



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA (UESB)  
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO (PPG)  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA (PGEO)**



**THIAGO SEIDA TAVARES DE MELO**

**REPERCUSSÕES DOS CIRCUITOS PRODUTIVOS DA CONSTRUÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA ECONOMIA URBANA DE VITÓRIA DA  
CONQUISTA-BA**

**Vitória da Conquista - BA  
2021**

**THIAGO SEIDA TAVARES DE MELO**

**REPERCUSSÕES DOS CIRCUITOS PRODUTIVOS DA CONSTRUÇÃO  
IMOBILIÁRIA NA ECONOMIA URBANA DE VITÓRIA DA  
CONQUISTA-BA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia, da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, como requisito obrigatório para a obtenção do título de Mestre em Geografia.

Área de concentração: Produção do Espaço Geográfico

Linha de Pesquisa: Produção dos Espaços Urbanos e Rurais

Orientador: Prof. Dr. Vilomar Sandes Sampaio

**Vitória da Conquista - BA  
2021**



Governo do  
Estado da Bahia

Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB  
Recredenciada pelo Decreto Estadual  
Nº 16.825, de 04.07.2016

## FOLHA DE APROVAÇÃO

### REPERCUSSÕES DOS CIRCUITOS PRODUTIVOS DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA NA ECONOMIA URBANA DE VITÓRIA DA CONQUISTA

THIAGO SEIDA TAVARES DE MELO

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

Aprovada em: **29 de outubro de 2021**

Banca Examinadora

*Vilomar Sandes Sampaio*

**Prof. Dr. Vilomar Sandes Sampaio**  
(Orientador) (UESB)

*Andrecksia Viana Sampaio*

**Profª. Drª. Andrecksia Viana Sampaio**  
(Examinadora Externa) (PPGED - UESB)

*Meirilane Rodrigues Maia*

**Profª. Drª. Meirilane Rodrigues Maia**  
(Examinadora Interna) (PPGEO - UESB)

**Vitória da Conquista- BA**

Campus de Vitória da Conquista

(77) 3424-8741 | ppgeo@uesb.edu.br

**Campus de Itapetinga**  
Praça da Primavera, 40  
Bairro Primavera  
CEP 45.700-000  
PABX: (77) 3261 - 8600

**Campus de Jequié**  
Rua José Moreira Sobrinho, s/n  
Bairro Jequeezinho  
CEP 45.200 - 000  
PABX: (73) 3528 - 9600

**Campus de Vitória da Conquista**  
Estrada do Bem Querer, km 4  
Bairro Universitário  
CEP: 45031 - 300  
PABX: (77) 3424 - 8600

XXX

Melo, Thiago Seida Tavares de.

Repercussões dos circuitos produtivos da construção imobiliária na economia urbana de Vitória da Conquista-BA. / Thiago Seida Tavares de Melo, 2021.

166f.; il. (algumas color.)

Orientador: Dr. Vilomar Sandes Sampaio.

Dissertação (mestrado) - Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia - PP GEO, Vitória da Conquista, 2021.

Inclui referência F. 1XX - 1XX.

1. Circuitos da Economia Urbana. 2. Construção imobiliária. 3. Espaço Urbano. 4. Agentes imobiliários. 5. Vitória da Conquista. I. Sampaio, Vilomar Sandes. II. Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia - PP GEO. T. III.

CDD: XXX.XX

## AGRADECIMENTOS

Meus sinceros agradecimentos ao Professor Dr. *Vilomar Sampaio*, pelo proveitoso período de orientação e por ter sido compreensivo, nos momentos de dificuldade; aos Professores, Dra. *Fernanda Alcântara* e Dr. *Josías Alves*, pelos incentivos iniciais; aos Professores, Ma. *Greiziene Queiroz* e Dr. *Matheus Silveira*, pelo apoio e pelos conselhos; aos Professores, Dr. *Altemar Rocha* e Dr. *Edvaldo Oliveira*, por terem, solicitamente, cedido conteúdos autorais; e às Professoras, Dra. *Meirilane Maia* e Dra. *Andrecksa Sampaio*, por gentil e generosamente aceitarem avaliar este trabalho.

À *Virna Barros*, por ser minha grande incentivadora e minha companheira de todas as horas.

À minha mãe *Eliane* e aos meus irmãos *João Paulo* e *Ravena*, pelo apoio e pela paciência.

À minha amiga *Jéssica Alves* e aos demais amigos, pelos incentivos.

