpretada pela tríade dialética entre o concebido, o percebido e o vivido – relações mentais. “A triplicidade: percebido-concebido-vivido (espacialmente: prática do espaço - representação do espaço – espaços de representação)” (LEFEBVRE, 2012, p. 68).

de produção capitalista, o espaço e o cotidiano das pessoas foram capturados pela lógica do capital para serem integrados à estrutura da reprodução social do capital. Esse processo se estabeleceu com base na mais-valia, a apropriação do espaço e das pessoas, e a dominação de classes sociais hegemônica com a associação ao Estado para legitimar estratégias para acumulação do capital.

Nesse contexto, a produção do espaço revelada pelo percebido, no concebido e no vivido engloba as relações sociais que articulam às práticas espaciais que são as projeções no espaço social (físico, social e mental). As representações do espaço tendem a ser hegemônicas, são concebidas. Os espaços de representações persistem nos substratos socioespaciais do modo de produção capitalista por meio do vivido. Como mediação, o vivido emite informações dos conflitos entre o concebido e o percebido.

A imposição do espaço abstrato tende a dominar e controlar a produção do espaço para garantir o consumo do/no espaço, por meio da mercadoria. Assenta-se na tentativa de suprimir o espaço social e nisso se encontram resquícios que perduram nos espaços de representações como códigos diferentes que subvertem a ordem. Nesse contexto que Lefebvre (2012) avança em sua análise sobre o urbano, cuja produção baseada em contradições abre possibilidades para o espaço diferencial.

A prática social da sociedade capitalista é apreendida pela análise da própria reprodução do espaço. Está associada ao espaço percebido, a realidade cotidiana e urbana, cujas relações, respectivamente, dar-se-ão pelo emprego do tempo e os percursos e as redes do habitat se fundam numa coesão. A representação do espaço é dominante, estabelecida mediante um sistema de signos concebidos que legitima as estratégias que perpetuam o modo de produção para dominar os espaços de representação, o vivido. Esse, por último, espaço de vida das pessoas, dominado; mas há brechas para o vivido.

O concebido, dimensão da dominação, apropriação, da propriedade e troca, é abstrato, e de forma concreta na prática social revela as contradições, mas também atua por processos, através dos agentes modeladores do espaço, por meio da produção do espaço que se reproduz no urbano. Para tanto, o vivido, apesar de ter determinações dos significantes, signos e códigos hegemônicos, é uma dimensão que o uso se contrapõe pela experiência corpórea que dá significações à vida e conteúdos ao urbano.

O espaço vivido, onde se lê o cotidiano, é definido pela realidade imediata, marcada pela pluralidade de conteúdos vivenciada na prática da vida, que superam, em partes, as determinações concebidas como as estratégias econômicas e políticas que induzem a produção do espaço. O espaço que as pessoas realizam cria relações e vivências. Quanto ao espaço

concebido é constituído na reprodução das relações de produção e ao atuar na dimensão abstrata é regulador das práticas sociais na tentativa da neutralização das contradições sociais.

Para Lefebvre (1991b), no cotidiano, ao nível do habitar, as pessoas podem ser alienadas pelas ações das representações do espaço ou concebidas para a (re)produção do espaço urbano via o consumo para reprodução ampliada do capital. Todavia, práticas espaciais diferentes nos espaços vividos por pessoas e grupos podem apropriar e se sociabilizar de forma diferente para ludicidade (LEFEBVRE, 1991a) ou para o gozo (LEFEBVRE, 2012). A (re)produção do espaço urbano, uma vez abstrata, razão instrumental da sociedade burocrática do consumo dirigido no vivido, é usada, apropriada com atributos do espaço absoluto que se contrapõem e resistem, pois a experiência corpórea no vivido e o cotidiano provoca uma ruptura com o concebido para vida urbana. No modo de produção capitalista, a (re)produção do espaço urbano, com base no concebido, é indutora de profundas transformações das práticas espaciais, que projetam regulações que disciplinam o espaço e as pessoas.

A organização da vida cotidiana representa uma estruturação e uma disciplina de austeridade, orientadas para e pelo consumo do espaço, seu controle, sua dominação, sua produção. O vivido tende a ser atacado e reduzido através de uma programação, do concebido. Como movimento dialético, o percebido é a materialidade do que foi vivido e do que foi concebido, isto é, o vivido desempenha um papel de mediação, intermediário entre o concebido e o percebido.

Mas logo a penetração do capitalismo na vida cotidiana e sua integração levaram ao empobrecimento, à trivialidade. Na vida cotidiana, o mundo da mercadoria se desdobra, ocupando tempo e espaço, sem brutalidade aparente obrigada a uma analogia em troca da mercadoria e linguagem. Este mundo de mercadorias utilizou as ciências sociais e, sobretudo, as técnicas manipuladas e programadas da vida cotidiana: publicidade, referências diretas e indiretas. Produziu as necessidades dos “consumidores”. O Estado começou a intervir não só para supervisionar o consumo, mas também para tornar as estruturas de produção adequadas. De tal modo, que uma produção aparentemente orientada para o consumo realmente adaptava o consumo a relações de produção sustentadas, reproduzidas pela pressão e pela repetição do Estado. O aparentemente indica que a representação global da sociedade deve ser investida para corresponder ao conceito: agora bem implicada uma multidão de representações parciais. O mundo do poder se sobrepôs ao da mercadoria ou a substituiu (LEFEBVRE, 1983, p. 205).

O capitalismo moderno esmaga a capacidade criativa das obras, a criatividade é agora produto. Isto é, a criatividade das relações sociais é reprimida entre o econômico e o político. As forças criativas são rejeitadas e marginalizadas, pois contra elas são estabelecidos e

fortalecidos os poderes de dominação, visto que a estrutura econômica e política é opressora e petrifica as relações cotidianas, a experiência corpórea, ao estimular a produção e os produtos e substituir a capacidade criativa por representações. São criados caminhos “[...]para o nada – o absurdo e a consciência da negatividade, do negativismo e do nilismo [...]. Algum formalismo – codificações vãs, discursos distorcidos e tortuosos, passam por obras” (LEFEBVRE, 1983, p. 214-215).

Lefebvre (1983) reconhece a fragilidade do vivido e sua vulnerabilidade às ações do concebido, mas o vivido dos espaços de representações, a capacidade criativa, a arte, a obra para o projeto revolucionário, partem da experiência integrada ao conhecimento. Desse modo, o vivido deve ser cuidadosamente analisado, pois “[...]aqueles que usam conceitos devem usar luvas de veludo” (LEFEBVRE, 1983, p. 221). O homem da ciência deve aprender a respeitar a experiência, ainda que pequena.

Perceber a tendência dominante que fragmenta e recorta o espaço é admitir que a mesma concebe os conteúdos do espaço, seus componentes e objetos. Além disso, o desmembramento do espaço, a repartição em partes e em parcelas, efetiva-se na disposição de controle mental e socialmente constituído nas práticas socioespaciais na produção do espaço. Tal processo representa as forças e o poder do controle dos meios de produção capitalista, revela o substrato e base da divisão social do trabalho. Por isso, revelar as relações sociais implicadas na produção do espaço é papel importante das ciências sociais, e especial da Geografia (LEFEBVRE, 1995).

Cada sociedade produz um espaço a sua lógica. As contradições no espaço são dadas por meio separação das pessoas em classes, que quebra a cidade e o urbano. A produção do espaço coloca em evidência os conflitos de classe.

A luta de classes? Ela intervém na produção do espaço, produção da qual as classes, frações e grupos de classes são os agentes. A luta de classes, hoje mais que nunca, se lê no espaço. Para dizer a verdade, só ela impede que o espaço abstrato se estenda ao planeta, literalmente apagando as diferenças; só a luta de classes tem uma capacidade diferencial, a de produzir diferenças que não sejam internas ao crescimento econômico considerado como estratégia, “lógica” e “sistema” (diferenças induzidas ou toleradas). As formas dessa luta são muito mais variadas que outrora. Dela fazem parte, certamente, as ações políticas das minorias (LEFEBVRE, 2012, p. 88).

As lutas de classes intervêm na produção do espaço. Para tanto, deve-se entender que ambos são conduzidos sob a hegemonia burguesa. Desse modo, a pesquisa social, em especial na Geografia, não deve ser míope às materializações das relações sociais e, através do método de interpretação crítica, é possível descobrir as relações que permeiam as contradições no

espaço, a produção dos meios de produção, da gestão e do controle da produção ao modo de produção capitalista (LEFEBVRE, 1995).

A problemática do espaço e de sua produção vai também do habitar ao habitat, ao vivido, aos espaços de representação. É preciso evidenciar que a produção do espaço é para garantir a mercadoria, o consumo.

Há uma linguagem, um mundo da mercadoria. Portanto uma lógica e uma estratégia. [...]. A mercadoria nasce cedo na sociedade [...] se constitui o capitalismo industrial; então, a mercadoria dá um salto à frente; ela conquistou o mundo: o espaço. [...] “Tudo” (a totalidade) se vende e se compra. [...] a mercadoria está no espaço; ela ocupa um lugar (LEFEBVRE, 2012, p. 462-463).

Existe o processo que transforma o espaço em mercadoria. O valor de troca assume uma capacidade poderosa ao agir por meio do conjunto de preposições e ações na produção do espaço com uma forma de homogeneização das relações, com base no capital e na propriedade de forma privativa. Esse espaço-mercadoria entra na prática social e assume um caráter homogêneo e abstrato. Para tanto, na forma social real, por ser concreto apresenta decomposições. Há usos que diferem da lógica e da estratégia do mundo da mercadoria, que possui conteúdo que precisa ser evidenciado dentro do espaço mercadoria que aprovisiona as relações. Mas, na prática social, resultado da vivência, verificam usos que constituem elementos e características que se contrapõem ao mundo da mercadoria.

O caráter contraditório da produção do espaço, apontado por Lefebvre (2012), é que se torna possível fazer a análise do modo de produção capitalista. Smith (1988) diz que é possível perceber a contradição da produção do espaço por meio do desenvolvimento desigual e a estrutura da sociedade em classes sociais, pois a missão histórica do capital é o desenvolvimento de forças de produção universal por via da igualização geográfica e dos níveis de produção. Porém, esse processo é negado, face a produção da natureza para igualização que é frustrada pela diferenciação. A concretização das relações de produções sociais, com base nas forças produtivas, não se dá de forma equânime pelo fato do desenvolvimento desigual, como expressão geográfica das contradições entre o valor de uso e o valor de troca da própria constituição e estrutura do capital (SMITH, 1988).

Apesar que na escala global há uma tendência para universalização e acumulação, através do produto das relações de classe do capitalismo com base na relação de trabalho, porém a diferenciação na apropriação do trabalho leva para desigualdade na reprodução do espaço. Por exemplo, se têm as desigualdades de renda, os espaços de apropriações e as condições

espaciais da cidade na escala local. O espaço urbano revela justamente a produção do espaço, ao passo que se tornou meio e condição para (re)produção do capitalismo (SMITH, 1988).

Portanto, a produção do espaço revela suas dimensões políticas e estratégicas, o capital homogeneizante em escala global, e a vida cotidiana revela as contradições na escala local. Assim, é possível perceber nas práticas do cotidiano as profundas contradições da reprodução do espaço urbano face à alienação das reais condições de vida das pessoas na dissociação dos seres humanos, como sujeitos sociais. Para isso, no próximo subtópico, será feita a análise da reprodução capitalista no espaço urbano.

2.2 (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

A seguir, serão apresentadas informações sobre a reprodução capitalista que se apodera do espaço urbano para se reproduzir. Inicialmente, é feita uma breve conceituação sobre o urbano, posteriormente, a discussão é encaminhada para a problemática do espaço urbano e suas relações.

O urbano é a forma social. “[...] pode-se dizer que o urbano é forma e receptáculo, vazio e plenitude, superobjeto e não objeto, supraconsciência e totalidade das consciências. Ele se liga, de um lado, à lógica da forma, e de outro, à dialética dos conteúdos (às diferenças e contradições do conteúdo)” (LEFEBVRE, 1999, p. 112). O urbano aparece como virtualidade, possibilidade de movimento para além das formas criadas e recriadas pelos processos de industrialização e urbanização das cidades (LEFEBVRE, 1999). É um fenômeno que acontece todas escalas espaciais. É resultado que se estabelece face o processo de implosão-explosão³.

Dialeticamente, a mudança do conteúdo social, em particular, da sobreposição do valor de troca em relação a valor de uso, a dimensão qualitativa do urbano encontra-se na crise de diversas ordens. Entre elas, por exemplo, a periferia, a segregação, a fragmentação e a extensão urbana. O modo de produção capitalista disseminou-se no processo de industrialização sua lógica de reprodução para universalização do capital.

Nesse contexto, o espaço urbano tornou-se um dos principais investimentos para (re)produção capitalista. É mercadoria para acumulação do capital com a ativação dos negócios urbanos, não somente de lucros, mas de rendas substanciais que representam a realização do capitalismo no Brasil (DAMIANI, 2005). Para o negócio, a extração da renda fundiária urbana

³ O movimento da indústria em direção à cidade transformou-a, implodindo-a (implosão – o conteúdo político e comercial é sobreposto pelo industrial). Posteriormente, produziu-se na cidade a sua própria explosão, em outras palavras, a expansão urbana (LEFEBVRE, 1999).

é determinante para o processo de acumulação e a urbanização brasileira (SANCHES, 2005). “O espaço urbano é resultante de uma articulação dialética de formas e funções [...]”, constitui como produto das relações sociais, mas também é condicionante dessas relações, “[...]enquanto produz sua própria negação, através da dispersão[...]” (WHITACKER, 2007, p. 144).

O espaço urbano torna-se o encontro das coisas e das pessoas, da troca, marcado pelo fetichismo da mercadoria que aparece com sua lógica de produção e ideológica, com uma língua própria e de mundo, e forma uma alienação. A alienação urbana e demais alienações, e nela e por ela a segregação, generaliza-se por classe, bairro, profissão, idade, etnia, sexo (LEFEBVRE, 1999). A segregação implica nos termos de Lefebvre (2012) a ruptura das relações entre as pessoas por causa das desigualdades. É o resultado do processo de diferenciação. Como aponta Sposito (1996), na cidade, rompe-se a comunicação entre as pessoas, a circulação entre os espaços e o diálogo entre os diferentes. Ao passo que tem o acúmulo de riqueza na cidade, é, ao mesmo tempo, caracterizada pela crise urbana, dada pela contradição do habitar e do habitat.

Nela o espaço torna-se raro: bem valioso, luxo e privilegio mantidos e conservados por uma prática (o “centro”) e estratégias. Decerto que a cidade se enriquece. Atrai para si todas as riquezas, monopoliza a cultura, como concentra poder. Devido à sua riqueza, explode. Quanto mais concentra os meios de vida, mais torna-se insuportável nela viver. (LEFEBVRE, 1999, p. 90).

O espaço urbano e o cotidiano são transformados, cuja razão dar-se-á no objeto de consumo. “Não é o consumidor nem tampouco o objeto consumido que têm importância nesse mercado de imagens, é a representação do consumidor e do ato de consumir, transformado em arte de consumir (LEFEBVRE, 1991b, p. 64). Nesse sentido, o urbano é um modo de viver e sentir, um modo de vida e a cidade é a forma que permite o urbano. A forma urbana caracterizada “[...]pelo encontro e reunião de tudo o que constitui uma sociedade, produto e obras” (LEFEBVRE, 1983, p. 237). Isso indica que, apesar dos componentes mercadológicos, no substrato da sociedade, na prática corpórea do espaço urbano há elementos que designam a experiência do corpo com base numa sociabilidade que não é programada. Portanto, o espaço urbano torna-se o lugar do encontro das coisas e das pessoas, da troca (LEFEBVRE, 1999). Para tanto, é contradição concreta. O estudo de sua lógica e de suas propriedades formais conduz à análise dialética de suas contradições (LEFEBVRE, 1995)⁴.

O espaço urbano “[...]aparece como concentração através da cidade; esta é uma das

⁴ Cabe destacar que a base da discussão sobre produção do espaço não é Lefebvre (1995), ir até está referência foi somente para entender o conceito de produção.

condições históricas necessárias ao seu aparecimento, que transcende o meramente econômico” (CARLOS, 2008, p. 84). O espaço urbano é produto, mercadoria e possui valor de uso e de troca. “Como produto do processo, ele é mercadoria, como condição para produção, capital fixo” (CARLOS, 2008, p. 85), que responde ao momento da acumulação capitalista. Por isso, Carlos (2008) assevera a necessidade de pensar o espaço urbano para além da aglomeração, concentração e lócus de produção, pois o conteúdo espacial e as significações da vida cotidiana no urbano não podem ser entendidas no sentido restrito do produto. O urbano é condição geral para realização da reprodução do capital, pois “[...]no capitalismo, as necessidades de reprodução do sistema fundado no capital vão estabelecer os rumos, objetivos e finalidades do processo geral de reprodução” (CARLOS, 2008, p. 22).

A (re)produção do espaço urbano é condição da (re)produção do capital. Desse modo, pode-se, através da interpretação crítica, perceber as contradições que edificam a sua produção, logo, entender que não há (re)produção sem conflitos e sem contradições. Isso tem estreita relação com a tríade lefebvrea que trata da produção do espaço. Sua leitura deve partir da concepção dos sujeitos que produzem e reproduzem o capital e o poder estatal, que legitimam e dão sustentação à representação do espaço.

Teórica e metodologicamente, a leitura da (re)produção do espaço urbano deve ser através da lógica dialética entre representação-representado-representante. De acordo com Lefebvre (1983), a teoria da representação explica a eficiência de que as representações não são falsas nem verdadeiras, mas ao mesmo tempo verdadeiras, como respostas aos problemas “reais”, e falsas, ao disfarçar os fins “reais”, e onde a alienação se esconde aos “sujeitos” por meio da ideologia, visto que “[...]as representações não podem passar apenas por alterações do real e do verdadeiro, por máscaras e disfarces, como na teoria usual das ideologias” (LEFEBVRE, 1983, p. 60).

Entender a (re)produção do espaço urbano sem a interpretação de suas representações é esvaziar o conteúdo inerente entre as escalas global e local ou entre a ordem distante e a próxima, pois as representações do concebido atuam nas diferentes escalas do real e a dialetizam com as representações do vivido, que atuam em escala local. De acordo com Lefebvre (1983), a representação engloba a ideologia ao interferir no real e, ao mesmo tempo, usá-la como forma de dissimulação. Não há possibilidade de apreender a (re)produção do espaço urbano fora das representações.

Por meio da leitura de Lefebvre (1999), as pesquisas sobre a produção do espaço urbano devem convergir entre a lógica concreta e a lógica dialética, pois entende-se que o caminho teórico-metodológico deve buscar as relações entre ordem distante (global) e a ordem próxima

(habitar). A ordem distante oculta e dissimula suas contradições e persuade a ordem próxima, mesmo que essa não seja totalmente controlada.

No espaço-tempo, as relações econômicas e sociais se estruturam em níveis e dimensões inter-relacionadas que delineiam a (re)produção do urbano. Trata-se, portanto, da apreensão do fenômeno urbano através da escala. A análise deve privilegiar tais níveis e dimensões para não haver o risco de decomposição e fragmentação da totalidade. A leitura da produção do espaço urbano deve ser dos níveis Global (G), Misto (M) e o Privado (P) (LEFEBVRE, 1999).

A produção do espaço urbano no nível G dá-se por “socio-lógicas” e “ideo-lógicas” de classe. É ao mesmo tempo social, político e mental (lógica e estratégia). Projeta-se nas edificações e do domínio do não edificado. É o nível do espaço institucional. Tem o Estado que ordena o desenvolvimento desigual na tentativa da homogeneização e exerce o poder, com a vontade e representação. A vontade é o poder dos que detêm o poder e a estratégia. Como representação, homens de Estado detêm o poder ideológico justificado no espaço, a ausência do tempo/espaço (LEFEBVRE, 1999). “O poder político dispõe de instrumento (ideológico e científicos)” (LEFEBVRE, 1999, p. 77), tem capacidade de determinar formas de consumo e da mais-valia. “*É o das relações as mais gerais, portanto, as mais abstratas*” (LEFEBVRE, 1999, p. 77, grifo do autor) e, no entanto, essenciais: mercados de capitais, política do espaço. A produção do espaço urbano responde as exigências globais, é controlada e submetida a ordem do capital.

O espaço da racionalidade, da produção e da reprodução, do poder e, também, das possibilidades de superação dos conflitos e contradições internas das relações capital-trabalho é, na acepção de Lefebvre (1995), o espaço urbano. Para tanto, é preciso entender a forma que a cidade se apresenta, suporte de ação da (re)produção capitalista. A cidade retrata com clareza a dupla dimensão do conceito de produção. Ao fazer a mediação entre os níveis global e privado tem como conteúdo o urbano, é o *locus* que produz as obras diversas, e “concentra as funções ligadas a distribuição e ao consumo dos bens produzidos e ainda agrega mediações de convergências entre o movimento da totalidade e suas partes” (LEFEBVRE, 2001, p. 85). Portanto, segundo Lefebvre (1999), o nível M é a cidade. Esse plano é mediador entre o nível global, do Estado e das sociedades, e o nível P, do habitar. A cidade se detêm entre a ordem próxima e a ordem distante, cujas funções do real se agrupam na forma-funções-estruturas das edificações e das não-edificações, com dupla função: da cidade e na cidade.

O nível P é sempre negligenciado de forma equivocada. Nesse nível só há o domínio do edificado, os imóveis e oposição *habitat* e o habitar. “O *habitat*, ideologia e prática repeliu o *habitar* na inconsciência” (LEFEBVRE, 1999, p. 78, grifos do autor). “O *habitat* foi instaurado

pelo alto: aplicação de um espaço global homogêneo e quantitativo obrigando o ‘vivido’ a encerrar-se em caixas, gaiolas ou ‘máquinas’ de habitar⁵” (LEFEBVRE, 1999, p. 79). Na produção do espaço urbano, o habitat ganha notoriedade, por causa da dominação global, ao programar o cotidiano e a tentativa de reprimir as relações da experiência corpórea do espaço, o vivido, o habitar. Esse se reproduz, mas no cotidiano “[...]mais irrisório retém um vestígio de grandeza e de poesia espontânea, exceto, talvez, quando não passa de aplicação da publicidade e encarnação do mundo da mercadoria, a troca abolindo o uso, o sobredeterminando” (LEFEBVRE, 1999, p. 79).

O espaço urbano é a projeção das relações sociais, mas lugar e terreno onde as estratégias se confrontam. Desse modo, a apreensão da (re)produção capitalismo no urbano deve caminhar também por meio das dimensões que é uma tríade dialética⁶. Em outros termos, por meio dos arcabouços filosóficos da linguagem, Lefebvre (1999) propõe a dialética de estudo teórico metodológico das representações das dimensões: simbólica, paradigmática e a sintagmática. A dimensão simbólica, que se refere aos monumentos, por conseguinte, às ideologias e as instituições presentes e pretéritas; a paradigmática, conjunto ou sistemas de oposições; e a sintagmática, encadeamentos (percursos), fortemente relacionados com os níveis G, M e P. Tais dimensões revelam as contradições da produção do espaço urbano para atender os anseios do capital, sob a égide da sociedade moderna burguesa, que garante a reprodução do espaço urbano para o desenvolvimento do modo de produção capitalista.

Na dimensão simbólica estão as ideologias e lógicas sociais de dominação ou não; garante a produção do espaço urbano, por via da representação, portada de signos de consumo e para o consumo do espaço. Pode ser também signos, que fogem e subvertem as regras e o poder que impõem como determinação, visto que, no cotidiano, outras relações são constituídas, práticas lúdicas, com a criação de espaços diferenciais, através do gozo da vida.

Na dimensão paradigmática estão as projeções sociais no espaço. Estão constituídos os conjuntos de oposições espaciais em relações de isotopia, heterotopia e utopia⁷. Dar-se-á o conflito na apropriação, da sobreposição do valor de troca ao valor de uso, especialmente do

⁵ O conceito de “máquina do habitar” reporta à Carta de Atenas (1933). Lefebvre (1999) faz uma crítica aos Arquitetos, pois concebiam a cidade como uma máquina de uma perspectiva fordista.

⁶ A base teórica-metodológica para interpretar o urbano é composto pela tríade (simbólica, paradigmática e sintagmática) (LEFEBVRE, 1999). **Entende-se que** é possível também, por meio dessa tríade entender a forma de reprodução capitalista no espaço urbano.

⁷ O debate entre heterotopia, isotopia e utopia em Lefebvre aparece em alguns livros dele, como: O direito à cidade (1991) e A revolução urbana (1999). A síntese da discussão parte da ideia, respectiva, do "espaço na diferença", "espaço na repetição" e o "e o espaço como outra possibilidade". Esse debate está na relação entre imposições dos projetos hegemônicos (isotopias) e a construção de espaços da diferença em relação a isso, que se baseiam nas práticas espaciais (heterotopia), o que implica na construção de outras possibilidades (utopia).

solo urbano. É estabelecido um conjunto de sistemas e subsistemas de dominação, que garante a perpetuação do poder do capital, do poder da representação. Mas, ao ser concreto, se alicerça em contradições que são indicativos que a produção e a reprodução do espaço urbano mantêm e constroem alicerces da estruturação da sociedade em classe, dos portadores dos meios de produção e da força de trabalho.

Na dimensão sintagmática, encadeamentos e percursos são construídos, a obra, o essencial, o fundamento, o sentido do e no habitar para reprodução da vida, como também do capital. É a dimensão que liga-se aos sistemas, pois relaciona-se ao conjuntos de ações entre os espaços. O modo de produção capitalista tenta ser um sistema, contudo, entra em conflito e contradições com outros projetos, outros modos de produção.

A (re)produção como processo da sociedade e do espaço se articula com a produção social e espacial. Envolve as práticas das pessoas e a realização do capital de forma desigual “[...] na medida que o espaço é fruto da produção social do capital que se realiza e se reproduz desigualmente” (CARLOS, 2008, p. 26).

O espaço produzido pelo capital fundamenta-se na apropriação privada, que aliena do produtor o produto; nesse sentido, o espaço se produz a partir da contradição entre sua produção socializada e apropriação individual [...] por outro lado, a articulação dessas relações tende a individualizar-se espacialmente, dando singularidades às parcelas do espaço, articuladas numa totalidade espacial [...] a produção espacial expressa as contradições da sociedade atual na justaposição de riqueza e pobreza (CARLOS, 2008, p. 22-23).

Esse processo é centrado na acumulação e centralização da propriedade e do poder. Contudo, é preciso desmitificar que, como produto social e histórico, a (re)produção do espaço urbano se articula e se relaciona por formas específicas, se articula à universalização do capital e se relaciona à acumulação do capital que engloba “[...] processos de circulação, distribuição, troca, consumo e movimento de retorno à produção de modo interligado e ampliado como um processo que se cria se reproduz” (CARLOS, 2008, p. 34).

Harvey (1996, p. 69) argumenta que “[...] é possível pensar, avaliar e realizar uma gama de possíveis sensações e práticas sociais”, por causa da aparência da cidade e o modo com seus espaços organizam-se, pois formam uma base material. A sociedade do consumo transforma o espaço e beneficia alguns em detrimento da maioria, faz separar os homens entre si, atribui-lhes um pedaço de espaço com um valor comercial. O espaço mercadoria vai aos consumidores como uma função de seu poder de compra (SANTOS, 2013). Nesse contexto que Lefebvre (1991a) e Smith (1988) apontam que a principal contradição da (re)produção do espaço urbano

está no uso e na apropriação do solo no habitat e no habitar, face à propriedade privada. A privação, noção ligada à propriedade privada, constitui o fundamento central da análise crítica do urbano produzido, o que nega o seu sentido como obra e destrói os conteúdos ao fragmentar os espaços, separar corpos e segregar as classes na produção do espaço urbano.

A (re)produção do espaço urbano dá-se pelo controle do solo, que está atrelado à produção do espaço e possibilita a dominação e implantação do sistema de renda do solo, por ser a célula constituinte da propriedade privada. Contraditoriamente, a igualização do espaço urbano na estrutura de renda do solo é meio para diferenciação. O produto do processo de desenvolvimento da renda do solo urbano na estruturação do capital e do valor do solo é objeto especulativo e a centralização do capital sob uma lógica de expansão em vista para o processo de acumulação com tendências para equalização. Mas, na verdade, cria-se a diferenciação, fragmentação e produto. Busca-se homogeneizar ou equalizar o trabalho, a renda, a infraestrutura, porém na prática é diferenciação e fragmentação no espaço, das classes e dos grupos sociais (SMITH, 1988) determinada no uso e na ocupação do solo urbano.

Entender o valor constituído na (re)produção do espaço urbano é admitir que há um espaço mercadoria, que é apropriado e é propriedade de uma pessoa, de um grupo ou de classe. Em relação a isso, Carlos (2008, p. 89) salienta que “[...]o processo de reprodução do capital que vai indicar os modos de ocupação do espaço pela sociedade, baseado no mecanismo de apropriação privada” e propõe a análise do uso do solo para reprodução do espaço urbano. O espaço como capital fixo, com base na cidade como condição material para produção, que considera-se como nível intermediário entre a escala global e a micro (habitar) e o espaço como meio de consumo, face às determinações do capital na diferenciação de classe.

O uso do solo ligado a momentos particulares do processo de produção das relações capitalistas é o modo de ocupação de determinado lugar da cidade, a partir da necessidade de realização de determinada ação, seja a de produzir, consumir, habitar ou viver. O ser humano necessita, para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente o de ocupar uma parcela do espaço; ele envolve o ato de produzir o lugar (CARLOS, 2008, p. 85).

Os diferentes usos do solo urbano reproduzem, portanto, formas desiguais de relações dadas na apropriação e no valor representativo. Ao se manifestar espacialmente, as diferenciações geram conflitos entre as classes sociais envolvidas. “O uso do solo urbano será disputado pelos vários segmentos da sociedade de forma diferenciada, gerando conflitos entre indivíduos e usos” (CARLOS, 2008, p. 86). Todas essas relações capitalistas, que produzem

limitações das condições de vida, são mediadas e orientadas pelo mercado. “O uso da cidade remete-nos à análise das relações sociais de produção. O mercado será o elo, os seus mecanismos determinarão a garantia de acesso à propriedade privada, pela possibilidade de pagamento do preço da terra” (CARLOS, 2008, p. 88).

Nesse contexto, Carlos (2008) propõe que a leitura da (re)produção do espaço urbano com base no uso do solo deve partir de dois caminhos: primeiro, ao considerar que a reprodução do capital via uso do solo é estabelecida como capital fixo, especificamente para realização da mais-valia, a acumulação; e segundo, como reprodução da vida, deve examinar com meio de consumo coletivo pela necessidade de habitar e habitat das pessoas, pois sob o modo de produção capitalista a disciplina imposta sobre as necessidades de moradia impõe restrições e subjuga as necessidades e perspectivas para acumulação de capital.

A (re)produção do espaço urbano indica as contradições sociais, pois os contrastes e as desigualdades de renda emergem no uso e na ocupação do solo urbano, já que “[...]o acesso a um pedaço de terra, o tamanho e o material de construção vão espelhar mais nitidamente as diferenciações de classe” (CARLOS, 2008, p. 95). Os meios de consumo coletivo são diferenciados conforme a classe social, desde as questões do habitat e do habitar. Essa diferenciação marca basicamente a constituição do espaço urbano.

Mediante a isso, na próxima parte desta seção serão apresentadas considerações sobre a (re)produção capitalista nas cidades médias brasileiras. De início, discute-se a (re)produção capitalista nas cidades médias, por meio da apresentação de suas características. Em seguida, um conjunto de processos da urbanização brasileira que provocou profundas transformações em Santo Antônio de Jesus.

2.3 (RE)PRODUÇÃO CAPITALISTA NAS CIDADES MÉDIAS BRASILEIRAS

Problematizar a (re)produção capitalista do espaço urbano no Brasil não é uma tarefa simples, pelo contexto complexo e diverso que o fenômeno representa e apresenta, sobretudo, pela dificuldade de apreensão das discussões da produção do espaço. Diante disso, a necessidade da análise dialética do processo, que é temporal e espacial. Os postulados lefebvrianos indicam os níveis e as dimensões dessa análise e o interessante para este texto é perceber como o processo temporal dado pela produção capitalista em Lefebvre (1999) se aplica à lógica da produção do espaço (LEFEBVRE, 2012) nas cidades médias no Brasil e, posteriormente, em Santo Antônio de Jesus. Compreender os processos históricos, suas escalas de atuação e realização é um exercício fundamental para aprimoramento teórico-conceitual da

produção do espaço em diversas realidades que se relacionam por variadas especificidades e particularidades.

Nesse sentido, o desafio é apreender a produção do espaço em cidades médias. Entender o adensamento do modo de produção no momento da inflexão do rural ao urbano (LEFEBVRE, 1999) no processo de reprodução e da produção capitalista do espaço (HARVEY, 2005) e a (re)produção do espaço urbano (CARLOS, 2008). Portanto, a necessidade de apreender a produção (MARX, 2011) sobre as relações de apropriação, que é dominada de forma privada, por meio de um processo complexo, contraditório e desigual nas cidades médias.

A produção do espaço urbano é um processo que realiza em diferentes escalas, cidades e portes (HENRIQUE, 2010). Contudo, deve ficar claro que não há a intenção de buscar entender as tipologias das cidades. O mérito dado é saber a essência do processo e as estruturas que as mantêm e, ao mesmo tempo, problematizar que as cidades são particularidades que têm suas especificidades que diferem das demais, além de deter conteúdos importantes para entender como a expansão do capitalismo no Brasil se realiza. O plano de análise, a cidade média, não é fator de exclusão das demais cidades pequenas e grandes. Aliás, essas cidades são complementaridades, portanto, há possibilidades de processos se coexistirem, contudo, resguardam-se as devidas proporções espaciais e temporais.

Nesse sentido, não é objetivar um determinismo geográfico, tampouco privilegiar os pressupostos neopositivistas recorrentes na ciência geográfica. Portanto, é pensar a forma como o modo de produção capitalista se estrutura, por meio de seu desenvolvimento desigual, pois, como observa Pontes (2012), os investimentos do capital tendem a ser desiguais no espaço geográfico. Ao molde do capitalismo, alguns núcleos urbanos são espacialmente selecionados pelo processo de modernização e produção do capital em determinado tempo, conforme o desenvolvimento das forças produtivas. Algumas cidades entram em estagnação, ao passo que outros centros com a estruturação e, recentemente, com a reestruturação produtiva são inseridos nas engrenagens da expansão do capital. Consequentemente, a estruturação e reestruturação produtiva tornam as cidades maiores expressões dos agentes econômicos com a função de comando e dominação econômica, enquanto outras passam a ser comandadas e orientadas por esses agentes. Tem-se, portanto, na produção espacial no Brasil, sobretudo do espaço urbano, um modelo de desenvolvimento do capital, que “[...] em função de sua melhor reprodução, privilegia determinados pontos do espaço geográfico como objetos de investimentos” (PONTES, 2012, p. 19).

É preciso contribuir para reflexão teórica e metodológica sobre a reprodução capitalista nas cidades médias, mesmo que autores já venham trabalhando nessa direção. Ao mesmo

tempo, é um desafio, para ciência geográfica, cooperar com seu desenvolvimento numa perspectiva crítica acerca dos processos em que estão acometidas as cidades, sob o modo de produção vigente. Primeiramente, deve-se superar o entendimento da hierarquização das cidades médias como o espaço de influência em uma região e suas relações com as cidades superiores e menores na perspectiva estruturalista.

O processo temporal que representa a direção da urbanização completa da sociedade permite vislumbrar a expansão geográfica da reprodução do modo de produção capitalista por meio de diferentes formas e escalas espaciais. De acordo com Lefebvre (1999), isso inicia-se na cidade política, passando pela cidade comercial, que provocou a inflexão do agrário para o urbano em direção a cidade industrial, que, por sua vez, foi determinante para implosão-explosão, ao passo que a sociedade está a caminho da zona crítica. Há, portanto, o processo que se inicia em 0% (zero) na cidade política até sua realização completa, na zona crítica antes do 100%.

Contudo, o processo temporal proposto por Lefebvre (1999) não se realiza como um todo em si. Dito com outras palavras, não é algo homogêneo que acontece em todas as escalas ao mesmo tempo, até porque negaria à essência do desenvolvimento e expansão do capitalismo, que realiza de forma desigual. Como afirma Smith (1988), mesmo que a tendência do capitalismo seja a homogeneização essa não se completa, por causa da produção desigual do espaço. As cidades podem se encontrar em diferentes etapas do processo rumo a sociedade urbana. Atualmente, “[...] há cidades potencialmente 100% urbanas, cidades que estão no ponto de inflexão do agrário para o urbano e cidades que estão no ponto de implosão–explosão” (HENRIQUE, 2010, p. 48). As diferenças temporais e espaciais da realização do urbano são elementos imprescindíveis para entender como o modo de produção capitalista se reproduz e produz o espaço, especialmente o desenvolvimento desigual recorrente da expansão capitalista. As cidades médias e pequenas podem estar na mesma fase das cidades grandes, contudo seus processos de urbanização são menos complexos.

A (re)produção capitalista do espaço urbano no Brasil passa por um adensamento e contração do processo proposto por Lefebvre (1999). Primeiro, nas cidades médias, realiza-se de forma violenta e conflituosa. Segundo, não há a passagem temporal. “A passagem do ponto de inflexão para o de implosão-explosão, para a zona crítica e para o 100% urbano, enquanto virtualidade, ocorre nestas cidades médias e pequenas em altíssimas velocidades [...] contraiu-se e adensou-se” (HENRIQUE, 2010, p. 49). Agora, nessas cidades, a inflexão do agrário para o urbano, entre a cidade comercial e industrial e a implosão-explosão tem provocado profundas transformações no conteúdo do habitat e no habitar (HENRIQUE, 2010).

As nuances que orientam a (re)produção capitalista do espaço urbano no Brasil têm suas raízes dadas pela estruturação do modo de produção capitalista, fortemente relacionada com à crise imposta pelas culturas tradicionais do campo brasileiro, portanto, do setor primário, alicerçada na ideia de retirar dos trabalhadores os seus meios de produção, dentre eles, o principal, a terra. Por conseguinte, ao pensar na dimensão social, o êxodo rural provocado pelo processo de imposição do capital foi perverso, “[...]se pensa nos custos sociais que o êxodo rural acarretou, têm-se razões para crer que essa modernização no campo não foi o caminho para se encontrar o equilíbrio desejado que levasse à justiça social” (PONTES, 2012, p. 19). Como consequência do esvaziamento do campo brasileiro, houve a migração para as cidades grandes e metrópoles, o que proporcionou o fortalecimento do setor terciário na economia brasileira.

A estratégia do modo de produção capitalista de base fordista teve como ação direta a concentração técnica da produção na forma de concentração espacial, fator importante na metropolização, além de produzir a extrema polarização das atividades econômicas na metrópole. Com efeito, somada à migração, as atividades industriais e as transformações da modernização da agricultura, que modificaram a estrutura fundiária rural, foram fundamentais para aumento da população metropolitana, marcada por uma urbanização concentrada (PONTES, 2012).

A urbanização sob o modo de produção capitalista que se deu a partir do século XVIII, por meio da Primeira Revolução Industrial, estabeleceu muitas mudanças na estruturação da sociedade em escala global. Ao nível dos países, sobretudo os que estão na periferia desse movimento, a exemplo do Brasil, esse processo deu-se a partir de 1940. Santos (2010) destaca que na lógica da reprodução capitalista do espaço no Brasil o Estado foi o principal agente na implantação do processo de urbanização. A dualidade cidade-progresso diferente do campo-atrasado ainda é, por um lado, perversa, e por outro, estratégico para a construção nas cidades pequenas, médias e grandes do paradoxo do êxodo rural, pelo fetiche falseado na ideia de melhores condições de vida nas áreas urbanas. Ao chegar nas cidades, essa população, inicialmente, perde os meios de produção que detinham no campo; posteriormente, não encontra na cidade uma política de assentamento urbano, muito menos de possibilidade de vender sua força de trabalho. Assim, como aponta Santos (2010, p. 72), “[...]ao chegar nessas cidades, mesmo vivendo em condições subumanas, ainda mantém o estereótipo de que a vida no campo ‘era ruim’ e a esperança de um direito à cidade que nunca se realiza plenamente”

Nesse contexto, é preciso desmascarar, o que é também estratégico, a adoção de modelos progressista e desenvolvimentista dos métodos e metodologias científicas, inclusive propagadas

na Geografia, de técnicos e administradores a ideia de superação dos problemas sociais provocados pela reprodução capitalista, por meio do planejamento, que, de certa parte, perpetua os antigos problemas. De acordo com Santos (2010), é preciso questionar o principal agente que garante a reprodução capitalista do espaço, o Estado. É preciso entender se o Estado capitalista vai resolver os problemas sociais urbanos. De certo, todos esses processos desiguais que realizam nas cidades brasileiras são orquestrados pelo mesmo e, por isso, leituras vãs sobre a (re)produção capitalista do espaço são estratégias que propagam nas cidades a dominação e controle político da produção do espaço pelos agentes hegemônicos, ao passo que dissimulam suas estratégias, coagem e, ao mesmo tempo, são contraditórias, pois o direito à cidade é negado em sua essência.

Do ponto de vista da produção do espaço urbano, as capitais dos estados brasileiros tornaram-se *locus* estratégicos de reprodução do capital, com a detenção de uma forte participação do capital financeiro e comercial, o que explica o dinamismo das atividades terciárias em sua estrutura produtiva (PONTES, 2012). Ao passo que assume o principal espaço de atração de capital e de força de trabalho, por outro lado, de igual modo, concentra pobreza e a precarização da vida dos portadores da força de trabalho. A legitimação do papel das metrópoles na rede urbana teve, sobretudo a partir da década de 1970, simultaneamente o crescimento das cidades médias e de menor porte.

Compreender as transformações que ocorrem e a forma como o avanço das relações capitalistas no Brasil alterou a vida e a dinâmica dessas cidades médias torna-se essencial para desvendar os fatores e dinâmicas que, aliados as alterações na lógica da urbanização capitalista, fizeram com que as cidades médias se constituíssem. O crescimento demográfico das cidades grandes e médias brasileiras sustenta ao nível nacional a expansão capitalista no território. Fato esse que pode ser verificado nos dados da Tabela 1.