À *Janine Rocha*, pelas relevantes colaborações.

Devo agradecer à *equipe* do PPGeo pela prestatividade.

Obrigado!

*“Assim como todo mundo, você nasceu em um cativeiro, preso em uma cela que você não pode sentir, provar ou tocar. Uma prisão para sua mente.”*

Morpheus – Filme Matrix (1999)

## RESUMO

A reboque da Primeira Revolução Industrial, as relações produtivas receberam outros contornos e estabeleceram novas e profundas contradições, no ceio da sociedade. Nesse contexto, gradativamente, as cidades assumiram a função de espaço estratégico para a ação dos agentes transformadores. Da percepção dessas mudanças históricas, nasceu o debate sobre o espaço dividido, evidenciado na teoria dos Dois Circuitos da Economia Urbana, proposta pelo professor Milton Santos. É com base, principalmente, nessa teoria que o presente estudo objetiva compreender características e repercussões geoeconômicas dos circuitos produtivos da construção imobiliária, em Vitória da Conquista, na Bahia. Para tanto, estabelece-se as seguintes questões problema: quais as características dos circuitos produtivos, da construção imobiliária em Vitória da Conquista-BA? Quais as repercussões geoeconômicas das dinâmicas desses circuitos na cidade? De que maneira os agentes imobiliários atuam na economia urbana de Vitória da Conquista? Como a pandemia de COVID-19 afetou o segmento da construção imobiliária na cidade? Para alcançar o entendimento das questões, o diálogo entre teoria e prática é materializado nas etapas da pesquisa. Desse modo, inicialmente, foram realizados levantamentos documentais e pesquisas bibliográficas; em seguida, a área de abrangência da pesquisa foi delimitada; na próxima etapa, ocorreu o levantamento de dados, de informações e de imagens, na pesquisa de campo, com base na aplicação de entrevistas semiestruturadas e na realização de levantamentos fotográficos; por fim, os dados coletados e as informações foram organizados e sistematizados em esquemas, gráficos, tabelas e quadros e foi realizada a subsequente análise dos resultados. A Indústria da Construção Civil é considerada relevante para a sociedade brasileira, por envolver uma ampla cadeia de atividades produtivas espacializadas, que contribuem para a geração de trabalho e renda, e para o desenvolvimento da economia, em nível local, regional e nacional. Nesse contexto, Vitória da Conquista abriga uma parcela das atividades da construção civil, que dinamiza e repercute os circuitos produtivos da economia urbana. Além do mais, a cidade figura como um exemplo de espaço dividido, resultado das ações e dos interesses que contrapõem os agentes hegemônicos e não hegemônicos, que, cotidianamente, apropriam-se da cidade e a transformam.

**Palavras-chave:** Circuitos da Economia Urbana. Construção imobiliária. Agentes imobiliários. Vitória da Conquista

## ABSTRACT

In the wake of the first Industrial Revolution, the productive relations received other boundaries and established new and deep contradictions, in the center of society. In this context, the cities gradually took on the role of a strategic space for the action of transformative agents. From the perception of these historical transformations, the debate about the fragmentation of spaces was born, as shown in the theory of the Two Circuits of Urban Economy, proposed by the professor Milton Santos. Based mainly in this theory, that this study intends to comprehend geoeconomics characteristics and repercussions in the productive lines of civil construct, in Vitoria da Conquista, Bahia. For that, established the following questions: What are the characteristics of the productive circuits, of the civil construction in the city of Vitoria da Conquista-BA? What are the geoeconomics repercussions of the dynamics of these circuits in the city? How do the real state agents act upon the urban economy of Vitoria da Conquista? How has the COVID-19 pandemics affected the real estate construction segment in Vitoria da Conquista-BA? To reach an understanding of the issues, the dialogue between theory and practice is materialized in research stages. Thus, initially, documental surveys and bibliographic research were carried out; then, the area covered by the research was delimited; in the next step, there was a survey of data, information and images, in field research, based on the application of semi-structured interviews and carrying out photographic surveys; Finally, the collected data and information were organized and systematized in diagrams, graphics, tables and charts, and a subsequent analysis of the results was carried out. The Civil Construction Industry is considered relevant to Brazilian society, as it involves a wide chain of specialized production activities that contribute to the generation of work and income, and to the development of the economy, at a local, regional and national level. In this context, Vitoria da Conquista houses a portion of civil construction activities, which dynamizes and reverberates the productive circuits of the urban economy. Furthermore, the city figures as an example of divided space, the result of actions and interests that oppose hegemonic and non-hegemonic agents, who, on a daily basis, appropriate the city and transform it.

**Keywords:** Urban Economy Circuits. Civil Construction. Civil Agents. Vitoria da Conquista.

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

### Lista de Figuras

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| Figura 1 – | Proposta de regionalização do território brasileiro – Santos e Silveira, 2001 .....       | 25  |
| Figura 2 – | Elementos constitutivos dos dois circuitos produtivos .....                               | 40  |
| Figura 3 – | Classificação nacional de atividades econômicas – CNAE 2.3 Incorporadoras .....           | 75  |
| Figura 4 – | Cadeia produtiva da Indústria da Construção Civil brasileira .....                        | 77  |
| Figura 5 – | Planta da cadeia produtiva da construção civil no Brasil .....                            | 78  |
| Figura 6 – | Elementos constitutivos dos dois circuitos produtivos de Vitória da Conquista, 2021 ..... | 139 |

### Lista de Fotografias

|                 |   |     |
|-----------------|---|-----|
| Fotografia 1 –  | Indústria de Tintas – Situada em Vitória da Conquista, 2021 .....   | 45  |
| Fotografia 2 –  | Tecnologias e processos modernos na fabricação de tintas, texturas, massa corrida e massa acrílica .....                                | 45  |
| Fotografia 3 –  | Casa comercial na Rua Francisco Santos – Vitória da conquista, anos 1950 .....  | 54  |
| Fotografia 4 –  | Frente do prédio principal do aeroporto Glauber Rocha, 2020 .....   | 56  |
| Fotografia 5 –  | Estação de trasbordo Herzem Gusmão, 2020 .....  | 57  |
| Fotografia 6 –  | Resíduos de demolição descartados na Rua B, bairro Caminho da Universidade, na cidade de Vitória da Conquista-BA .....                  | 96  |
| Fotografia 7 –  | Resíduos de demolição descartados na Rua Bezerra de Menezes, bairro Caminho da Universidade, na cidade de Vitória da Conquista-BA ..... | 97  |
| Fotografia 8 –  | Área central de Vitória da Conquista, 1935 .....  | 100 |
| Fotografia 9 –  | Visão de cima do centro de Vitória da Conquista, década de 1970 ...   | 101 |
| Fotografia 10 – | Casa de material de construção que atua no atacado e no varejo em Vitória da Conquista, 2021 .....                                      | 122 |
| Fotografia 11 – | Produtos em aço comercializados para a estrutura da construção civil – vergalhões CA50 e CA60 e metalons, 2021 .....                    | 123 |
| Fotografia 12 – | Construção imobiliária: ação dos agentes imobiliários e verticalização da cidade de Vitória da Conquista-BA .....                       | 131 |
| Fotografia 13 – | Boulevard Shopping Vitória da Conquista, localizado na Avenida Olívia Flores .....  | 132 |
| Fotografia 14 – | Fabricação de postes na empresa Postes Bahia, em Vitória da conquista-BA .....  | 142 |
| Fotografia 15 – | Fabricação não-moderna de pias e lavanderias – Pré-moldados Portela .....   | 143 |
| Fotografia 16 – | Área coberta onde ocorre a produção e secagem das pias e lavanderias .....  | 143 |

## Lista de Imagens

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| Imagem 1 – | Pontos de localização onde foram encontrados descartes irregulares de RSCC no bairro Caminho da Universidade em Vitória da conquista-BA ..... | 97  |
| Imagem 2 – | Matéria do site oficial da prefeitura – instalação de usina de reciclagem, 2013 .....   | 98  |
| Imagem 3 – | Propaganda de venda de lotes residenciais, em condomínio a 15km da área urbana .....  | 114 |
| Imagem 4 – | Propagandas veiculadas no perfil do empreendimento Campus Vivant, no Instagram – Vitória da Conquista .....                                   | 115 |
| Imagem 5 – | Publicidade do estilo de vida projetado pelos agentes imobiliários .....  | 115 |
| Imagem 6 – | Publicidade mostra padrão de tecnologia, segurança, privacidade, comodidade e outros atributos do condomínio .....                            | 116 |
| Imagem 7 – | Publicidade reforça mais um atrativo importante do empreendimento: boa localização .....  | 116 |
| Imagem 8 – | Números que identificam a importância da incorporadora para a economia urbana de Vitória da Conquista-BA .....                                | 145 |