Tabela 1 – População total, população urbana e percentual de urbanização, Brasil, 1940-2010

Período	População total	População urbana	Urbanização (%)
1940	41.326.000	10.891.000	26,35
1950	51.944.397	18.782.891	36,16
1960	70.992.343	32.004.817	45,08
1970	94.508.583	52.904.744	55,98
1980	121.150.573	82.013.375	67,70
1991	146.917.459	11.0875.826	75,47
2000	169.590.693	137.755.550	81,23
2010	190.755.799	160.925.792	84,36

Fonte: IBGE (1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010).

Elaboração: Júnio Santos.

Entre as décadas de 1940 e 1970, o percentual de urbanização, que era de 26,35% em 1940, passou a 55,98%. Em 2010, atingiu a marca de 84,36%. Enquanto a população total brasileira aumentou 4,61 vezes entre 1940 a 2010, no mesmo período, a população urbana aumentou 14,77 vezes. A década de 1970 foi um período de transição importante a ser considerado, porque o crescimento anual da população urbana foi superior ao crescimento da população rural, que inclusive apresenta a taxa de crescimento geométrico anual negativo. A partir desse contexto, a população urbana continua a crescer, contudo em menores taxas, como se pode observar na Tabela 2.

Tabela 2 – Taxa de crescimento geométrico anual da população urbana e rural, Brasil, 1940-2010

Período	Urbana	Rural
1940-1950	5,60	0,86
1950-1960	5,47	1,63
1960-1970	5,15	0,65
1970-1980	4,48	-0,61
1980-1991	2,78	-0,75
1991-2000	2,44	-1,37
2000-2010	1,57	-0,65

Fonte: IBGE (1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010).

Elaboração: Júnio Santos.

Essa realidade foi sustentada pela ação do Estado, com incentivo à modernização dos processos produtivos a partir de 1970. Ele foi o agente determinante na constituição de algumas áreas urbanas que se consolidassem como centros de intermediação. Pensar o papel das cidades que intermedeiam as relações de dominação econômica e política na rede urbana é considerar a ação do Estado como orientador e promotor da consolidação das cidades médias brasileiras face a política industrial e a criação de planos para habitação, por meio dos instrumentos dos: Sistema Financeiro Habitacional (SFH - 1964) e do Banco Nacional de Habitação (BNH - 1964); e das propostas que direcionaram os Planos Nacional de Desenvolvimento (PND I - 1969-1974 e II - 1975-1979). Esses instrumentos nortearam a expansão urbana e fazem parte da estratégia do Estado em viabilizar, por meio do planejamento, a descentralização das funções e dos papéis das metrópoles para o fortalecimento das cidades médias em âmbito nacional (SANTOS, 2012).

Do ponto de vista social, esses mecanismos orientados pelo BNH e o SFH promoveram uma série de transformações nessas cidades, como: valorização das terras urbanas, que norteou o crescimento desigual das cidades e a conversão de terra rural em urbana e, simultaneamente, dificultou o acesso dos pobres à moradia; favorecimento do processo de ocupação e especulação

de diversos espaços como reserva de valor; a formação de áreas periféricas populares, posteriormente para classe média e alta; a expansão do capital comercial e serviços, financeiro e imobiliário (SOARES, 1999).

A cidade média tornou-se uma necessidade do capital e, ao mesmo tempo, para reprodução do modo de produção capitalista. As inserções das relações de produção nas cidades médias representavam uma válvula de desconcentração para o mau funcionamento gerado pela concentração exagerada de pessoas, de atividades e de capitais em grandes cidades e metrópoles brasileiras (AMORIM FILHO, SERRA, 2001). Os processos da (re)produção do capital em cidades médias no Brasil são dados pela concentração/desconcentração e centralização/descentralização do capital que promoveram e exigiram a expansão e o desenvolvimento coeso e organizado do capitalismo no Brasil (SPOSITO, 2007a). As alterações nas dinâmicas socioeconômicas tiveram rebatimentos profundos na estrutura socioespacial dessas cidades, pois direcionaram a expansão do capitalismo no Brasil, como vários autores advertem, dentre eles Amorim Filho (1984) e Soares (1999).

Fazer a leitura dessas cidades, sem considerar as transformações que estão sendo inseridas no processo de expansão do capitalismo no Brasil, é fazer a análise reducionista da própria modificação do modelo de produção. “Atualmente, o reconhecimento da inserção de uma cidade média no âmbito de uma rede urbana tornou-se extremamente mais complexo” (SPOSITO, 2006b, p. 147). Compreender as cidades médias por meio dos processos e dinâmicas face as suas dimensões espaciais significa pensar as perspectivas relativas e transitórias dos seus papéis nas relações, sobreposições e articulações da (re)produção capitalista. Contudo, tais cidades não deixaram de assumir a dimensão horizontal e vertical dada pelas relações hierárquicas na escala interurbana para terem relações econômicas, sociais e políticas transversais, face as novas interações espaciais promovidas pela modernização capitalista. Como afirma Sposito (2007a), elas assumiram todas as relações que promovem a expansão capitalista, tanto horizontais e verticais, como também as transversais.

As cidades médias, na passagem do modo de produção fordista para flexível, sofreram transformações profundas, como afirma Sposito (2007a), pois a submissão das lógicas de produção local à ordem global da produção foi perversa. Além disso, alteram-se as lógicas de estruturação dessas cidades, que em algumas situações apresentam-se com os processos de fragmentação e diferenciação socioespacial, conseqüentemente a promoção e ampliação das desigualdades socioespaciais. O tipo de segregação existente foi reforçado com a criação de novos tipos de segregação, a exemplo, da autosegregação. Pensar as cidades médias é remeter-se, como diz Damiani (2006), a uma economia do espaço. Do ponto de vista do conteúdo social,

a fragmentação repercute em uma nova forma de proletarização que atinge toda a sociedade “maculada pela redução do viver” (DAMIANI, 2006, p. 139).

As cidades médias desempenham a função de intermediação entre as pequenas e as grandes cidades. Além de ampliação de seus papéis, ao mesmo tempo, diminui a expressividade econômica das cidades pequenas no seu contexto regional, como vários autores da temática advertem, dentre eles Sposito (2006b, 2009, 2010), Amorim Filho (1984) e Soares (1999). Também, a mundialização da economia e a modernização dos meios técnicos permitiram que essas cidades começassem a estabelecer articulações em diferentes escalas e cidades (SPOSITO, 2010).

Essa nova realidade é produto da condição dada pelas interações espaciais nessas cidades com as mudanças provocadas pelo capital ao nível global. Portanto, os papéis desempenhados pelas cidades médias vêm sendo redefinidos pelo processo de globalização e o desenvolvimento tecnológico. Observa-se também vitalidade econômica, altas taxas de crescimento populacional, contudo, contrário a afirmação de Soares (1999), não se têm índices altos de qualidade de vida. Tem-se uma produção acentuada da precarização da qualidade de vida das pessoas, sobretudo as de menores poderes aquisitivos. Integram-se em formas, ritmos e intensidade diferentes as redes urbanas mundiais, que é decorrente dos processos de expansão territorial do capitalismo (SOARES, 1999).

As cidades médias têm interações constantes com centros urbanos menores e maiores, tamanho demográfico e funcional relacionado com a oferta de bens e serviços que possam ser consumidos na escala regional, capacidade de receber e fixar migrantes das cidades menores e da zona rural. Portanto, de interrupção do fluxo migratório para as grandes cidades, capacidade de estabelecimento da dinamização com o espaço rural regional, capacidade de centralidade funcional do centro e uma periferia dinâmica, bem como o aparecimento dos mesmos problemas sociais dos centros urbanos maiores (AMORIM FILHO, 1984).

As cidades médias apresentam características que se assemelham as das metrópoles, dentre elas, a segregação e a fragmentação que estratificam e hierarquizam o espaço urbano (SOARES, 2008), e são difusoras de inovações e desenvolvimento para cidades menores sob sua influência (SOARES, 1999). Apresentam concentração e centralização econômica expressiva, provocadas pela confluência do sistema de transporte, as quais podem ser reconfiguradas suas dinâmicas de acordo a incorporação de novas atividades (MAIA, 2010). São difusoras do modo de produção capitalista e têm por excelência o papel articulador e de intermediação, pois suas dimensões e sua posição geográfica são estratégicas e as funções que lhe são próprias são fundamentais para implantação, o desenvolvimento e a expansão de fluxo

de pessoas, mercadorias, informações e capitais e de redes que têm bases espaciais, como advertem Amorim Filho e Serra (2001).

As cidades médias tiveram modificações em sua morfologia ao receberem formas, objetos, conteúdos e problemas até então exclusivos dos núcleos urbanos maiores. Nessas cidades, os novos conteúdos representam a modernidade e se apresentam como forma de realização da vida. Seu consumo e consumação incorporam as novas formas da realização da vida e “constrangem os ‘antigos’ e ‘tradicionais’ marcos simbólicos dessas cidades, como os prédios e os espaços públicos, especialmente a rua e a praça” (HENRIQUE, 2010, p. 47).

As novas espacialidades das cidades médias para o século XXI têm estruturado a fragmentação socioespacial. Soares (2008) afirma que essa fragmentação é dada por meio de três processos que estão sendo constituídos nas cidades modernas: o primeiro é a expansão urbana, com implantação de loteamentos e condomínios fechados com infraestrutura para as classes médias e altas e assentamentos urbanos precários para as classes de renda baixa; o segundo é a dotação de serviços sociais e culturais pelo poder estatal; e o terceiro, a adequação do espaço às necessidades da sociedade, por meio de projetos de urbanização, que transformam os edifícios históricos em locais de consumo para classe média: restaurante, lojas de grife, escritórios de consultoria, centro de estéticas e outros serviços.

O processo de fragmentação urbana refere-se à segmentação social em setores da cidade que se manifesta nas práticas socioespaciais. Leva a separação entre segmentos de renda médias e altas, que do ponto de vista das práticas restringem as áreas das cidades que distinguem-se do segmento de menores rendas, como adverte Sobarzo (2004). Contudo, essa segmentação não significa distanciamento físico dos segmentos, pois há proximidade física, em particular, do que é residencial, os equipamentos de consumo coletivo, comerciais e serviços, apesar disso, prevalece a distinção.

É preciso destacar que esses fragmentos heterogêneos, sem muita vinculação entre si, estão criando uma nova espacialidade na cidade. [...] Observa-se ainda que as periferias estão se modificando com a implantação de empreendimentos para eventos, de instituições de ensino superior, de clubes e de grandes condomínios horizontais fechados. Isso se faz com as pessoas abandonem as áreas mais centrais, criando um padrão de crescimento insustentável, incluindo algo tão completo com a segregação socioespacial. Esses enclaves tentam recriar locais ligados à natureza, ao mundo rural, para seduzir as classes médias e alta, a fim de reproduzir uma comunidade com coerência visual e espacial inimaginável para qualquer área urbana real (SOARES, 2008, p. 157).

Esses novos conteúdos presentes nas cidades médias exibem aspectos que precisam ser dimensionados: a aquiescência do poder estatal ao não controlar as ações e estratégias dos agentes imobiliários que fragmentam o espaço urbano e, muitas das vezes, ratifica a produção do espaço por esses agentes ao fazer investimentos em infraestrutura que garantem a atuação dos agentes imobiliários por meio da fluidez de capital e pessoas. De acordo com Santos (2012, p. 151), “[...]o dinheiro público foi diretamente injetado em iniciativas privadas, com o Estado tornando-se o alicerce seminal para a reprodução do capital”. Os novos símbolos de consumo das cidades médias são impostos como signos modernos próximos aos existentes nas metrópoles, contraposto ao atraso do interior (SOBARZO, 2007).

A partir de 1940, com o início da industrialização brasileira, a Bahia passou a ter desdobramento na estrutura e nos papéis das cidades médias do Estado: houve o decréscimo na taxa de crescimento geométrico anual; em termos absolutos, contudo, essas cidades começaram a ter indícios que seriam lócus de atração significativa de pessoas. Pode-se perceber dois períodos distintos no processo de ocupação, concomitante, o fortalecimento do papel das cidades médias baianas. Da década de 1940 até final da década de 1960, existiu a superação da urbanização pretérita da Bahia, marcada sobretudo pelas atividades agropecuárias advindas do processo histórico da colonização, ao passo que foi instituída a estruturação da lógica produtiva da década de 1970 da reprodução capitalista do espaço (SANTOS, 2012).

É preciso entender que as transformações engendradas pelas ações do poder estatal (Federal e Estadual), entre as décadas de 1960 e 1970, juntamente com os alicerces de planejadores da política urbana municipais, foram determinantes para (re)produção do capital. As cidades médias baianas fortaleceram sua capacidade de articular fluxos de pessoas, atividades econômicas, decisões políticas e investimentos. Essas ações foram estratégicas para promoção das condições ao capital imobiliário e do setor terciário na redefinição e consolidação de seus papéis na rede urbana (SANTOS, 2012).

Observa que até a década de 1960 a população urbana dessas cidades passa por um momento de transição importante, que se consolida na década de 1970. Cidades que tiveram ganhos demográficos significativos advindos da ação do Estado na adoção de políticas de fortalecimento dos papéis de intermediação na estrutura urbana pela capacidade atrativa e de oferecimento de serviços e bens. Mas, que também, no caso baiano, significou a inserção dessas cidades na (re)produção do modo de produção capitalista. Destaca-se, então, entre as décadas de 1940 a 1960, um momento de transição dessas cidades, consoante a um modelo de estruturação econômica no Brasil, que se efetivou a partir da década de 1970 por meio das políticas de descentralização adotadas no país (SANTOS, 2012).

Os primeiros produtos da expansão territorial da expansão capitalista do período supracitado foram a modificação dos papéis desempenhados pelas cidades baianas e as mudanças ocorridas. Com Salvador no comando do poder econômico e político, até 1940, as cidades de Nazaré, Santo Amaro, Maragogipe e São Félix no Recôncavo Baiano tinham funções importantes, em particular, Cachoeira, na intermediação na rede urbana da época, com uma capacidade de escoamento da produção desenvolvida no interior para o litoral. Contudo, com as transformações provocadas pela reestruturação do modo de produção capitalista, essas cidades perderam parte da importância de seus papéis na rede urbana.

Nesse processo, Santo Antônio de Jesus começou a ter funções importantes no contexto da rede urbana do Recôncavo Baiano, Vale do Jequiriça e Baixo Sul, em particular, a partir de 1970, quando o setor terciário assumiu a maior influência na economia dos municípios, pelo poder de controlar a produção e a ocupação espacial da população (SANTOS, 2011). Durante a década de 2000, a cidade, além de difundir e controlar as atividades terciárias, tornou-se atrativa para o comércio e serviços, que passaram também a serem inseridas no bojo das novas relações do capital comercial e financeiro. Essas novas conjunturas estabeleceram um conjunto e transformações nas dinâmicas socioespaciais da cidade, resultado do processo mais amplo, a inserção do Brasil na reestruturação do modo de produção capitalista.

Nesta dissertação, com base nos autores anteriormente citados, entende-se cidade média, também, como produto do desenvolvimento e expansão territorial do modo de produção capitalista no Brasil. Em que houve a submissão da lógica de produção local à ordem global, que, de forma perversa, produziu nessas cidades fenômenos de fragmentação e diferenciação socioespaciais⁸. Portanto, foram acometidas profundas transformações em sua morfologia ao receberem formas, objetos, conteúdos e problemas produzidos pelo crescimento demográfico e econômico por agentes imobiliários e o Estado, que até então eram exclusivos dos núcleos urbanos maiores, inclusive uma periferia dinâmica com a pluralização de novos conteúdos. Assumiram, em função da centralidade promovida pelo fortalecimento de seu setor terciário, o comando de uma rede urbano-regional. Consequentemente, por um lado, difundem inovações para as cidades pequenas que estão sob sua influência. Por outro lado, em função de sua dimensão e posição na rede de comando, são suporte de ações, estratégias e funções essenciais para a implementação, desenvolvimento e expansão de fluxo de pessoas, mercadorias,

⁸ Parte do princípio que não se pode pensar a diferença como desigualdade. Há a necessidade de ir ao encontro do postulado de Henri Lefebvre sobre a diferença, pois considerada como importantíssimo, o espaço dos diferentes, os corpos diferentes. Nesse sentido, a diferenciação socioespacial não exclui as relações, ela é imprescindível para a democracia urbana.

informações, capitais e redes, logo, ofertam bens e serviços que são consumidos, ao passo que diminuem a expressividade econômica das cidades pequenas no seu contexto urbano-regional.

Dessa forma é que se entende Santo Antônio de Jesus como uma cidade média, porque sua lógica de produção local foi submetida à ordem global da produção, cujo resultado foi a reestruturação de processos de estratificação e hierarquização que ampliaram as desigualdades socioespaciais. Essa reestruturação teve como base o crescimento demográfico, face às pessoas que migraram para a cidade, e econômico, associado a inserção de novas dinâmicas de produção, bens e serviços que fortaleceram o setor terciário. Conseqüentemente, aumentou sua capacidade funcional, de pessoas, concentração e centralização econômica expressiva que se relaciona à um sistema de confluência de rede de transporte, circulação e distribuição. Tem-se uma periferia dinâmica com diversos conteúdos, onde núcleos de riqueza e pobreza coexistem no mesmo espaço. Desse modo, o aumento da centralidade da cidade e a diminuição da expressividade econômica das cidades pequenas produziram o domínio e o comando de seu contexto urbano-regional. Essa conclusão vai ao encontro da afirmação de Silva (2012, p. 74): “[...]pode-se, hoje em dia, ratificar a condição de Santo Antônio de Jesus como um óbvio exemplo de cidade média [...]”.

A cidade é produzida e resultado das dinâmicas e processos da (re)produção do capital, que foram submetidas as cidades médias brasileiras a partir da década de 1970. Primeiro, a desvalorização da importância do setor primário na econômica municipal; segundo, a atuação do setor bancário, na diminuição de suas ações em cidades pequenas, e a concentração de agências que determina a estruturação do espaço urbano; e terceiro, as redes de distribuição, os supermercados e hipermercados, como por exemplo o Atacadão e Todo Dia, que se concentram, e as empresas por meio das franquias que se instalaram e redefiniram, também, os conteúdos da cidade. Têm-se estruturas urbanas sobrepostas por lógicas espaciais mais complexas e decididas por ações de ordem global.

Novos fluxos de investimentos e de capitais são direcionados para a cidade e, conseqüentemente, possibilitaram a atração de empresas a instalarem em seus espaços, cuja origem do capital não se restringe aos limites do poder econômico municipal. A atuação de uma oligopolização do capital comercial (SANTOS, 2013) insere novos conteúdos as dinâmicas socioespaciais ao direcionar suas estratégias por meio da produção do espaço urbano para viabilizar suas ações. Ao se inserir no espaço, as empresas modificam o valor agregado à terra urbana e a lógica da centralidade da cidade no âmbito regional.

Nesse contexto, na quarta parte desta seção será exposto como realiza-se a produção do espaço de Santo Antônio de Jesus. Inicialmente, um conjunto de informações sobre o processo

histórico da cidade. Em seguida, são apresentadas informações preliminares que caracterizam a cidade, principalmente das transformações pelas quais passou com as mudanças dos processos produtivos do modo de produção capitalista e do modelo de produção do espaço que a cidade foi acometida.

2.4 PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

A pesquisa sobre a produção do espaço urbano, de acordo a Lefebvre (2012), deve ser por meio do entendimento entre a relação do processo espaço-tempo. Neste subtópico, são apresentados a localização e o processo de constituição histórica de Santo Antônio de Jesus. Em seguida, busca-se compreender os elementos que produziram à cidade, desde o Período Colonial com o papel da Igreja e a Lei de Terras de 1850, que acarretaram profundas transformações, sobretudo no valor do solo urbano até o período atual.

A cidade de Santo Antônio de Jesus localiza-se no Território de Identidade Recôncavo⁹ do Estado da Bahia (Mapa 1). De acordo com o Censo Demográfico de 2010, o município tinha uma população de 90.985 habitantes e a sede 79.299 habitantes, ao passo que, em 2017, a população total foi estimada em 103.342 pessoas. Com base no IBGE (2008), a cidade é Centro Sub-Regional, que do ponto de vista da hierarquia de gestão territorial¹⁰ está entre os níveis 4 e 5¹¹.

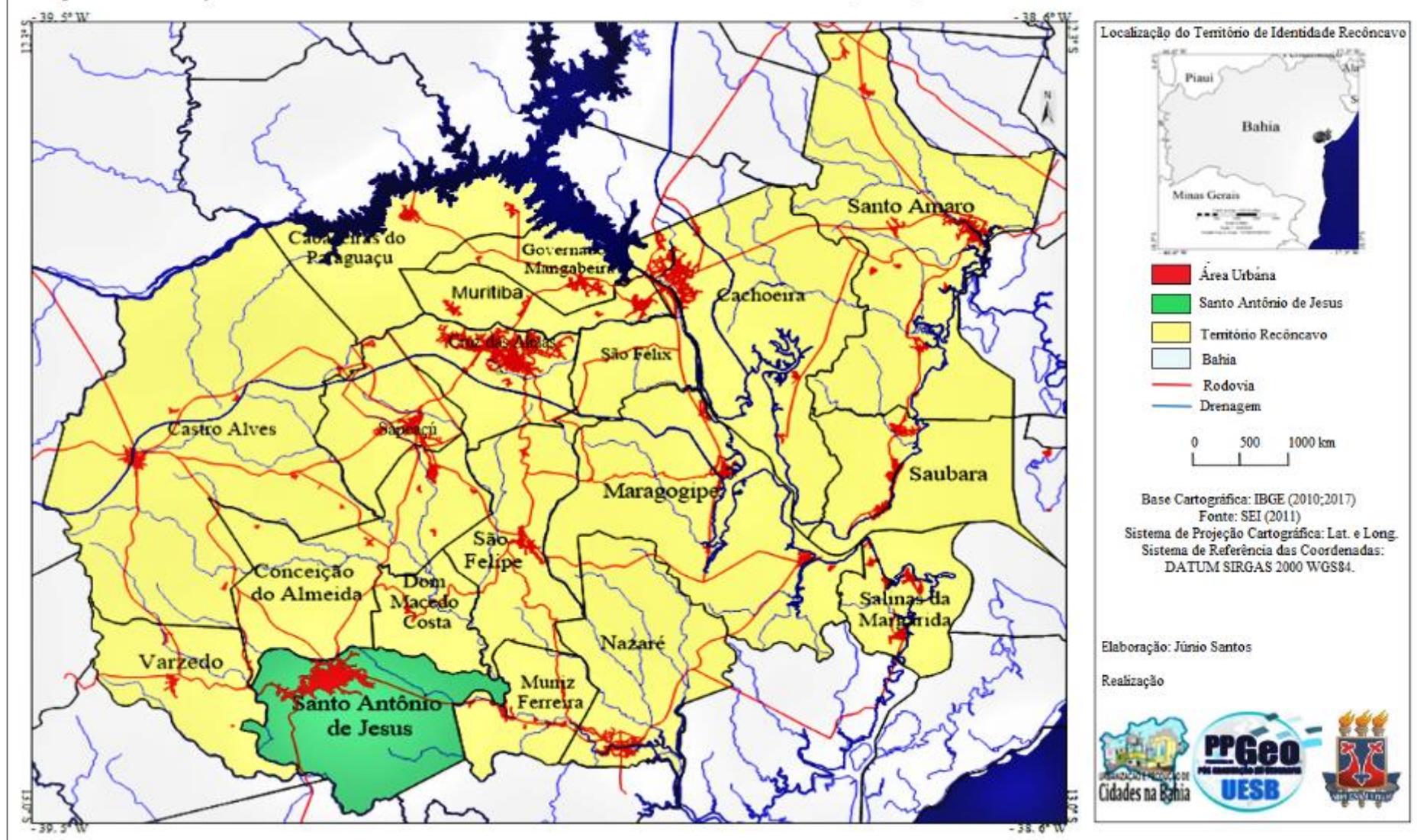
Santos (2002) diz que a cidade assumiu um dinamismo que foi adquirido pelo desenvolvimento das atividades comerciais e serviços que permitiram desempenhar um papel relevante em relação as demais cidades vizinhas, além de destacar sua posição privilegiada de entroncamento na rede urbana do Recôncavo Baiano.

⁹ O Território de Identidade é uma forma de regionalização administrativa adotada pelo Estado da Bahia. Deve ficar claro que não se compactua com essa divisão incorreta de Território de Identidade. Contudo, utiliza-se em função de ser a mais recente do Estado, cuja finalidade nesta pesquisa é localizar Santo Antônio de Jesus.

¹⁰ A hierarquia dos centros urbanos é a classificação dos centros de gestão do território, a intensidade de relacionamentos e a dimensão da região de influência de cada centro, bem como as diferenciações regionais. As áreas de influência dos centros foram delineadas face a intensidade das ligações entre as cidades (IBGE, 2008)

¹¹ As cidades foram classificadas em cinco grandes níveis, por sua vez subdivididos em dois ou três subníveis: Metrôpoles - Grande metrôpole nacional e a Metrôpole nacional (primeiro nível de gestão territorial), Metrôpole (segundo nível de gestão territorial). Capital regional - A, B e C (capacidade de gestão no nível imediatamente inferior ao das metrôpoles). Centro sub-regional – A e B (os níveis 4 e 5 da gestão territorial, em que se relaciona com as três metrôpoles nacionais). Centro de zona – A e B (exercem funções de gestão elementares). Zona Local que exerce gestão no limite território do município (IBGE, 2008). Deve ficar claro que esses aspectos se restringe aos aspectos de caracterização, visto que, as relações espaciais do ponto de vista das escalas extrapolam os limites estabelecidos pelo IBGE (2008).

Mapa 1 - Localização de Santo Antônio de Jesus no Território de Identidade Recôncavo, Bahia, 2019



O processo de transição de uma economia pretérita, com base fortemente alicerçada do Período Colonial, a qual foi modificada na década de 1940 e superada em 1960, com a reestruturação produtiva. Posteriormente, com a reestruturação econômica na década de 1990, foram determinantes para constituição de uma rede de influência de Santo Antônio de Jesus.

Os centros locais que estão dentro de seu raio de ação de influência direta e comando relacionam-se a três Territórios de Identidade: Recôncavo - Dom Macedo Costa, Muniz Ferreira, Varzedo; Vale do Jequiriça - Amargosa e Brejões, Elísio Medrado, Jequiriça, Laje, Mutuípe, São Miguel das Matas; e, Baixo Sul - Presidente Tancredo Neves (IBGE, 2008). As demais cidades dos territórios, hipoteticamente, em determinadas situações, também são influenciadas ou podem ter influência compartilhada com Feira de Santana, Vitória da Conquista e Itabuna. Para isso, faz-se necessário uma outra pesquisa específica para saber a validade da hipótese levantada.

A lógica colonial que criou os povoados no Brasil dava-se pela doação de terras para a formação de um patrimônio que se vinculava a Igreja Católica: relacionava com o sistema de Capitânicas Hereditárias, pois seus capitais concediam terras para a criação de novas terras; os povoados eram fortemente influenciados pela Igreja Católica. A capela construída era a representação desse processo, pois era mantida em função da cessão de parcelas de terras, principalmente, na criação de um espaço entorno, cuja função era a consolidação da vida social na nova aglomeração. Ao mesmo tempo, não havia um claro arruamento, nem diferença dentre o que era público e privado. Isto é, a Igreja deu início a vida urbana no Brasil, por meio da aglutinação social; edificações, em particular, o destaque da Igreja; e a intermediação no acesso à terra (SOBARZO, 2004).

A promulgação da Lei de Terras de 1850 mudou profundamente a produção do espaço urbano que havia até então. Como adverte Sobarzo (2004), com essa lei, o valor de uso da terra foi submetido a lógica da troca, a mercadoria. Essa modificação provocou a definição do que era público e privado por meio da constituição, respectivamente, da rua e dos lotes. Concomitantemente, houve a racionalização da cidade por meio de formas geométricas regulares do parcelamento do solo para venda, por proprietários fundiários, bem como, dentre outros fatores, favoreceu que a Igreja perdesse sua função na estruturação e intermediação do acesso à terra (MARX, 1991).

Esses breves elementos permitem entender a gênese de Santo Antônio de Jesus. A cidade iniciou-se em torno de uma capela, ora denominada Capela do Padre Mateus, construída após doação de um terreno que pertencia ao Padre Mateus Vieira. Atualmente, esse local é a

Praça Padre Mateus. Esse fato aconteceu em 1776, por meio de uma escritura pública registrada na vila de Nossa Senhora da Ajuda do Jaguaripe (IBGE, 1958).

Silva (2012) afirma que Santo Antônio de Jesus começou a se estruturar como núcleo de povoamento no século XVIII. Contudo, o processo foi lento e gradual decorrente da expansão das fronteiras econômicas e demográficas, consequência da política das Capitanias, que se consolidou no século XIX, como aponta Oliveira (2002). Nesse contexto, a Igreja Católica, de acordo Silva (2012, p. 38), “foi crucial nesse processo”, sobretudo com a atuação de seus sacerdotes para estruturação inicial do espaço urbano.

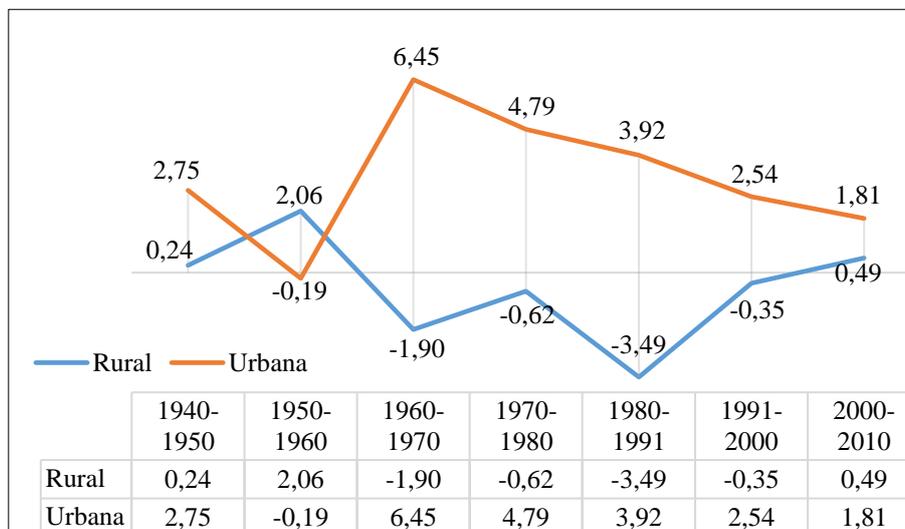
Os proprietários fundiários Felizardo José de Souza e Ana Joaquina do Espírito Santo promoveram o alongamento urbano, ao doarem terras para a construção da capela São Benedito. Assim, formou-se em seu entorno uma nova nucleação, que ligou-se à existente (IBGE, 1958). Nesse período, houve a promulgação da Lei de Terras, portanto, da superação da ação de concessão de terras realizadas pelos proprietários que estavam ligados à Igreja pelo processo de dominação privada do solo.

Em seguida, a implementação da ferrovia Tramroad de Nazaré para Santo Antônio de Jesus em 1881, posteriormente, prolongou-se até Jequié (IBGE, 1958). Associado, como apontam Silva (2012), Santos (1999, 2002, 2011) e Oliveira (2002), a circulação de pessoas promovida com advento da ferrovia tornou a cidade um polo atrativo a época para ter relações comerciais e atração de pessoas. Como consequência, houve o fortalecimento do Centro na Praça Padre Mateus, que tornou-se uma feira livre. Em seguida, em 1980, foi promulgada a emancipação do município, portanto, a elevação da nucleação à categoria de cidade.

Observa-se que a cidade é lócus de atração de pessoas de outros municípios, em função da capacidade terciária exercida, que foi facilitada pelo centro de convergência dos que se utilizaram-se da ferrovia e de duas linhas de ônibus: uma para Valença e a outra para Ipiauí (IBGE, 1958). Nesse contexto, a taxa de crescimento geométrico anual da população de Santo Antônio de Jesus entre 1940 e 2010 (Gráfico 1) permite perceber a evolução demográfica da cidade e rural.

Verifica-se que nos decênios houve um crescimento geométrico urbano expressivo, sobretudo a partir da década de 1960, e o decréscimo significativo da população rural a partir da década de 1970, sobretudo com o desmembramento do distrito de Varzedo em 1989. De modo geral, as taxas indicam o aumento considerável da população urbana e decréscimo da população rural. Vale destacar que no período 2000-2010 a população rural deixou de apresentar taxa de crescimento geométrico negativo. Para entender essa transformação, faz necessário uma outra pesquisa para saber os reais fatos que levaram para essa mudança.

Gráfico 1– Taxa de crescimento geométrico anual da população urbana e rural, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1940-2010



Fonte: IBGE (1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010).

Elaboração: Júnio Santos.

Ao passo que a população total aumentava, a urbana sobrepõe a rural, como pode observar na Tabela 3. Isso comprova a tendência de as cidades médias tornarem lócus de atração de pessoas, sobretudo a partir da década de 1970, com o fortalecimento das cidades que desempenhavam papéis de intermediação na rede urbana brasileira, no caso da Bahia, orientada pelo Estado. Nesse processo, o fortalecimento da economia do setor terciário e com o aumento do número de habitantes a cidade cresceu e expandiu.

Tabela 3 – População total, rural, urbana e taxa de urbanização, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1940-2010

Períodos	Total	Rural	Urbana ¹	Taxa de Urbanização ²
1940	26.466	17.415	9.051	34,20
1950	29.668	17.829	11.839	39,90
1960	33.468	21.856	11.612	34,70
1970	39.726	18.033	21.693	54,61
1980	51.582	16.954	34.628	67,13
1991	64.331	11.476	52.855	82,16
2000	77.368	11.123	66.245	85,62
2010	90.985	11.686	79.299	87,16

Fonte: IBGE (1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000 e 2010).

Notas: 1- São inclusas as pessoas que vivem nas sedes de outros distritos e povoados;

2 - Percentual da população urbana sobre a total;

Elaboração: Júnio Santos.

Com a expansão do terciário na cidade, houve a redução do setor primário, mas ainda não foi completa, porque existe uma pequena importância econômica. O IBGE (1958), ratificado por Santos (2002), posteriormente por Silva (2012), destaca a agricultura como

principal atividade para a economia do município, respectivamente até 1950 (IBGE, 1958) e 1970, como advertem os demais autores. Os dados que vamos analisar posteriori já indicam a importância do setor terciário junto aos demais setores, quando se analisa a origem dos valores do Produto Interno Bruto (PIB). Isso pode ser observado nos próprios dados do IBGE (1958).

Existem na cidade 380 estabelecimentos varejistas e 13 grossistas. Seu comércio mantém transações com as praças de Salvador, São Paulo e Rio. [...]. Funcionam na cidade agências do Banco Econômico da Bahia, inaugurada em 18-1-1949, do Banco da Bahia, inaugurada em 19-IV-1956 e da Caixa Econômica. Além destes, opera o Banco de Crédito Agrícola e Popular (IBGE, 1958, p. 308).

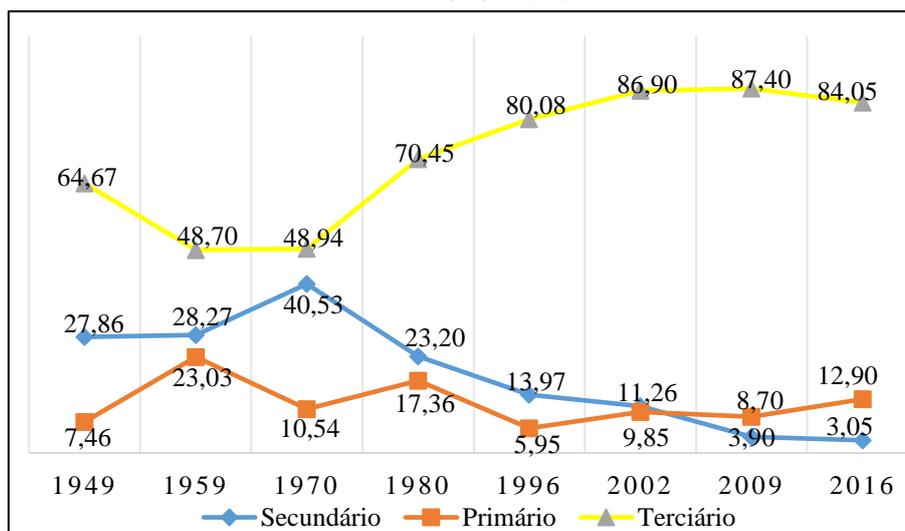
O setor terciário já tem alguma influência no processo de determinação das funções da cidade e sua relação com outros centros. A quantidade de comércio e a existência de bancos vêm reafirmar esse cenário e contrapor as afirmações que a base econômica do município, no período, ainda era exclusivamente a agricultura. Inclusive, desde então, já há a submissão da agricultura aos investimentos de capitais, por meio da atuação do Banco de Crédito Agrícola e Popular.

Desse modo, a atividade agrícola teve importância até as décadas de 1960 e 1970. Desde então, começou a declinar e o setor terciário, ligado ao comércio e serviços, sobrepôs e iniciou-se o processo de determinação dos papéis urbanos. Nesse momento, têm-se a chegada de órgãos da administração pública e de ensino do Estado, da construção civil e o fortalecimento do Centro, sobremodo do comércio e da feira-livre. Esses fatores promoveram o aumento do PIB e da ocupação das pessoas no setor terciário que, respectivamente, podem ser observados nos gráficos 2 e 3.

O setor secundário tem uma relativa importância no PIB, em particular com o processo de industrialização brasileira, e isso refletiu em Santo Antônio de Jesus. Contudo, a partir da década de 1970 a participação percentual do PIB começa a declinar. Em 2016, esse declínio chegou a 27.63% do PIB municipal.

Nos dados do PIB, pode-se perceber que as atividades comerciais e de serviços têm importância maior em relação aos demais setores nas determinações dos papéis da cidade. A partir da década de 1970, houve a superação da economia capitalista mercantil, pretérita, que orientava as atividades fortemente relacionadas ao Período Colonial para uma economia terciária promovida pela estruturação produtiva. A ocupação da população vem confirmar esse novo cenário.

Gráfico 2 – Percentual do Produto Interno Bruto, por setores, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1949-2016

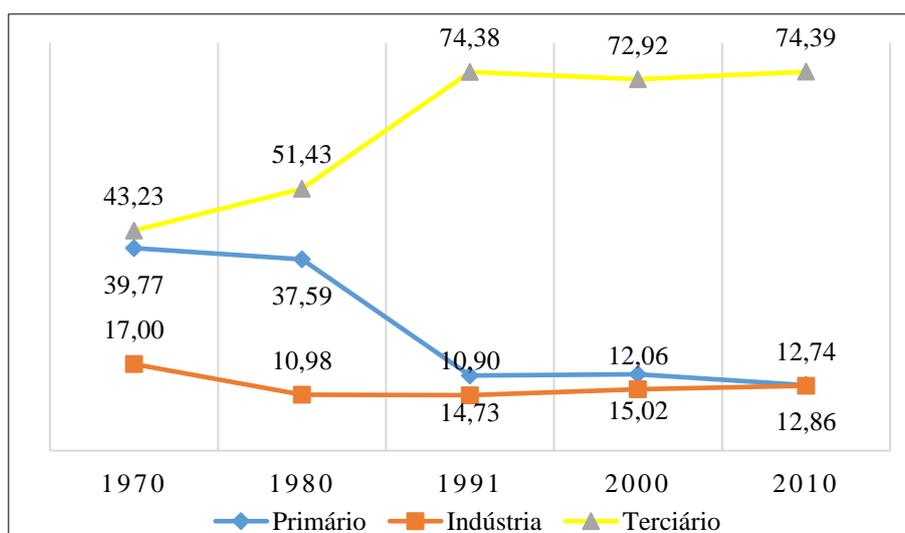


Fonte: IBGE (2016).

Elaboração: Júnio Santos.

A ocupação da população é um indicativo da estrutura econômica e das atividades produtivas. Em 1980, houve a definição do comércio e dos serviços como base econômica. O setor terciário indica os alicerces, mas também revela que a expansão do capitalismo se realiza no município, sobretudo, pela estruturação econômica da época. A partir da década de 1990, o setor terciário ganhou maior amplitude.

Gráfico 3 – Percentual da população ocupada, por setor e década, em Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1970-2010



Fonte: IBGE (1970, 1980, 1991, 2000, 2010).

Elaboração: Júnio Santos.

Essa realidade corrobora a afirmação de Santos (2013, p. 27), as “[...]cidades passaram a ser o centro do processo de produção, assumindo o papel como lócus das tomadas de decisões, por sua vez, reproduzindo o modelo de sociedade”. Um dos elementos que representa bem as transformações que a cidade de Santo Antônio passou nesse período foi o fortalecimento do comércio. A implementação do Shopping Itaguari, em 1997 é mais elemento que evidencia o crescimento do setor terciário da cidade. Santos (2013) destaca algumas características desse empreendimento imobiliário, que ratifica as funções da cidade no contexto da rede urbana do Recôncavo, Vale do Jequiçá e Baixo Sul, bem como no espaço intraurbano: um dos primeiros a ser instalado fora da Região Metropolitana de Salvador não foi construído nas maiores cidades médias baianas. A cidade cresceu e tornou-se o principal polo econômico e nucleia a centralidade urbano-regional como pode ser observado no Mapa 2.