## Lista de Gráficos

|              |   |     |
|--------------|---|-----|
| Gráfico 1 –  | Distribuição do Produto Interno Bruto (PIB) do município de Vitória da Conquista, 2009-2018 .....                                 | 55  |
| Gráfico 2 –  | Cadeia produtiva da construção civil no Brasil, 2019 .....  | 70  |
| Gráfico 3 –  | Evolução média de índice que demonstra o nível de atividade da construção civil, no 2º trimestre – período de 2010 a 2021 .....   | 72  |
| Gráfico 4 –  | Número de trabalhadores formais na construção civil no Brasil – de janeiro de 2020 a maio de 2021 .....                           | 73  |
| Gráfico 5 –  | Participação da construção civil no PIB nacional, 2000-2019 .....   | 81  |
| Gráfico 6 –  | Evolução do número de empresas ativas no setor de construção – Brasil e Nordeste (x mil empresas) .....                           | 85  |
| Gráfico 7 –  | População rural, urbana e total de Vitória da Conquista, Bahia, 1940 – 2010 .....   | 106 |
| Gráfico 8 –  | Dez cidades da Bahia, com maior número de empresas da construção imobiliária, 2021 .....  | 129 |
| Gráfico 9 –  | Extração e Constituição de novas empresas de setor da construção civil na Bahia, 2012-2021 .....                                  | 133 |
| Gráfico 10 – | Evolução dos Índices de atividade da construção Civil, 2019-2020 ....   | 134 |
| Gráfico 11 – | Série histórica do Índice de Confiança do Empresário da Indústria da Construção – meses de janeiro – período de 2014 a 2020 ..... | 135 |

## Lista de Mapas

|          |   |     |
|----------|---|-----|
| Mapa 1 – | Recorte da pesquisa – traçado urbano de Vitória da Conquista-BA, 2017 ..... | 16  |
| Mapa 2 – | Localização do município de Vitória da Conquista-BA, 2020 .....             | 50  |
| Mapa 3 – | Território de Identidade do Sudoeste Baiano, 2017 .....                     | 52  |
| Mapa 4 – | Conexões externas de Vitória da Conquista-BA, 2021 .....                    | 59  |
| Mapa 5 – | Macrorregião de Saúde do Sudoeste, 2015 .....                               | 63  |
| Mapa 6 – | Rede de Influência de Vitória da Conquista – IBGE, 2018 .....               | 66  |
| Mapa 7 – | Principais rodovias nas circunscrições de Vitória da Conquista, 2010 ..     | 103 |
| Mapa 8 – | Expansão urbana de Vitória da Conquista, 1940-2010 .....                    | 108 |

## LISTA DE TABELAS E QUADROS

### Lista de Quadros

|            |   |     |
|------------|---|-----|
| Quadro 1 – | Comparativo entre as características dos circuitos superior e inferior da economia urbana .....   | 42  |
| Quadro 2 – | Hierarquização das atividades relacionadas à construção imobiliária, segundo a CNAE 2.3 .....   | 76  |
| Quadro 3 – | Principais normas relacionadas a resíduos sólidos no Brasil, 1980-2020 .....  | 92  |
| Quadro 4 – | Classificação dos Resíduos Sólidos da Construção Civil, segundo a Resolução 307/2002 (CONAMA) .....   | 95  |
| Quadro 5 – | Crescimento urbano de Vitória da Conquista, 1920 – 1985 .....   | 102 |
| Quadro 6 – | Informações sobre as características de alguns dos principais agentes imobiliários que atuam em Vitória da Conquista-BA .....                     | 113 |
| Quadro 7 – | Características de outros agentes sociais que compõem e influenciam a cadeia produtiva da construção imobiliária de Vitória da Conquista-BA ..... | 119 |
| Quadro 8 – | Linhas subsidiadas de financiamento para incentivar a engenharia nacional – BNDES, 2021 .....   | 140 |
| Quadro 9 – | Caracterização dos circuitos urbanos da economia da construção imobiliária de Vitória da Conquista-BA, 2021 .....                                 | 144 |