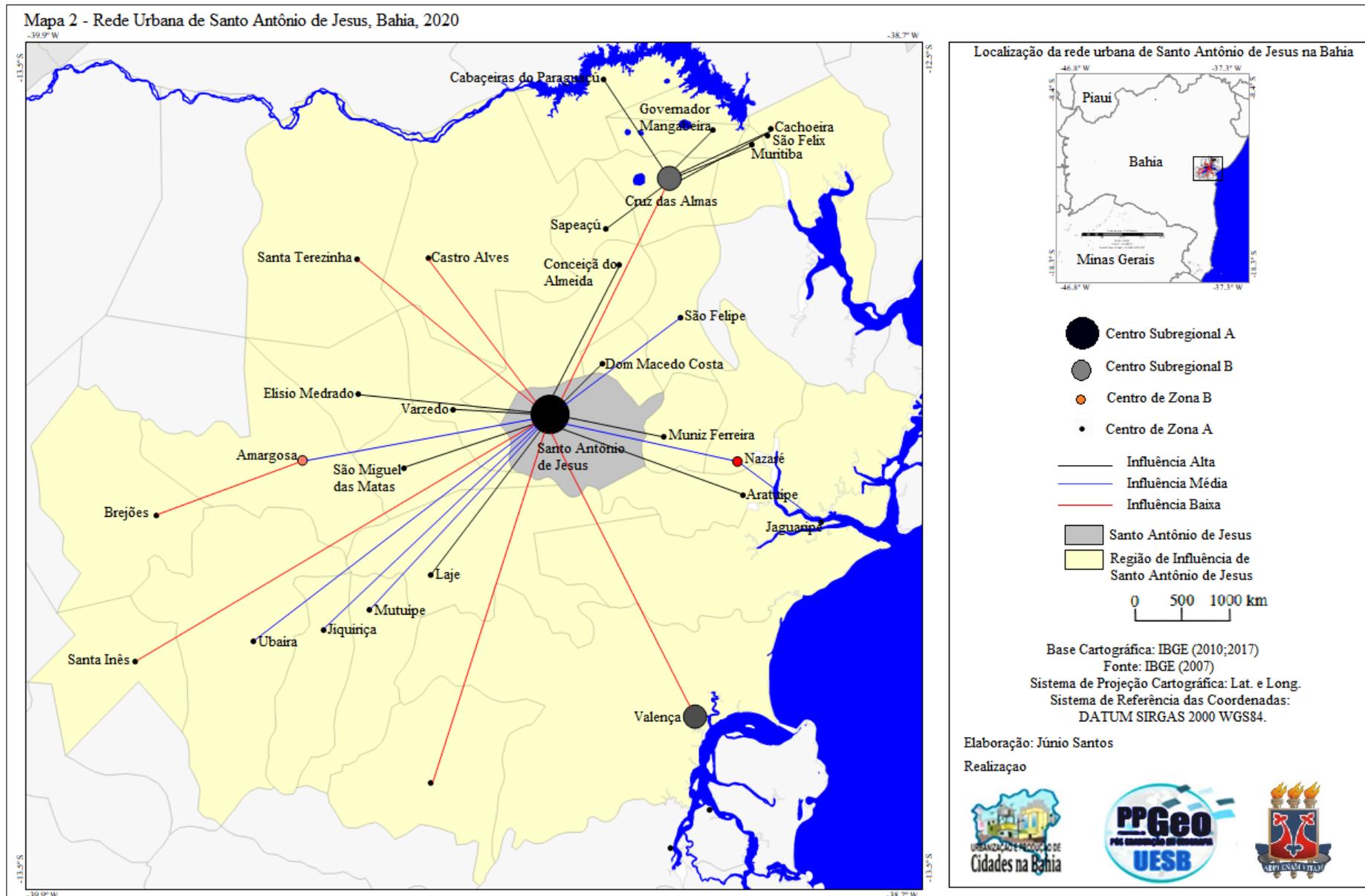
A centralidade urbano-regional da cidade revela-se pela concentração do PIB total de Santo Antônio de Jesus, em relação aos demais municípios que estão sob seu comando regional. Esse PIB concentra-se pela oferta de bens e serviços, portanto no setor terciário. Em síntese, sua importância econômica está na influência comercial que a cidade realiza, em função do potencial exercido pela feira-livre e do comércio, pois sua grande centralidade está no centro da cidade.

Contudo, todas as transformações supracitadas tiveram rebatimentos profundos na estrutura morfológica e espacial, pois a cidade cresceu e expandiu-se territorialmente. Isso foi associado à chegada de pessoas, fortalecida pela reestruturação produtiva face o êxodo rural e migração de pessoas dos municípios circunvizinhos, e assim diversos bairros surgiram na área periférica, os quais estão constituídos em cinco zonas: Central, Leste, Oeste, Sul e Norte, como pode-se observar no Mapa 3¹².

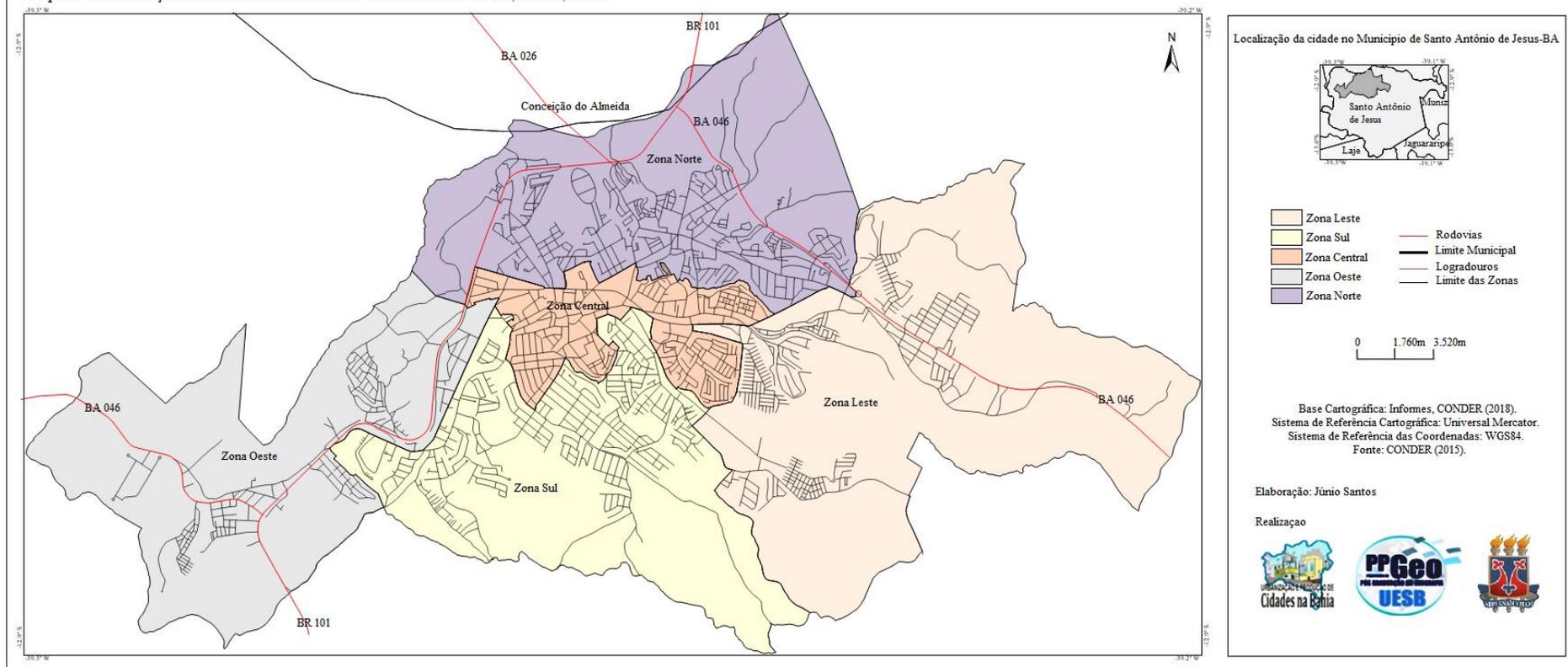
A cidade originou-se na Zona Central, onde historicamente encontra-se seu núcleo mais consolidado, inclusive a feira-livre no bairro Centro. Disso, formaram os demais bairros dessa zona, em particular, o Calabar e a Salgadeira como locais de moradia da população pobre. Contudo, nos Bairros Centro e Sobradinho encontram-se condomínios fechados, onde as classes de maiores poderes aquisitivos desde a década de 1990 passaram também a morar.

Nesse processo, a população com os menores poderes aquisitivos passou a ocupar áreas em torno da Zona Central e as demais zonas urbanas. Para tanto, essa população, ao chegar à cidade, inicialmente, por não ter uma política de assentamento urbano, foram forçadas a morar em áreas com condições precárias.

¹² Delimitação das zonas urbanas de Santo Antônio de Jesus foi elaborada pelos Professores Doutores James Amorim e Djalma Gois da Universidade do Estado da Bahia, Departamento de Ciências Humanas, Campus V.



Mapa 3 - Localização das Zonas Urbanas de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Em seguida, por meio da ação direta e indireta, respectivamente, com a promoção de loteamentos, como por exemplo a Companhia de Habitação e Urbanização (URBIS), nos bairros Calabar, Salgadeira, Santa Terezinha, e o Sales, no Barro Vermelho. Portanto, a concessão de licença para loteamentos de proprietários fundiários foi uma das primeiras políticas habitacionais para a população. Todavia, a infraestrutura e os equipamentos urbanos de uso coletivo nesses conjuntos são ineficientes e precários.

Nesse sentido, os bairros da Zona Oeste concentram a população pobre. As demais zonas também foram ocupadas pela população de classes de renda média e alta, inclusive para onde foram direcionadas a construção dos condomínios fechados. A Zona Norte foi um dos primeiros locais que a população pobre foi direcionada a morar. Concomitantemente, foram construídos os primeiros condomínios fechados da cidade. De forma semelhante, a Zona Sul foi submetida a construção de espaços reclusos e seus bairros, em particular o Maria Preta, tornou-se o mais privilegiado e valorizado pelas classes de renda média e alta. Inicialmente, os bairros Andaiá, Sobradinho, Santa Rita, Cajueiro foram ocupadas por uma população pobre, mas a partir da década de 2000 foi para onde também se direcionou a construção de condomínios de alto padrão. Nesses locais, portanto, são encontrados núcleos de riqueza e pobreza.

A Zona Leste, historicamente, foi constituída por uma população de classe de renda baixa nos bairros de Nossa Senhora das Graças e Irmã Dulce. Entretanto, com a chegada da Universidade Federal do Recôncavo da Bahia e do Instituto Federal da Bahia no bairro do Campo do Governo, associados aos interesses fundiários e imobiliários, no último decênio, várias áreas foram incorporadas aos bairros do Campo do Governo e Irmã Dulce, ao passo que o Estado implementou conjuntos habitacionais para população pobre no Santa Terezinha e Campo do Governo. Além disso, o Santa Terezinha retrata todos os processos que são acometidos a essa zona, pois, recentemente, o Atacadão (uma rede de distribuição) foi implementado, em conjunto com o segundo polo industrial promovido pelo Estado.

Foi assim que a cidade teve sua expansão territorial orientada para todas as zonas urbanas. Por um lado, a população pobre foi morar na periferia e, por outro, os agentes fundiários e imobiliários direcionaram a construção de condomínios nessa periferia para que as classes alta e média passassem a morar, como também a atuação do Estado, os quais foram determinantes para expansão da cidade. Entretanto, essa extensão está controlada por diversos agentes, principalmente, os imobiliários, fundiários e o Estado, que produzem ações e estratégias que direcionam a expansão da cidade em direção à Zona Leste.

Ao longo do processo histórico, em Santo Antônio de Jesus aconteceram diversas

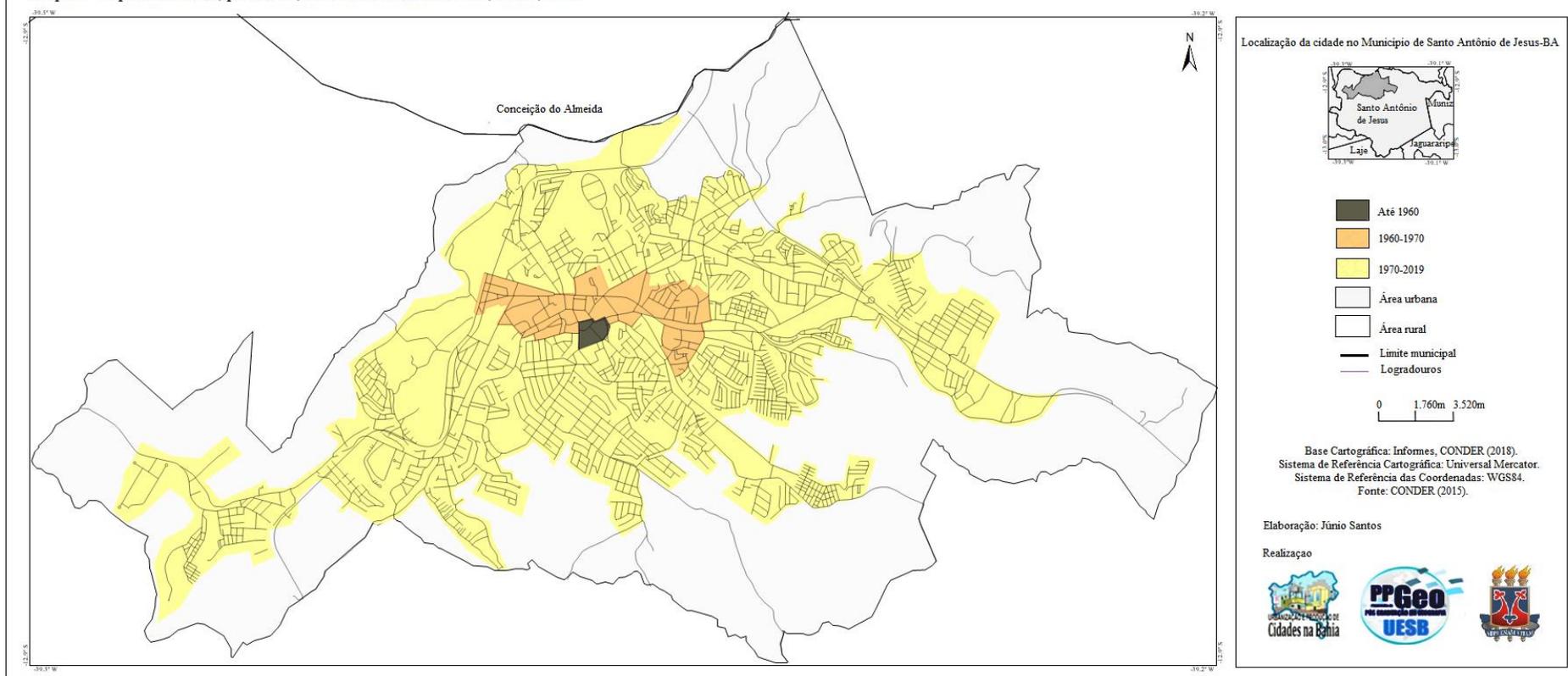
transformações na produção do espaço urbano. No entanto, foi produzida de forma contraditória. A cidade cresceu de forma desigual, tanto do ponto de vista morfológico, quanto social. A morfologia da cidade é espraiada, por meio da formação de áreas separadas por espaços de reserva de valor e de baixa densidade demográfica. Assim, a produção do espaço urbano foi orientada por meio de sua expansão, cujo processo de periferização mais evidente começou durante a década de 1970 até o início da década de 1980, quando a população migrou para a cidade e o peso da economia agrícola reduziu. Nesse período, tem-se de forma efetiva a formação da periferia, portanto, da expansão urbana de Santo Antônio de Jesus, como pode-se observar no Mapa 4.

A primeira expansão rompeu com a compactação do núcleo urbano inicial, por meio da formação de áreas separadas por espaços de reserva de valor e de baixa densidade. A atuação do Estado e de agentes fundiário e imobiliário, a partir do final da década de 1980, acentuou a expansão urbana, respectivamente, por meio da implementação de loteamentos e de condomínios fechados em áreas da periferia, onde a população pobre foi obrigada a morar.

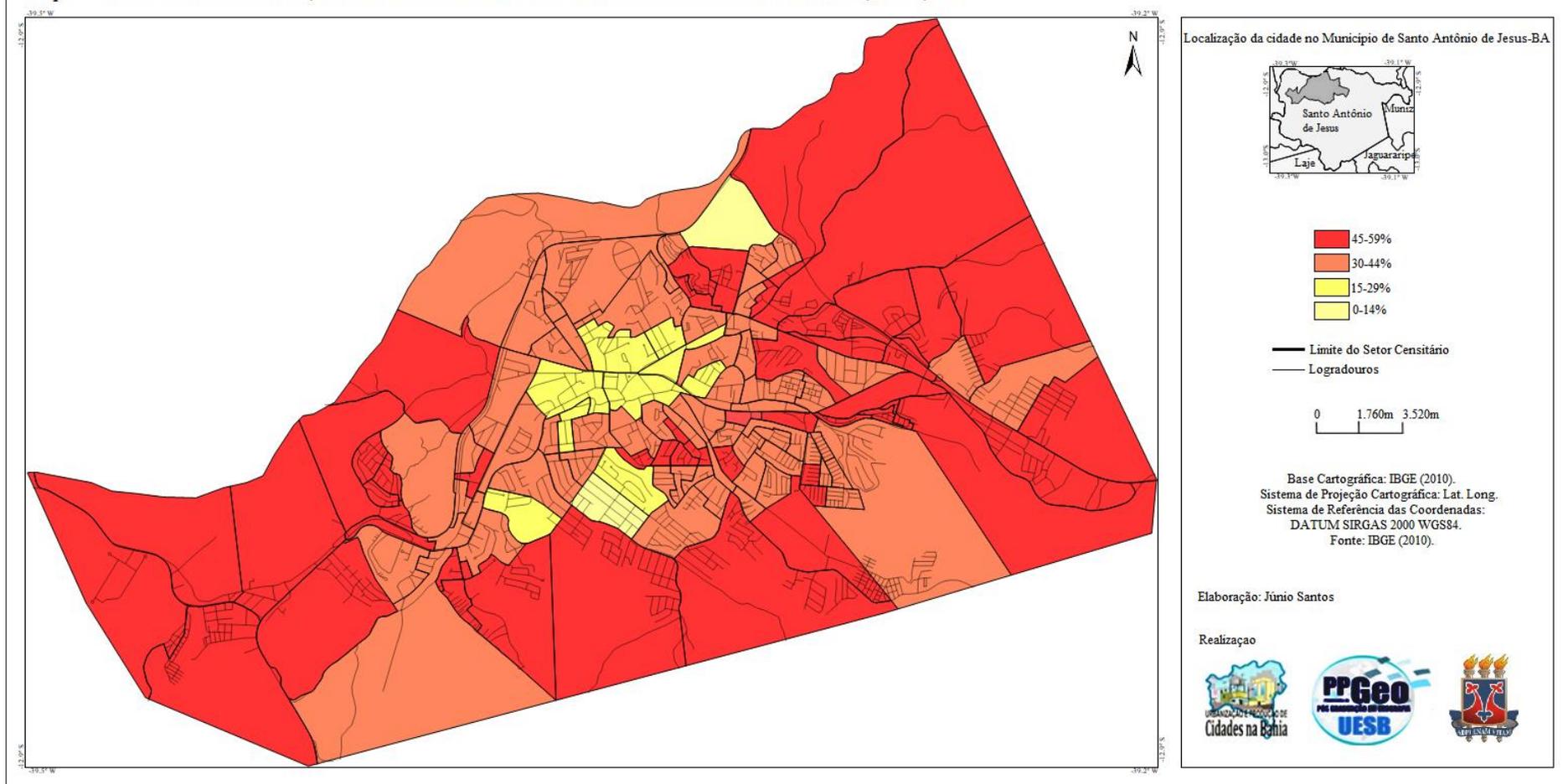
Esse processo promoveu a expansão do tecido urbano, face à ocupação de áreas descontínuas da aglomeração, com a produção dos espaços de reserva de valor, predominante de baixa densidades e estruturadas por um sistema viário (rodovias, avenidas e ruas), o que provocou o aumento do perímetro urbano. Além disso, a partir da década de 2000, o capital de serviços nacionais e internacionais chegou a cidade, ao aproveitar-se da produção local as ordens de produção global. A expansão da cidade é cooptada pelos agentes imobiliárias que atuam no estabelecimento de ações e estratégias para construção de novos habitats urbanos em áreas onde a população tem os menores poderes aquisitivos (Mapa 5), sobretudo nas zonas Sul e Leste.

As classes de renda que têm os menores poderes aquisitivos e não têm condições de viver nas áreas cujo preço do solo urbano é maior sobrevivem em áreas menos valorizadas. Elas não moram na periferia pobre porque querem, de forma estratégica, elas foram obrigadas a morar nesses locais por três motivos que se relacionam com os processos da expansão urbana: primeiro, pela migração; segundo, pela ação do Estado na implementação de política de habitação, por meio dos loteamentos distantes do núcleo urbano compacto; e, terceiro, pelo solo menos valorizado em relação às áreas do centro. As pessoas que têm os maiores poderes aquisitivos, que compõem as classes de renda alta e média, ocuparam as áreas onde foram dispostas infraestruturas e equipamentos urbanos de uso coletivo na periferia. Para isso, utilizaram-se do instrumento de valorização do preço da terra urbana que impede o acesso da população pobre.

Mapa 4 - Expansão urbana, por década, de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Mapa 5 - Percentual dos residentes, com rendimentos de até 1 salário mínimo de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



A forma social da segmentação da renda em setores específicos da cidade é a separação social. Frações de classes de renda média e alta redefiniram as relações sociais, por meio de sua reclusão em determinados espaços da cidade, em relação as demais pessoas, portanto de sua relação social, espacial e mental. Socialmente, por classe, ao ocupar determinadas áreas da cidade de forma pré-estabelecida, construída e produzida com a finalidade de separar os grupos sociais; espacialmente, formam áreas de convivência dos diferentes com lógicas distintas e combinadas, que rompem as relações: a segregação dos portadores da força de trabalho, por vezes, autosegregados dos detentores dos meios de produção com as contradições expressas na justaposição de riqueza e pobreza, logo, da desigualdade de classes e envolve signos de prestígio e depreciação social; e, mentalmente, combina-se status, inclusive pelos novos habitats urbanos como hierarquização aos antigos habitats de forma perversa, ao ser projetado como violentos e pobres. Na prática social, é (re)produzido um conjunto espacial a própria formação social da sociedade, ao determinar o espaço de cada grupo social. Essa separação quebra a cidade e o urbano, pois rompe o sentido e o conteúdo do valor de uso para o valor de troca (LEFEBVRE, 2012).

Nesse contexto, a produção do espaço urbano de Santo Antônio de Jesus é realizada por diversos agentes. Alguns, já se mencionou, que foram a Igreja Católica no período inicial e o Estado, que sempre atuou na perpetuação da representação do espaço ao estabelecer, sustentar e legitimar a estruturação da produção desigual na cidade. Ademais, os agentes ligados ao setor terciário que produzem e reproduzem o capital, os quais atuam em diferentes escalas (local, nacional e global). Projetam suas estratégias de dominação nas edificações no espaço urbano para determinar as formas de consumo, ao submeter a cidade aos mercados de capitais e a política do espaço à ordem do capital (SPOSITO, 2007a).

Na terceira seção, será apresentado como acontece a (re)produção do espaço urbano pelos agentes imobiliários na periferia da cidade de Santo Antônio de Jesus. Para iniciar, é apresentado a estrutura do mercado imobiliário e como seus agentes (re)produzem na cidade média. Em seguida, as formas utilizadas pelos agentes imobiliários para (re)produção capitalista em Santo Antônio de Jesus. Posteriormente, é problematizado o entendimento do conceito de periferia adotada na pesquisa. Por fim, apresenta-se a localização e informações que caracterizam a produção do espaço na Zona Norte.

3. A (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO PELOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PERIFERIA NORTE DA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

Pensar a (re)produção do espaço urbano produzido pelos agentes imobiliários é admitir a existência de um mercado do uso do solo e da propriedade da economia capitalista. Por conseguinte, a apropriação do valor de uso para o da troca. Isto é, a inserção da cidade ao mundo da mercadoria, cuja tônica é a dominação por meio da produção do espaço urbano. Para isso, é utilizado o capital que é do nível global de reprodução do capitalismo. A tendência dessa (re)produção é chegar ao habitar e o habitat no nível privado da reprodução social. Contudo, o habitat tornou-se um espaço global homogêneo que reprime o sentido de viver.

O habitat possui diversos usos que podem ser apropriados por meio dos valores de uso ou dominado face aos valores de troca: “Uma casa, pode ser: abrigo, privacidade, localização de serviços, meio para lucrar e aumentar riqueza” (HARVEY, 1980, p. 197). Desse modo, seu conteúdo foi modificado: primeiro, é uma necessidade de sobrevivência, abrigar-se. O principal conteúdo é a apropriação, relaciona-se com a necessidade humana, objetiva e subjetiva, o ato de morar, habitar-se; e, segundo, a casa, portanto a residência, teve o uso sobreposto pela dominação por meio da imposição simbólica de status social. Agora, moradia e status são elementos que fazem parte de um conjunto simbólico que as pessoas utilizam para afirmação pública (CALDEIRA, 2000). A aquisição de uma residência é um patrimônio importante que revela a posição das pessoas em classes sociais.

Deve ficar claro que o valor de uso liga-se à apropriação e o de troca relaciona-se à dominação (propriedade) (LEFEBVRE, 1991a). A apropriação é um sistema de sustentação da vida do indivíduo que é concebido no cotidiano, portanto não tem relação com a economia política, como adverte Harvey (1980). A dominação é o meio utilizado para sustentação do modo de produção e reprodução do capitalismo e do capital por meio da economia política. Assim sendo, de forma dialética, o modo de produção capitalista apropria o valor de uso, dominando-o para realizar o valor de troca.

O processo que levou à apropriação do valor de uso pela troca do solo urbano promoveu profundas transformações na produção do espaço em função de inserir o urbano e a cidade, consequentemente o habitar ao habitat, na lógica da mercadoria. O valor de troca só existe porque apodera-se do sentido e dos conteúdos existentes no valor de uso, que está nos substratos sociais para obtenção de renda, logo, do lucro para acumulação capitalista. “Os valores de troca relacionam-se aos valores de uso socialmente determinados” (HARVEY, 1980, p. 162).

A evolução dos padrões de uso do solo urbano pode ser entendida através do processo geral, pelo qual a sociedade é direcionada para padrão de necessidades sociais e relações humanas que envolvem o sistema do mercado. É nesse contexto que a evolução da forma urbana é parte integral do processo geral e a renda como medida de interpretação de valores de uso e troca do solo urbano contribui para perpetuação da universalização do capitalismo (HARVEY, 1980). Nesse sentido, na primeira parte desta seção, será apresentada uma discussão sobre estrutura do mercado imobiliário e de seus agentes para a produção do espaço nas cidades médias.

3.1 AÇÕES E ESTRATÉGIAS DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

O mercado imobiliário nas cidades médias dominou a estrutura produzida no decorrer do século XX no espaço urbano para desenvolvimento de suas estratégias e ações. Esse mercado tem como escopo econômico a valorização de capitais que atuam e interferem na apropriação da cidade e do urbano para sua realização. “O mercado imobiliário é considerado, portanto, como o lugar econômico da valorização de capitais que agem sobre a cidade e seus objetos na busca permanente e crescente de sua valorização” (MELAZZO, 2013, p. 31).

O mercado imobiliário é composto por vários agentes que atuam, interferem, produzem e reproduzem modos semelhantes e distintos. Esses agentes são os moradores, corretores, proprietários, incorporadores, indústria de construção, instituições financeiras e governamentais. Suas ações e estratégias emitem informações da (re)produção dos modos de apropriação e dominação do solo urbano. Para isso, utiliza-se o aporte teórico de Harvey (1980).

Os agentes imobiliários têm diversas funções. São proprietários e incorporadores, atuam por dentro e por fora do Estado; por vezes, é o Estado. Personificam o capital. Eles chegam, tornam-se proprietários fundiários e aliam-se aos agentes locais. Internamente, competem pelas áreas privilegiadas e agem de diversas formas, como na venda e compra dos produtos imobiliários. Uma dessas formas é a lógica da financeirização que dá novas articulações as relações imobiliárias. Isto é, a chegada de agentes que estão vinculadas ao capital financeiro produz uma nova ordem no imobiliário da cidade. A capacidade de comando desses agentes imobiliários estabelece as estratégias da produção do espaço urbano, que promovem profundas transformações na morfologia, por meio da expansão urbana. Nisso, cabe a reiteração e a necessidade de pesquisas específicas sobre para quem é direcionado o ônus que é produzido pela ação dos agentes imobiliário.

Os agentes podem atuar de diferentes formas no mercado imobiliário, compartilhar serviços e funções em sua estrutura. Como adverte Sobarzo (2004), podem assumir a função de personificação do capital. Isto é, quando os agentes tomam as decisões e colocam em prática “[...] corre-se o risco de personificar ‘o capital’ como se fosse ele próprio que toma decisões e as coloca em prática, articulando e coordenando dinâmicas diferentes entre si e complexas” (SOBARZO, 2004, p. 124). Para isso, os proprietários fundiários, incorporadoras, construtoras e imobiliárias atuam na realização de todo o processo da dominação do uso do solo à comercialização das residências nos condomínios.

O agente imobiliário realiza, parcial ou totalmente, as operações de incorporação, financiamento, estudo técnico, construção ou produção física do imóvel, comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, por meio da gestão e da produção do espaço ao determinar as decisões, centralizar e dominar tipos de linguagens e signos de consumo, por meio da propaganda e da publicidade. Vale-se do financiamento com a utilização de capital para investimento para dominação do solo urbano, além de apoderar-se dos recursos jurídicos, legais, estatais e dos aparatos técnicos para viabilizar suas ações. Também faz proveito da força de trabalho, através da atuação de empresas especializadas nas diversas etapas do processo produtivo. Opera na extração da mais-valia, na comercialização da mercadoria, cuja transformação do capital-dinheiro é efetivada na venda dos produtos pelos corretores, dos planejadores de vendas e dos profissionais de propaganda, especialmente pelas imobiliárias (CORRÊA, 1989).

Nas cidades médias, a proliferação da atuação dos agentes imobiliários tem provocado profundas transformações na morfologia urbana. Os muros dos empreendimentos são uma das principais expressões dessas transformações. Ao serem construídos, colocam em evidencia as contradições entre a dominação e a apropriação do espaço, em particular as mudanças do conteúdo do que é espaço público.

Os muros e as grades, as barreiras materiais e as fossas não são senão o caso limite da separação. Signos e significantes mais abstratos protegem contra intrusos os espaços elitistas, os belos bairros, os lugares “seletos” [...] O espaço se fragmenta em lugares determinados (significados, especializados) e lugares interditos (a tal ou tal grupo da população) (LEFEBVRE, 2012, p. 434).

De um lado, a produção de um simulacro urbano de vida e morar, que alinha aos interesses das classes de renda média e alta na busca da negação do diferente, o qual expressa a discriminação e a intolerância. Por outro lado, ignora e nega a multiplicidade das relações

entre os diferentes.

[...] São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito ao mesmo tempo que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhe arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar (CALDEIRA, 2000, p. 258-259).

Os agentes imobiliários utilizam-se do ideário dos projetos arquitetônicos modernistas que são associados ao prestígio. Isso é uma estratégia utilizada para produção de novos espaços, conseqüentemente o aumento das vendas, portanto, da obtenção do lucro. Esse tipo de ideário reforça não somente o processo de segregação, pois ajuda a cristalizar a ruptura das relações sociais entre os desiguais. Além disso, materializa a autosegregação, com a utilização de mecanismos que afetam a convivência e as interações sociais e públicas.

Os agentes imobiliários, associados aos interesses das classes média e alta, reforçam e mudam o caráter da vida pública, como transferir as atividades que são realizadas em diferentes espaços públicos para os privativos, que são ambientes sociais relativamente homogêneos. A rua que tem como princípios as interações anônimas, a tolerância e a heterogeneidade entre os diferentes é desestimulada, pois a base de sustentação dessas classes é a homogeneidade social; os demais são apenas instrumentos e força de trabalho. As calçadas não têm as condições mínimas ou não permitem a mobilidade e acessibilidade para o pedestre. Pode-se inferir que esses elementos fazem parte de um conjunto de ações orientado pela burguesia. Por um lado, estabelece credibilidade a circulação por automóveis para isolar-se e, por outro lado, nega o espaço público e a rua.

Uma forma de distanciamento e meio para distinguir os desiguais e afirmação das desigualdades sociais da vida urbana, que nega e rompe com a cidade, além de transformar a natureza do espaço público e torná-lo cada vez mais restrito (CALDEIRA, 2000). Portanto, a atuação dos agentes imobiliários é “[...]uma materialização clara, evidente e inegável da privatização do espaço público urbano” (SOBARZO, 2006, p. 199), além da criação de um espaço global e homogêneo, fragmentado e hierarquizado nessas cidades médias.

Na segunda parte desta seção, serão apresentadas as formas de atuação dos agentes imobiliários em Santo Antônio de Jesus. Para iniciar são identificados os agentes, posteriormente, são evidenciadas suas ações e estratégias e as conseqüências socioespaciais

para a cidade.

3.2 AGENTES IMOBILIÁRIOS PARA (RE)PRODUÇÃO CAPITALISTA NA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

O espaço urbano é um dos principais investimentos para (re)produção capitalista. É mercadoria para acumulação do capital com a ativação dos negócios urbanos, não somente de lucros, mas de rendas substanciais que representam a realização do capitalismo no Brasil (DAMIANI, 2005). É nesse contexto que os agentes imobiliários atuam e estabelecem um conjunto de ações e estratégias que garantem a (re)produção capitalista nas cidades, por meio da produção do espaço urbano.

Em Santo Antônio de Jesus, diversos agentes atuam na disposição de instrumentos para (re)produção do capital por meio da produção do espaço urbano, como pode ser observado no Quadro 1. No caso dos agentes, mormente ligados ao setor terciário, grande parte é de origem local e atua de diferentes formas no mercado imobiliário da cidade, pois incorporaram diversos empreendimentos imobiliários. Contudo, não restringem-se somente a incorporação.

Quadro 1 – Principais agentes imobiliários da cidade de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019

Agentes Imobiliários	Especificidade	Origem/Atuação
Mário Assis Imóveis	Imobiliária	Local/Regional
Fábio Braga Imóveis	Imobiliária	Local/Regional
Manoel Imóveis	Imobiliária	Local/Regional
José Bomfim	Imobiliária	Local/Regional
BH Imóveis	Imobiliária	Local/Regional
BH Urbanismo	Incorporação e Construção	Local/Regional
Terra Firme	Incorporação e Construção	Local/Regional
ABS	Incorporação e Construção	Local/Regional
Gold	Incorporação e Construção	Local/Regional
Spring	Incorporação e Construção	Local/Regional
Almeida Galvão	Incorporação e Construção	Local/Regional
Ebisa LTDA	Incorporação e Construção	Estadual/Nacional
R Marquez	Incorporação e Construção	Estadual/Regional
Espaço R2	Incorporação e Construção	Estadual/Regional
FCK	Incorporação e Construção	Local/Regional
Grupo Primavera	Incorporação e Construção	Local/Regional
Taluma	Incorporação e Construção	Local/Regional
Loyal	Incorporação e Construção	Local/Regional

Fonte: Sites das empresas (2019).

Também atuam na intermediação da compra e venda de casas, apartamentos, escritórios, edifícios e prédios comerciais, áreas comerciais e industriais; locação e administração de contratos residenciais e comerciais, estudo de viabilidade de empreendimentos residenciais e

comerciais, lançamentos imobiliários, residenciais e comerciais; e, avaliação de imóveis, consultoria jurídica e financiamento.

A ABS é um dos principais agentes imobiliários na cidade. Responsável pela incorporação de diversos empreendimentos: os loteamentos, Horto Vile, Enseada do Rio, Moradas do Recôncavo, Cidade Nova e Vale do Luar; e condomínios fechados, Mirante do Vale Residence, Villa Francesa Residence, Mirante do Vale, Residencial Valle Verde, Chácara Suíça, Jardim Imperial e Bosque Itália. Também destaca-se a Spring, por meio da incorporação de empreendimentos imobiliários de alto padrão, na Zona Oeste, como os condomínios Arvoredo Castanheira, Arvoredo Laranjeira e o Solar da Primavera. Além da Almeida Galvão, que incorpora áreas na Zona Sul, empreendimentos de alto padrão, como os condomínios Residencial Flamboyant, Jardim Botânico e o Residencial Cidade das Flores. Vale ressaltar que está em fase final de construção, na Zona Norte, o primeiro condomínio vertical na cidade, o Vila das Flores, incorporado pela Espaço R2 – Construtora e Incorporada, cujo discurso é “O estilo de vida subiu alguns andares”.

Os agentes imobiliários dispuseram na cidade um conjunto de estratégias e ações para (re)produção de seu capital. No plano prático, valem-se da propagação de um estilo de vida plena, por meio da sedução. É a utilização de valores subjetivos dos indivíduos que atinjam a conquista da felicidade. Para isso, utilizam-se de anúncios com um conjunto de imagens que repercutem valores de usos dos indivíduos, cujos desejos podem serem realizados ao viver em um condomínio fechado (CALDEIRA, 2000).

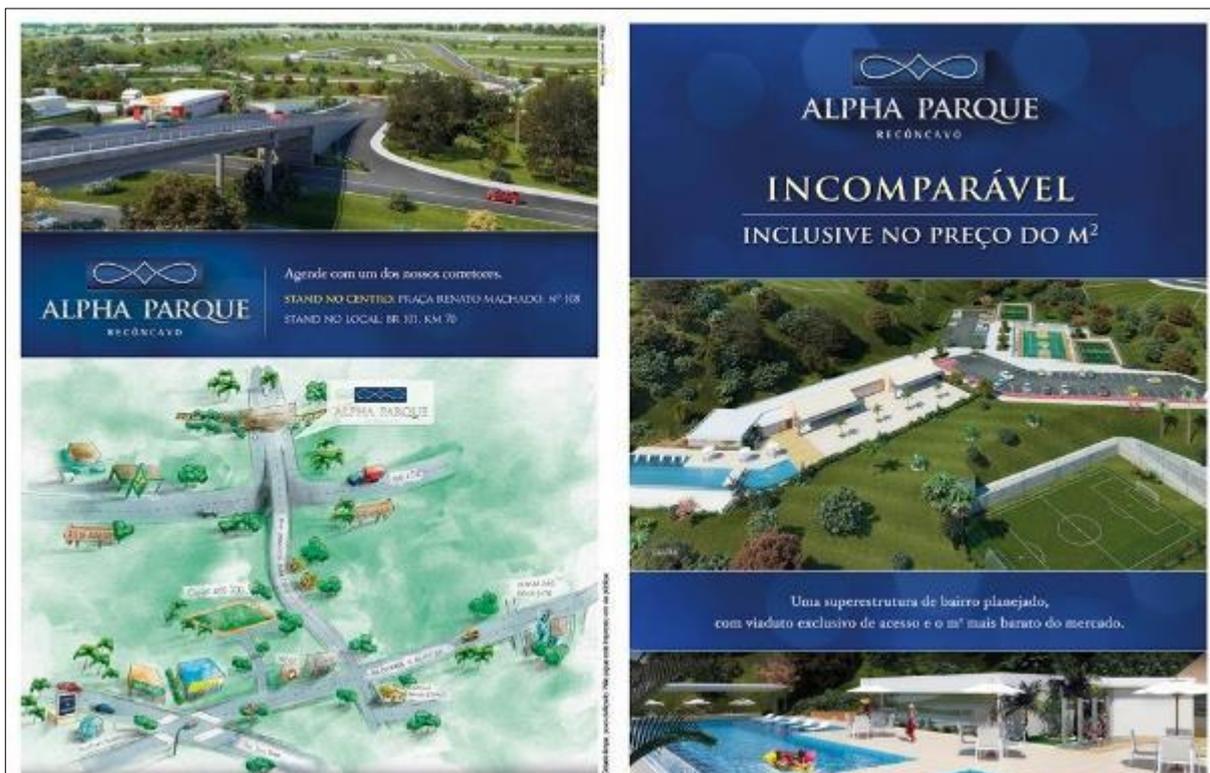
As propagandas emitem informações sobre o modo de vida e os valores que a classes média e alta requerem. É possível verificar que os anúncios representam um simulacro de vida urbana exclusivo. Uma produção de habitat oposta à cidade, cuja representação é a deterioração da vida urbana, através da promoção de um modo de vida que sobrepõe à cidade, que é produzida em áreas reclusas (CALDEIRA, 2000).

As estratégias de comercialização dos produtos imobiliários na cidade são estabelecidas por meio da promoção de uma nova forma de morar. Atrás dos muros, são vendidos o ideário, e ao mesmo tempo, a imposição do discurso da ineficiência das instituições públicas em garantir a segurança e proteger a população; distinção dos desiguais; o modo de vida moderno; *status* social, portanto, da busca de visibilidade pública.

Os agentes imobiliários utilizam-se da estratégia da transformação de terras rurais em urbana, isso de forma direta, ao implementarem benfeitorias; e indireta, por meio da cooptação do poder estatal na disposição de infraestrutura em áreas de seus interesses. O lançamento constante de condomínios fechados na cidade também é facilitado pela existência de rodovias,

avenidas e ruas que permitem mobilidade para esses empreendimentos. Os agentes imobiliários, estrategicamente, associam acessibilidade ao combinar alta mobilidade com a proximidade dos locais que promovem as práticas de consumo que se localizam fora dos muros dos condomínios, como pode ser observado na Imagem 1.

Imagem 1 – Produção da infraestrutura urbana dos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Fonte: Alpha Parque (2019).

Tais agentes imobiliários, em particular as incorporadoras, produzem novos padrões de vida na cidade ao determinar novas formas de consumo destinadas às classes média e alta. Para isso, utilizam-se de um conjunto de estratégias por meio do marketing que associam signos da primeira natureza. Além disso, a associação da tranquilidade de viver em meio a um ambiente equilibrado com o caos urbano, como pode ser observado na Imagem 2.

As estratégias da comercialização são a promoção da modernidade, da vida moderna, da arte de viver com estilo em locais com sintonia com a “pureza da natureza” que se alia aos desejos das classes média e alta. Nada mais é que a produção de um simulacro da vida urbana (LEFEBVRE, 1991a). Esses são os paradigmas dos anúncios existentes das habitações destinados para essas classes, cujo princípio baseia-se em um projeto de vida que é identificado no Quadro 2.

Imagem 2 – Modo de vida produzido pelos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Fonte: José Bomfim (2019).

Quadro 2 – O projeto e modo de vida produzido pelos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019

Modo de vida	Os agentes imobiliários produzem empreendimentos em Santo Antônio de Jesus, respaldada no discurso moderno da arquitetura. A base desse discurso é a negação da existência dos equipamentos e infraestrutura urbana no espaço público. Isso é, nos condomínios é possível ter um modo de viver que permite ter qualidade de vida, o convívio social, acessibilidade e mobilidade em meio a natureza, o verde.
Segurança e tranquilidade	É produzido um discurso de insegurança na cidade. De forma inversa, os agentes imobiliários utilizam-se do discurso da segurança e tranquilidade. A forma desse discurso são os muros que cercam os condomínios, a restrição do acesso com instalação de portaria para identificação de veículos e pedestres, e a monitoramento via câmeras de vigilância.
Lotes comerciais	Alguns condomínios, como o Alpha Parque, possuem lotes comerciais, e o Porto Seco Recôncavo, que é um condomínio industrial, comercial e logístico. Para isso, utilizam-se dos <i>slogans</i> adotado pelo comércio local, como a “Capital do Recôncavo” e do “Comércio mais barato da Bahia”, bem como, a importância econômica do setor terciário na cidade.
Lazer	São produzidos infraestrutura de lazer com discurso de que é possível os moradores descansar e viver bem: clube, ciclovia, lagos artificiais, salão de jogos, espaço <i>fitness</i> , campo de futebol, piscina, clube social, espaço <i>gourmet</i> , <i>hall</i> social, brinquedoteca, parque infantil, sala de cinema para viver as emoções dos melhores filmes em grande estilo; e, quadra poliesportiva.
Mobilidade	Também produzem o discurso da possibilidade de mobilidade dentro dos condomínios, com ruas e avenidas largas em meio a um ambiente verde associado a tranquilidade e segurança.
Localização	Os empreendimentos prezam pela localização e vetores de expansão urbana. Diante a isso, utilizam do marketing do acesso rápido por meio das avenidas a Zona Central e as rodovias, BR 101 e BA 026 que possibilita o acesso as cidades circunvizinhas, em particular, Salvador.

Fonte: Alpha Parque, Spring, ABS (2019)

A finalidade é garantir a venda dos condomínios fechados, um conjunto conexo com outros espaços de lazer e consumo, respectivamente, casas de shows e o shopping. Esse processo é constante na cidade. Na expansão das ações dos agentes imobiliários várias dinâmicas foram submetidas ao espaço urbano. Além do aumento da quantidade de condomínios, têm-se lotes não edificadas e áreas de reserva de valor nos interstícios urbanos. O resultado é a formação de uma morfologia urbana mais extensa, porém pouco definida, como pode ser observado no Mapa 6 sobre a espacialidade dos condomínios fechados.

O primeiro e o segundo condomínios fechados implementados na cidade estão localizados na Zona Norte. Portanto, tratam-se das ações iniciais dos agentes imobiliários, em particular, dos fundiários, pois foram incorporados após a desmembramento de uma chácara. O proprietário direcionou a extração da renda fundiária de terra para os negócios urbanos entre 1978 e 1979 (MOTA, 2009).

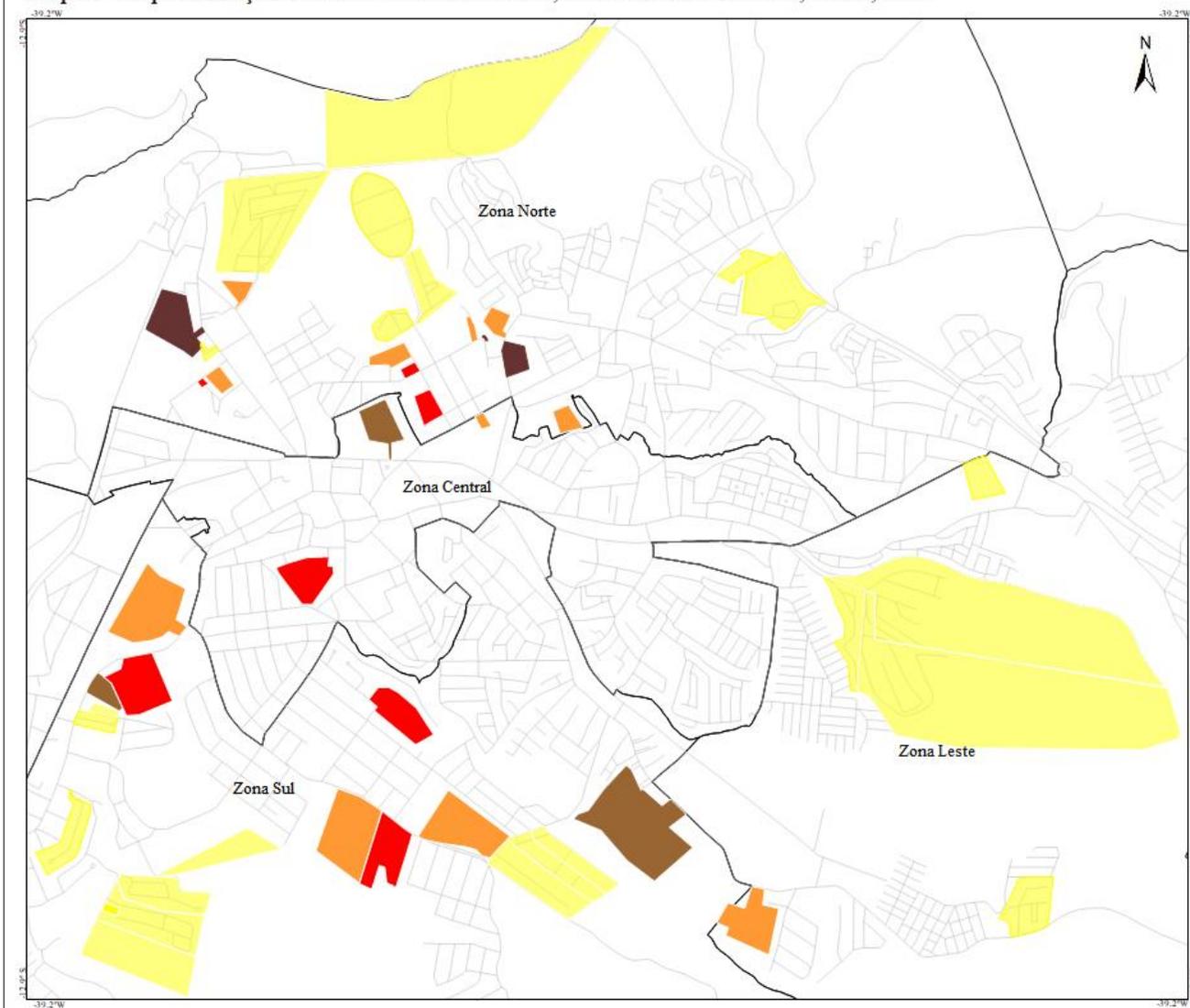
Nesse contexto, houve a primeira fase da expansão do mercado imobiliário para Zona Central em 1980 e, no mesmo ano, a segunda fase da expansão urbana para Zona Sul. Nessas zonas, os agentes imobiliários lançaram produtos de forma contínua nos anos subsequentes, ao passo que determinaram a terceira fase de expansão para a Zona Leste.

A primeira expansão das ações e estratégias dos agentes imobiliários para Zona Central da cidade foi para atender as demandas das classes de renda mais alta. O condomínio fechado Villa das Palmeiras é um marco simbólico dessa fase, pois seus moradores queriam isolar-se do crescimento demográfico e comercial acometido à cidade. Na segunda fase, além de conter os elementos da fase anterior, outros aspectos foram utilizados como estratégias para o desenvolvimento de ações do mercado imobiliário na Zona Sul: valor do solo menor, que após dominá-lo e controlá-lo, foi utilizado como instrumento de valorização; transformação de terra rural para urbana; e especulação, como advertem Silva (2012) e Mota (2009).

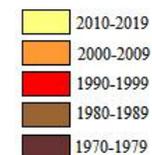
As rodovias e as avenidas Ursicínio Pinto de Queiroz e Barros e Almeida, em conjunto com as características das expansões anteriores, associadas a chegada da Universidade Federal do Recôncavo da Bahia (2005), do Instituto Federal da Bahia (2008) e a disponibilidade de terras, foram determinantes para a terceira fase da expansão imobiliária em direção à Zona Leste. Esse, portanto, é novo vetor da expansão, onde estão direcionadas para próximos anos incorporação de diversos empreendimentos.

O resultado das ações dos agentes imobiliários são os condomínios fechados, em sua maioria, horizontais, onde são valorizadas residências individuais que não seguem o mesmo padrão arquitetônico. A diferença no modelo das casas também é uma forma de diferenciar-se do tipo de residência produzida para/pela classe trabalhadora.

Mapa 6 - Espacialização dos condomínios fechados, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Localização da cidade no Município de Santo Antônio de Jesus-BA



— Limite das Zonas Urbanas
— Logradouros



Base Cartográfica: Informes, CONDER (2018).
Sistema de Referência Cartográfica:
Universal de Mercator.
Sistema de Referência das Coordenadas:
WGS84.
Fonte: CONDER (2015).

Elaboração: Júnio Santos

Realização



O pano de fundo é a negação da ideia de comunidade, do valor de fazer as coisas em conjunto. Isso também chega às habitações das classes trabalhadoras ao verificar o contínuo processo de reformas numa tentativa de quebrar a homogeneidade das habitações populares por alguns moradores (CALDEIRA, 2000). Contudo, deve esclarecer que para os pobres as modificações chegam antes, pois são feitas alterações na habitação para atender as suas necessidades. Portanto, o objetivo não é para deixar a residência diferente do outro, como fazem as classes com maiores rendimentos. Isso é, para as classes de menores poderes aquisitivos as mudanças no projeto arquitetônico chegam antes, mas com outros propósitos - o de ajustes a forma às necessidades da família.

A atuação de vários agentes tem deixado os contrastes mais evidentes. No plano espacial, a concentração de diversos conteúdos e dinâmicas revela diferenças, desigualdades e disparidades acentuadas entre as áreas de ação dos agentes do setor terciário, em particular dos imobiliários, e da população pobre. Isto é, a (re)produção de riqueza contrasta com a da pobreza. Do ponto de vista da morfologia, a ação dos agentes imobiliários provoca transformações na forma urbana e constituem um conjunto desigual que se opõe as demais formas produzidas da população que apropriam do espaço urbano.

Associado com outras formas diferentes, produzidas por outros agentes, resulta em conjunto desigual e opositor, contudo, justaposto em meio à expansão urbana. A produção desigual no uso e na apropriação do solo é que, dentre outros aspectos, possibilita a convivência dos desiguais, que produzem no espaço urbano lógicas distintas e combinadas. Quanto à forma, elas se apresentam na segregação e na autosegregação como delimitadoras desse cenário. Contudo, as áreas estão no mesmo espaço urbano, rompem-se algumas relações pelos muros. Outras relações, em particular, do consumo da força de trabalho, se mantêm para atender as necessidades dos moradores dos condomínios, como das domésticas, segurança e limpeza.

Os condomínios fechados constituem o tipo de moradia desejável das classes média e alta. Esses empreendimentos não são elementos isolados, pois são a representação de versões residenciais de novas formas de morar, destinadas ao consumo das classes de rendimentos médio e alto de Santo Antônio de Jesus, e são carregadas de signos de status e prestígios. Todavia, geram ambiguidades, contradições e rejeições, pois o produto final é a oposição à cidade, além da negação ao espaço público e a convivência pública entre as classes sociais (SOBARZO, 2004, 2006), sobremodo a negação ao direito à cidade (LEFEBVRE, 1991a) e a ruptura da complexificação urbana (LEFEBVRE, 1999). Nessa perspectiva, na terceira parte desta seção, será apresentado o conceito de periferia a ser adotado neste texto. Em seguida, é

apresentada a Zona Norte como uma parte da periferia de Santo Antônio de Jesus, por meio de elementos históricos e sociais que a caracterizam.

3.3 ESTRATÉGIAS DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA PERIFERIA

É preciso problematizar a concepção conceitual sobre periferia¹³. Isso requer entender as mudanças dos seus conteúdos sociais, que se iniciaram no século XIX. À época, a cidade apresentava a concentração e a continuidade do tecido urbano, mas com diferenças socioespaciais e condições precárias da vida (SPOSITO, 2004b). A estruturação urbana apoiou-se “[...]num esquema de centro-periferia, se iniciasse desde o século XIX” (SPOSITO, 2004b, p. 118). No século XX, a estruturação urbana iniciada no século anterior foi reforçada como novas determinações e características.

Nesse contexto é que se tece crítica às formulações dos padrões espaciais preconizadas pela Escola de Chicago (GOTTDIENER, 1997). A abordagem dos fenômenos urbanos, inclusive a estruturação da cidade na lógica centro-periferia, já que as cidades apresentavam estruturas espaciais complexas, de forma padronizadas, limitava a compreensão da produção do espaço urbano. Outra crítica refere-se aos postulados da Geografia Neopositivista, por meio da ideia de organização territorial, em que a cidade deveria ser analisada através da estruturação centro-periferia. Tais postulados não revelam a produção desigual do espaço urbano, muito menos os conteúdos constituídos na periferia.

O planejamento e o projeto modernista influenciam e correspondem a uma lógica de produção global¹⁴. É produzida a “redução do habitar para o habitat” (LEFEBVRE, 1991, p. 17). No Brasil, Caldeira (2000) aponta que o modernismo dominou a Arquitetura e o Planejamento Urbano, mas como resultado produz não somente o símbolo de status para a burguesia, como também realça e é um dos principais meios de produzir a desigualdade

¹³ A periferia tem origem com o processo de superação da cidade política e comercial pela industrial. A cidade industrial produziu sua própria negação, por meio de sua explosão, por meio da expansão urbana originou a periferia (LEFEBVRE, 1999). No Brasil a periferia começa em 1850 com a promulgação da Lei de Terras.

¹⁴ A democracia urbana ameaçava os privilégios da nova classe dominante. Para isso, esta classe promoveu a expulsão do centro da cidade os trabalhadores por meio de 3 atos: o primeiro ato foi a construção de avenidas no local das ruas, o que produziu espaços vazios. O segundo ato foi conceber o habitat, que nega o habitar, a vida social, que foi conduzida pela classe dominante. Ao mesmo tempo, esta classe concebeu para classe trabalhadora uma vida cotidiana, por meio do habitat, o direito à propriedade, a residência, contudo fora do centro que era esvaziado para ser implementados os escritórios que planejam a reprodução do modo de produção capitalista. O terceiro ato foi a produção do habitat, por meio dos conjuntos habitacionais. O habitat possibilita, portanto, a entrada da moradia para riqueza mobiliária na periferia (LEFEBVRE, 1991).

socioespacial. O produto dessas relações na produção do espaço urbano são regras que estabelecem “[...]padrões de diferenciação e de separação” (CALDEIRA, 2000, p. 211).

A análise desses padrões reflete a (re)produção do espaço nas cidades brasileiras. Caldeira (2000) identifica três formas diferentes que expressam tais padrões: a primeira foi do final do século XIX até 1940 e caracteriza a produção da cidade concentrada, na qual as classes sociais estavam próximas e a diferença estabelecia-se pela moradia. A segunda, que dominou a produção da cidade entre 1940 e 1980, estabeleceu a relação dicotômica centro-periferia e as classes sociais são separadas fisicamente. As classes com os maiores poderes aquisitivos se reproduziam no centro, com melhores condições de infraestrutura, e as classes de menores poderes aquisitivos na periferia em condições precárias.

A terceira forma dá elementos importantes para compreender os processos de (re)produção do capital que acontecem nas cidades, mesmo que a abordagem da segunda forma ainda seja privilegiada para entender as transformações da (re)produção do espaço urbano que está cometida desde 1980. Os diferentes grupos sociais se reproduzem nos mesmos espaços e produzem diferentes conteúdos. A dicotomia conceitual de periferia não permite interpretar os conteúdos sociais desses diferentes grupos sociais. As cidades sempre têm as desigualdades social e espacial como marcas do sistema contraditório da estruturação da sociedade em classes sociais “[...]e seus espaços são apropriados de maneiras bastante diferentes por diversos grupos, dependendo de sua posição social e poder” (CALDEIRA, 2000, p. 303).

Nesse contexto, Lefebvre (1999) faz uma feroz crítica ao denunciar o urbanismo como máscara dos reais processos sociais e como instrumento de dominação e controle das estruturas sociais ao produzir um espaço político. De acordo com Lefebvre (1999, p. 164), “[...]o urbanismo é máscara do Estado e da ação política, instrumento dos interesses dissimulados numa estratégia e numa sócio-lógicas. [...]O que o urbanismo elaborado é um espaço político”. É preciso desmitificar que o urbanismo modela o espaço como produto (LEFEBVRE, 1999). Esse urbanismo aparece na produção da periferia. É necessário a crítica da aparência e a superação da visão dicotômica da periferia. É antes de tudo, admitir que a periferia é produto das relações sociais da (re)produção capitalista.

Alguns elementos caracterizam a relação entre centro e a periferia que atuam nas cidades atuais: os lotes não edificados geram uma morfologia urbana mais extensa e menos definida, sobreposição dos interesses fundiários e imobiliários aos interesses coletivos e públicos no processo de produção do espaço urbano. O aparecimento de formas de habitats urbanos, padronização e homogeneização das paisagens das cidades pelo mercado imobiliário, com a

anuência do poder estatal, aparecimento de novos equipamentos e formas de organização de consumo como os shopping centers e redes atacadistas (SPOSITO, 2004b).

A discussão sobre a periferia está articulada ao processo de produção e desenvolvimento da cidade. Essa afirmação é importante, porque a periferização também está relacionada à produção do espaço por meio da (re)produção do capital na expansão territorial e privatização do solo dadas pela hierarquização dos espaços e na apropriação da renda (SANTOS, 2003). Desse modo, o conceito de periferia tradicional, estritamente geométrica, de acordo com Santos (2003, p. 44), “[...]como o local antagônico ao centro da cidade não apreende sua real dimensão. Assim sendo, necessita de uma reflexão que faça emergir o seu conteúdo social”.

A periferia é parte da cidade que se relaciona de maneira contínua e nos seus interstícios são reveladoras das condições sociais de vida, as desigualdades sociais e as disparidades econômicas. Elege-se o conceito de periferia numa perspectiva do conteúdo social. Alguns autores já abordaram essa ideia e um desses é Kowarick (1979), que apontava a periferia para além de um espaço para reprodução da vida, mas que também tem atividades econômicas e que se localiza próxima dos portadores da força de trabalho e dos meios de distribuição. Por um lado, o espaço de reprodução da população de baixa renda e de rendas mais elevadas. Por outro lado, o processo de especulação imobiliária e atuação dos agentes imobiliários.

Sposito (2004b) aponta três níveis do processo de periferização no século XX para estruturação das cidades, de acordo a lógica centro-periferia para extensão territorial: primeiro, os princípios do urbanismo progressista/modernista; diminuição da densidade dos assentamentos urbanos face à constituição de áreas de convivência constituídas de verdes, com a proposta de unidade de vizinhança; e, separação territorial das funções urbanas. Segundo, os interesses fundiários e imobiliários são os motores dessa extensão, que, sob a produção do espaço urbano, têm orientado a implantação de infraestrutura e equipamentos urbanos. E o terceiro, a relação com a expressão técnica do transporte automotivo, que possibilitou o aparecimento de novas formas de habitat distantes do núcleo urbano compacto.

A paisagem urbana das áreas periféricas “[...]é sem dúvida o maior denunciador da situação dos moradores destas áreas” (SANTOS, 2003, p. 45). As condições de vida dos moradores, as construções, as formas espaciais, ou seja, na acepção de habitat e habitar de Henri Lefebvre, irão indiciar no conjunto socioespacial, as características da (re)produção do capital e, nela mesma, a periferia, emergem as contradições do processo de produção da sociedade capitalista.

As áreas periféricas fazem emergir as contradições do processo de

produção da sociedade capitalista, evidenciam sua forma hierárquica de produzir o espaço; não representam apenas a diferença na renda entre classes, mas uma forma de domínio da classe que detém o poder sobre a outra (SANTOS, 2003, 46).

Entender a (re)produção do espaço urbano na periferia e a reprodução da vida permite saber a estruturação da sociedade capitalista em classes sociais. Os elementos que fundam o modo de produção contraditório do capitalismo é o sentido teórico e epistemológico que busca-se, a fim de compreender a estruturação da sociedade em classes bem definidas e distintas. “O interessante é que para a investigação traz contribuições concretas e alicerça o entender a periferia enquanto fragmento complexo de um processo contraditório de relações” (SANTOS, 2003, p. 49).

A visão de periferia apenas com a concepção de pobreza e de ineficiência de quase todos os serviços é parcial. No entanto, não menos verdadeira. Sem dúvida alguma, ela exprime todos estes problemas e outros mais. Deve ser analisada a partir de todos estes problemas. Contudo, a periferia tem em si um sistema de articulação que é o sentido da sua existência, da sua continuidade, a sua forma de existir no contexto desta sociedade que lhe explora (SANTOS, 2003, p. 46).

Os novos conteúdos socioeconômicos presentes nas transformações provocadas pela produção do espaço pelos agentes imobiliários e fundiários têm evidenciado que a concepção centro-periferia, em si, não responde no campo teórico a realidade, por apresentar elementos conceituais insuficientes para entender os processos de (re)produção do capital na cidade. A base conceitual que caracterizava o centro como portadora das melhores condições de infraestrutura coletiva e a periferia como o local exclusivo de uso da população de menor poder aquisitivo, precariedade da infraestrutura coletiva e da condição de vida, deve ser reformulada, a fim de apreender o processo desigual de produção do espaço na periferia.

Essa redefinição é dada pelas formas de produzir os espaços do habitat e do habitar. Há uma produção do espaço desigual da periferia, onde elementos do capital se instalam na forma de se reproduzir por meio de instalação de infraestrutura e novos habitat urbanos para população de maior poder aquisitivo, em meio aos antigos habitats de autoconstrução ou conjuntos habitacionais implantados pelo poder estatal para população pobre. A justaposição desses conteúdos pluraliza a paisagem e os conteúdos da periferia, bem como revela novas práticas socioespaciais (SPOSITO, 2004b).

A reflexão teórica que se desenvolve exige repensar o significado conceitual sobre a periferia que está associado a pobreza e a precariedade do habitat e do habitar ou dos meios de

consumo coletivo¹⁵. Essa necessidade de pensar o conceito não é uma tarefa fácil, porém alguns elementos evidenciam a pluralização desses conteúdos. A dicotomia centro-periferia acaba sendo alterada por causa das novas estratégias econômicas e locacionais dos grupos econômicos comerciais e de serviços que interferem diretamente na estrutura urbana. Nesse contexto que Lopez Júnior e Santos (2009) apontam que a redefinição da relação centro-periferia ocorre, em função de algumas dinâmicas que são significativas e impactam diretamente na centralidade da estruturação do espaço urbano, em particular na morfologia urbana.

Pensar a periferia como locus de reprodução isolada da lógica do capital é incoerente, pois não consegue apreender a mudança qualitativa dos conteúdos presentes nesses espaços para o desenvolvimento e a acumulação capitalistas. A periferia sempre foi território capitalista e, sob esse modo de produção, entra no processo de reprodução ampliada do capital. A necessidade de superar a concepção, não somente geométrica do centro-periferia, mas também Neopositivista, dos homens de boa vontade ou do urbanismo, da precariedade do habitat e do habitar, bem como a ausência de investimento de capital. Ir de encontro ou reafirmar o sentido conceitual centro-periferia numa perspectiva geométrica é perder de vista a crítica às contradições sociais do capital, das novas práticas socioespaciais e, sobretudo, do modo como está a estruturação da sociedade em classes sociais.

A leitura da periferia sob a lógica centro-periferia é incoerente teoricamente, por não incluir as relações sociais. Com base nas leituras de Lefebvre (2012) sobre a produção do espaço, a periferia é constituída por um conjunto de relações do capital que (re)produz a lógica do modo de produção. Há articulação de ações concebidas e produzidas que são introduzidas para dominação das relações de produção, enquanto novas práticas espaciais interferem na percepção que é construída socialmente nas relações cotidianas e nas práticas de habitar diferentes, que são representadas e projetadas no conjunto socioespacial do espaço. A produção do espaço na periferia nada mais é do que produto de uma ordem social dos avanços e fortalecimento das relações capitalistas no Brasil, que correspondem as articulações globais do capital na dialética entre a produção e consumo, produção e circulação, produção e distribuição (SANTOS, 2011).

A produção do espaço que dá estruturação à cidade é orientada pelas formas de uso e apropriação do solo urbano. A cidade se apresenta, além de suporte da ação do capital, seu sentindo também foi modificado. Ao ser vendida em pedaços, signos do uso são apropriados e dominados de forma privada para atender as necessidades do capital. As novas formas de

¹⁵ “[...]meios de consumo coletivo (infraestruturas, equipamentos e serviços urbanos)” (SPOSITO, 2004b, p. 114-139).

produção do espaço urbano, em especial na periferia, por meio das ações dos agentes imobiliário, instauram novas práticas socioespaciais. Ao passo que buscam a produção desigual para universalização do modo de produção capitalista, pois as estratégias de dominação, a apropriação e padrões de comportamentos se repetem no nível global ao habitar, em diferentes escalas espaciais e geográficas. Ao mesmo tempo, (re)produzem formas contraditórias, pois a redefinição do sentido da cidade tem drasticamente diminuído a possibilidade da apropriação pelo uso e a reversão do sentido do urbano (SPOSITO, 2004b).

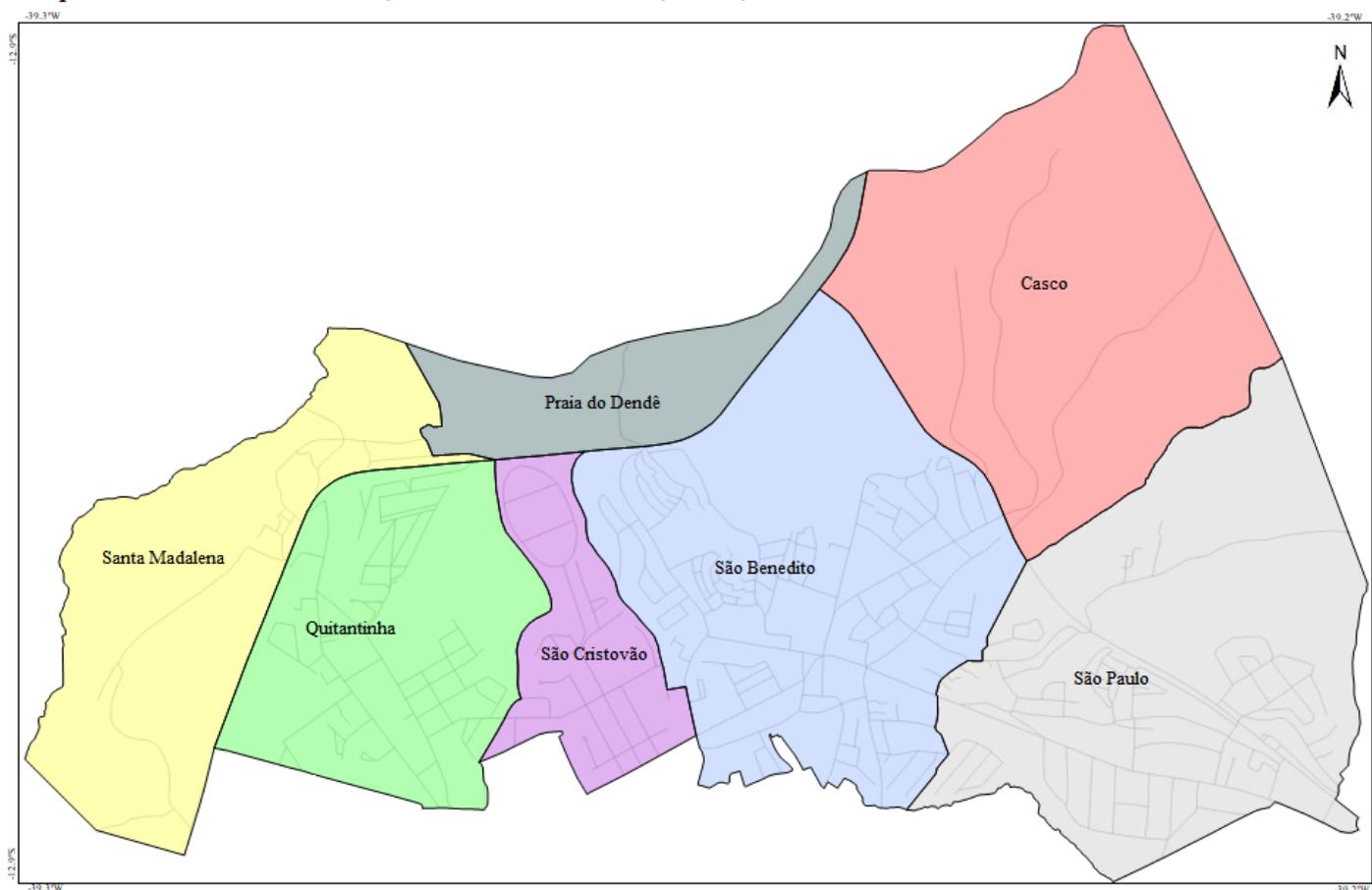
A periferia tem novas formas de habitats urbanos e espaços de consumo para os segmentos de maiores poderes aquisitivo. Ela vai além da ideia de atraso do capitalismo, como é apontada por Martins (2001), e da “[...]designação dos espaços caracterizados pela urbanização patológica, pela negação do propriamente urbano e do modo de viver urbanos (MARTINS, 2001, p. 78). Ela foi inserida no processo de ajuste espacial do capitalismo (HARVEY, 2005) e teve suas estruturas urbanas modificadas para atender a reprodução do capitalismo no sistema cada vez mais coeso na dispersão e mobilidade geográfica (HARVEY, 1996).

Portanto, a (re)produção do espaço urbano na periferia orientada pelos agentes imobiliários é uma problemática complexa. Envolve processos socioeconômicos e tem rebatimentos profundos na estrutura espacial, em particular, da desigualdade socioespacial. Trata-se da separação por barreiras físicas, muros e grades, em um processo que acentua as diferenças, com a existência de áreas status ao lado das pobres. Ele é reafirmado pelos anúncios imobiliários face o ideário de isolamento, restrição e segurança, mediante a construção simbólica de enclausuramento, algo apontado por Caldeira (2000). Tem-se a produção dos padrões de diferenciação e distinção sociais que revelam, também, o comportamento em que as classes média e alta constroem seus espaços na sociedade.

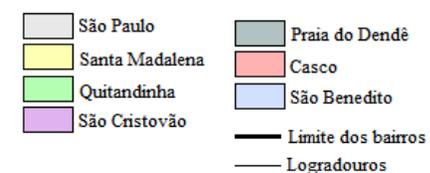
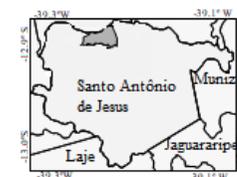
As ações e estratégias dos agentes imobiliários começaram a ser situadas em áreas periféricas da cidade face a produção de habitat socialmente homogêneos, cujos habitantes valorizam viver entre as pessoas seletas e longe das relações da cidade. Seus relacionamentos têm a finalidade da produção da negação e a ruptura das interações públicas e sociais. Isso é dado pela produção do símbolo de status como condição necessária para a afirmação das desigualdades sociais (VASCONCELOS, 2016).

A periferia torna-se meio para maximização do capital, através das ações dos agentes imobiliário, como na Zona Norte da cidade de Santo Antônio de Jesus que é constituída por sete bairros - São Paulo, Casco, São Benedito, São Cristóvão, Quitandinha, Praia do Dendê e Santa Madalena (Mapa 7).

Mapa 7 - Bairros da Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Localização da Zona Norte na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA.



Base Cartográfica: Infomes, CONDER (2018).

Sistema de Referência Cartográfica:
Universal de Mercator.

Sistema de Referência das Coordenadas:
WGS84.

Fonte: CONDER (2015).

Elaboração: Júnio Santos

Realização



A Zona Norte originou-se com o processo de periferização da cidade, onde moram aproximadamente 15.917 pessoas e existem cerca de 5.421 domicílios permanentes e coletivos (IBGE, 2010). A partir da década de 1960, as primeiras habitações começaram a aparecer em torno da nucleação urbana existente. Durante a década de 1970, o êxodo rural e a chegada de pessoas de outros municípios circunvizinhos foram elementos essenciais para sua formação. Os primeiros habitantes, majoritariamente, de classe rendimento baixo, formaram as principais áreas pobres existentes, como pode ser observado na Foto 1.

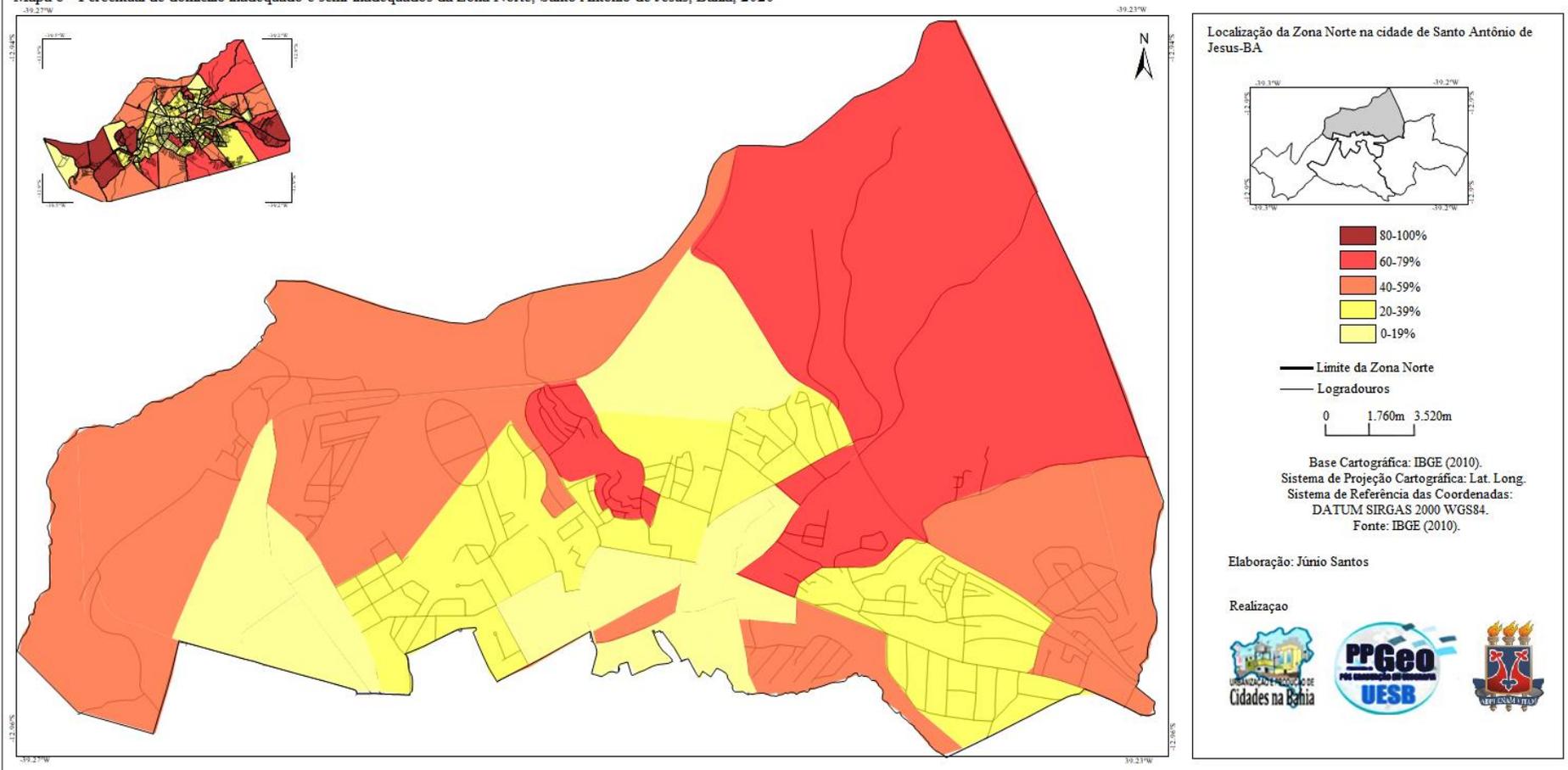
Foto 1 – Localidade da Rádio Clube, bairro Andaiá, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

A Rádio Clube é a representação de como é a reprodução da pobreza nessa área. Sem o direito à cidade em sua essência, os moradores constroem seu habitat, por vezes, inadequados, como pode-se perceber no Mapa 8. Especificamente, essa localidade tem um dos maiores percentuais desse tipo de moradia. De forma semelhante acontece no bairro do Casco e em algumas áreas do bairro São Paulo. Constatou-se que os moradores dessas áreas pobres são oriundos da zona rural de Santo Antônio de Jesus e dos municípios circunvizinhos, inclusive das cidades do Recôncavo, Vale do Jequiçá, Baixo Sul, Região Metropolitana de Salvador e Feira de Santana. Em relação aos moradores das áreas de maiores rendas, eles são oriundos da cidade de Santo Antônio de Jesus e demais cidades do Recôncavo, Salvador e Feira de Santana, bem como do Rio de Janeiro. Essas pessoas moram nos condomínios construídos nessa zona, onde os percentuais de domicílios inadequados e semi-inadequados são menores.

Mapa 8 - Percentual de domicílio inadequado e semi-inadequados da Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Para tanto, no interstício urbano, havia propriedades fundiárias que a partir do final da década de 1970 foram incorporadas por agentes fundiários, as quais, nas décadas subsequentes, foram utilizadas para lançamento de novos produtos imobiliários. Também, outros agentes do setor terciário, ligados à oferta de serviços e funções, tanto do setor privado, quanto público e as redes de distribuição local, nacional e internacional, instalaram-se nessa área e promoveram transformações socioespaciais. Além de apresentar diversos conteúdos e variadas dinâmicas, houve alterações na morfologia urbana provocadas pela atuação dos agentes imobiliários, como pode ser observado no Imagem 3.

Os bairros do Casco, São Paulo, Praia do Dendê e Santa Madalena apresentam-se, juntamente com algumas partes da Quitandinha, São Cristovão e São Benedito, como áreas de intensa especulação imobiliária, e também são marcados por áreas de reserva de valor. Com a inserção recente de novos condomínios fechados, sobretudo nos bairros do São Benedito, São Cristovão, Quitandinha e Praia do Dendê, são verificadas modificações na infraestrutura urbana, o que possibilita a redefinição dos novos conteúdos dessa parte da periferia. Há concentração de população paupérrima, mormente, nas localidades da Rádio Clube, no Bairro do São Benedito, e na Localidade de Santa Madalena, no Bairro de Santa Madalena. Todos os bairros fazem limites com a BR 101, BA 026 e a BA 046, que beneficiam a circulação dos moradores sem precisar percorrer pelo Centro, bem como o deslocamento para cidades circunvizinhas, sobretudo para quem possui automóvel.

A Zona Norte é constituída por uma população de classes de renda baixas, média e alta. De forma prevalente, a população de classe de renda baixa reside em todos os bairros; as pessoas de rendas média e alta residem no São Benedito, São Cristovão e Quitandinha. Ademais, como um todo, as áreas mais pobres sofrem forte pressão do setor imobiliário.

A Imagem 4 evidencia a produção do espaço nessa Zona e mostra o processo histórico desigual de formação socioespacial dessa periferia. Nos locais onde são dispostas as melhores infraestruturas e os equipamentos urbanos de uso coletivo localizam-se as pessoas que têm os maiores poderes aquisitivos. De forma inversa, as áreas onde os serviços, em particular os públicos, não são eficientes, ineficazes, por vezes, inexistentes, moram as pessoas que têm baixos rendimentos.

Imagem 3 - Malha urbana, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1998-2018

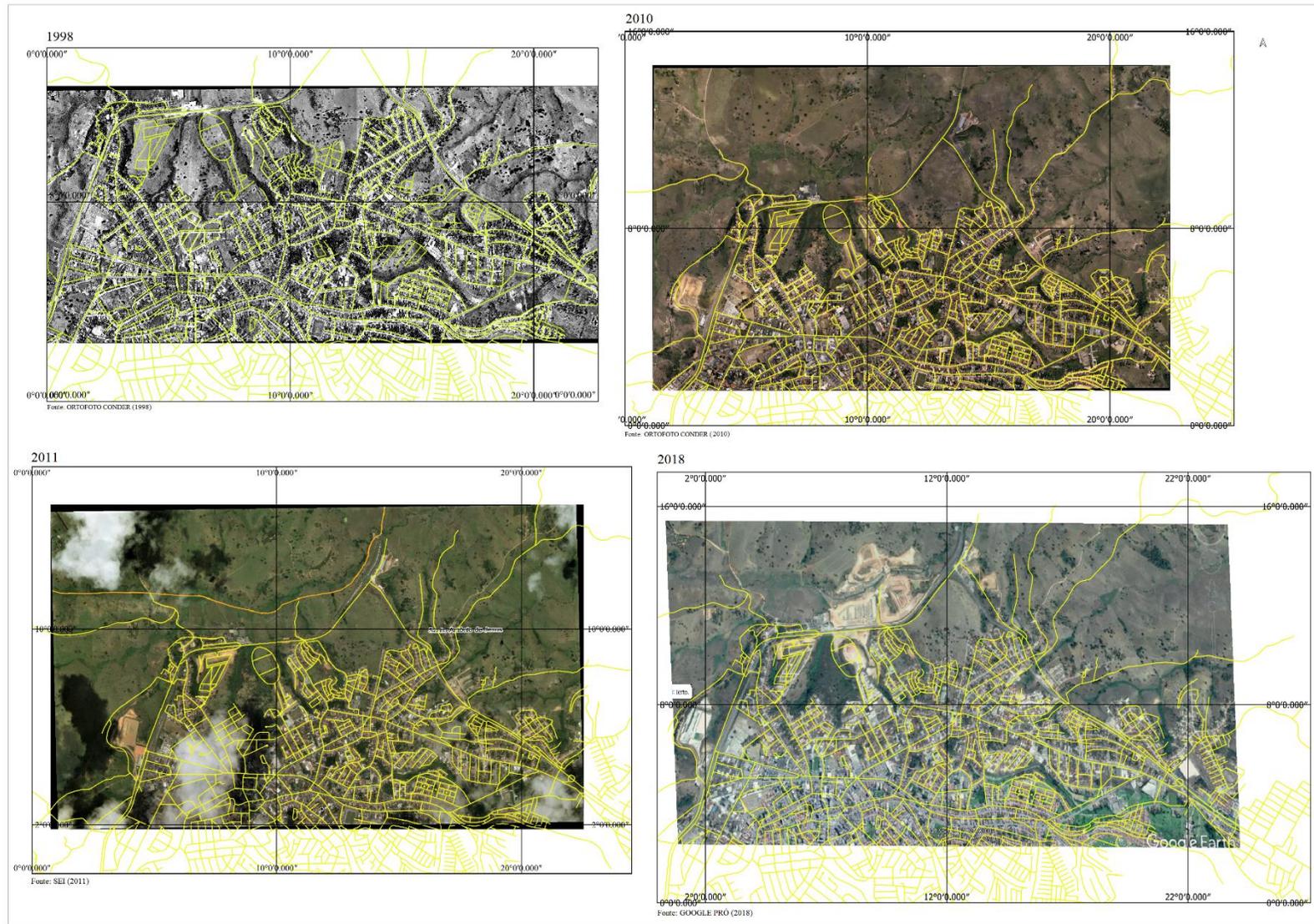


Imagem 4 – Atuação dos agentes imobiliários, nos bairros São Benedito, São Cristovão, Quintandinha e Praia do Dendê, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



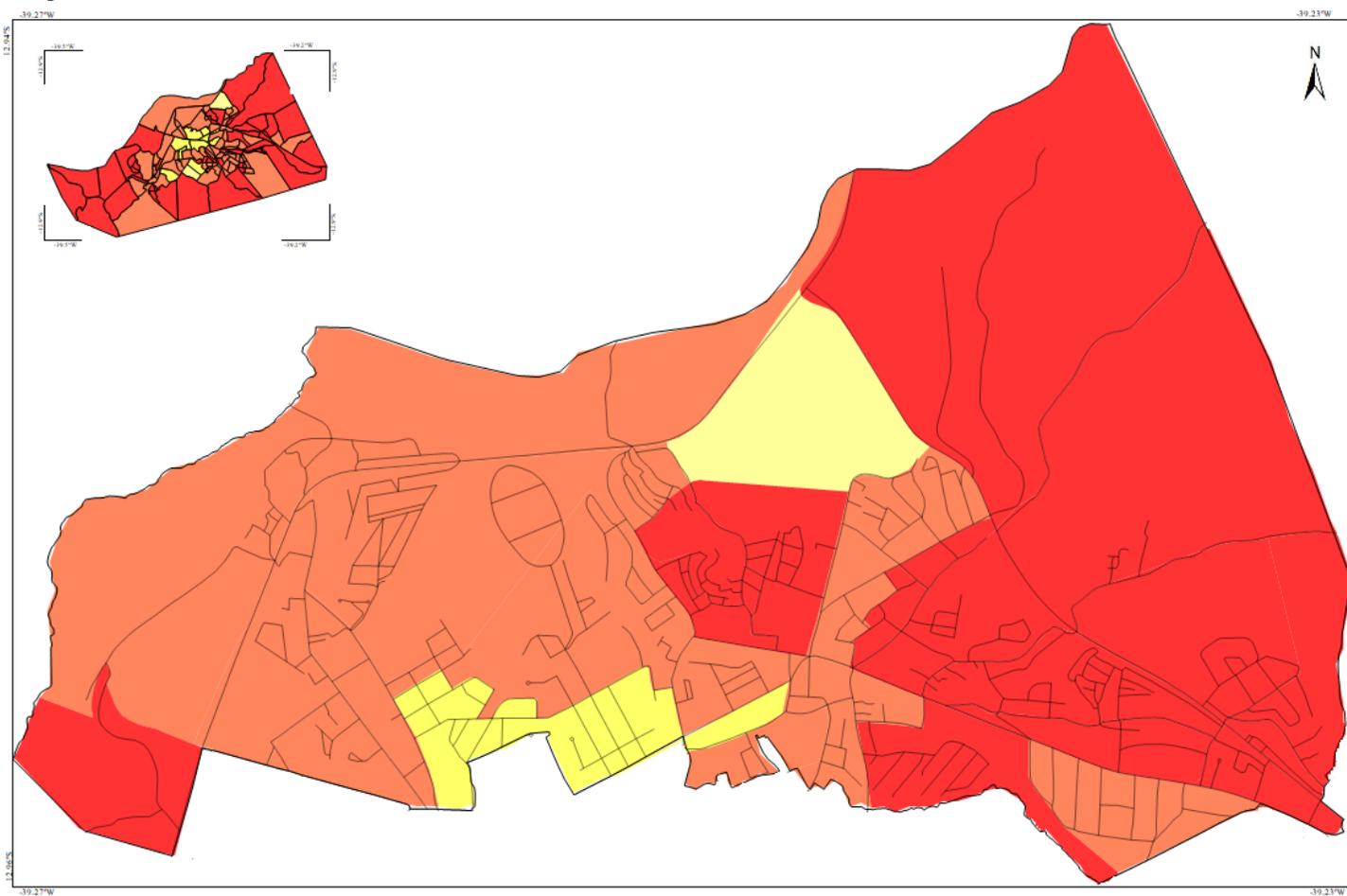
Fonte: Ahpa Parque (2019).

Nessa Zona, nas áreas pobres consolidadas no processo inicial de periferização 44% da população tem renda de até 1 salário mínimo (Mapa 9). Esse percentual não é o maior, porque tem relação com os moradores com rendimentos médios e altos dos condomínios fechados existentes nesses mesmos espaços. Contudo, esse cenário acentua-se no processo de expansão, em particular das áreas destinadas para a população pobre, onde o percentual atinge o valor registrado.

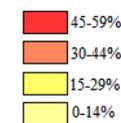
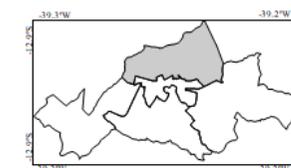
O mercado imobiliário apropria-se, por meio da dominação, da infraestrutura produzida historicamente nas cidades. Desse modo, o urbano tornou-se um dos principais investimentos para valorização de capitais. Para isso, diversos agentes atuam na disposição de instrumentos para (re)produção do capital, por meio da produção do espaço urbano.

Os agentes imobiliários dominaram algumas áreas urbanas de Santo Antônio de Jesus e alocaram um conjunto de ações e estratégias. Nesse sentido, estabeleceram novos padrões de habitações ao determinar novas formas de consumo destinadas às classes de rendimentos médio e alto. No entanto, a expansão da atuação desses agentes resultou na formação de uma morfologia urbana extensa e, ao mesmo tempo, tem deixado os contrastes e as desigualdades mais evidentes na paisagem urbana. No plano espacial, foram acentuadas as desigualdades e as disparidades em relação as áreas da população pobre.

Mapa 9 - Percentual dos residentes com rendimentos de até 1 salário mínimo da Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Localização da Zona Norte na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA



— Limite do Setor Censitário
— Logradouros



Base Cartográfica: IBGE (2010).
Sistema de Projeção Cartográfica: Lat. Long.
Sistema de Referência das Coordenadas:
DATUM SIRGAS 2000 WGS84.
Fonte: IBGE (2010).

Elaboração: Júnio Santos

Realização



Os agentes imobiliários utilizam-se da estratégia de ser correspondente bancário, além de realizar o procedimento administrativo, desde a entrevista para identificar quais consumidores podem morar nos condomínios fechados, até a análise da documentação, e assim assinar o contrato. Para isso, eles possibilitam que as pessoas adquiram o imóvel por meio do financiamento, do consórcio imobiliário, empréstimo consignado, seguro, cartões de crédito e crédito para habitação. Também, assessoram, consultam e realizam a avaliação de empreendimentos imobiliários.

Outra estratégia é a realização de benfeitorias e implementação de infraestrutura urbana dentro e no entorno dos empreendimentos imobiliários, inclusive com a construção de viaduto, como o que liga o condomínio Alpha Parque à cidade. Além disso, utilizam-se do marketing da valorização sobre a especulação imobiliária, como pode ser observado na Imagem 5.

Imagem 5 – Estratégia de propaganda da venda da especulação imobiliária dos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Fonte: Mario Assis (2019).

Pode-se observar a utilização da propaganda como estratégia para promoção de um modo de vida sempre associado a natureza. Inclusive, é possível verificar nos nomes dos empreendimentos, como, por exemplo, Bela Vista, Alpha Parque, Verde Vale, Mirante do Vale, Pôr do Sol, Vila das Flores, Vale do Luar, Bosque, Jardim Botânico, Canto das Árvores. De modo semelhante, os associados aos nomes de países da Europa, considerados de primeiro mundo, em particular na concepção arquitetônica, como: Horto Barcelona e Vila Francesa.

Os agentes imobiliários produzem de forma estratégicas áreas que são vendidas por meio da associação entre localização – proximidade com o Centro - e o discurso de viver em “bairros nobres”. Como é utilizada pela ABS:

Seu sonho no centro de tudo. Seja bem-vindo a sua vida. Mirante do Vale Residence. Residência a partir de 130 m², com 3 quartos (2 suítes), localizado no centro, em um dos bairros mais nobres da cidade: o Clube dos 100. Mais um empreendimento com a qualidade ABS. Venha conhecer o decorado e descubra que a vida tem mais para você.

Isto é, a estratégia é negar a vida pública, em particular a cidade, ao produzir e propagar a ideia de insegurança, pois somente é possível viver nos condomínios fechados, como pode ser observado em outro anúncio da ABS: “Horto Imperial. Tranquilidade 100% no bairro Clube dos 100¹⁶. Condomínio fechado para sua família viver com conforto, segurança e toda tranquilidade”.

Há uma produção do espaço feita pelos agentes imobiliários para atender as exigências de um projeto de vida da classe com os maiores poderes aquisitivos. Nesse sentido que a cidade, em particular, a Zona Norte é submetida as dinâmicas da produção de mercadoria, como também um instrumento de controle de determinadas áreas.

A implementação dos condomínios fechados é a exemplificação mais notória do processo de valorização e ocupação do solo urbano. Além disso, outros agentes ligados ao setor terciário se instalaram na Zona Norte: Grupo Pão de Açúcar, Wal-Mart, Carrefour, Verdes Mares, Codical, como também o Estado, por meio da implementação de órgãos da administração pública e infraestrutura. Através dos dados sobre o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, é possível perceber esse processo, que pode ser verificado no Quadro 3.

Isso faz com que a população de menor poder aquisitivo tenha tendência de morar em áreas de menor valorização. No plano prático, em áreas onde a infraestrutura e os equipamentos urbanos são ineficientes e ineficazes. Nas áreas valorizadas, diversos agentes (imobiliário, fundiário, incorporador, redes atacadistas, inclusive o Estado) apropriam-se, por meio da dominação, e articulam o processo de valorização à captação do poder público estatal. Projetam suas estratégias nas edificações e no espaço urbano para determinar as formas de consumo, ao submeter determinadas áreas da Zona Norte ao mercado e à política do espaço à ordem do capital (LEFEBVRE, 1999). O IPTU indica como a valorização do uso do solo ratifica as

¹⁶ O bairro Clube dos 100 não existe pelo zoneamento urbano da cidade. Existe o São Cristovão.

estratégias dos agentes, em particular os imobiliários.

Quadro 3 – Preço do metro quadrado da Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019

Tipo	Nome	Valor M ² (R\$) -2008	Valor M ² (R\$) - 2017	Valorização (%)
Avenida	Luiz Argolo	78,17	1.375,00	1.658,98
Avenida*	Desterro*	6,01	150,00	2.395,84
Avenida	Roberto Santos	108,23	1.517,00	1.301,64
Avenida*	Casco	4,81	100,00	1.979,00
Avenida	Juraci Magalhaes	7,21	750,00	10.302,21
Avenida	Beira Mar	4,81	140,00	2.806,65
Avenida	Contorno	14,43	175,00	1.112,75
Avenida*	São João	7,21	100,00	1.286,96
Avenida	Luiz Viana	60,10	750,00	1.147,92
Avenida	Misericórdia	28,85	350,00	1.113,17
Avenida	Nossa Senhora das Graças	12,02	200,00	1.563,89
Avenida	Barros e Almeida	72,14	750,00	939,64
Rodovia	BA 026	12,02	196,00	1.530,61
Rodovia	BR 101	24,05	531,00	2.107,90
Rua	Justiniano Rocha Galvão	10,21	238,00	2.231,04
Rua	Antônio Fraga	14,43	400,00	2.672,00
Rua	Waldemar Pinto de Queiroz	78,17	402,00	414,26
Rua	Isaias Alves	78,17	402,00	414,26
Rua	Lomanto Júnior	78,17	402,00	414,26
Rua	Sururu	24,05	175,00	627,65
Rua	Dos Humildes	7,21	150,00	1.980,44
Rua	Marieta Martins	12,02	175,00	1.355,90
Rua	Wellington Figueiredo	15,63	300,00	1.819,38
Rua	Apha Parque	24,05	225,00	835,55
Rua	Casco	6,01	100,00	1.563,89
Rua	Macarandú	7,21	133,00	1.744,66
Rua	Massaranduba	7,21	133,00	1.744,66
Rua	Do Gravata	7,21	100,00	1.286,96
Rua	Juerana (Atacadão)	6,01	110,00	1.730,28
Rua	Idelfonso Guedes	14,43	250,00	1.632,50
Rua	Dos Maçons	78,17	402,02	414,28
Rua	Antonio Mendes	21,63	275,00	1.171,38
Trv	da Conceição	7,21	231,00	3.103,88

Fonte: Planta genérica de valores para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU de Santo Antônio de Jesus, (2017).

Nota: * Em 2008 era uma Avenida, contudo, tornou-se rua em 2017.

Elaboração: Júnio Santos.

Por isso, observa-se também a redefinição da periferia. Contudo, é preciso retificar que há uma produção do espaço desigual nessa área. Há um conjunto de elementos do capital que se instala, pluraliza seus conteúdos e, igualmente, revela novas práticas socioespaciais. Desse

modo, há necessidade de superar o significado conceitual sobre a periferia, historicamente, preconizado na Geografia. Associar essas áreas a ideia de pobreza e precarização da vida, exclusivamente, é incorrer em incoerência teórica. Deve-se deixar claro que a periferia é também território capitalista e faz parte do processo de reprodução ampliada do capital (SPOSITO, 2004b).

Por fim, observa-se as transformações que a cidade de Santo Antônio de Jesus passou, a partir da década de 1960. E a Zona Norte também foi acometida aos mesmos processos, ainda que com particularidades. Essa área é produto e condição dos processos a que a cidade foi submetida, por meio da produção desigual do espaço, com a justaposição de elementos que contrastam núcleos de riqueza e pobreza. Nessa perspectiva, na quarta seção será apresentada a forma da (re)produção do espaço urbano promovida pelo poder estatal, agentes imobiliários e moradores da Zona Norte de Santo Antônio de Jesus.

4. EXPANSÃO DAS ESTRATÉGIAS IMOBILIÁRIAS NA ZONA NORTE DA CIDADE DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

Nesta seção, serão apresentados, sobretudo, os resultados da pesquisa do campo. Para iniciar, será problematizada a forma como o poder estatal participa da produção do espaço de Santo Antônio de Jesus, em particular, na Zona Norte: a legislação urbana sobre o uso e ocupação do solo, a implementação de infraestrutura, equipamentos urbanos e serviços evidenciam a forma e a quem os interesses são atendidos pelo Estado.

Em seguida, será possível saber os comportamentos da dominação do solo como imprescindíveis para compreender as diretrizes utilizadas pelos agentes imobiliários. Além disso, como ocorre a (re)produção do espaço urbano na periferia por esse agente: as interferências, as transformações urbanas, as formas de dominação e controle da produção do espaço.

Por fim, como os moradores dessa zona realizam sua reprodução social. Para isso será evidenciado de que forma as ações dos agentes imobiliários afetam e constroem novas formas e práticas de habitar. Consequentemente, as condições de vida e o comportamento das classes de diferentes rendas.

4.1 PRODUÇÃO DO ESPAÇO PELO PODER ESTATAL: LEGISLAÇÃO, INFRAESTRUTURA E SERVIÇOS

Evidenciar os regulamentos jurídicos que institucionalizam o controle da produção do espaço urbano é chave para entender as diretrizes do desenvolvimento urbano. Para isso, utilizou-se documentos sobre a política urbana municipal, em particular, do uso e ocupação do solo urbano. Baseou-se ainda na estrutura do valor venal do metro quadrado do solo, dado por meio do IPTU e da Tabela Genérica do Valor do Solo Urbano, para identificar as reais determinações políticas, sociais e econômicas da produção dos espaços na periferia.

O poder estatal, por meio de políticas urbanas, orienta a (re)produção do espaço. Sua atuação direta e intervencionista na disposição ou não de infraestrutura e equipamentos urbanos, bem como no incentivo de atividades terciárias em determinadas áreas modificaram e introduziram novos elementos nas periferias. Dentre esses, tem-se a inserção empreendimentos imobiliários, além das redes de distribuição. Para garantir a reprodução desses novos elementos, que se realiza por meio da propriedade fundiária, a extração de riqueza tem provocado profundas transformações socioespaciais nas periferias. Nessas áreas, espaços valorizados são dominados pelos agentes imobiliários e dificultam as condições de sobrevivência da população

das áreas pobres (CARLOS, 2007).

O Estado produziu legislações sobre a produção do espaço urbano que garantem, não apenas a propriedade do solo, mas, também, o direito de controlar a produção do espaço. Esse processo iniciou com a Lei de Terras de 1850 que regularizou a propriedade do solo. Em 1937, com o Decreto-Lei nº 058, regulou-se a venda e compra de lotes e terrenos a prestação. Contudo, somente com o Decreto nº 3.079 de 1938, o parcelamento e a venda de imóveis tiveram uma lei específica, cujo objetivo foi dispor de instrumento acerca do processo de parcelamento, por meio de lotes e suas infraestruturas, e os documentos necessários para posse da propriedade. Em 1964, por meio da Lei nº 4.591, foram dispostos dispositivos sobre os condomínios e a incorporação imobiliária. Já em 1967, o Decreto-Lei nº 271 permitiu que os agentes imobiliários incorporassem na forma vertical. Posteriormente, a Lei Federal nº 6.766/1979 redigiu determinações básicas do parcelamento do solo urbano e os entes federados poderiam estabelecer normas complementares relativas ao parcelamento a seus interesses. Isso permitiu que eles produzissem o espaço urbano, conseqüentemente promovessem profundas transformações nas cidades e ante a reprodução do mercado imobiliário (BRASIL, 1850, 1937, 1938, 1964, 1967, 1979).

Com a Constituição Federal de 1988 foi reafirmado o direito à propriedade privada do solo urbano e o município foi obrigado a construir o plano diretor como instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Entretanto, somente em 2001, por meio da Lei nº 10.257, foi promulgada uma legislação sobre a execução da política urbana, que marcou alguns avanços nas normas de ordem pública e interesse social e na regulação do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo e da participação social para promoção da justiça social e espacial nas cidades (BRASIL, 1988, 2001).

No entanto, as políticas urbanas desenvolvidas pelos poderes estatais municipais, a exemplo de Santo Antônio de Jesus, não atendem o objetivo de ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana para todos. Alguns setores e áreas, em particular, os locais de maior status e de interesses dos agentes imobiliários são atendidas. Nas zonas pobres, o poder estatal não garante o direito à cidade como preconizado no Estatuto.

Em Santo Antônio de Jesus, existem duas legislações que permitem os agentes imobiliários incorporarem empreendimentos no formato de condomínios: Lei Municipal 016/02, que institui o Plano Diretor Municipal, tem como princípio disciplinar o uso e orientar o processo de ocupação do solo para estruturar a cidade para atender suas funções sociais e

bem-estar da população (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a); e a Lei 017/02¹⁷, que define as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002b). Essas legislações possuem diretrizes que não permitem a incorporação de áreas com terrenos baixos, alagados e sujeitos a inundações, de declives superiores a 30%, áreas de preservação, tampouco anunciar ou vender sem completar 60% das obras de infraestrutura dos condomínios. Além disso, deve-se evitar a segregação espacial e assegurar a integração aos espaços. Contudo, apesar das condições legislativas para incorporação de condomínios fechados, tais regras não são, totalmente, atendidas.

O Plano Diretor Municipal admite que no espaço urbano há áreas utilizadas para agregação de valor, inclusive nos locais historicamente consolidadas. Para reverter isso, seria preciso adotar políticas de ocupação, por meio de habitações. No entanto, ocorre que essas áreas foram incorporadas por agentes imobiliárias, ao passo que as políticas habitacionais para população de baixos rendimentos foram produzidas em áreas pobres da periferia e que, também, promoveram a expansão urbana. Para além disso, infere que a expansão urbana é produzida para atender outro processo, que é da especulação de terras pelos agentes imobiliários: “[...] São os conhecidos terrenos de engorda, que[...] vêm trazendo ônus significativos para o poder público, em razão da dispersão da mancha urbana para zonas cada vez mais distantes” (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a, p. 43).

O poder estatal admite a Zona Norte como uma parte da “[...] cidade literalmente marginal, à margem da dinâmica produtiva: é a cidade das favelas, da ausência de emprego e de infraestrutura e serviços básicos, da exclusão socioespacial” (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a, p. 44). Nesse contexto, coloca-se a produção de condomínios fechados como o fator responsável pela expansão urbana para atender um projeto de vida das classes de maiores poderes aquisitivos, com base no discurso de insegurança.

Essa forma de ocupação, além de reforçar a segregação do espaço, cria obstáculos à circulação ao impedir articulações viárias entre diferentes pontos, forçando trajetos mais longos. A sequência de glebas privativas organizadas sob a forma de condomínio gera também um desconforto visual, provocado pela presença das cercas e muros que isolam estes assentamentos do resto da cidade. Este é um ponto a ser tratado na legislação urbanística no sentido de criar restrições que atenuem os prejuízos causados à cidade pela proliferação de condomínios fechados e coloquem limitações à sua ocorrência na cidade, tendo como princípio o interesse público (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a, p. 45).

¹⁷ Art. 2º - O parcelamento do solo será efetuado segundo as categorias de empreendimentos abaixo mencionadas, observada a legislação estadual e federal e as demais disposições desta Lei: I – loteamento; II – desmembramento; III – remembramento; IV – desdobro; V – condomínio horizontal.

O Estado, também na escala do município, atua para viabilizar a expansão urbana ao permitir que o princípio da propriedade seja superior ao interesse público, por meio do ordenamento jurídico para implementação dos condomínios fechados e loteamentos, além de atuar diretamente na produção de conjunto habitacionais. O poder estatal é ciente da produção da cidade desigual e sua atuação ou omissão é estrategicamente produzida. Por um lado, garante a propriedade e a incorporação de empreendimentos imobiliários do tipo de condomínios fechados, por outro, as regras de produção dos condomínios são infringidas, o que corrobora a cidade “marginal”.

A paisagem urbana das áreas ao norte das rodovias é caracterizada principalmente por duas modalidades de ocupação: uma, regular, nos loteamentos programados e a outra, com traçados irregulares, nas invasões que os rodeiam. Essas invasões ocupam principalmente as encostas, inclusive em áreas de risco, com habitações precárias e carentes de infraestrutura urbana. A qualidade das habitações apresenta-se um pouco melhor nos loteamentos, onde se verifica uma melhoria também de infraestrutura, porém ainda insuficiente e agravada pelo inconveniente da distância do núcleo central da cidade, onde a oferta de equipamentos urbanos básicos é maior. As ruas, em sua maioria, não possuem calçamento e a ocupação é irregular, ora bastante densa, ora com grandes vazios (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a, p. 68).

O município tem conhecimento de que a Zona Norte é produzida de forma desigual e, em outras palavras, o Estado é o principal protagonista dessa produção. Ademais, é preciso colocar em evidência que as áreas pobres não foram “invadidas” e tampouco há “espaços vazios”. Na verdade, tais áreas originaram com o processo de periferização, a partir da década de 1970, e a formação de “espaços vazios”, vinculados ao interesse de agentes imobiliários, em particular, os proprietários fundiários e incorporadores.

É preciso evidenciar que em áreas pobres da periferia há ocupação regular, produzida pelo poder estatal e incorporadores, como ocorre na Zona Leste, no caso das URBIS e os conjuntos habitacionais do Programa Minha Casa Minha Vida. No caso da Zona Norte, não existe o Programa Minha Casa Minha Vida. No entanto, há as ditas ocupações regulares, como os loteamentos, que são transformados em condomínios fechados e infringem a legislação que proíbe o fechamento da área, visto que as ruas são de domínio público.

Também exemplifica-se o condomínio Alpha Parque, que foi incorporado em área de preservação, sujeita a inundação e alagamento, além dos loteamentos que não são dotados de infraestrutura, como calçamento, e outros que fecharam com muros e instalaram guaritas. O fato deles serem condomínios não quer dizer que são completamente regulares, como são

sempre preconizados. Exemplifica-se os loteamentos que foram fechados, tais como Horto Imperial (Foto 2), Jardim Imperial e Vale do Luar.

Foto 2 - Loteamento transformado no Condomínio Horto Imperial, Bairro São Cristovão, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

O Condomínio Horto Imperial foi incorporado pela ABS no vetor de expansão urbana da Zona Norte. No local, foram instaladas infraestruturas básicas, possuem residências, no entanto, ainda tem baixa ocupação. Além disso, encontra-se sistema de identificação na guarita, muros altos e cerca elétrica para controlar e limitar o acesso ao empreendimento.

O projeto estratégico de desenvolvimento urbano e o que refere-se ao controle do uso e ocupação do solo (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a, 2002b) são disciplinados para atender as táticas econômicas, em detrimento da promoção da justiça urbana; em outras palavras, a promoção do direito à cidade (LEFEBVRE, 1991a) foi subjugada por meio da projeção de uma cidade desigual, que no plano prático é produzida por uma política urbana cujos ideais¹⁸ efetivam-se somente para os segmentos sociais que têm os maiores poderes aquisitivos e viabilizam o sistema econômico na cidade para fluidez do capital.

O poder público estatal não somente tem ciência, é também produtor da lógica de expansão que foi produzida na cidade, ao ponto de colocar como questão central da política urbana o objetivo de atenuar o ônus desse processo para o município e para a sociedade (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a). Ademais, é sabido de que isso mesmo orchestra a produção desigual da expansão urbana, na qual o interesse do privado sobrepõe ao coletivo.

¹⁸ Ideais de Cidade: Santo Antônio de Jesus: Cidade Econômica e Democrática; Santo Antônio de Jesus: A Cidade do Bem Viver; Santo Antônio de Jesus: Cidade Cidadã; Santo Antônio de Jesus: O Comércio Mais Barato da Bahia; Santo Antônio de Jesus: Cidade Saudável (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a).

Quanto à ocupação do solo, diz que é orientada, por um lado, pelos agentes imobiliários que determinam suas próprias estratégias de produção do espaço, sem observar os interesses públicos: “[...] sem que o poder público previamente defina ou intervenha para garantir a articulação viária adequada entre as áreas da cidade, nem exigir a implantação da infraestrutura necessária [...]” (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a, p. 97); por outro lado, pelos moradores que não têm acesso ao mercado formal de habitação. Cabe destacar que o uso e ocupação do solo vão mais longe do que é destacado pelo Plano Diretor Municipal (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a). Além do próprio poder estatal, outros agentes do setor terciário têm estruturado a produção desigual do espaço urbano por meio do uso e ocupação do espaço. Contudo, deve ficar claro que a política urbana¹⁹ é desenvolvida para atender as necessidades dos agentes imobiliários, bem como dos consumidores de seus produtos.

O discurso empregado é a adoção de um conjunto de infraestrutura urbana, mas que, na verdade, trata-se de viabilizar o modo de produção da cidade capitalista (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a). As áreas da Zona Norte com deficiência em infraestrutura são colocadas como um dispêndio e “[...] isto representa um custo adicional para o poder público, face às dificuldades de implantação da infraestrutura, além de gerar dificuldades adicionais também na dotação de serviços como limpeza urbana e transporte” (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a, p. 97). Enquanto na mesma zona, áreas às margens das rodovias e para especulação imobiliárias são incentivadas para produção de novos empreendimentos habitacionais. Em tais espaços são produzidos os condomínios fechados.

A contradição aparece: a ocupação dos espaços “vazios”, na verdade, espaços de valorização, deve ser por meio de uma regularidade fundiária e habitacional, portanto, área de atuação dos agentes imobiliários, inclusive em locais de declives; ao passo que em locais em que pessoas foram obrigadas a residir ante o processo de periferização na cidade, em particular os locais de declives, devem ser desestimulados e retirados para outro local por meio de políticas habitacionais.

O parcelamento em Condomínio deve ser desestimulado face aos prejuízos que provoca à estrutura da cidade. Como o objetivo não é vedar totalmente a possibilidade de implantação de condomínios na cidade, mas de evitar a segregação espacial da cidade, devem ser definidas na legislação urbanísticas medidas que venham assegurar a integração dos espaços da cidade,

¹⁹ [...] (i) o meio ambiente ao permitir a ocupação de áreas inadequadas e sem infraestrutura; (ii) a fluidez do tráfego e a integração das áreas, ao segmentar o espaço em parcelamentos mal planejados e desarticulados em relação ao sistema viário estrutural e sem definição prévia quanto às funções das vias no sistema geral de circulação da cidade; (iii) as atividades econômicas e (iv) a habitabilidade, entendida aqui como um conjunto de necessidades que envolvem o cotidiano da vida das pessoas numa cidade (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002, p. 97).

estabelecendo limite de área para parcelamentos em condomínios e exigências adicionais de implantação de vias periféricas integradas à estrutura urbanística, existente ou planejada [...] (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a, p. 99).

Outra contradição vem à tona: a meta da política urbana, no plano teórico, é desestimular o parcelamento do solo e a ocupação em condomínios. No plano prático, diversas áreas foram incorporadas e impactam diretamente na produção da cidade: a segregação socioespacial é mais evidente na periferia. Isto é, a Zona Norte é produzida de forma inversa ao que consta no plano legal. No plano prático, tem-se a produção de espaços desiguais. Há produção e intensificação dos processos de segregação socioespacial e expansão urbana, os quais seriam os principais objetivos da política urbana municipal: evitá-los e combatê-los. A integração dos espaços não é realizada: agentes imobiliários e de distribuição, em particular os primeiros, ocupam e dominam esses espaços (Mapa 10).

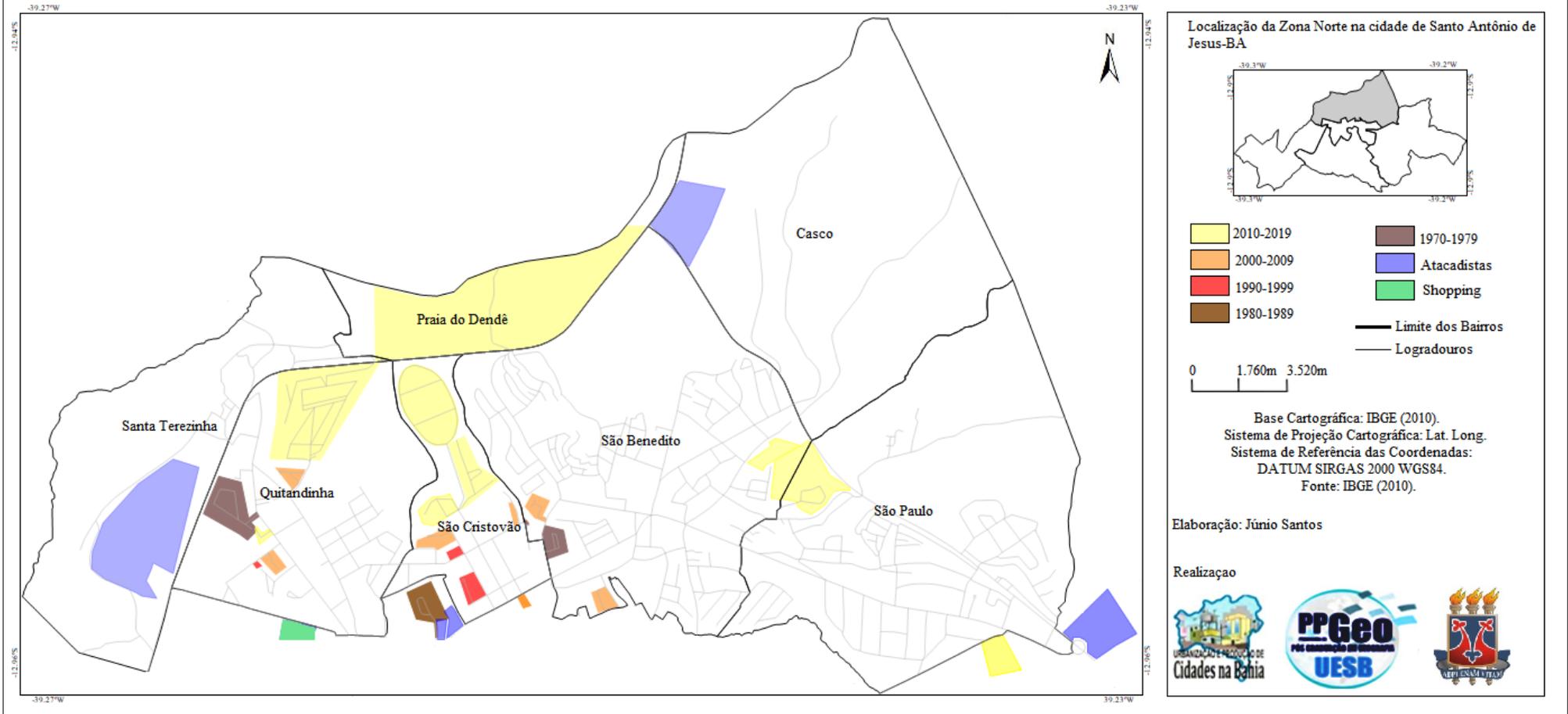
Observa, também, que o uso e ocupação do solo tem valor na medida que garante o direito à propriedade. O IPTU é o imposto sobre o direito à propriedade²⁰ que é estabelecido de acordo ao valor unitário do metro quadrado do imóvel²¹, com base na localização, infraestrutura e equipamento urbanos, logo, é um instrumento que controla a reprodução dos agentes espacialmente na cidade. Por um lado, quanto maior o valor do metro quadrado do solo, o Estado atua para atender os interesses de determinado grupo social ou agentes do setor terciário; por outro, quanto menor o valor do metro quadrado o Estado atua de forma para manutenção das desigualdades.

Os primeiros condomínios incorporados no final da década de 1970 localizavam-se próximo da área central. No entanto, a época, estavam no limite do perímetro urbano e, portanto, começaram a promover a expansão. Nas duas décadas seguintes, 1980 e 1990, as ações de incorporação nessa zona não promoveram profundas transformações. Todavia, na década de 2000 começou a haver a retomada das atividades imobiliárias.

²⁰ Artigo 117. O Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município (SANTO ANÔNIO DE JESUS, 2008).

²¹ Artigo 124. – Para a fixação da base de cálculo do imposto, o valor venal é representado pelo valor unitário do metro quadrado do imóvel, considerando: I – para os terrenos, valor unitário uniforme para cada logradouro, trecho ou face de quadra, segundo: a) a área geográfica onde estiver situado; b) os serviços ou equipamentos públicos existentes; c) a valorização do logradouro, trecho ou face de quadra, tendo em vista o mercado imobiliário; d) outros critérios técnicos. II – para as edificações ou construções, valor unitário uniforme por tipo ou espécie, segundo: a) a natureza, a qualidade e o padrão; b) a localização do imóvel; c) os preços correntes de transações ou vendas ocorridas no mercado imobiliário; d) outros critérios técnicos (SANTO ANÔNIO DE JESUS, 2008).

Mapa 10 - Uso e ocupação do solo pelos agentes imobiliário e atacadista, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Foi a partir da década de 2010 que os processos de produção e incorporação imobiliária de médio e alto padrão se intensificaram e promoveram profundas alterações morfológicas, sociais e espaciais, principalmente nos bairros Quitandinha, São Cristovão, São Benedito, Praia do Dendê e São Paulo.

Os agentes imobiliários produziram a expansão urbana orientada pela dominação do uso, conseqüentemente, por meio do parcelamento e da venda em partes do solo em locais estratégicos da periferia que possibilitassem aos moradores deslocamento rápido ao centro e às rodovias. Nesse mesmo período, os principais agentes de distribuição que se encontravam na cidade dominaram locais estratégicos: Codical, localiza-se no bairro Santa Madalena, nas margens da Rodovia BR 101 e nos limites dos bairros São Cristovão e São Benedito com o Centro, entre as Avenidas Ursicínio Pinto de Queiroz e Barros e Almeida; Todo Dia localiza-se na Avenida Ursicínio Pinto de Queiroz; e o Atacadão localiza-se na rodovia BA 046, no limite do bairro São Paulo. Esses agentes dominam os espaços estratégicos, implementam suas ações e, conseqüentemente, também produziram a expansão da cidade.

As localizações dos empreendimentos imobiliários e redes de distribuição são dotadas de infraestrutura e equipamentos urbanos, situadas nas principais ruas e avenidas, além da facilidade de acesso às rodovias produzidas pelo poder estatal. Portanto, o Estado atende os interesses dos agentes do setor terciário e possibilita a valorização de terras. Diante a isso, as pessoas que têm os menores rendimentos e moram nos locais circunvizinhos a esses empreendimentos, consoante as ações do poder estatal e o aumento progressivo do IPTU, não conseguem ou têm dificuldade em pagar o imposto.

Cabe destacar que Santo Antônio de Jesus garante a isenção do IPTU para aqueles que têm até dois salários mínimos e um imóvel com bases nos seguintes critérios: imóveis residenciais, de propriedade de pessoas físicas, cujo valor do imposto seja igual ou inferior a 20 reais; que tenha área construída de até 150 m², edificado em área de terreno não superior a 200 m², que seja de pessoas portadores de deficiências ou inválidas; ou área construída de até 50 m², edificada em área não superior a 100 m² de propriedade de pensionista ou aposentados; além dos terrenos urbanos de propriedade de pessoas físicas, cujo valor do imposto seja igual ou inferior a 25 reais (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2008).

As pessoas que possuem baixos rendimentos e, todavia, não atendem os critérios apresentados, não têm direito à isenção. Houve uma estratégia legislativa de não definir os limites dos imóveis para as pessoas que não são aposentadas ou portadoras de deficiência. Apenas há definição do valor máximo do IPTU. No entanto, é definida a obrigatoriedade de atualização dos limites de acordo a esses valores. No plano prático, a partir de 2017, com a

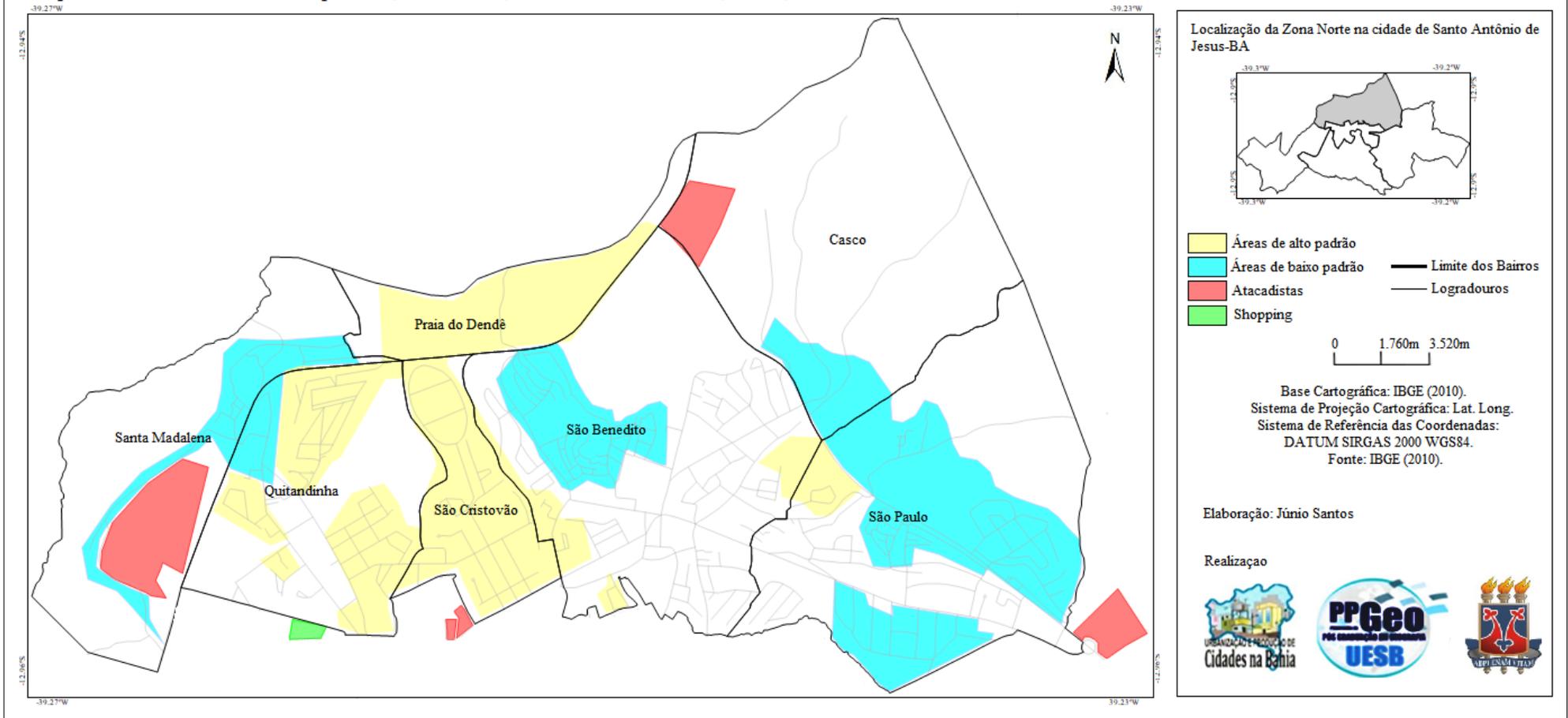
revisão dos valores do IPTU, as isenções para as pessoas de baixos rendimentos foram, praticamente, inexistentes, visto que o valor do m² mais baixo é de 50 reais (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2008).

Os moradores em torno dos empreendimentos imobiliários, por terem menores rendimentos, não conseguem pagar o preço da valorização, dado pelo aumento do IPTU, o que os obrigam a procurar outros locais que possam pagar, amiúde, em áreas nas franjas dos limites das periferias. Nesse sentido, o IPTU é instrumento jurídico que permite a valorização de terras, controle e uso do solo, susceptibilidade populacional e expansão urbana (Mapa 11). Além disso, perceber a localização da disposição de infraestruturas e os equipamentos urbanos, bem como os serviços onde estão localizados na periferia, permite saber de que forma o poder estatal atende aos interesses e quais grupos de rendimentos são atendidas em prioridade (Mapa 12).

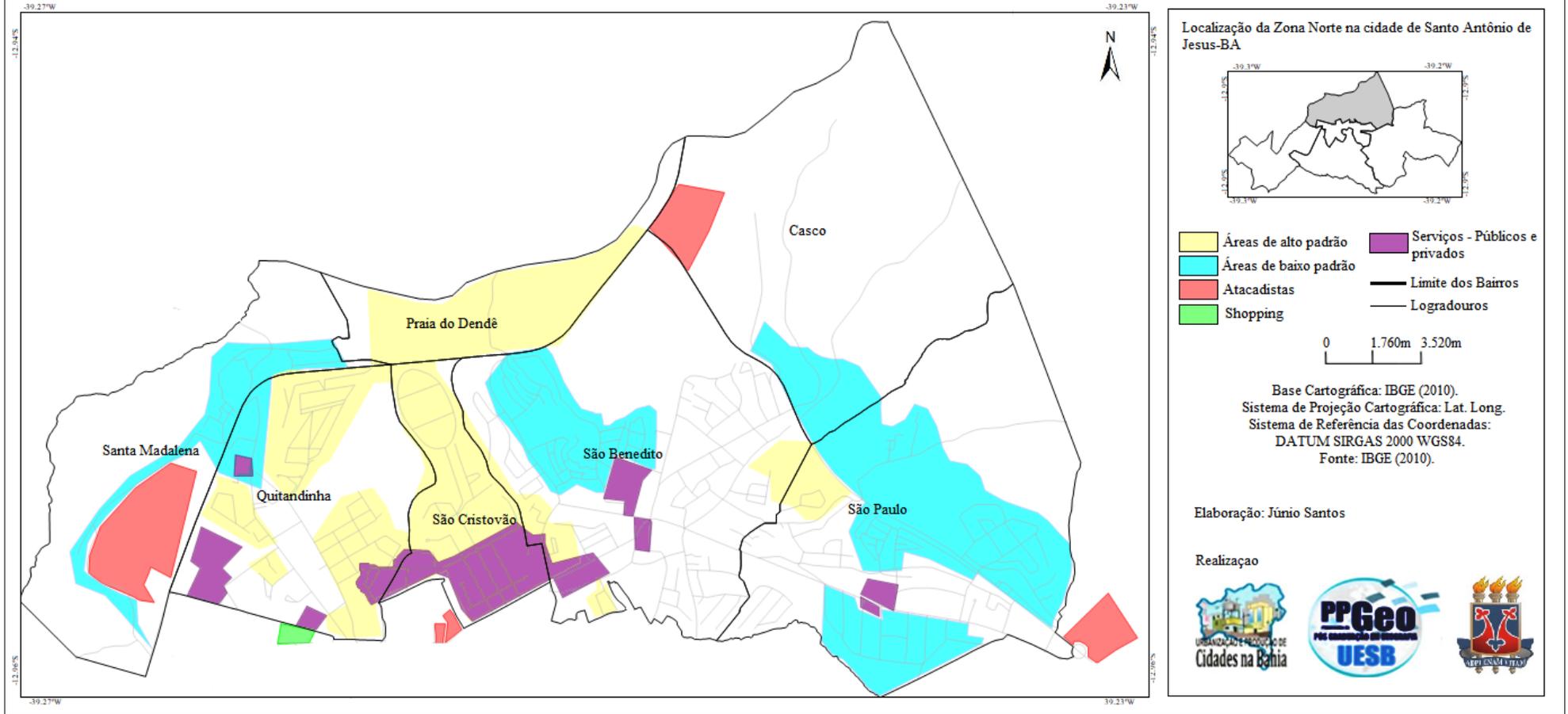
No Mapa 11 pode-se observar os locais que os agentes imobiliários desenvolvem suas ações e produziram áreas de *status* na Zona Norte. Além disso, são áreas em que foram dispostas infraestruturas e equipamentos urbanos pelos incorporadores dentro dos empreendimentos e pelo poder estatal nos acessos. O valor do m² é elevado e somente as classes de rendas média e alta podem consumir esse tipo de produção. Todavia, nessa mesma zona, sobretudo nas franjas do São Benedito, Santa Madalena, Quitandinha, São Paulo e Casco, há áreas onde residem pessoas que detêm rendimentos baixos, não existe a disposição de infraestruturas e equipamentos urbanos, e nos locais em que foram dispostas são precárias, bem como o acesso aos serviços é dificultado por estarem concentrados na Zona Central e por um ineficiente sistema de transporte coletivo.

Nas áreas pobres, agentes de distribuição instalaram suas atividades e promovem a valorização do solo, no entorno, e, dentre outros aspectos, há indícios de aumento dos preços dos alugueis. Por um lado, a ação dos agentes imobiliários e distribuição promove o aumento do IPTU, em função da instalação de infraestrutura e equipamentos urbanos; por outro lado, produz a extensão urbana: primeiro, em função de suas ações; e segundo, orienta e obriga à população mais pobre que não consegue pagar o IPTU a residir nos limites da periferia. Todas essas ações são orquestradas pelo poder estatal para manter e sustentar a reprodução social e do capital. Ter acesso as benfeitorias ante a produção desigual da Zona Norte têm estreita relação com a renda. As áreas de maiores status têm melhores condições de vida, ao passo que nas áreas pobres as condições de vida são péssimas. Além disso, atividades da administração e serviços do Estado, associadas com agentes econômicos do setor terciário, que foram implantadas tornam complexos os conteúdos dessa periferia que surgiram em função da expansão urbana.

Mapa 11 - Áreas de baixo e alto padrões, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Mapa 12 - Principais áreas das atividades dos setores de serviços, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



No mapa 12 é possível identificar os locais que o poder estatal, nos níveis do município, do estado e federal, implementaram serviços e atividades da administração pública. Encontram-se escolas no bairro Quitandinha, São Benedito e São Cristovão; Hospital e Maternidade Luiz Argolo na Quitandinha; Fórum, Delegacia, IML e o Detran no bairro São Paulo. Todavia, os principais serviços privados, especificamente de saúde, estão localizados nos bairros São Cristovão e São Benedito, bem como no Shopping Itaguari, que está na Zona Central no limite com o bairro Quitandinha para atender, justamente, a população que possui os maiores poderes aquisitivos.

Para as classes de menores poderes aquisitivos, os direitos que são promovidos pelo poder estatal não atendem as suas reais necessidades. Para aqueles que detêm rendas médias e altas é possível comprar serviços no setor privado. O poder estatal atua para legitimar os interesses dos grupos que têm os maiores rendimentos e para a população que possui baixos rendimentos suas necessidades não são atendidas, da forma que deveria acontecer para promover, não somente a justiça espacial, mas também o direito à cidade.

Nesse sentido, saber como o próprio poder estatal analisa a sua política para produção do espaço urbano é fundamental para entender as diretrizes e os meandros do desenvolvimento urbano, em particular para as áreas da periferia que expandiram com a periferização. Em relação ao controle sobre uso e ocupação do solo, a fiscalização é realizada por uma operação diagnóstica, com ações para avaliar um conjunto de irregularidades, em particular as obras.

A gente sai todos os dias com fiscais, que no meu caso, um engenheiro e um arquiteto por todas as 4 zonas da cidade. A gente faz uma operação em que a gente consegue ver tudo que está acontecendo na cidade: obras ilegais, problemas nossos de logradouros, serviços de pavimentação, seja em meio fio, seja em drenagem, seja em caixa de sarjeta, e ao mesmo tempo, a legalidade da atuação do mercado informal²².

O poder estatal, de alguma forma, sabe da produção da cidade, onde estão os problemas e define suas estratégias de ação. Coloca-se que somente existem problemas e irregularidade em áreas da periferia pobre. No entanto, sabe-se que as áreas da Zona Norte de *status* também têm ilegalidades. Por exemplo, a incorporação de empreendimentos imobiliários em locais proibidos pela legislação urbana e ambiental, como: topo de morro, fundo de vales (Foto 3), áreas íngremes e retirada da vegetação, como aconteceu com a incorporação do Condomínio Alpha Parque Recôncavo, no bairro Praia do Dendê.

²² Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

Foto 3 – Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

A incorporação desse condomínio, por exemplo, ultrapassa o limite do município de Santo Antônio de Jesus para Conceição do Almeida. Também, houve desvio do curso do Rio Sururu, que delimita os limites, inclusive, para construção de um lago artificial. O muro construído adentra o rio e a construção do empreendimento é em fundo de vale, que é área de proteção ambiental. Isto é, a ilegalidade está presente na produção dos condomínios fechados, os quais sempre são preconizados como legais. É possível identificar irregularidades nas áreas de *status* dessa periferia. O município é o principal responsável pela produção ilegal e irregular do espaço urbano para atender os interesses do capital imobiliário.

Parte dos problemas da periferia pobre é produzido pelo próprio poder estatal e, no entanto, as pessoas que moram nesses locais são colocadas como responsáveis pelas suas condições: são “[...]bairros que foram criados, que surgiram, digamos espontaneamente, que a gente chama de invasões e que após isso deixa uma sequela na infraestrutura municipal²³”. Para essas áreas, o plano municipal não promove a justiça espacial, tampouco a melhoria, na qualidade de vida.

Então, diante desse fato, Santo Antonio de Jesus começou a tratar em 2017 pra cá desses assentamentos urbanos com infraestrutura, diante de um programa, que a gente catalogasse todas as ruas e logradouros, na verdade de barro que estavam ainda em condições precárias do ponto de vista da infraestrutura, sem pavimento, sem drenagem, esgotamento, iluminação pública. Nós catalogamos e, depois de um vasto orçamento, [...] a prioridade é fazer uma justiça social e da infraestrutura pros bairros que ainda não tem. [...] priorizar num primeiro momento essas ruas sem infraestrutura do que o próprio centro e os bairros formais [...], mas principalmente, você puder dar

²³ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

condição de qualidade de vida e padrão igual a toda cidade²⁴.

O poder estatal atua na periferia. Isto é, não é “falta de planejamento”, bem como nem tudo na periferia é informal. O Estado produz a periferia pobre, portanto, ela também é formal. Isto é, várias áreas da periferia são formais e pobres. O questionamento deve ser se o poder estatal tem capacidade de resolver os problemas que ele mesmo produz, haja vista que a periferia se apresenta, socioespacialmente, ao modo do processo que é orquestrado para uma produção desigual da cidade.

Na foto 4, ao fundo e a direita, localiza-se a comunidade da Rádio Clube. Na parte superior, o Loteamento Maria Amélia, regulado pelo município no bairro São Benedito, é a expressão da negação do direito à cidade, da injustiça espacial, sobretudo da degradação do habitat. As pessoas que moram nesse local têm sua existência negada, visto que a necessidade básica de existir e reproduzir, praticamente, não se realiza: há pessoas que moram em casas autoconstruídas, sem energia elétrica e água, tampouco esgotamento sanitário, o que é amenizado por fossas sépticas construídas em algumas residências.

Foto 4 – Localidade da Rádio Clube, Bairro São Benedito, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019

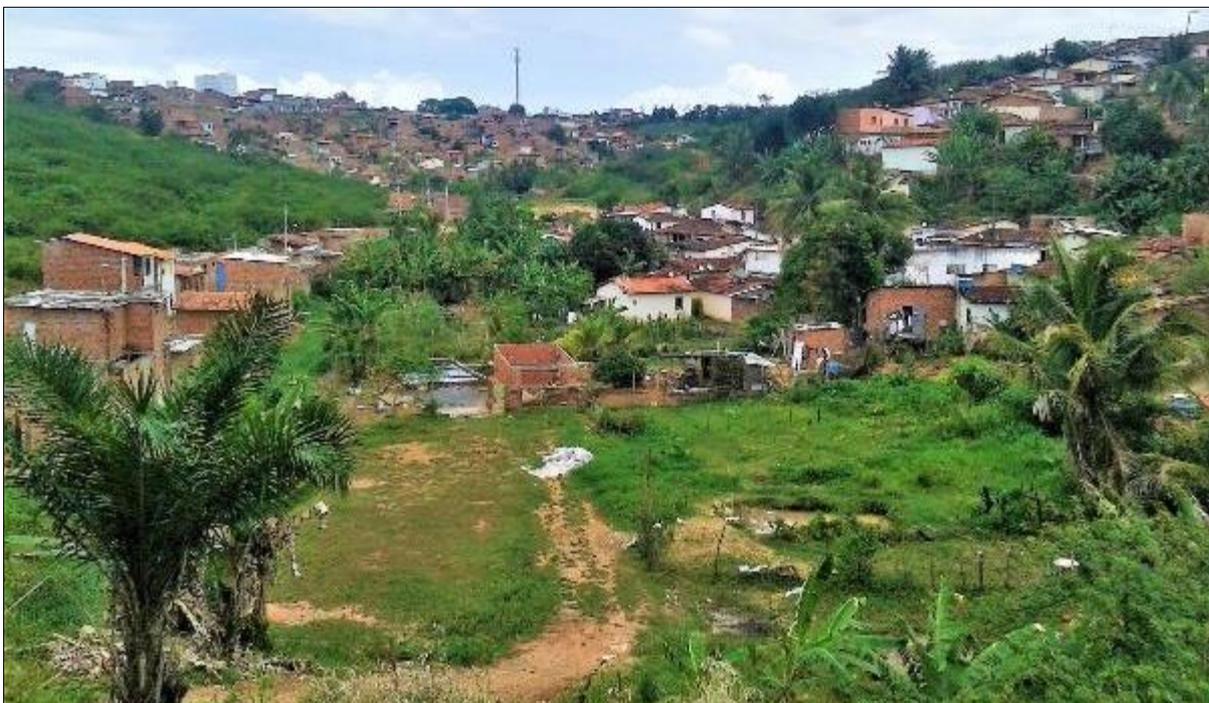


Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

²⁴ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

Os direitos básicos, como habitação, infraestrutura e equipamentos urbanos, serviços, áreas de lazer e cultural, não são promovidos pelo poder estatal. Portanto, o Estado produz, ratifica e legitima a periferia pobre e a produção desigual da periferia. O controle e o direito da propriedade historicamente constituídos na Lei das Terra de 1850, que foi reafirmado pela Constituição Federal de 1988 e está garantido na política urbana do município, são barreiras para luta por moradia na cidade.

Uma foi numa área particular, que cabia ao proprietário defender as suas terras. Foi a invasão que houve ano passado, da Fernando Ouro. A população perdeu a ação de poder adquirir espontaneamente a terra, mas entramos com um programa, junto com o ministério público depois da solução judicial, em que a gente nesse momento está dentro do ministério discutindo áreas em que o município possa ajudar a solucionar um pouco esse problema²⁵.

A propriedade fundiária sem função social e a inexistência de políticas habitacionais para as pessoas menores poderes aquisitivos fizeram emergir na periferia pobre grupos que lutam pela moradia. Esse cenário revela que o direito à moradia, garantido pela Constituição Federal de 1988, não é atendido e as projeções não são as melhores, porque os programas e as políticas que atendem esse público estão cada vez mais escassos.

Infelizmente se extinguiram efetivamente os programas de 2 anos prá cá do governo federal que era o pró moradia. Os municípios estão sem ter recurso e programas específicos para ajudar a população nessa área. [...] Ou seja, não é um problema do município, nesse caso da área particular, mas o município entrou com o apoio para a gente conseguir junto ao governo do estado e o governo federal algum aspecto de programa que sinalize a ocupação dessas pessoas. Fora isso, a gente tem um déficit habitacional, que o último Programa do Minha Casa Minha Vida, ficou muitas pessoas que ainda moram em casa de aluguel, e que estavam escritas no programa e que até agora a gente não conseguiu suprir por não ter recurso específico na área de habitação²⁶.

A falta de políticas habitacionais efetivas nega um dos fundamentos do direito à cidade. Habitar tornou-se possível por meio do poder de compra. Para quem não tem essa capacidade o ato de morar é uma resistência. Nesse sentido, o poder estatal tem ciência desse processo por meio da manifestação de ocupações em determinados espaços da periferia.

Existem hoje um manifesto de ocupação na BA²⁷ também, numa área particular, já está edificada e que diz os ocupantes que estão começando a

²⁵ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

²⁶ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

²⁷ Rodovia Estadual – BA 046.

ocupar, que foi o proprietário que cedeu o terreno pra eles. Nesse caso, o proprietário precisa se responsabilizar e está notificado para isso, até porque, a infraestrutura básica, se ele quer lotear tem que ser fornecida por ele, se não a gente não acaba nunca com o problema que a gente está zerando hoje, que é a cidade informal sem infraestrutura. Mas, isso é um processo lento²⁸.

Por meio de ações do poder estatal ou por sua admissão que muitos problemas urbanos existentes nas áreas pobres da Zona Urbana foram produzidos. “Em algumas áreas já apontam índices de precariedade, que mesmo que hoje já tenha infraestrutura, existem um ou outro manifesto de casas irregulares²⁹”.

Eles adquiriram, através da compra e venda e de instrumento não tão legais, ou seja, eles continuam com o processo da irregularidade, mas são em áreas que já estão sendo trabalhadas. Santa Madalena, a gente sempre sente, um pouco crescente o número de casa e a ocupação. Nesse entorno, [...] mas são loteamento informais³⁰.

A informalidade é permissível pelo poder estatal. O controle da legalidade é feito para determinados fins. Na política urbana, do ponto de vista legal, o uso e a ocupação devem ser aprovados pelo poder estatal. Todavia, ao não cumprir as diretrizes legais dessa política, o poder estatal transmite a omissão na fiscalização para uma possível cultura da ilegalidade enraizada nas pessoas que possuem baixos rendimentos, além dele mesmo produzir as próprias informalidades. “Ninguém pode incorporar ou vender sem aprovar no município. Então, mesmo que culturalmente as pessoas comecem a fazer o empreendimento antes de aprovar, existem muito isso aqui³¹”. Contudo, para os agentes imobiliários os processos são diferentes. Eles têm organizado em suas estruturas administrativas órgãos específicos para atender os requisitos técnicos, legais e jurídicos. De acordo ao poder público, os grandes empreendimentos imobiliários são sempre regulares para incorporação.

Os grandes empreendimentos, como a iniciativa imobiliária é muito difícil que eles iniciem sem o alvará de construção, porque geralmente para esses empreendimentos eles precisam de aprovação, de recursos, eles precisam de venda publicitária dos lotes, são grandes empreendimentos³².

A atuação dos agentes, como as imobiliárias e as redes de distribuição, é respaldada em

²⁸ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

²⁹ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

³⁰ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

³¹ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

³² Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

regulamentos jurídicos. Para tanto, suas ações em determinadas áreas da periferia, de acordo ao poder estatal, são dificultadas pela própria legislação. “Existem impasses de ocupação e uso do solo com a nossa legislação que está deficitária há muitos anos³³”, mas que a legislação existente não traduz a necessidade do controle e crescimento da cidade.

Então, tem algumas observâncias, a exemplo de proprietários de áreas que lançam loteamento, que hoje o costume da segurança ser do loteamento fechado, e isso, de qualquer forma, não uma análise urbanística, bloqueou-se alguns acessos de comunicação e integração da cidade como um todo. Então, é um desafio que a gente tem que a partir de agora ter uma nova visão, mas não há legislação que impeça isso nesse sentido. Então, há entraves, mas eu acho que não há nada que não seja, que não possa ser resolvido, ou com a lei nova, que é que nós estamos tentando fazer atualização esse ano ou com algum entendimento, mais consciente desses empreendedores³⁴.

Já se tem uma legislação, tanto no plano nacional, em particular ao Estatuto da Cidade, como no plano municipal de desenvolvimento urbano com mecanismos que obrigam o poder público a atuar para que a cidade seja integrada e que os acessos aos espaços não sejam bloqueados, logo, para garantir o direito público de ter acesso e apropriar do espaço urbano.

Dizer que não há legislação é uma inverdade. Precisa-se entender que o poder estatal no plano do projeto regula para atender a lei federal que obriga os municípios a ter uma legislação urbana. Todavia, no plano prático, não coloca as diretrizes para promoção do desenvolvimento urbano, tampouco para impor os regulamentos previstos na Lei 017/02 (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002b).

Verifica-se certa complexidade que vai além do discurso de insegurança, promovido pelos agentes imobiliários. O poder estatal tem ciência que os condomínios fechados interferem na produção do espaço urbano, dentre eles, na comunicação entre as áreas desiguais. Ao mesmo tempo, ratifica que esse processo é o modelo de produção urbana, por meio dos condomínios fechados. Também ressalva que são poucos condomínios que atendem a legislação. “São pouquíssimos regularizados na cidade. A grande maioria se diz condomínios, fecha os seus limites, mas não estão legalizados como condomínios, foram loteamentos que viraram condomínios³⁵”. A permissividade do poder estatal do uso e ocupação do solo na periferia da forma que ela se apresenta é admitida pelo próprio Estado.

No que se refere a primeira avaliação da produção da periferia, a entrevistada coloca

³³ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

³⁴ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

³⁵ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

que a incorporação está em declínio: “Nesse aspecto, de 2 anos para cá, eu vou lhe dizer, acho muito fraco. A questão imobiliária, daquele boom que existiu no momento da construção civil, infelizmente a gente acabou, tem três anos pra cá que a gente não ver isso³⁶”. De acordo com a entrevistada, esse declínio tem como base dois fatores: primeiro, em função de menores investimentos para subsidiar o mercado de habitação, sejam promovidos pelo Governo Federal ou privado. E segundo, “entramos em um momento de crise também, as pessoas não tiveram muito sucesso, isso, eu ouço muito, nos encontros com as construtoras, com os imobiliários³⁷”. Entretanto, diversas áreas da Zona Norte estão dominadas por agentes incorporadores. O fato de não haver incorporação não significa que esses agentes não têm a propriedade fundiária e não estão planejando ações para essas áreas.

Se você imaginar como no caso mesmo, vou só dá um exemplo: O Portal I, quando foi lançado em 2016 teve sucesso de venda de 100% em 48 horas. O Portal II está praticamente com 40% ainda sem venda, e assim, outros. Tem tido a procura, mas uma procura mais lenta. Isso demanda, toda uma consequência de todo momento econômico e nessa área da construção civil em nosso país. Não tem tido aumento, pelo contrário, nós estamos no déficit hoje de habitação na cidade. Aquele da BR, o Alpha Parque, aquele também surgiu e tal, e de repente tá tudo parado, tá muito parado³⁸.

No plano morfológico, os condomínios, em particular, os incorporados na última década, encontram-se em situação de baixa densidade de ocupação. Em contraposição, em meio a real necessidade de habitação para as pessoas que possuem poucos rendimentos e a falta de políticas habitacionais para essas pessoas, há diversas áreas para especulação e incorporadas sem habitação. Para a entrevistada, esse modelo de produção da cidade é um prejuízo para as relações no espaço urbano. “É uma cidade difícil de se comunicar, as ruas não foram projetadas, são estreitas e para a gente se comunicar de um bairro com o outro a gente entra em vários caminhos de vielas, e eu acho que a gente tem que no futuro corrigir muito isso³⁹”.

A segunda avaliação é mais complexa e tem estreita relação com a imposição prática da política de desenvolvimento urbano. É entendido que há uma produção desigual do espaço urbano. “A cidade tem horas que tem lados que ela aparece um forte apache e ela cresceu⁴⁰”. No plano macro da produção espacial da cidade, há duas cidades, a região sul é a rica e a norte a pobre.

³⁶ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

³⁷ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

³⁸ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

³⁹ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

⁴⁰ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

Você está deslumbrando de frente pra cá da cidade, do lado direito (sul) ela cresce com uma iniciativa da classe média, condomínios de média e alta renda e do lado esquerdo (norte) ela tá cada vez mais sendo ocupada por condomínios de baixa renda, condomínios precários. Olhando de frente da entrada da cidade (sul) você ver a região do Andaiá, Maria Preta sempre ocupando com média e alta renda, e do lado de cá (norte), Paraíso, Gravatá, Portelinha, Bom Jesus, Jardim das Árvores, Juerana, a classe mais baixa ocupou esse lado. E isso não é legal para a cidade. Você tem uma inserção divisória de renda. Vista visualmente do lado do centro que é o meio mais regulado da cidade⁴¹.

Sabe-se que em todas as zonas urbanas há áreas de pobres e ricos que se reproduzem de formas desiguais, como na Zona Norte. Para superar as formas desiguais de apropriação do espaço urbano, a entrevistada salienta que é preciso desenvolver uma política urbana, em particular, de espaços que sejam promovidos o convívio social de diferentes classes sociais e apropriados para o desenvolvimento de práticas cotidianas para “[...]oportunizar a cidade qualidade de vida melhor⁴²”.

Mesma coisa, que eu falo de praças, de parques e vai em todas as áreas. Você tem que pelo menos zonestar, regionalizar esses equipamentos urbanos, você sente áreas da cidade que são contempladas com essas áreas de entretenimento e qualidade de vida melhor e áreas completamente condensadas de ocupação, de moradia, de habitação sem esses equipamentos sociais. Então, eu acho que a cidade precisa se redistribuir melhor. Eu espero que nesse estudo do plano diretor que a gente está lançando esse ano, a gente possa ter uma mobilidade melhor, possa ter uma análise melhor⁴³.

É preciso pensar a produção desigual do espaço urbano. Isso é um desafio, pois “precisa colocar isso em discussão: para onde a cidade vai realmente crescer, os setores que a gente precisa está melhorando para poder trazer, todo mundo quer qualidade de vida, mobilidade e melhor forma de viver na cidade⁴⁴”. Pensar direito à cidade (LEFEBVRE, 1991a)⁴⁵ e, para isso, deve-se promover a justiça social por meio da sobreposição dos interesses do desenvolvimento urbano em relação aos dos agentes imobiliários.

De um lado, a atuação desses agentes junto às estratégias homogeneizantes das classes

⁴¹ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

⁴² Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

⁴³ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

⁴⁴ Sonia Fontes, Secretária da SEINFRA. Entrevista realizada 25 de março de 2019. Apêndice A.

⁴⁵ [...] a arte de viver na cidade como obra de arte. [...] O direito à cidade se manifesta como forma superior dos direitos: direito à liberdade, à individualização na socialização, ao habitat e ao habitar. O direito à obra (à atividade participante) e o direito à apropriação (bem distinto do direito à propriedade) estão implicados no direito à cidade (LEFEBVRE, 1991a, p. 135).

de maiores poderes aquisitivos, na tentativa de impor, na periferia, um projeto de vida recluso a convivência social. De outro, a população que tem baixos rendimentos tenta sobreviver em meios ao constante ataque às suas vidas cotidianas, em particular a propagação do medo da insegurança.

Primeiro, o poder estatal, que não opera para entender seus interesses de uso e apropriação do espaço, ao passo que atua para atender as exigências do mercado imobiliário; segundo, a tentativa de destruir as relações e práticas de vizinhanças, da conversa, da solidariedade, da possibilidade de encontro das pessoas nos espaços e do convívio público (CARLOS, 2007).

No plano prático, têm-se ruas sem circulação de pessoas. Na periferia pobre, a maioria das ruas não tem passeio, o que impossibilita a comunicação, a atividade participante e apropriação (LEFEBVRE, 1991a). Há a tentativa racional de sobrepor o espaço público ao espaço privado, isso, de um espaço global e homogêneo ao das relações cotidianas (LEFEBVRE, 1999).

Entender os regulamentos jurídicos que controlam o desenvolvimento urbano por meio do uso e ocupação do solo na periferia é saber como o poder estatal orienta e orquestra a produção desigual da periferia. Ele é o principal agente que implementa as bases, seja de infraestruturas, equipamentos ou incentivos para implementação de atividades econômicas que modificam os conteúdos da periferia. Os graves problemas sociais e espaciais, quando o Estado não produz, como as irregularidades e informalidades, é permissível para que agentes, em particular os imobiliários, atuem e interfiram sem atender, em sua totalidade, as normativas e regras para ação e atuação do mercado imobiliário. Portanto, partes da periferia são valorizadas, e ainda mais, dificultam as condições de sobrevivência da população das áreas pobres.

4.2 (RE)PRODUÇÃO DO ESPAÇO NAS CIDADES MÉDIAS PELOS AGENTES IMOBILIÁRIOS

Nesta segunda parte serão evidenciados os resultados da pesquisa sobre a atuação dos agentes imobiliários na (re)produção do espaço urbano. Saber sobre seu comportamento na Zona Norte é comprovar a forma de dominação do solo. Esses agentes (re)produzem o espaço urbano por meio da dominação do solo. Para isso, utilizam-se de um conjunto de ações que são implementadas e interferem na morfologia das áreas periféricas. Nesse sentido, produzem a valorização fundiária com a captação de infraestrutura e equipamentos urbanos para produzir o processo de expansão urbana.

A valorização fundiária é produzida por meio da produção de um discurso que são “áreas nobres”, localização privilegiada e vetores de crescimento. “Loteamento/Condomínio em Amparo: Localização privilegiada no principal vetor de crescimento do Recôncavo à BR101 por onde trafegam cerca de 80mil veículos/dia. Estrutura completa⁴⁶”. Como nos condomínios a infraestrutura interna é, nos últimos anos, de responsabilidade do agente incorporador, o primeiro processo é realizar o fechamento por muro da área incorporada. Em seguida, instalam toda infraestrutura, desde a terraplanagem, drenagem, rede de esgotamento sanitário e água, até o calçamento das vias internas. Oferecem estruturas de segurança e práticas de lazer em um ambiente artificializado da natureza (Imagem 6).

Produz-se dentro dos muros um ideal de segurança, em que é possível realizar práticas de lazeres aliadas às áreas verdes em que os moradores podem conviver, os quais fora deles não seriam possíveis, por falta de segurança. O discurso é que na cidade e em seus espaços públicos não é possível viver bem. Em contraposição, o grande problema da produção desigual do espaço urbano são os muros dos condomínios. Produzem uma cidade para atender o projeto de vida das classes que possuem os maiores poderes aquisitivos. É vendido o conforto, associado a segurança e a tranquilidade.

Imagem 6 - Propaganda de comercialização de condomínio pelos agentes imobiliários, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Fonte: ABS (2019).

O Horto Imperial no Bairro São Cristovão traz e (re)produz que os condomínios fechados são a expressão do “mundo moderno” e a propagação da cidade insegura. Ao adquirir lotes nesses empreendimentos é possível incorporar ao cotidiano e as rotinas hábitos saudáveis. Também, a ideia de moderno é colocada como conceito e referência, cuja representação seria adquirir qualidade de vida.

⁴⁶ Fonte: Zapimoveis (2019).

Um novo jeito de morar em Sto. Antônio de Jesus [...] Seu conceito de morar vai mudar junto com você[...] um lugar repleto de felicidade [...] Conquiste a felicidade de morar aqui [...] Venha viver de um jeito incomparável [...] Mude-se para essa vista [...] Na medida de seus sonhos [...] Escolha viver como se todo dia fosse um final de semana [...] Você não precisa mais esperar o final de semana para aproveitar a vida [...] Alpha Parque reúne os privilégios que você e sua família sempre sonharam [...] o Alpha Parque terá um acesso direto ao centro de Santo Antônio de Jesus, sem passar pela BR 101⁴⁷.

O projeto de vida produzido no Alpha Parque coloca em evidência outros processos: conversão de terras rurais em urbanas, conseqüentemente, a transformação de atividade do setor primário, como a pecuária, para empreendimentos imobiliários, como os condomínios. No caso específico, a inauguração do viaduto que liga a cidade ao condomínio Alpha Parque emite outros fatos: a associação dos agentes imobiliários com os dos legislativos municipal (vereadores), estadual (deputados) e federal (senador) e executivo no nível municipal (prefeito) para constituição do mercado imobiliário, em particular na instalação de infraestrutura que permite a incorporação de áreas na Zona Norte.

Na inauguração de uma parte da infraestrutura, o viaduto supracitado, “estiveram presentes na ocasião familiares, amigos e autoridades que tinham uma relação de respeito e admiração pelo homenageado⁴⁸”.

Amigo pessoal do homenageado, o senador Otto Alencar participou do evento e falou a respeito da sua relação com Fidélis Barreto. “É uma homenagem a um grande amigo meu, um homem de vanguarda que teve uma vida ativa aqui na região”, afirmou. O senador, escolhido para realizar o corte da faixa de inauguração, afirmou ainda que esta é uma homenagem mais que justa⁴⁹.

A presença de agentes políticos em inauguração de infraestrutura, como do viaduto que liga o condomínio Alpha Parque à cidade, indica para qual sentido caminham o interesse e a implementação dos principais objetivos da política urbana municipal. Dentre esses agentes, figura-se o proprietário fundiário, ao determinar e direcionar a produção do espaço urbano: Fidelis Barreto e a ABS.

Meu pai⁵⁰ foi um mentor, criador, homem que sempre esteve ao lado dos filhos. Ele teve a ideia de construir esse condomínio, um homem visionário. A ideia saiu o do papel e nós tivemos o prazer de entregar o condomínio e

⁴⁷ Propaganda dos agentes imobiliários contidas em folhetos de publicidade do condomínio.

⁴⁸ Fonte: Blog do Valente (2019).

⁴⁹ Fonte: Blog do Valente (2019).

⁵⁰ Fidélis Barreto – Proprietário Fundiário.

agora entregar esse viaduto. Todos nós estamos muito felizes e emocionados por ter concluído esse serviço em nome dele⁵¹.

Também na inauguração de infraestrutura para atender os condomínios fechados tem-se a busca da exclusividade como elemento que determina o discurso de status. “[...] o viaduto Fidélis Barreto. Construído pela BH Urbanismo, [...] A construção, que conta com faixa de pedestres e ciclovia, dá acesso ao Condomínio Alpha Parque Recôncavo, o único do país a contar com um viaduto exclusivo⁵²”.

A produção do espaço por agentes imobiliários, por meio da implementação de infraestrutura, promove a valorização dos condomínios e realiza a extração de renda fundiária dos proprietários. “A entrega desse viaduto, além do crescimento para Santo Antônio de Jesus, além de uma valorização para o nosso condomínio, é a concretização de um empreendedor nato e é filho da terra⁵³”.

O Alpha Parque é um empreendimento que está trazendo para Santo Antônio de Jesus o que há de mais moderno em conceitos urbanísticos para condomínio horizontais, tanto no que se refere a equipamentos de lazer e convívio social, como também a acessibilidade. Essa preocupação no projeto fica ainda mais evidente quando se observa a largura da pista central, feita em mão dupla, e o investimento na construção de um viaduto exclusivo para dar acesso aos moradores sem ter que trafegar pela BR. Sem dúvida, o Alpha Parque representa um marco para a região, que ganha uma nova referência de qualidade de vida⁵⁴.

A mobilidade por meio de automóveis é um item a ser observado. A ideia é que os moradores tenham privação ao sair do enclausuramento residencial, teoricamente, sem ter acesso ao mundo fora dos muros dos condomínios, cujo automóvel, portanto, é sua extensão. O muro significa controle de acesso, por meio de portaria, para identificação de veículos e pedestre, cerca elétrica, segurança motorizada e monitoramento por câmera 24 horas.

É produzida e vendida pelos agentes imobiliários a tranquilidade em um processo de negação da cidade para que os residentes tenham a sensação de segurança. Para isso, implementam áreas de lazer para prática de esportes e de convívio. Os agentes imobiliários produzem o espaço cotidiano. Incorporam aos lotes residências, serviços e comércios, como no Alpha Parque Recôncavo e no Portoseco Recôncavo (Imagem 7). É a produção da moradia, do lazer e do trabalho na periferia em áreas de *status* e reclusas. A ideia é diminuir as relações com

⁵¹ Fonte: Blog do Valente (2019).

⁵² Fonte: Blog do Valente (2019).

⁵³ Fonte: Blog do Valente (2019).

⁵⁴ Fonte: Blog do Valente (2019).

os espaços e convívio públicos.

Imagem 7 – Propaganda dos lotes residenciais e comerciais do Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Fonte: ABS, 2019.

O Portoseco Recôncavo localiza no entroncamento da Rodovia BR 101 e a BA 046 no bairro do Casco. Nesse empreendimento, a ABS incorporadora produziu um condomínio para atender as necessidades industriais, comerciais e logísticas da produção capitalista. A estratégia é que a distribuição de produtos seja facilitada pela proximidade das rodovias e possibilidade de compra e consumo entre centros comerciais e pessoas.

Outra forma atinente aos condomínios é o padrão de clube. A incorporadora BH Urbanismo coloca esse novo padrão por meio da ideia de inédito: “Alpha Parque é um condomínio-clube inédito na região” (Imagem 8) e o associa à natureza bucólica. Outra, a Spring, que atua na Zona Leste, vem construindo empreendimentos com as mesmas características (Imagem 9). O Alpha Parque foi incorporado na Rodovia BR 101, no Praia do Dendê, na Zona Norte, e o Arvoredo Laranjeira no Santa Terezinha, na Zona Leste. O primeiro propaga a ideia do verde, da aproximação com a natureza, e o segundo corporifica, inclusive, o nome da incorporadora, que é sustentada na cidade pelos empreendimentos de alto padrão.

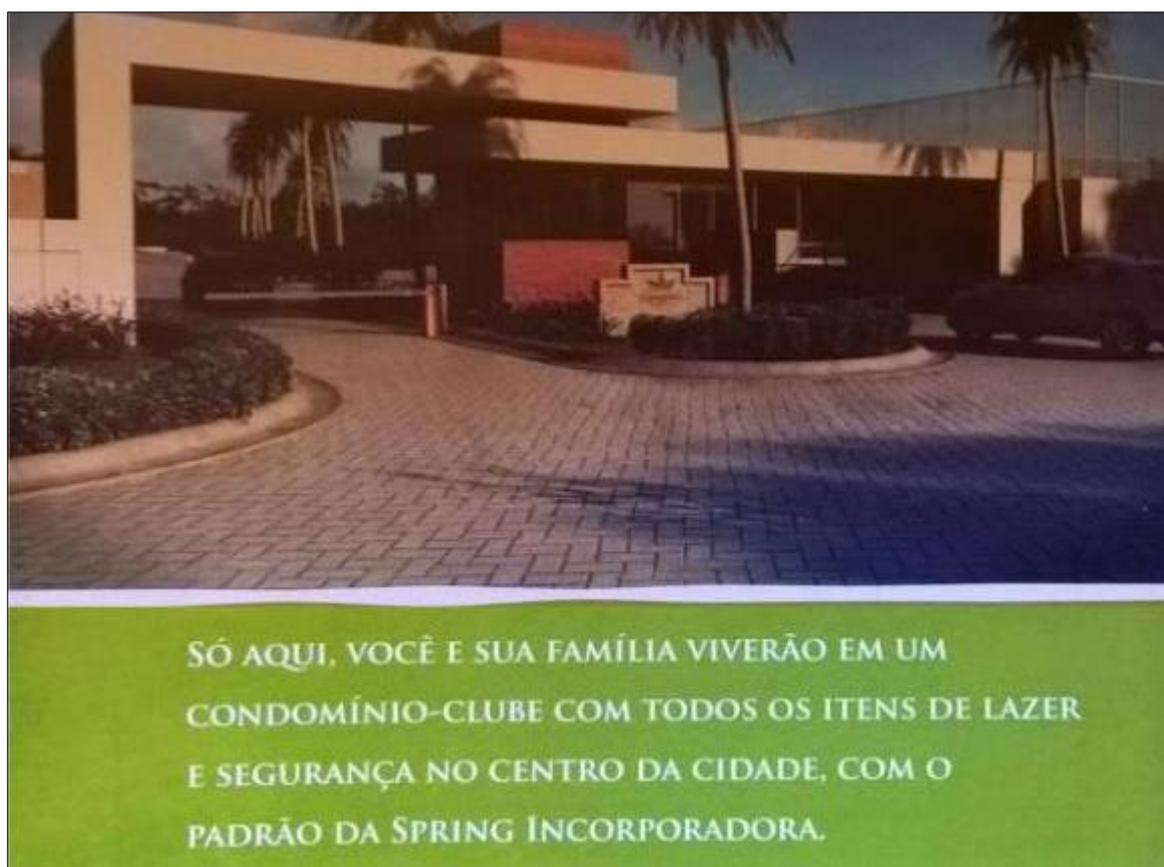
Por fim, o último modelo de incorporação de condomínio vertical. O Vila das Flores é o primeiro condomínio nesse modelo. Foi incorporado pela R2 Construtora, que é sediada em Salvador. Esse empreendimento é colocado como a categoria que vai revolucionar o setor imobiliário em Santo Antônio de Jesus. Para isso, a incorporadora, associada com as imobiliárias, utilizam-se da estratégia de produzir um discurso pautado no novo padrão de conforto e segurança. A ideia é a produção de uma nova forma de condomínio na Zona Norte em que o morador pode comprar a “modernidade” promovida pelo mercado imobiliário (Foto - 5).

Imagem 8 – Propaganda do condomínio-clubes Alpha Parque, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Fonte: Alpha Parque (2019).

Imagem 9 – Propaganda do condomínio-clubes Arvoredo Laranjeira, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019



Fonte: Spring (2019).

Foto 5 – Condomínio Villa das Flores, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

A incorporadora R2 Construtora produziu na rua dos Maçons, no bairro São Cristovão, um novo formato na cidade de extrair valor, por meio da “produção do solo”, os apartamentos verticais. Esse modelo pode delinear um tipo de produção na cidade nos próximos anos, visto que se tem um cenário de competição pela propriedade fundiária para produção de empreendimentos na cidade dentro do mercado imobiliário. Além da necessidade de acumular o máximo possível de capital por esses agentes na incorporação de condomínios.

Os agentes imobiliários que atuam na Zona Norte não são iguais. Apesar de serem incorporadoras, construtora e proprietária fundiária, somente a ABS originou-se em Santo Antônio de Jesus. A BH Urbanismo foi formada por meio da união das empresas Ebisa e Construterra e a Espaço R2 é de Salvador. A BH Urbanismo atua no segmento de condomínio-clubes horizontal de alto padrão, o primeiro do tipo a ser incorporado na cidade. Além disso, busca atrelar-se a proprietários fundiários e transformar terras rurais em urbanas para serem incorporadas (Quadro 4).

Dentre os principais agentes imobiliários que atuam na Zona Norte, a ABS é a que detém a maior dominação fundiária e, portanto, tem mais áreas incorporadas e atua no segmento de condomínios horizontais de médio e alto padrão. Utiliza-se do argumento que o compromisso é concretizar projetos de vida e o imóvel é projeto de vida.

E o imóvel certamente constitui um dos mais importantes projetos na vida da gente. O imóvel onde a gente vai abrigar a família. O imóvel onde a gente vai estabelecer negócios. Todos eles traduzem desejos, esperanças e sonhos. É respeitando todos esses valores que a gente concretiza projetos de vida e constrói relações permanentes. Porque a gente é de casa. E quem é de casa é bem recebido a cada momento⁵⁵.

Coloca-se o imóvel em condomínios como a realização de um projeto de vida. Um negócio por ser propriedade. A realização de um sonho em viver em grupo seletivo que figura status de “nobreza”, da distinção social. Empresas que utilizam do seu domínio fundiário para (re)produzir em demasia condomínios fechados em determinadas áreas descontínuas da periferia, dotadas de infraestrutura. Interferem diretamente na produção do espaço urbano e provocam profundas transformações na Zona Norte, e são as evidências de que a produção do espaço urbano por esses agentes tem como base o controle da propriedade fundiária. Para isso, dentre outros aspectos, os muros e as guaritas são formas que representam a dominação na periferia, como pode ser observado na Foto 6.

Os principais agentes imobiliários da Zona Norte atuam e expandiram suas ações para o limite da zona urbana, ao passo de ultrapassar e atingir o município de Conceição do Almeida. Nessa periferia, os agentes imobiliários, primeiro, a expandem e esparsam, inclusive, adentram o limite de Conceição de Feira (Imagem 10); segundo, interferem diretamente na produção de novas morfologias na periferia; e, terceiro, as áreas desconstituídas são dominadas por agentes fundiários para serem especuladas e valorizadas.

A BH Urbanismo é um exemplo de que existe a associação de empresas que atuam em setores diferentes que se juntam para produzir empreendimentos imobiliários. Outras, como a ABS, que foi formada após proprietários dominarem o solo e, em seguida, produzir ações e estratégias para incorporação imobiliária de forma demasiada na Zona Norte. Ao passo que a incorporadora Espaço R2, guiada pelo crescimento do mercado imobiliário em Santo Antônio de Jesus, traz para cidade um modelo de produção de condomínios verticais semelhante aos produzidos em Salvador e nas demais metrópoles brasileiras.

⁵⁵ ABS (2019).

Quadro 4 – Os principais agentes imobiliários, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019

Agente	Origem (de onde são?)	Atuação (como atuam?)	Empreendimentos	Tipo	Forma
BH Urbanismo	Empresa criada para atuar em Santo Antônio de Jesus. Contudo, faz parte de duas outras empresas: a Ebisa (Fundada em 195, com sede em Salvador) e a Construterra (Fundada em 14 de outubro de 1994, em Salvador - Empresa da indústria da construção civil do Estado da Bahia).	Proprietária fundiária; Incorporadora; Construtora.	Alpha Parque	Alto Padrão	Horizontal/Clube
ABS	Empresa de Santo Antônio de Jesus que foi fundada em 2010 e atua no Recôncavo, Baixo Sul e Vale do Jiquiriçá.	Proprietária fundiária; Incorporadora; Construtora.		Médio e Alto Padrão	Horizontal
Espaço R2	Empresa de Salvador-BA.	Construtora; Incorporadora.	Vila das Flores	Alto Padrão	Vertical

Fonte: Júnio Santos (2019).

Foto 6 - Cercas e muros dos condomínios fechados, bairro São Cristóvão, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

O Condomínio Vale do Luar, localizado na rua Isaias Alves, no bairro São Cristóvão, possui muros que indicam os limites e o controle da propriedade fundiária. Cercas elétricas como um elemento para impedir o ingresso das pessoas que não podem adquirir os produtos imobiliários. A guarita com sistema de interfone é utilizada para identificação, permissão ou negação do acesso das pessoas. O muro, a cerca elétrica e a guarita compõem os elementos básicos dos condomínios fechados que garantem e legitimam o discurso de segurança e da privacidade desses empreendimentos pelos agentes imobiliários. Na Imagem 10, observa-se a expansão e a dominação de áreas descontínuas pela BH Urbanismo, que incorporou o empreendimento, como também é possível identificar a produção de novas áreas no entorno desse condomínio para produção imobiliária no município de Conceição de Almeida.

Imagem 10 – Condomínio Alpha Parque, Conceição do Almeida, Bahia, 2020



Fonte: Google Pro (2020).
Elaboração: Júnio Santos.

Cabe frisar que antes da implantação do condomínio essa área era destinada para produção agropecuária, na qual o proprietário fundiário direciona parte de seu capital para o setor imobiliário. Há tendência de a propriedade fundiária rural em torno da zona urbana ser direcionada e investida para produção imobiliária. Dentre outros aspectos, há relação intrínseca entre proprietários fundiários rurais e políticos e a necessidade de promover a transformação de terras rurais em urbanas, por meio de leis que garantem a expansão urbana ou a possibilidade, como ocorre em Santo Antônio de Jesus, para poder incorporar em áreas rurais do município.

Outra observação que deve ser feita é que os condomínios têm baixa densidade, o que mostra o nível baixo de ocupação, em contraposição a alta densidade em relação as áreas pobres dessa periferia. A Zona Norte tem dois tipos de uso e ocupação do solo: formal e informal. A ocupação formal é realizada pelas pessoas, tanto as que têm os maiores como os menores poderes aquisitivos. Os que detêm maiores rendas têm casas em sua maioria individuais, cuja expressão são as residências dos condomínios fechados, em áreas que têm infraestruturas e equipamentos urbanos. No entanto, existem irregularidades na construção dos condomínios em áreas que são proibidas, como pode ser observado nas diretrizes para uso e ocupação do solo urbano (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002b).

A ocupação informal é realizada tanto pela população que tem os menores poderes aquisitivos como as de maiores rendas. Nas primeiras, as residências, em grande parte, são geminadas para atender as necessidades de sobrevivência em áreas com graves problemas de infraestrutura e equipamentos urbanos básicos. Entretanto, loteamentos, como Maria Amélia e Vila Conceição no Bairro são Benedito, que atendem essa população, foram regulados pelo poder estatal e também não estão de acordo com a legislação (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002b). Vale frisar que não existe loteamentos produzido pela prefeitura nessa zona urbana.

Saber de onde vem e quem são as pessoas que compram imóvel nos condomínios é importante para entender para quem é a produção do espaço urbano pelos agentes imobiliários na periferia. Ter imóvel nesses empreendimentos imobiliários representa adquirir status na cidade e poder participar de um grupo privilegiado⁵⁶.

Quem compra esses condomínios são os empresários daqui e de algumas outras cidades vizinhas, Salvador também, médicos, advogados, alguns fazendeiros da região, professores, pessoal que trabalha na prefeitura, no Estado e algumas empresas. Uns compram para morar e outros para vender depois. [...]vem para atender um grupo de pessoas que exerce suas atividades profissionais na cidade e cidades vizinhas que ver aqui a oportunidade de

⁵⁶ Entrevista com sócio de uma das imobiliárias que atua na cidade. Entrevista realizada 7 de junho de 2019. Apêndice D.

morar. Mas, eles querem privacidade, contudo seguro, tranquilo para que suas famílias estejam em um ambiente confortável e ter qualidade de vida⁵⁷.

Proprietários fundiários, profissionais liberais, servidores públicos e empresários são os que detêm os maiores poderes aquisitivos que permitem adquirir os produtos imobiliários em cidades médias. O mercado imobiliário produz um discurso com a finalidade de atender às expectativas das pessoas que compram imóvel nos condomínios fechados “[...] pensando no bem-estar dos moradores, os empresários do ramo imobiliário constantemente investem em condomínios residenciais que proporcionam desenvolvimento sustentável, lazer e valorizam a preservação da área verde⁵⁸”.

A incorporação de condomínios fechados atende um público que requer privação do convívio público. De acordo ao entrevistado, o público que adquire lotes ou casas em empreendimentos imobiliários é composto por pessoas que têm rendimentos elevados e/ou que veem nos condomínios, também, a oportunidade de negócio em função da valorização. “Um lote ou uma casa no condomínio você compra hoje e daqui dois, três, seis meses vale o dobro [...] Muitos quer investir em um imóvel no condomínio porque sabe que valoriza⁵⁹”.

Um dos agentes imobiliários que atuam em Santo Antônio de Jesus diz que o “[...]segredo do melhor negócio é realizá-lo como uma competente consultoria, que irá direcioná-lo ao imóvel certo, com localização promissora e com valor que vale a pena investir⁶⁰”. Isto é, saber e controlar a produção do espaço urbano é o principal instrumento para implementação dos interesses e estratégias dos agentes imobiliários. Isso se faz necessário como condicionante para expansão das oportunidades de negócios imobiliários. O objetivo estratégico é expandir o mercado imobiliário na cidade.

O crescimento do setor terciário na cidade é o alicerce do mercado imobiliário. O entrevistado salienta que a incorporação de diversos empreendimentos na última década tem forte influência das atividades desenvolvidas pela Petrobrás no estaleiro do Paraguaçu. “Na época que o estaleiro da Petrobrás estava funcionando no Paraguaçu tínhamos muitos engenheiros do Rio que moravam aqui em Santo Antônio de Jesus e preferiam morar nos condomínios⁶¹”. Para ele, o setor está com problemas, porque há diversos empreendimentos

⁵⁷ Entrevista com sócio de uma das imobiliárias que atua na cidade. Entrevista realizada 7 de junho de 2019. Apêndice D.

⁵⁸ (BRAGA, 2017, p. 9).

⁵⁹ Entrevista com sócio de uma das imobiliárias que atua na cidade. Entrevista realizada 7 de junho de 2019. Apêndice D.

⁶⁰ (BRAGA, 2017, p. 4).

⁶¹ Entrevista com sócio de uma das imobiliárias que atua na cidade. Entrevista realizada 7 de junho de 2019. Apêndice D.

vazios, por causa da crise provocada pela Lava Jato, que fez encerrar as atividades no estaleiro, a crise econômica e imobiliária pela diminuição do financiamento habitacional. “O impacto foi a diminuição na venda de lotes e casas em condomínios⁶²”.

Todavia, mesmo com um cenário adverso, o entrevistado diz que os agentes imobiliários utilizam outras estratégias para vender os imóveis: financiamento direto com a incorporadora, com a imobiliária, carta de crédito, troca de imóvel em outro imóvel. Ademais, o desejo e a crença de algumas pessoas de obter qualidade de vida nos condomínios fechados contribuíram para o crescimento do setor imobiliário na cidade.

[...] o crescimento do setor imobiliário que tem sido destaque na cidade, haja vista que em 10 anos o ramo de compra e venda de imóveis cresceu notoriamente. Assim, vem atraindo cada vez mais novos investimentos, profissionais do setor, o surgimento de diversos condomínios residenciais e o crescimento de imóveis destinados ao setor comercial/serviços contribuíram significadamente para o crescimento imobiliário nos últimos anos⁶³.

Também ressalta que a cidade tem potencial de crescimento comercial, em particular com o processo de instalação do projeto Sistema Viário Oeste (SVO)⁶⁴ e que vai promover o fortalecimento do setor terciário. Nesse sentido, os agentes imobiliários projetam suas ações de investimento na produção de novos empreendimentos nas Zonas Norte e Oeste.

A cidade tem potencial para crescer[...] os condomínios fechados têm essa possibilidade também[...] aqui na BR tem muitas áreas sendo preparadas [...] tem outras empresas chegando também que tem interesses em incorporar aqui [...] a cidade tem muita área aberta que as empresas têm interesses em incorporar. Todo mundo vem para aqui. A cidade oferece educação, saúde, o comércio é um dos mais importantes da Bahia. Tudo aqui é perto. Além dos condomínios as pessoas podem ter qualidade de vida, porque todos são dotados de infraestrutura para isso, além da segurança que o principal fator⁶⁵.

A reprodução dos espaços, por meio do ato de morar em áreas de status, homogêneas e isoladas da cidade, revela, também, a estratégia dos agentes imobiliários que realizam a propagação de um projeto de vida na periferia das cidades médias da Bahia. Para propagar suas táticas, além de apoiar e estruturar suas ações no setor terciário, produzem a ideia de que a

⁶² Entrevista com sócio de uma das imobiliárias que atua na cidade. Entrevista realizada 7 de junho de 2019. Apêndice D.

⁶³ (BRAGA, 2017, p. 9).

⁶⁴ O Sistema Viário Oeste (SVO) tem o objetivo estratégico a implantação da reestruturação produtiva composta pela Ponte Salvador-Itaparica e integração de quadro rodovias federais (BRs, 101, 116, 242 e 324) em torno da Região Metropolitana de Salvador (RMS). (SANTOS, J.J., CARVALHO, M.A., ARAÚJO, J.A, 2018).

⁶⁵ Entrevista com sócio de uma das imobiliárias que atua na cidade. Entrevista realizada 7 de junho de 2019. Apêndice D.

cidade é um espaço adverso, perigoso, inseguro e que os condomínios fechados são a forma possível de proteger as pessoas e suas famílias.

Os agentes imobiliários produzem a periferia, concebem e ratificam a lógica do habitat. Portanto, por meio de suas ações e estratégias, legitimam a negação da vida social, ao mesmo tempo, a produção desigual para riqueza mobiliária na periferia por meio da dominação do solo. Para isso, o Estado orchestra os modos operantes ao produzir, regular e permitir as irregularidades. A construção da política urbana por uma empresa indica que o poder público municipal concedeu o desenvolvimento dessa política para o nível privado e revela um contraponto aos avanços das normativas jurídicas do Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001).

A produção do Plano Diretor Municipal (PDM) foi realizado pela empresa Aquino Consultores Associados. Primeiro, esse plano expressa o resultado do modo com que as cidades brasileiras são produzidas: desigualdades sociais, que estão associados com as rendas, consequentemente com as condições de vida; segundo, revela como ocorre a expansão urbana de Santo Antônio de Jesus; terceiro, apesar de identificar os locais que requerem infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos, no plano concreto nada foi feito depois de, praticamente, duas décadas.

Observa que o PDM foi realizado para atender a legislação federal que obriga as cidades a terem uma política urbana com participação social. No entanto, essa participação não se realizou e, na verdade, o PDM orienta a produção desigual do espaço urbano da forma que ela se apresenta. O interesse social, do bem coletivo e da participação para promoção da justiça social e espacial no uso da propriedade urbana, efetivamente, não ocorrem. Na verdade, há, de fato, o aprofundamento das desigualdades sociais e espaciais expresso na negação do direito à cidade.

4.3 (RE)PRODUÇÃO SOCIAL NA PERIFERIA: FORMAS, PRÁTICAS E CONDIÇÕES DE VIDA

Nesta última parte, o objetivo é perceber como as ações dos agentes imobiliários na Zona Norte interferem nas formas, práticas do habitar e as condições de vida dos moradores. A intenção é evidenciar como é o comportamento das classes de maiores poderes aquisitivos em relação as de menores rendas, e de como as atuações desses agentes na produção do espaço afetam e constroem novas práticas.

O capitalismo capturou o espaço, as relações sociais e as práticas cotidianas e articulou a reprodução do capital para atender à acumulação e as relações entre as classes sociais. A

reprodução social, em particular na periferia das cidades médias, permite entender de que forma são produzidos os espaços, pois a produção do capital definiu profundas transformações no conteúdo social e nas práticas socioespaciais na periferia (SPOSITO, 1991, 2004b). Essa investigação possibilita entender o tipo de produção que as cidades estão submetidas, bem como a quem interessa a produção desigual do espaço. Nesse sentido, a apreensão da (re)produção social é possível por meio da análise das práticas sociais (LEFEBVRE, 2012) e dos usos do solo urbano (CARLOS, 2008), que revelam as contradições da (re)produção do capitalismo, os contrastes e as desigualdades, conseqüentemente, formas, práticas e condições de vida diversas.

Os agentes imobiliários ao incorporar condomínio fechado nos bairros Praia do Dendê, Quitandinha, São Cristovão, São Benedito e São Paulo (há indícios que vai haver incorporação, também, no Casco) têm mudado as práticas espaciais: o ato de morar e de lazer. É um modo de vida desejável pelas classes de maiores poderes aquisitivos. Elas requerem as suas rotinas hábitos reclusos, associados a equipamentos de lazer e convívio social dentre seus iguais. A necessidade de morar em condomínios fechados tem como base o desejo da segurança, que, em tese, pode ser promovido pelos muros e o controle de acesso à veículos e pedestre⁶⁶, como pode ser observado na Foto 7 do Condomínio Jardim Imperial na rua Isaias Alves, no bairro São Cristovão.

Foto 7 – Condomínio Jardim Imperial, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

⁶⁶ Questionário qualiquantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

O Condomínio Jardim Imperial produz formas de controle do acesso e identificação semelhantes aos demais empreendimentos imobiliários. Há dotação de infraestrutura e equipamentos, e é controlado, parcelado e vendido em partes. Na guarita, além de haver sistema de monitoramento por câmeras 24 horas por uma empresa privada, tem sistema de identificação pelo interfone, muros e cerca elétrica para impedir o acesso de pessoas. Dentro do condomínio há normas de condutas, como, por exemplo, o controle de velocidade dos automóveis e a proibição de som alto.

O projeto de vida das pessoas que moram nos condomínios tem como alicerce o discurso da insegurança. Em contraposição à cidade insegura, que não promove as famílias a sensação de tranquilidade no dia a dia. Cabe observar que as infraestruturas de lazer presentes nos condomínios fechados são para prática de esporte, diversão e ócio. No entanto, a maioria das práticas é realizada na cidade em: cinema, no Itaguari Shopping; na Avenida Luiz Argolo, restaurantes, bares, academia na Zona Central e festas, sobretudo na casa de show Vila Music na Zona Oeste, portanto, em espaços privativos. Isto é, ao inexistir estruturas de lazer nos condomínios fechados, seus moradores procuram outros espaços na cidade, mas que não são públicos⁶⁷. No Quadro 5 é possível observar o perfil das pessoas das áreas de *status* que responderam o questionário de pesquisa.

As pessoas entrevistadas que moram em condomínios fechados possuem renda familiar acima de quatro salários mínimos e escolaridade, em sua maioria, de ensino superior completo. Ocupam e exercem suas atividades no setor terciário na cidade: profissionais liberais (médicos, advogados), engenheiros, servidores públicos e empresários. Todos possuem carro como meio de transporte. Elas têm diversas origens: são de Santo Antônio de Jesus e de cidades circunvizinhas, mas existem pessoas de Salvador e Feira de Santana e têm entre 2 (dois) e 15 (quinze) anos que moram nesses locais⁶⁸.

A principal motivação de residir na cidade é pela proximidade dos serviços e do comércio, por oferecer várias possibilidades e oportunidade de trabalho e negócios, além do discurso de Santo Antônio de Jesus ter condição de crescer e desenvolver. No entanto, para realizar suas práticas é preciso o uso do carro pela "insegurança" da cidade. O discurso é o da necessidade de o poder municipal melhorar os problemas do trânsito e estacionamento (que eles mesmo provocam), mas a prática é produzir, ao mesmo tempo, a negação da cidade.

⁶⁷ Questionário quali-quantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

⁶⁸ Questionário quali-quantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

Quadro 5 – Perfil dos entrevistados, áreas de *status*, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019

Quant.	Origem	Renda familiar	Profissão	Escolaridade	Tempo de residência
1	SAJ	8 salários	Médico	Pós-Graduação	5 anos
2	SAJ	4 salários	Servidor Público	Ensino superior	2 anos
3	SAJ	5 salários	Advogado	Pós-Graduação	3 anos
4	SAJ	10 salários	Empresário	Ensino Superior	10 anos
5	SAJ	10 salários	Empresário	Ensino Superior	12 anos
6	SAJ	6 salários	Empresário	Ensino Médio	11 anos
7	SAJ	7 salários	Empresário	Ensino Superior	8 anos
8	SAJ	9 salários	Empresário	Ensino Superior	15 anos
9	SAJ	9 salários	Empresário	Ensino Superior	10 anos
10	SAJ	10 salários	Empresário	Ensino Superior	10 anos
11	SAJ	12 salários	Médico	Pós-Graduação	9 anos
12	SAJ	8 salários	Advogado	Pós-Graduação	7 anos
13	SAJ	5 salários	Servidor Público	Pós-Graduação	1 ano
14	Nazaré	5 salários	Servidor Público	Ensino Superior	5 anos
15	Salvador	8 Salários	Empresário	Ensino Superior	3 anos
16	Salvador	9 salários	Empresário	Ensino Superior	5 anos
17	Feira de Santana	6 salários	Engenheiro	Ensino Superior	4 anos
Quant.	Origem	Renda familiar	Profissão	Escolaridade	Tempo de residência
18	Varzedo	5 salários	Empresário	Ensino Médio	5 anos
19	Varzedo	4 salários	Engenheiro	Ensino Superior	3 anos
20	Dom Macedo Costa	10 salários	Empresário	Ensino Médio	6 anos

Fonte: Levantamento de dados. Júnio Santos (2019).

Observa-se que há a produção consciente para negar a cidade, apesar dela permitir a obtenção de renda e a realização de negócios. Para exemplificar, em relação a realização de práticas de lazeres, “[...] à cidade não oferece nada⁶⁹”. Nesse sentido, as relações de bairros são nulas, sem função social, apenas operacionais: logística e mobilidade, pois é facilidade pelo acesso as rodovias (BR 101 e BA 046) e ao Centro por avenidas, como a Barros e Almeida, e ruas, a exemplo das Waldemar Pinto de Queiroz, do Areal, do Sururu. Morar no condomínio é visto como parte desse crescimento e negação da cidade onde é possível aliar segurança, tranquilidade e infraestrutura⁷⁰.

Caso haja necessidade de morar em outra cidade, salientam que o principal motivo seria a busca de melhores condições de vida para as suas famílias. Para isso, o imóvel no condomínio,

⁶⁹ Questionário quali-quantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

⁷⁰ Questionário quali-quantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

por estar sempre em valorização na cidade, assegura-lhe investimento de retorno. Os locais que mais frequentam são de consumo, comumente relacionados aos citados para realização de lazer.

Os moradores das áreas de *status* avaliam as ações dos agentes imobiliários como uma necessidade para acompanhar o desenvolvimento comercial da cidade. Além disso, consideram que a existência nos bairros desses empreendimentos deixa “[...] a paisagem é mais bonita. As pessoas chegam a cidade e querem morar aqui”. Em outras palavras, também negam as áreas pobres da periferia, isto é, os condomínios é uma espécie de higienização, uma versão nova dos séculos XIX e XX, em referência as políticas higienistas aplicadas às cidades. A estratégia é expulsar os pobres e forçá-los a buscar, cada vez mais, locais distantes da periferia de *status*.

A contradição da produção do espaço pelos agentes imobiliários na periferia é dada na redução do habitar para o habitat. A moradia como o espaço para reprodução da vida foi submetida as lógicas da mercadoria, portanto, a prática social das pessoas, por meio da apropriação, é sobreposta pela dominação para realização do capital. Há, portanto, espaços hegemônicos, de *status*, que transformam e funcionalizam espaços da vida, fragmentam os espaços, as relações sociais e práticas cotidianas para atender à acumulação do capital. Isto é, áreas da periferia que são transformadas para reprodução do capital e, ao mesmo tempo, áreas precárias, onde a população de baixos rendimentos se reproduz. Em outras palavras, revela a contradição entre o valor de uso e valor de troca, a redução do habitar ao habitat, cuja realização é mediada pelo Estado.

O desejo de morar nessas áreas de *status* também chega à população que mora nos locais pobres. Todavia, esbarra no limite estabelecido pelo dinheiro, como fala uma pessoa da área pobre: “Eu, por exemplo, gostaria de residir em um, pois o nível de segurança é bem maior, mas ainda não temos condições financeiras para adquirir⁷¹”. No Quadro 6, pode-se observar o perfil das pessoas das áreas pobres que responderam os questionários entrevistados.

Os moradores das áreas pobres têm renda familiar, na sua maioria, de até 1 salário mínimo, e a minoria de 2 a 3 salários mínimos. A escolaridade é da educação básica para muitos e desenvolvem atividades de subsistência. Atuam no setor informal, em diárias na construção civil, doméstica, inclusive nos condomínios fechados, feirantes, ambulantes e moto-taxistas. Os meios de transporte mais utilizados são as bicicletas e a pé, e em menor manifestação, moto e o transporte coletivo⁷². Cabe destacar o tempo de residência dessa população nessa periferia, a qual viram e presenciaram quase todas as transformações urbanas acometidas a cidade de Santo Antônio de Jesus, em particular as ações dos agentes imobiliários nessa periferia.

⁷¹ Questionário quali-quantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

⁷² Questionário quali-quantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

Quadro 6 – Perfil dos entrevistados, áreas pobres, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2019

Quant.	Origem	Renda (Salário)	Profissão	Escolaridade	Tempo de residência
1	SAJ	1	Ambulante	Fund. Incompleto	40 anos
2	SAJ	1	Doméstica	Fund. completo	20 anos
3	SAJ	1	Doméstica	Fund. Incompleto	45 anos
4	SAJ	1	Doméstica	Fund. Incompleto	37 anos
5	SAJ	1	Manicure	Fund. completo	15 anos
6	SAJ	1	Ajudante	Fund. completo	17 anos
7	SAJ	1	Feirante	Médio Completo	33 anos
8	SAJ	2 – 3	Pedreiro	Médio Completo	14 anos
9	SAJ	1	Moto-taxi	Fund. completo	26 anos
Quant.	Origem	Renda (Salário)	Profissão	Escolaridade	Tempo de residência
10	SAJ	2 – 3	Pintor	Médio Completo	37 anos
11	SAJ	1	Moto - Taxi	Médio Completo	51 anos
12	Laje	1	Atendente	Médio Completo	18 anos
13	Laje	1	Atendente	Médio Completo	39 anos
14	Mutuípe	1-2	Ajudante	Médio Completo	12 anos
15	Varzedo	1	Ambulante	Médio Completo	48 anos
16	Muniz Ferreira	2 – 3	Pedreiro	Médio Completo	36 anos
17	Nazaré	1	Serv. Gerais	Médio Completo	25 anos
18	Dom Macedo Costa	2 – 3	Comerciante	Fund. completo	7 anos
19	Dom Macedo Costa	1	Médio Completo	Médio Completo	39 anos
20	São Felipe	1	Lavador de carro	Médio Completo	24 anos
Entrevista					
1	SAJ	1	Aposentada	Fund. Incompleto	63 anos
2	SAJ	1	Aposentada	Fund. Incompleto	47 anos

Fonte: Levantamento de dados. Júnio Santos (2019).

As pessoas entrevistadas são oriundas do processo de expansão da cidade e, ao passar das décadas, se reproduziram socialmente e espacialmente na periferia pobre. A motivação para morar nessas áreas é a possibilidade de alugueis e casas mais baratas em relação as áreas centrais ou as que detêm melhores infraestruturas. Contudo, salientam que apesar da cidade ter potencial de crescimento (sentido de extensão) e desenvolvimento (comercial), ainda falta a geração de emprego. Morar nessas áreas pobres é um desafio, em particular, ao transporte coletivo: “É difícil, tudo é feito no Centro! O transporte é pouco, difícil, demora muito de

passar, é caro!”. Outras pessoas falam da insegurança à noite: “As ruas são vazias, é perigoso sair de casa, ainda mais de noite⁷³”.

Uma entrevistada questiona se o poder estatal não vai implementar infraestrutura e equipamentos e relata a difícil situação das condições de vida das pessoas que moram nas áreas pobres.

Aqui não tem nada, não tem onde a população ir, anda no meio das valetas, dos matos, do esgoto. Não tem uma praça, um lugar para caminhar. Todo mundo aqui sofre, das crianças aos idosos [...] na época de chuva aqui é um desespero, a água desce acabando com tudo, até deslizamento e casa caindo tem. É uma vergonha. Ainda tem político que diz que a cidade é desenvolvida [...] Ele fala isso, porque não mora aqui. Pode ser desenvolvida para lá onde eles moram, nas casas chique, aqui ninguém ver isso⁷⁴.

Questionam-se a falta de infraestrutura (Foto 8 e 9) e equipamentos urbanos, serviços sociais, educacionais e de lazer para atender toda a comunidade. Além disso, criticam as ações pontuais e esporádicas, pois não garantam condições sociais e educacionais concretas para população mais carentes de assistência social, em particular ao grupo de crianças, adolescentes e idosos e de trabalho para jovens e adultos⁷⁵.

As fotos revelam a forma como são produzidas as áreas onde as pessoas pobres se reproduzem na periferia. A Foto 8 é da Rua Loteamento Maria Amélia, que foi regulamentado pela prefeitura, sem atender a legislação urbana que obriga o loteador implementar as infraestruturas básicas. Observa-se que não existe calçamento, sistema de drenagem e esgoto. Além disso, a coleta de lixo é ineficiente e as residências são autoconstruídas para atender uma necessidade de sobrevivência: abrigar-se.

Há áreas da periferia pobre que se originaram no processo de expansão da cidade durante a década de 1970 e ainda não foram dotadas de infraestrutura, como na Rua do Gravatá, no bairro São Paulo (Foto 9), na qual inexistente pavimentação, rede de esgoto e drenagem. O fato é que, quanto menor a renda da população de uma rua ou área, maior será a precariedade na dotação de infraestrutura e equipamentos urbanos como pode ser observado no Mapa 13.

⁷³ Questionário qualiquantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

⁷⁴ Entrevista semiestruturada. Aplicado em 10 de maio de 2019. Apêndice C.

⁷⁵ Questionário qualiquantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

Foto 8 – Rua Loteamento Maria Amélia, bairro São Benedito, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



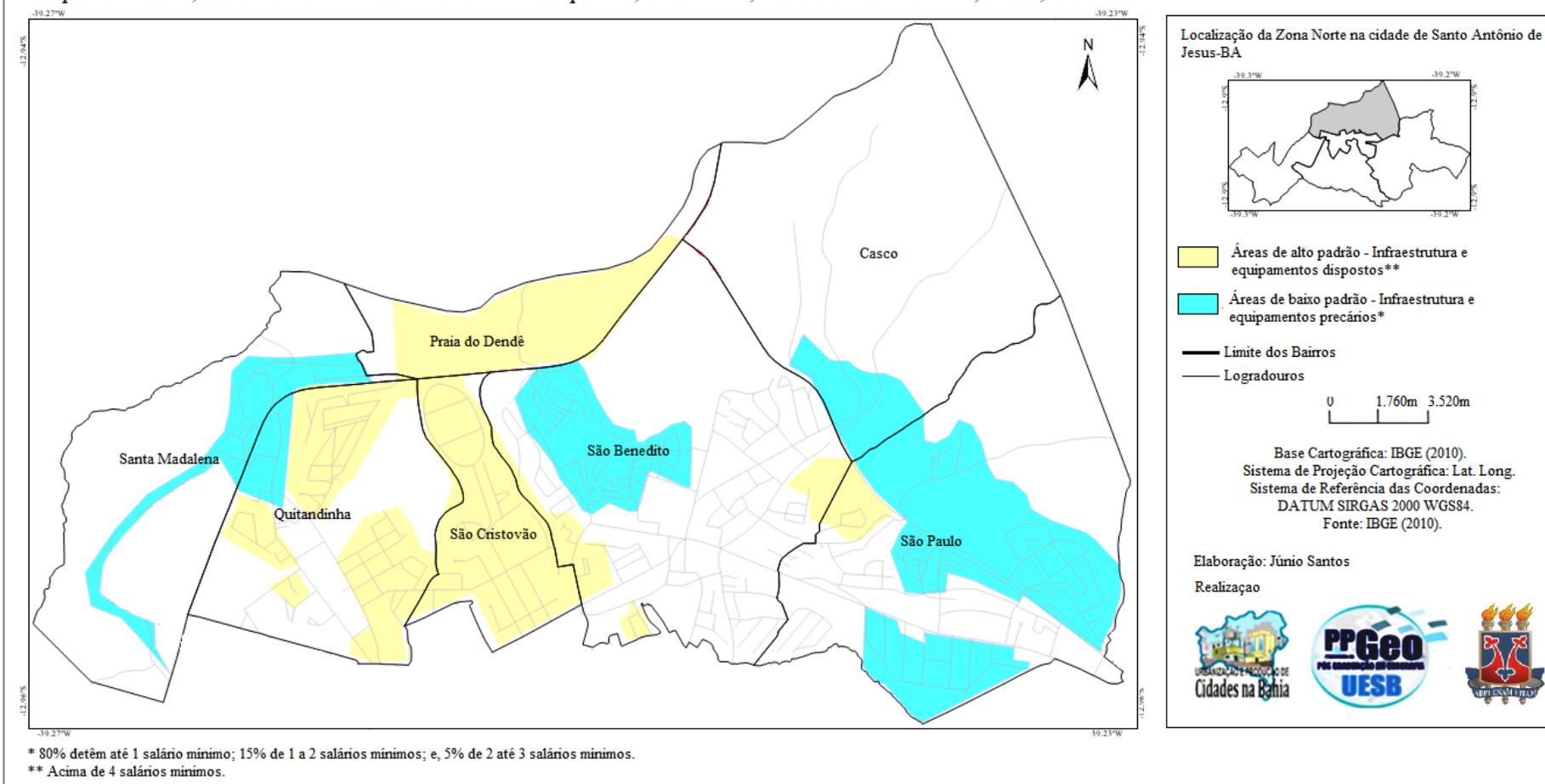
Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

Foto 9 – Travessa da Rua Gravatá, bairro São Paulo, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

Mapa 13 - Renda, infraestrutura e as áreas de alto e baixo padrão, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



No PDM foram definidas diretrizes para áreas pobres dos bairros da Zona Norte: São Paulo deveria haver relocação de habitações em risco que estão às margens da BR 046, melhoria da pavimentação, drenagem, rede de esgoto e regularização fundiária; São Bendito, em particular, na Rádio Clube, foram definidas ações infraestruturais de contenção de encostas, escadarias drenantes, ponto de coleta de lixo, saneamento básico, bem como melhoria dos acessos, aproveitamento das áreas verdes como áreas de lazer e convivência, ponto de ônibus e regularização fundiária; e na Santa Madalena, construção de passarela (foi realizada), construção de área de lazer, melhoria das habitações e regularização fundiária (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a).

Nos bairros Santa Madalena, São Benedito, Casco e São Paulo encontram-se áreas pobres, que, de acordo dados dos questionários, a população pesquisada possui no máximo 3 salários mínimos, dessa, 80% detêm renda de até 1 salário mínimo. Em contrapartida, nos bairros São Paulo, São Benedito, São Cristovão e Quitandinha nas áreas de *status* as pessoas têm acima de 4 salários e chegam à 12 salários mínimos. Fica evidente a disparidade de renda, que está estritamente relacionada com desigualdade socioespacial que é produzida na periferia.

As propostas para o desenvolvimento urbano nas áreas pobres não foram efetivadas. A ideia da cidade democrática do PDM (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a) e da promoção da equidade e da justiça social para a população pobre não foi realizada; ao contrário, suas condições de vida precárias foram acentuadas. Sua existência é negada, pois reprodução social é orientada pelo habitat. A produção imobiliária por meio da incorporação de empreendimento tem deixado os contrastes mais evidentes nos bairros da Zona Norte. Só não há condomínios fechados no bairro Santa Madalena. O contraste é dado pela existência de áreas de *status* e pobres no mesmo bairro.

Outra contradição da expansão urbana executada pelos agentes imobiliários para produzir novos espaços de status na periferia revela-se na prática socioespacial. As pessoas que detêm os menores poderes aquisitivos no seu espaço de habitação encontram-se distantes dos espaços de lazeres, porque nos seus bairros são inexistentes. A realização da reprodução da vida se restringe a moradia, as quais nem sempre têm as condições ideais de habitação, pois seu sentido foi reduzido no habitat.

Também há dificuldade de ter acesso a área central, que concentra os serviços e funções e há dependência do transporte coletivo, que é ineficiente. Enquanto para as pessoas que possuem média e alta rendas a reprodução da vida na cidade é regulada, controlada, em particular, autosssegurada; é representada pela reprodução do valor, por meio dos condomínios fechados, em áreas de *status*, o que nega o espaço público e a cidade.

Diante dessas constatações, algumas pessoas gostariam de mudar de local de moradia, inclusive para cidade menor: “uma cidade menor, onde o nível de violência fosse menor que aqui, onde a vida não fosse tão sofrida [...] a gente não tem emprego, não tem renda fixa, tem que fazer ‘bico’ para sobreviver”. Ao passo que outra diz que pretende morar na cidade, apesar das dificuldades, porque Santo Antônio de Jesus “é uma cidade desenvolvida em comparação as cidades circunvizinhas, possui instituições como o Ensino Superior e, apesar de poucas, tem-se oportunidades no mercado de trabalho”. No entanto, ressalta as relações de vizinhança: “gosto de morar aqui, porque existem pessoas legais, ótimos vizinhos⁷⁶”, o que representa uma forma de resistência⁷⁷.

Em relação à avaliação sobre a implementação de infraestrutura e equipamentos urbanos há convergência e divergência para os dois grupos pesquisados: a convergência reside no fato de que os bairros centrais possuem as infraestruturas melhores, em relação à periferia; a divergência relaciona-se com a área de moradia: para os moradores das áreas de *status*, a avaliação é boa, mas que há bairros da cidade que precisam ter uma requalificação urbana para melhorar a paisagem da cidade: “a gente ver que tem áreas na cidade que precisa melhorar a ‘urbanização’ [...] é muita casa construída sem controle nenhum”. No entanto, os residentes das áreas pobres falam da não realização dos direitos básicos à cidade: “minha rua nem sequer é asfaltada [...]” relata um entrevistado ao responder o questionário na Travessa da Rua Gravatá, no Bairro São Paulo. Outro entrevistado salienta que as ruas “[...] não são planejadas, não tem passeio [...] falta de serviços de limpeza, não há critério paisagístico ou urbano”. Isto é, a urbanização precária⁷⁸.

Os pobres requerem espaços para realização de práticas de lazeres: praça, parques e clubes⁷⁹. Também, melhoria do atendimento dos serviços para os existentes, em particular de educação, saúde, transporte, segurança e transporte públicos. No entanto, o principal questionamento é a injustiça social: “[...] têm locais que falta quase tudo e outros a gente ver que tem tudo, isso não é justo”. A cidade produzida da forma que ela se apresenta é conduzida para não atender as classes que possuem os menores rendimentos.

Ainda questionam a produção desigual na periferia. “Sabe o que vejo? Segregação aqui no bairro [...] a construção de mais residência, [...] do outro lado, condomínio [...]É uma coisa

⁷⁶ Questionário qualiquantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

⁷⁷ Questionário qualiquantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

⁷⁸ Questionário qualiquantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

⁷⁹ Existem dois clubes na cidade: Clube dos 100, localizado na Zona Norte em áreas ricas para atender associados; e o Clube dos 1000, localizado na Zona Leste, em uma área pobre para atender a população.

de doido que tinha que ter mais controle⁸⁰”, aponta a entrevistada na Rua Marieta Martins, no bairro São Benedito sobre os empreendimentos incorporados nos bairros vizinhos: São Cristovão, Quitandinha e Praia do Dendê em relação a sua moradia, que é numa área pobre. Essa produção desigual do espaço urbano implica a separação de relações na cidade, inclusive por meio da transformação da morfologia urbana (Foto 10). “Aqui não tinha nada [...] A gente não ver mais o verde que tinha aqui. Cortaram tudo para colocar os condomínios. Passaram a máquina, planejaram tudo para colocar os condomínios. Monte de muro e cerca alta⁸¹”.

Foto 10 – Incorporação de empreendimentos imobiliários no Bairro São Cristovão, Zona Norte, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 2020



Foto: Júnio Santos. Fonte. Acervo pessoal de Júnio Santos.

Na foto, na parte inferior à direita, os muros foram produzidos pela ABS e é possível observar casas construídas, em construção e lotes abertos no Condomínio Horto Imperial e na parte superior as residências do Condomínio Jardim Imperial no bairro São Cristovão. Ao passo que as incorporações imobiliárias foram produzidas e expandiram territorialmente a cidade, gradativamente, aumentaram os percursos urbanos, a sensação de medo e a vigilância.

As ruas tudo vazia, quando a gente passa parece que estamos sendo vigiado para ver se vamos fazer alguma coisa [...]. De noite ninguém anda, com medo. [...] para quem mora dentro é bom, lá tem tudo [...]. Já tive a oportunidade de

⁸⁰ Entrevista semiestruturada. Aplicado em 10 de maio de 2019. Apêndice C.

⁸¹ Entrevista semiestruturada. Aplicado em 10 de maio de 2019. Apêndice C

entrar em um [...]. As casas parecem um palácio. [...] Nos últimos anos tão sendo construído mais condomínio, mas tudo vazio ainda, tem pouca casa⁸².

Os condomínios fechados interferem na produção do espaço urbano e nas práticas de apropriação e de convívio social e público pelas pessoas da periferia. Essas interferências provocam a percepção e a representação do medo. Portanto, elas se sentem confinadas, em um processo de controle que atinge a realização de suas práticas cotidianas. Nesse contexto, identificam-se comportamentos desiguais, como também formas diferenciadas de morar e habitar, uso e ocupação do solo.

O aspecto da moradia diz muito sobre as condições de vida das pessoas. Verificou-se que os entrevistados que moram em condomínios fechados têm renda familiar proveniente de trabalho formal e são proprietários de imóveis. Das pessoas entrevistadas que moram nas áreas pobres, 30% dos imóveis são alugados, 10% cedidos e 60% próprios. Elas têm diferentes formas de rendimentos, cujas maiores percentagens são oriundas de trabalho informal, acrescidos da renda de programas sociais e, em alguns casos, de aposentadorias⁸³.

O cotidiano das pessoas que moram no condomínio tem como base a necessidade de trabalhar. As atividades de lazer limitam-se a academia e restaurante, ou seja, ao consumo. Apontam que o bairro, como a cidade, não oferece espaços para lazer. Têm pouca relação de vizinhança, inclusive, o final de semana, que é utilizado para viajar, e quando em casa para descansar. Por fim, salientam que morar em condomínio é a melhor condição de vida e avaliam que tem qualidade de vida⁸⁴.

As pessoas das áreas pobres têm relações de vizinhança, circulam pelo bairro. A metade tem costume de caminhar, mas em horário que não seja no turno noturno, em razão da violência e da falta de segurança, que é produzida no discurso de medo das classes dos maiores poderes aquisitivos. Questionam a falta de espaços para práticas de atividades físicas e de lazer, ao passo que 10% dos entrevistados projetam que suas condições de vida melhorariam quando tivessem condições financeiras para morar em condomínio. As demais avaliaram suas condições de vida de várias formas: “confortável, razoável, boa”. Contudo, demonstram indignação com a falta de infraestrutura e equipamentos urbanos⁸⁵.

As classes com os maiores rendimentos desejam morar em condomínios fechados. Requerem um projeto de vida que difere das demais que se reproduzem na periferia, por meio

⁸² Entrevista semiestruturada. Aplicado em 10 de maio de 2019. Apêndice C.

⁸³ Questionário qualiquantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

⁸⁴ Questionário qualiquantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

⁸⁵ Questionário qualiquantitativo. Aplicado entre 25 de março à 06 de setembro de 2019. Apêndice B.

de signos de *status* e prestígios. Contudo, essa nova forma residencial gera contradições sociais e espaciais em relação às formas residenciais que originaram no processo de periferização da cidade. De um lado, tem-se toda infraestrutura urbana, residências separadas e individualizadas, uso e ocupação do solo formal de baixa densidade; por outro lado, ineficiência e inexistência de infraestrutura e equipamento urbanos, residências geminadas para atender a necessidade de sobrevivência, uso e ocupação do solo informal com alta densidade, inclusive de informações sobre suas condições de vida e habitação. Para isso, utilizam-se de táticas de sobrevivência, como, por exemplo, a solidariedade, por meio da ideia de comunidade, de fazer as coisas juntos, com observado em campo nas reuniões da população para construir residências por meio da autoconstrução.

Conviver com esses espaços na periferia evidencia que o ato de morar foi transformado. Quem pode acessar os produtos imobiliários vai além do direito à moradia. O valor de habitar, sobreviver, ter condições de realização de vida de gozo do espaço público, sob as condições do capitalismo tornou-se valor de troca. O ato de morar foi sobreposto como meio para aqueles que podem lucrar e aumentar riqueza. A imposição de um projeto de vida, clara e evidente, na constituição dessas periferias.

A contradição torna-se mais latente na reprodução da periferia, entre as áreas *status* e pobres. De um lado, um cotidiano de vizinhança, de conversa, de gritos, de pessoas nas ruas e vielas sem infraestrutura; de outro lado, dentro dos muros, cercado de cerca de segurança, residências isoladas, distantes, ruas grandes, “sem vida”, em meio a um jardim construído como se fosse um local bucólico.

Nessa periferia, a segregação é produto da extensão urbana, que tem raízes na propriedade do solo urbano em relação aos moradores que residem nas áreas pobres. De um lado, a presença de condomínios cuja representação está nas classes de maiores rendimentos e que se utilizam da estratégia de se autossegregar do restante da cidade e das classes que têm poderes aquisitivos menores. De outro lado, as classes de menores rendimentos utilizam-se da tática de sobreviver e continuar a se reproduzir.

Nesse contexto, a periferia se (re)produz em consonância ao movimento do capital imobiliário, que se alia aos interesses das classes de maiores poderes aquisitivos. Produzem demasiadamente condomínios que revelam a estratégia do mercado e das pessoas que as consomem. A incorporação de condomínios em áreas da periferia volta-se para o isolamento das pessoas e do convívio público.

É produzido um conjunto de estratégias por meio de discurso da insegurança, portanto, de negação da cidade, e que só é possível ter segurança em locais confortáveis, que sonhos

podem ser realizados ao viver em condomínios fechados. Nessa direção que a produção do espaço pelos agentes imobiliários conduz as periferias. Essas têm sua reprodução social controlada e dirigida de acordo as estratégias imobiliárias e de classe, as quais, de forma cada vez mais evidente, voltam-se para a produção desigual do espaço urbano. O desenvolvimento do mercado imobiliário encontra um campo fértil na extensão urbana como expressão desse movimento, que se tornou mais complexo nas últimas décadas.

No plano social, tem-se a normatização do cotidiano que chega aos espaços privados: o medo, criado no discurso da insegurança, as ruas vazias pelos muros, o desestímulo do convívio social, a inexistência de infraestrutura e equipamentos urbanos tornam mais difíceis as condições de sobrevivência das áreas pobres da periferia. Com os condomínios fechados, a contradição entre o desigual torna-se mais evidente socioespacialmente e define, por meio da renda, quem pode ou não acessar os produtos imobiliários, em particular, as condições de infraestrutura e equipamentos em determinadas áreas da periferia.

Há projetos de vidas diferentes na periferia, isto é, a reprodução social é desigual. O das classes de maiores poderes aquisitivos é viver recluso em locais com homogêneos, separados do convívio público, onde nega-se a diversidade e a diferença. As classes de menores poderes aquisitivos sobrevivem, têm condições de vida precárias, em uma constante luta de existir e existência ante às imposições do controle e dominação do uso e ocupação do solo da periferia que é a base de sua reprodução social.

Finalmente, considera-se que na reprodução social da periferia o direito à cidade não se manifesta como a forma superior: à atividade participante é a apropriação. A reprodução social é controlada por agentes que dominam o uso do solo, impõem decisões que controlam a vida e o cotidiano das pessoas com base na manutenção das relações de classes e regulação das condições de vida das pessoas da forma que elas se reproduzem em condições estáveis.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A dissertação apresentada teve como ponto de partida entender as transformações oriundas da produção do espaço desigual que redefiniram o conteúdo da periferia das cidades médias. O estudo acontece em um período que a periferia tem sua produção concebida de forma diferente da que historicamente foi constituída, através das estratégias dos agentes imobiliários que produzem uma forma espacial, uma morfologia social e material contrastantes, que revelam desigualdades. Tal fato indica que a periferia dessas cidades se tornou produto, centrado na lógica da mercadoria e do negócio.

No entanto, entender essa nova periferia não foi fácil. O maior desafio inicial encontrado para desenvolver o estudo, certamente, foi ter acesso aos agentes imobiliários, que se mostraram resistentes em fornecer informações; e, segundo, analisar os dados e as realidades empíricas, por conseguinte problematizar com base no empírico a realidade concreta no plano teórico. Desse modo, foi produzido um conjunto de informações que permitiu compreender os processos em que estão submetidas as periferias das cidades médias.

Também, adquirir informações dos moradores da periferia foi difícil. Conseguir ter acesso aos residentes das áreas de *status* foi um tanto quanto penoso, não menos difícil aos das áreas pobres, tão desacreditados em promessas, que nos viam como membros e coparticipantes de pesquisa de opinião do poder estatal municipal.

A afirmação do espaço na teoria crítica social e da Geografia Crítica, com base teórica-metodológica no Método do Materialismo Histórico Dialético, e a utilização de recursos metodológicos dos questionários quali-quantitativos, pesquisa documental, observação in lócus, as entrevistas foram fundamentais para atingir os objetivos propostos. O método e a metodologia utilizado, portanto, consistiram em fundamentos imprescindíveis na construção de uma epistemologia científica do objeto de estudo.

A base teórica e metodológica dos postulados que fundamentam a teoria da produção do espaço nas obras de Henri Lefebvre foi fundamental para entender a (re)produção desigual do capitalismo, em particular na periferia das cidades médias, como Santo Antônio de Jesus. A produção dessas cidades revela as estratégias adotados pelo capital e, ao mesmo tempo, evidencia as profundas contradições da reprodução do espaço.

A reprodução capitalista apodera-se do espaço urbano por meio do domínio do uso e ocupação do solo para se reproduzir. É dessa forma que o mercado imobiliário captou e apropriou-se da produção das cidades médias, que tiveram a urbanização orquestrada pelo Estado para atender o desenvolvimento do modo de produção capitalista no Brasil. Esse

movimento provocou profundas transformações em Santo Antônio de Jesus, no plano social e econômico, como morfológico e espacial.

A lógica da produção da cidade de Santo Antônio de Jesus foi submetida à ordem global, cujo produto foi a constituição da estratificação e hierarquização que ampliaram as desigualdades sociais no espaço urbano. A base desses processos foi o crescimento demográfico e econômico sustentado pelo fortalecimento do setor terciário, que aumentou sua capacidade funcional, de pessoas e da economia. Também há uma periferia com diversos conteúdos, onde áreas de riqueza, dentre elas, de status, e pobreza coexistem, contraditoriamente, no mesmo espaço.

O modelo de produção do espaço de Santo Antônio de Jesus foi com base na expansão da cidade. O processo de periferização mais evidente começou a partir da década de 1970 até início da década de 1980. Nesse período que foi produzida a periferia da cidade, onde a população pobre viu-se obrigada a morar e, concomitantemente, a atuação do Estado e dos agentes imobiliários acentuou a expansão urbana por meio de incorporação de loteamentos e condomínios fechados.

A dominação do solo por meio do valor de troca pelos agentes imobiliário possibilita a acumulação capitalista, através da produção do habitat. E a produção de áreas de *status* na periferia é orientada pela contínua expansão urbana. Essas afirmações vêm confirmar os pressupostos de que a periferia das cidades médias é mais uma estratégia do capitalismo se reproduzir.

Os agentes imobiliários atuam e interferem para (re)produção capitalista do espaço na periferia das cidades médias. Em Santo Antônio de Jesus, o mercado imobiliário foi desenvolvido com base na produção da expansão da cidade. A produção do espaço pelos agentes imobiliários está estrategicamente ligada à expansão da cidade e à produção de áreas de status na periferia. Esses agentes dominam a propriedade fundiária, incorporam, e captam o Estado para regular e atender seus interesses. Também, personificam o capital, produzem e reforçam a desigualdade, que, do ponto de vista social, fortalece a cristalização da ruptura das relações entre os diferentes que afeta a convivência e as interações públicas.

Ao produzir os condomínios fechados alteram as formas e as práticas de habitar; e as condições de vida das pessoas são interferidas em função das próprias estratégias de negação da cidade: nas “áreas ricas”, têm-se a reclusão, a homogeneização, a normatização e regras de condutas; nas áreas pobres, o discurso da insegurança empregado sobre a cidade se realiza pelos muros, nas ruas vazias; a elevação do preço do IPTU, normatizado pelo poder estatal, na dificuldade de viver e reproduzir, pela falta da disposição infraestrutura e equipamentos urbano

básicos, a negação do direito à cidade. Esses agentes capturam e alteram as relações sociais e as práticas cotidianas para serem inseridas na lógica do capital e articulam-se a reprodução do capital e à reprodução social.

O conteúdo da produção do espaço na periferia pelos agentes imobiliários em áreas de *status* para as classes de maiores poderes aquisitivos é a tentativa de mudar o caráter da vida pública, isto é, da redução da vida na cidade, do habitar, e a sobreposição do habitat. Ao transferir práticas cotidianas, como lazer e moradia, dos espaços públicos para os privados por meio da propagação do discurso da insegurança na cidade de Santo Antônio de Jesus há um processo de distanciamento e meio para distinguir os desiguais e afirmação das desigualdades da vida urbana, do rompimento e negação da cidade.

As novas formas de habitat e consumo produzidas pelos agentes imobiliários são a evidência de que a periferia teve sua estrutura modificada para ser meio de maximização do capital. Portanto, ela passa a ser um dos principais investimentos para a (re)produção capitalista, por ser mercadoria mediante dominação do solo, conseqüentemente, expansão urbana e incorporação de empreendimentos para as classes de maiores poderes aquisitivos. Nesse processo que diversos condomínios foram implementados na periferia de Santo Antônio de Jesus, por meio de uma produção desigual da cidade. A expansão das estratégias dos agentes imobiliários produziu áreas reclusas, de *status*, dotadas, sobretudo de infraestruturas que contrastam com áreas pobres, sem infraestruturas básicas e equipamentos urbanos

Os agentes imobiliários utilizam diferentes formas para produção do espaço e reprodução do capital. A apropriação da estrutura que foi produzida nas cidades médias brasileiras revela, também, as escalas diferentes de atuação desses agentes. Em Santo Antônio de Jesus, atuam empresas que foram criadas no local, justamente para organizar estrategicamente o mercado imobiliário na cidade e na sua região de influência. Com a estruturação do mercado imobiliário, outros agentes de Salvador começam a perceber a possibilidade de expansão dos seus negócios. Esses agentes, além de se inserem no mercado de financiamento imobiliário, implementam estratégias e, ao reproduzir formas de habitar semelhantes as existentes nas metrópoles, têm provocado transformações na morfologia, mudanças nos conteúdos urbanos e interferem nas práticas cotidianas das pessoas na periferia, como observado nos bairros da Zona Norte.

A periferia das cidades médias também é produzida de forma desigual pelos agentes imobiliários, tornando-a produto e mercadoria, por meio da dominação do solo e da incorporação de empreendimentos para atender os interesses das classes de maiores poderes aquisitivos.

Contraditoriamente, a periferia, historicamente, é um espaço para a reprodução social das pessoas que detêm os menores poderes aquisitivos. Isto é, a renda é condicionante, define e é meio para (re)produção social desigual; de um lado, áreas de status, onde os agentes imobiliários produzem o espaço; e, por outro lado, áreas pobres, onde há o aprofundamento das desigualdades expresso na negação do direito à cidade.

Contudo, é preciso entender que o modo desigual da produção do espaço da periferia das cidades médias, como a Zona Norte de Santo Antônio de Jesus, é orientado e orquestrado pelo poder estatal. Os regulamentos jurídicos que dominam o uso e a ocupação do solo, a disposição de infraestrutura e equipamentos urbanos são controlados e implementados em áreas de *status*, onde a concentração de rendas média e alta, ao invés das áreas pobres, cuja população tem renda baixa, convivem em locais com infraestruturas e equipamentos básicos precários, por vezes, inexistentes.

Também é necessário questionar os problemas sociais produzidos pelo próprio poder estatal, que, quando não produz, regula loteamentos e condomínios fechados sem atender a legislação urbana. Não deveria haver permissividade com irregularidades produzidas, inclusive, pelos agentes imobiliários, dentre elas, a onerosidade provocada pela expansão da cidade. Isto é, o poder estatal atua na regulação e na permissão da irregularidade. Produz áreas pobres como às de *status*. Para tanto, para as classes de menores poderes aquisitivos não desenvolvem ações concretas que permitam os moradores as possibilidades de desenvolverem atividades participantes e a apropriação do espaço, pois ratificam-se as desigualdades e a negação do direito à cidade.

A produção do espaço pelos agentes imobiliários na periferia das cidades médias fez emergir problemáticas que requerem pesquisas específicas, a exemplo: a problemática da renda de terra extraída com os negócios imobiliários; as estratégias utilizadas por esses agentes para extensão territorial urbana ante a demasiada incorporação de empreendimentos; as ações de controle dos acessos aos espaços, como, por exemplo, os muros para separar as classes de renda produzem a negação do espaço público, por meio da alteração das práticas cotidianas.

Há tentativa de destruir as relações e práticas de vizinhanças, da conversa, da solidariedade, do encontro das pessoas, através do medo e do discurso da cidade insegura. Isto é, a imposição de uma reprodução social hegemônica que nega o outro. Ao mesmo tempo, a reprodução social dos pobres resiste aos constantes processos que negam sua condição de existência, de serem sujeitos ativos, e disso, resistem por meio da ideia de comunidade, de fazer as coisas juntas, tão presentes no cotidiano da periferia pobre por meio de práticas de solidariedade. Também, essa é outra temática que se apresenta como uma das possibilidades de

avanço na pesquisa.

Finalmente, constata-se que os novos conteúdos da periferia das cidades médias revelam a produção desigual do espaço. É possível inferir e atestar os pressupostos da pesquisa, de que a produção do espaço nas periferias dessas cidades é mais uma estratégia do capitalismo se reproduzir, bem como as ações estratégicas que o mercado imobiliário e seus agentes produzem para permitir a acumulação capitalista. Consequentemente, a produção em demasia de condomínios fechados prolifera a extensão urbana e, na medida que são constituídos novos conteúdos, altera os processos e revela as contradições entre a apropriação e dominação do/no espaço urbano.

6. REFERÊNCIAS

AMORIM FILHO, O.; SERRA, R. V. Evolução e perspectivas do papel das cidades médias no planejamento urbano e regional. In: ANDRADE, T. A.; SERRA, R. V. B (Org.). **Cidades médias brasileiras**. Rio de Janeiro: Ipea, 2001. p. 1-34.

_____. Cidades médias e organização do espaço no Brasil. **Revista Geografia e Ensino**, Belo Horizonte, v. 2, n. 5, 1984, p. 5-34.

ARROYO, Maria Mônica. Dinâmica territorial, circulação e cidade médias. In: SPOSITO, Eliseu Savério, SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão e SOBARZO, Oscar (Org.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. Rio de Janeiro: Expressão Popular, 2006, p. 71-85.

BONI, A. et al. Aprendendo a entrevistar: como fazer entrevistas em Ciências Sociais. In: **Revista Eletrônica dos Pós-Graduandos em Sociologia Política da UFSC**, vol. 2, nº 1 (3), janeiro-julho/2005, p. 68-80.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. Dispõe sobre as terras devolutas do Império. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L0601-1850.htm. Acesso em: 10 de dezembro de 2018.

_____. Decreto-Lei nº 58, de 10 de dezembro de 1937. Dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/1937-1946/Del058.htm. Acesso em: 11 de dezembro de 2019.

_____. Decreto nº 3.079, de 15 de setembro de 1938. Regulamenta o Decreto-Lei n. 58, de 10 de dezembro de 1937, que dispõe sobre o loteamento e a venda de terrenos para pagamento em prestações. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1930-1949/D3079.htm. Acesso em: 11 de dezembro de 2019.

_____. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm. Acesso em: 12 de dezembro de 2019.

_____. Decreto-Lei nº 271, de 28 de fevereiro de 1967. Dispõe sobre loteamento urbano, responsabilidade do loteador concessão de uso e espaço aéreo e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del0271.htm. Acesso em: 12 de dezembro de 2019.

_____. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L6766.htm. Acesso em: 12 de dezembro de 2019.

_____. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 12 de dezembro de 2019.

_____. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 12 de dezembro de 2019.

BRAGA, Fábio. Realize. **Revista da Fábio Braga Empreendimentos Imobiliários**, Santo Antônio de Jesus-BA, 6ª edição, 2017.

CALDEIRA, Tereza Pires. **Cidades de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: Edusp, 2008.

_____. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, 1989.

CRUZ NETO, Otávio. O trabalho de campo como descoberta e criação. In: MINAYO, Maria Cecília de Souza (Org.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade**. Petrópolis-RJ: Vozes, 1994, p. 51-66.

DAMIANI, Amélia Luisa. O urbano no mundo mercadoria. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges. **Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade**. 2. Ed. São Paulo: Contexto, 2005. p. 367-369.

_____. Cidades médias e pequenas no processo de globalização. In: LEMOS, Amalia Inês Geraiges de, ARROYO, Mónica, SILVEIRA, María Laura (Org.). **América Latina: Cidade, Campo e Turismo**. San Pablo: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, 2006, p. 135-147.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. São Paulo: Atlas, 2008.

GODOY, Arilda Schmidt. Pesquisa qualitativa: tipos fundamentais. **Revista de Administração de Empresas São Paulo**, v.35, n.3, p. 20-29 Mai./Jun. 1995.

GOTTDIENER, Marx. **A produção social do espaço urbano**. São Paulo-SP: EDUSP, 1997.

HARVEY, David. **Justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

_____. **Condição Pós-Moderna: uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 6 ed. São Paulo: Loyola, 1996.

_____. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HENRIQUE, Wendel. Diferenças e repetições na produção do espaço urbano de cidades pequenas e médias. In: LOPES, Diva Maria Ferlin e HENRIQUE, Wendel (Org.). **Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso**. Salvador: SEI, 2010, p. 45-58.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Enciclopédia dos municípios brasileiros**. Rio de Janeiro, RJ, 1958, p. 304-310.

- _____. **Regiões de influencias das cidades**. Rio de Janeiro, RJ, 2008.
- _____. **Censo Demográfico: população e habitação, 1940**. Rio de Janeiro: IBGE, 1950.
- _____. **Censo Demográfico**. Estado da Bahia, 1950. Rio de Janeiro: IBGE, 1955.
- _____. **Sinopse Preliminar do Censo Demográfico: Brasil, 1960**. Rio de Janeiro: IBGE, 1960.
- _____. **Censo Demográfico Bahia: Recenseamento geral, 1970**. Rio de Janeiro: IBGE, 1973.
- _____. **Censo Demográfico 1980**. Rio de Janeiro: IBGE, 1983.
- _____. **Censo Demográfico 1991**. Rio de Janeiro: IBGE, 1991.
- _____. **SIDRA: Banco de dados sobre Censo Demográfico, 2000**. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br>>. Acesso em 2019.
- _____. **Censo Demográfico 2010**. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/censo2010/>>. Acesso em 2019.
- KOWARICK, L. **A espoliação urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1979.
- LEFEBVRE, Henri. **La presencia y la ausencia: contribución a la teoría de las representaciones**. México. Fundo de Cultura Econômica, 1983.
- _____. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991a.
- _____. **A vida cotidiana no mundo moderno**. SP: Ática, 1991b.
- _____. **Lógica formal, lógica dialética**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1995.
- _____. **A revolução urbana**. Belo Horizonte - MG: EDUFMG, 1999.
- _____. **A Cidade do Capital**. Tradução: Maria H. R. Ramos; Marilena Jamur. Rio de Janeiro: DP&A, 2001.
- _____. **Espaço e política**. Belo Horizonte: EDUFMG, 2008.
- _____. **A produção do Espaço**. Trad. Sergio Martins, Belo Horizonte: EDUFMG, 2012.
- LOPES JUNIOR, Wilson Martins; SANTOS, Regina Celia Bega dos. Novas centralidades na perspectiva da relação centro – periferia. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, 21 (3), dez. 2009, p. 351-359.
- MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu Savério, SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão e SOBARZO, Oscar (Org.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. Rio de Janeiro:

Expressão Popular, 2006, p.155-173.

_____. Cidades médias e pequenas do Nordeste: Conferência de abertura. In: LOPES, Diva Maria Ferlin e HENRIQUE, Wendel (Org.). **Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso.** Salvador: SEI, 2010, p. 15-41.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Técnicas de pesquisa.** São Paulo: Atlas S.A, 2007.

MARTINS, José de Souza – “Depoimento”. **Espaços e Debates**, periferia revisitada, v. 42, Ed Anna Blume, São Paulo, 2001.

MARTINS, Heloisa Helena T. de Souza. Metodologia qualitativa de pesquisa. **Educação e Pesquisa, São Paulo**, v.30, n.2, p. 289-300, maio/ago. 2004.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política.** Rio de Janeiro: Abril Cultural, 1985.

_____. **Grundrisse.** São Paulo: Boitempo, 2011.

MARX, Murillo. **Cidade no Brasil terra de quem?** São Paulo: Edusp – Nobel, 1991.

MELAZZO, Everaldo Santos. Estratégias fundiárias e dinâmicas imobiliárias do capital financeirizado no Brasil. **Mercator**, Fortaleza, v. 12, número especial (2)., p. 29-40, set. 2013.

MINAYO, Maria Cecília de Souza. O desafio da pesquisa social. In: MINAYO, Maria Cecília de Souza (Org.). **Pesquisa social: teoria, método e criatividade.** Petrópolis-RJ: Vozes, 2009, p. 9-29.

MORAES, C. R., COSTA, W. M. da. **Geografia Crítica: a valorização do espaço.** São Paulo: Hucitec, 1987.

MOTA, Antônio Andrade. **A inserção dos condomínios fechados no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus: apropriação da natureza, produção do espaço e legislação** (2009). 135f. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Instituto de Geociências. Universidade Federal da Bahia. Salvador – BA, 2009.

OLIVEIRA, Ana Maria Carvalho dos Santos. **Recôncavo Sul: terra, homens, economia e poder no século XIX.** Salvador: Editora UNEB, 2002.

PONTES, Beatriz Maria Soares. Contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos nordestinos. In: DIAS, Patrícia Chame; SANTOS, Janio (Org.). **Cidades médias e pequenas: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos.** Salvador: SEI, 2012, p. 19-46.

SÁNCHEZ, Fernanda. O urbano no mundo da mercadoria. In: CARLOS, Ana Fani Alessandri; LEMOS, Amália Inês Geraiges (Org.). **Dilemas urbanos: novas abordagens sobre a cidade.** 2. Ed. São Paulo: Contexto, 2005. P. 410 – 412.

SANTO ANTÔNIO DE JESUS. Lei Municipal nº 1. 298 de 09 de novembro de 2015. Oficializa a codificação e denominação de logradouros públicos da sede do Município de

Santo Antônio de Jesus. **Diário Oficial do Município**, Santo Antônio de Jesus-BA: PMSAJ, 2015a.

_____. Lei Municipal Nº 1. 299 de 09 de novembro de 2015. Institui a delimitação de bairros na sede do Município e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Santo Antônio de Jesus-BA: PMSAJ, 2015b.

_____. Lei Municipal Nº 1. 300 de 09 de novembro de 2015. Institui delimitação da cidade em zonas urbanas e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Santo Antônio de Jesus-BA: PMSAJ, 2015c.

_____. Plano Diretor Municipal. Lei nº 016 de 11 de novembro de 2002. **Diário Oficial do Município**, Câmara Municipal de Santo Antônio de Jesus: 2002a.

_____. Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo Urbano. Lei nº 017 de 11 de novembro de 2002. **Diário Oficial do Município**, Câmara Municipal de Santo Antônio de Jesus: 2002b.

_____. Lei Complementar Nº. 28, de 31 de outubro de 2008. Dispõe sobre o Sistema Tributário do Município de Santo Antônio de Jesus, Estado da Bahia e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Câmara Municipal de Santo Antônio de Jesus: 2008.

_____. Lei Complementar nº 41, de 06 de dezembro de 2017. Altera dispositivos da planta genérica de valores para efeito de lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU e dá outras providências. **Diário Oficial do Município**, Câmara Municipal de Santo Antônio de Jesus: 2017.

SANTOS, J.J., CARVALHO, M.A., ARAÚJO, J.A. O Sistema Viário Oeste (SVO) e as implicações sobre a ocupação e o uso do solo na localidade de Mar Grande, em Vera Cruz (BA). **Bahia Análise & Dados**, Salvador, v. 28, n. 2, jul.-dez, 2018, p.224-251.

SANTOS, Janio. **A periferia enquanto espaço de reprodução da vida** (2003). 206f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências. Universidade Federal da Bahia. Salvador – BA, 2003.

_____. **A cidade poli(multi)nucleada: a reestruturação do espaço urbano em Salvador**. Salvador/Vitória da Conquista-BA: EDUFBA/EDIÇÕES UESB, 2013.

_____. A natureza contraditória da urbanização em um contexto de maior complexidade na produção das cidades baianas. In: LOPES, Diva Maria Ferlin e HENRIQUE, Wendel (Org.). **Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso**. Salvador: SEI, 2010, p. 59-76.

_____. A natureza contraditória da urbanização e as mudanças nas cidades médias baianas. **Revista Geográfica de América Central**, Número Especial EGAL, 2011- Costa Rica, II Semestre 2011, pp. 1-19.

_____. Ações do estado e o papel das cidades médias baianas nos planos da urbanização capitalista. In: DIAS, Patricia Chame e SANTOS, Janio (Org.). **Cidades médias e pequenas: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos**. Salvador: SEI, 2012, p. 129-156.

SANTOS, Miguel Cerqueira dos. **A dinâmica urbana de Santo Antônio de Jesus**. 86 f. 1999f. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências. Universidade Federal da Bahia. Salvador, 1999.

_____. **O dinamismo urbano e suas implicações regionais: o exemplo de Santo Antônio de Jesus, Bahia**. Salvador: Editora da UNEB, 2002.

_____. **Mutações territoriais em Santo Antônio de Jesus: possibilidades e implicações ao desenvolvimento**. Revista Urbanismo em Processo, 2011.

SILVA, Ivanilton Amparo da. **Transformações socioespaciais em Santo Antônio de Jesus/BA e o processo de valorização do solo urbano e dos imóveis: uma análise sobre o bairro Maria Preta**. (2012). 162f. Dissertação (Mestrado em Cultura, Memória e Desenvolvimento Regional) – Universidade do Estado da Bahia. Departamento de Ciências Humanas - Campus V, 2012.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil S.A., 1988.

SOARES, Beatriz Ribeiro. Repensando as cidades médias no contexto da globalização. **Revista Formação**, Presidente Prudente, n. 6, jan./dez 1999, p. 55-63.

_____. As novas espacialidades das cidades médias para o século XXI. In: OLIVERIA, Márcio Piñon de; COELHO, Maria Nunes; CORRÊA, Aureanice de Mello (Org.). **O Brasil, a América Latina e o mundo: espacialidades contemporâneas**. Rio de Janeiro: Lamparina: Faperj, Anpege 2008, p. 153-164.

SOBARZO, Oscar. **Os espaços da sociabilidade segmentada: a produção do espaço Público em Presidente Prudente**, 2004. 224f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

_____. A produção do espaço público em Presidente Prudente: Reflexos na perspectiva dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Org.). **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**. Rio de Janeiro: Expressão Popular, 2006, p.175-197.

_____. Apontamentos para uma proposta teórico-metodológico para a análise dos espaços públicos em cidades médias. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2007, p. 157-171.

SOJA, Edward W. **Geografias Pós-Modernas – A reafirmação do espaço na teoria social crítica**. Rio de Janeiro – RJ: Jorge Zahar, 1993.

SPOSITO, M. E. B. **O chão arranha o céu: a lógica da (re)produção monopolista da cidade**, 1991. 383 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana)-Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1991.

_____. Reflexões sobre a natureza da segregação espacial nas cidades contemporâneas. **Revista de Geografia**, Dourados, n. 4, p. 71-85, set.-dez. 1996.

_____. **O chão em pedaços**: urbanização, economia e cidades no Estado de São Paulo, 2004. 504f. Tese (Livre Docência)-Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004a.

_____. Novos conteúdos nas periferias urbanas das cidades médias do Estado de São Paulo, Brasil. **Investigaciones Geográficas**, Boletín del Instituto de Geografía-UNAM, núm. 54, 2004b, p. 114-139.

_____. Loteamentos fechados em cidades médias paulista-Brasil. In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Org.) **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. Rio de Janeiro: Expressão Popular, 2006a, p.175-197.

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

_____. ELIAS, Denise, SOARES, Beatriz Ribeiro, MAIA, Doralice Satyro, GOMES, Edvânia T. A. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidade médias**: espaços em transição. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2007, p. 35-67.

_____. Cidades médias: reestruturação das cidades e reestruturação urbana. In: SPOSITO, M. E. B. (Org.). **Cidades médias**: espaços em transição. São Paulo: Expressão Popular, 2007a. p. 233-253.

_____. Para pensar as pequenas e médias cidades brasileiras. **Belém**, FASE/ ICISA/UFPA, v. 1. 2009.

_____. Novas redes urbanas: cidades médias e pequenas no processo de globalização. **Geografia**, Rio Claro, v. 35, n. 1, jan./abr. 2010, p. 51-62.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. Contribuição para o debate sobre processos e formas socioespaciais nas cidades. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea**: segregação espacial. São Paulo: Contexto, 2016. p. 17 – 38.

WHITACKER, Artur Magon. Uma discussão sobre a morfologia urbana e a articulação de níveis diferentes de urbanização. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **Cidade médias**: espaços em transição. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2007, p. 139-156.

APÊNDICES

Apêndice A: Entrevista semiestruturada para o poder público municipal



APÊNDICE/ ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)
Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação (PPG)
PrOrg.ama de Pós-Graduação em GeOrg.afia (PPGeo/Uesb)
Mestrado em GeOrg.afia

Nº _____

Pesquisa de mestrado: Levantar dados referentes a atuação do poder público municipal de Santo Antônio de Jesus-BA no uso e ocupação do solo urbano.

Pesquisador responsável: Júnio de Jesus dos Santos.

Orientador: Prof. Drº. Janio Santos

Aplicador: _____

Data: ___/___/2019

1. Como é feito a fiscalização do uso e ocupação do solo pelo poder público municipal?
2. De que forma o poder público municipal tem combatido o uso e ocupação do solo de forma desordenada na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
3. Como o poder público municipal tem resolvido os problemas de assentamentos urbanos precários nos bairros da cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
4. Como o poder público tem desenvolvidos ações nas áreas de ocupações irregulares na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
5. Quais são os meandros do planejamento urbano municipal para atuação dos agentes imobiliários, especialmente para incorporação imobiliária?
6. De que forma o poder público municipal regula o uso e ocupação do solo dos condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
7. Como é feita a emissão de alvará que permite a construção e a comercialização dos condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
8. Quais são as documentações básicas para implantação de um condomínio fechado na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
9. Quais os requisitos necessários para o parcelamento, incorporação e comercialização dos condomínios fechados pelos agentes imobiliários na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
10. Como o poder público municipal avalia o aumento de condomínios fechados na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
11. Como o poder público municipal avalia a crescente dinâmica imobiliária na periferia na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
12. Como o poder público municipal avalia as estratégias dos agentes imobiliários na periferia e na cidade de Santo Antônio de Jesus?
13. Quais transformações a construção dos condomínios fechados e a urbanização provocaram na periferia e na cidade de Santo Antônio de Jesus?

Apêndice B: Questionário qualiquantitativos para os moradores

APÊNDICE/ QUESTIONÁRIO QUALIQUANTITATIVO

Nº _____



UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)
Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação (PPG)
PrOrg.ama de Pós-Graduação em GeOrg.afia (PPGeo/Uesb)
Mestrado em GeOrg.afia

Pesquisa de mestrado: Levantar dados referentes as condições do habitar e do habitat dos moradores da área de estudo.

Pesquisador responsável: Júnio de Jesus dos Santos.

Orientador: Prof. Dr^o. Janio Santos

Aplicador: _____

Data: ___/___/2019

Perfil/identificação

1. **Nome:** _____
2. **Local da moradia:** () Condomínio Fechado () Fora do Condomínio Fechado
3. **Quantas pessoas tem renda (valor total):** () 0 a 1 S.M. () 2 a 3 S.M. () Acima de 4 S.M.
4. **Quantas pessoas têm escolaridade:**
 Ensino Fundamental: Completo () Incompleto ()
 Ensino Médio: Completo () Incompleto ()
 Ensino Superior: Completo () Incompleto ()
 Pós-Graduação: Especialização () Mestrado () Doutorado Pós-Doutorado ()
5. **Ocupação/Profissão:**
 () Pedreiro () Gari () Servente () Marceneiro () Doméstica () Pintor () Professor () Médico () Advogado () Segurança () Manicure/pedicure () Cabelereiro () Atendente () Feirante
 () Ajudante de pedreiro () Comerciante () Outros _____
6. **Possui algum meio de transporte particular?**
 () Carro () Motocicleta () Outros _____

Aspectos da cidade/bairro

7. **Mora em Santo Antônio de Jesus desde que nasceu:** () Sim () Não, onde morava: _____
 () Zona Rural () Outra cidade, qual? _____ () Outro Estado, qual? _____
8. **Há quanto tempo mora em Santo Antônio de Jesus?**
 () até 1 ano () de 2 anos à 5 anos () de 5 anos até 10 anos () mais de 10 anos.
9. **Você gosta de morar em Santo Antônio de Jesus:** () Não () Sim. Por quê?

10. **Gostaria de morar em outra cidade:** () Não () Sim. Por quê?

11. **Quais os locais você mais frequenta na cidade? Por quê?**

12. **Você gosta de morar nesse bairro? () Não () Sim. Por quê?**

13. **Há quanto tempo mora no bairro?**

() até 1 ano () de 2 anos à 5 anos () de 5 anos até 10 anos () mais de 10 anos.

14. **Quais motivos lhe motivaram a vir morar nesse bairro?**

15. **Quais locais você mais frequente no bairro? Por quê?**

16. **Como você avalia a urbanização do seu bairro?**

17. **Como você avalia a construção dos condomínios fechados no bairro? Por que?**

18. **Quais alterações os condomínios fechados provocaram no bairro?**

19. **O que a cidade oferece para você?**

20. **O que falta na cidade?**

21. **O que falta no bairro?**

22. **Quais são as mudanças que você observa no bairro nos últimos 10 anos?**

Aspectos da moradia:

23. **Quantas pessoas moram em sua casa? () 1 a 2 () 3 a 4 () 5 ou mais**

24. **Quantos cômodos tem na casa? () 1 a 2 () 3 a 4 () 5 ou mais**

25. **Condição do imóvel:** ()alugada ()própria ()cedida ()financiada ()outros _____
26. **Se alugada – Qual o valor do aluguel:**
 ()até 1 S/M ()de 1à 2 S/M ()mais de 3 salários mínimos
27. **De onde provém a renda familiar?**
 ()Programa sociais ()Trabalho Formal ()Trabalho Informais
 ()Aposentadoria

Aspectos do cotidiano

28. **Tem hábito de conversar com os vizinhos:** () Sim ()Não. Por quê?

29. **Quais são suas atividades de lazer?**

30. **Onde você faz suas atividades de lazer?**

31. **Você costuma andar a pé?** () Sim ()Não. Por quê?

32. **Você costuma circular no bairro que você mora?** ()Sim ()Não. Por quê?

33. **Pelo qual meio você (transporte) circula? Porquê?**

34. **O que você faz nas horas vagas? Por quê?**

35. **O que você faz durante a semana?**

36. **O que você faz durante o fim de semana?**

37. **Como você avalia suas condições de vida?**

38. **O que precisa melhorar nas suas condições de vida?**

Apêndice C: Entrevista semiestruturada para moradores

APÊNDICE/ ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)****Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação (PPG)****PrOrg.ama de Pós-Graduação em GeOrg.afia (PPGeo/Uesb)****Mestrado em GeOrg.afia**

Pesquisa de mestrado: Levantar dados referentes ao processo de expansão dos condomínios na área de estudo

Pesquisador responsável: Júnio de Jesus dos Santos.

Orientador: Prof. Dr.º. Janio Santos

Aplicador: _____

Data: ___/___/2019

MODELO DE ENTREVITA À SER APLICADOS AOS MORADORES

1. Fale um pouco sobre sua história de vida: Quem é? Quantos anos têm? Onde nasceu? De onde é sua origem? Sempre morou nesse bairro? Quanto tempo mora nesse bairro? Com o que trabalhava? Qual a sua formação escolar? Quais as ocupações no dia-a-dia?
2. Como foi que o bairro surgiu?
3. Quais foram as principais transformações do bairro?
4. O que você acha das mudanças que ocorrem nesse bairro?
5. O que você entende por morar na periferia?
6. Como você observa na construção dos condomínios fechados no bairro?
7. Quando foi que começou a ser construídos os primeiros condomínios no bairro? Quais foram os primeiros, você recorda?
8. Quando foi que os condomínios fechados começaram a expandir no bairro?
9. Quais são as transformações provocadas pelos condomínios fechados na paisagem do bairro?
10. As construções dos condomínios fechados interferem na sua vida? Como?
11. Houve mudanças nas práticas cotidianas, após construção dos condomínios fechados no bairro? Quais e de que forma?
12. Tem mais alguma coisa que o você queira pontuar?

Apêndice D: Entrevista semiestruturada para os agentes imobiliários**APÊNDICE/ ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA**

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)
Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação (PPG)
PrOrg.ama de Pós-Graduação em GeOrg.afia (PPGeo/Uesb)
Mestrado em GeOrg.afia

Nº _____

Pesquisa de mestrado: Levantar dados referentes a atuação dos agentes imobiliários na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA.

Pesquisador responsável: Júnio de Jesus dos Santos.

Orientador: Prof. Dr^o. Janio Santos

Aplicador: _____

Data: ___/___/2019

1. Quais são os objetivos da agência?
2. Cite os 5 principais serviços da agência:
3. De que forma a agência atua em Santo Antônio de Jesus-BA?
4. A agência atua em outras cidades da Bahia? () Não () Sim, quais?
5. A agência atua em outros estados brasileiros? () Não () Sim, quais?
6. A agência atua em outros países? () Não () Sim, quais?
7. Qual a importância dos condomínios fechados para cidade de Santo Antônio de Jesus-BA?
8. Quais são as estruturas montadas nos condomínios fechados?
9. Quais são os valores socioeconômicos utilizados pela agência para desenvolver suas atividades dentro do mercado imobiliário?
10. Quais são as características do público que adquire um lote no condomínio fechado?
11. Qual a renda mínima para adquirir um lote em um condomínio fechado de médio padrão em Santo Antônio de Jesus-BA? Por quê?
12. Qual a renda mínima para adquirir um lote em um condomínio fechado de alto padrão em Santo Antônio de Jesus-BA? Por quê?
13. Quais são principais características que permite a implementação de um condomínio fechado?
14. Quais são as demandas, os fatores e as condições principais que as pessoas ao adquirem lote em um condomínio fechado desejam?
15. O que as pessoas desejam encontrar ao adquirir e residir em um condomínio fechado?
16. Quais canais são utilizados para como propaganda de comercialização dos lotes dos loteamentos fechados?
17. Por que a propaganda é um meio importante para a agência?
18. Quais os slogans utilizados pela agência?
19. Quais são as formas de comercialização dos condomínios?
20. Quais são as formas e os meios necessários para adquirir um lote dentro de um condomínio fechado?
21. Quais são os aparatos legais que precisam para construção dos condomínios fechados?
22. Qual a origem do capital (dinheiro) que é investido para incorporação até o momento de comercialização do condomínio fechado em Santo Antônio de Jesus-BA?
23. Quais são os Bairros de Santo Antônio de Jesus detém as melhores localizações/condições para implementação de um condomínio fechado? Quais características são essenciais?
24. Quais são as principais áreas/bairros de Santo Antônio de Jesus para implementação dos condomínios fechados?
25. Por que essas áreas são privilegiadas?
26. De que forma ocorre a comercialização dos condomínios fechados?
27. Por quais motivos as pessoas desejam morar nos condomínios?
28. Cite os principais parceiros da agência?

29. Por que Santo Antônio de Jesus tornou-se uma cidade com forte atuação do mercado imobiliário?
30. Por que Santo Antônio de Jesus se tornou polo de atração de investimentos em condomínios fechados?
31. Qual a dinâmica do mercado imobiliário em Santo Antonio de Jesus?
32. Quais são as projeções do mercado e dos empreendimentos imobiliários para Santo Antônio de Jesus para os próximos anos?