### Lista de Tabelas

|            |  |     |
|------------|--|-----|
| Tabela 1 – | Participação percentual da construção civil na FBCF nacional em valor percentual, 2001-2013 .....                                | 82  |
| Tabela 2 – | Evolução da FBCF (em bilhões de reais) da construção civil, 2005-2013 .....  | 83  |
| Tabela 3 – | Número de trabalhadores por capital brasileira e número de trabalhadores incluídos em grupo de risco para a Covid-19, 2020 ..... | 88  |
| Tabela 4 – | População total, rural, urbana e taxa de urbanização de Vitória da Conquista-BA, 1940-2010 .....                                 | 105 |
| Tabela 5 – | Comparativo entre taxas de urbanização de Vitória da Conquista, do Nordeste e do país, no período de 1940 – 2010 .....           | 106 |
| Tabela 6 – | Participação dos cinco municípios com maiores números de empresas ativas na Bahia, 2021 .....                                    | 126 |
| Tabela 7 – | Código CNAE 2.3, quantidade de empresas e representação percentual, segundo o mercado de Vitória da Conquista, 2021 .....        | 127 |

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

|         |   |
|---------|---|
| ABCP    | Associação Brasileira de Cimento Portland                                 |
| ABNT    | Associação Brasileira de Normas Técnicas                                  |
| ABRAMAT | Associação Brasileira da Indústria de Material de Construção              |
| ABRELPE | Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais |
| ART     | Anotação de Responsabilidade Técnica                                      |
| BNDES   | Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social                      |
| BOVESPA | Bolsa de Valores de São Paulo   |
| CAGED   | Cadastro Geral de Empregados e Desempregados                              |
| CAU     | Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil                             |
| CBIC    | Câmara Brasileira da Indústria da Construção                              |
| CEF     | Caixa Econômica Federal   |
| CEPAL   | Comissão Econômica para América Latina e o Caribe                         |
| CNAE    | Classificação Nacional de Atividades Econômicas                           |
| CNI     | Confederação Nacional da Indústria  |
| CNPQ    | Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico             |
| CONAMA  | Conselho Nacional do Meio Ambiente  |
| CONASS  | Conselho Nacional de Secretários de Saúde                                 |
| DIEES   | Departamento Intersindical de Estatística e Estudos Socioeconômicas       |
| FAINOR  | Faculdade Independente do Nordeste  |
| FASA    | Faculdade Santo Agostinho   |
| FBCF    | Formação Bruta de Capital Fixo  |
| FEP     | Fundação Escola Politécnica da Bahia                                      |
| FGTS    | Fundo de Garantia do Tempo de Serviço                                     |
| FGV     | Fundação Getúlio Vargas   |
| FJP     | Fundação João Pinheiro  |
| FTC     | Faculdade de Tecnologia e Ciência   |
| GREMI   | Grupo de Pesquisa em Economia, Meio Ambiente e Inovação                   |
| GU      | Guia de Utilização  |
| IBGE    | Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística                           |
| ICC     | Indústria da Construção Civil   |

|         |  |
|---------|--|
| ICEI    | Índice de Confiança do Empresário da Indústria da Construção |
| IDHM    | Índice de Desenvolvimento Humano Municipal                   |
| IFBA    | Instituto Federal da Bahia                                   |
| INCC    | Índice Nacional de Custos da Construção                      |
| IPEA    | Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada                     |
| JUCEB   | Junta Comercial do Estado da Bahia                           |
| PAC     | Programa de Aceleração do Crescimento                        |
| PCVA    | Programa Casa Verde e Amarela                                |
| PDDU    | Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano                      |
| PDU     | Plano Diretor Urbano   |
| PIB     | Produto Interno Bruto  |
| PMCMV   | Programa Minha Casa Minha Vida                               |
| PMVC    | Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista                 |
| PNAD    | Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílio                |
| PNH     | Política Nacional de Habitação                               |
| PNRS    | Política Nacional de Resíduos Sólidos                        |
| PNUD    | Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento            |
| RCC     | Resíduos Sólidos da Construção Civil                         |
| REGIC   | Regiões de Influência das Cidades                            |
| SBPE    | Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo                  |
| SEI     | Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia    |
| SEINFRA | Secretaria de Infraestrutura Urbana de Vitória da Conquista  |
| SFI     | Sistema de Financiamento Imobiliário                         |
| SNIS    | Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento             |
| SUS     | Sistema Único de Saúde                                       |
| UESB    | Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia                   |
| UFBA    | Universidade Federal da Bahia                                |

## SUMÁRIO

|  |     |
|--|-----|
| <b>1 INTRODUÇÃO</b> .....  | 14  |
| <b>2 CIRCUITOS SUPERIOR E INFERIOR DA ECONOMIA URBANA: UMA VISÃO DAS CIDADES EM PROCESSO DE MODERNIZAÇÃO</b> ..... | 20  |
| 2.1 O meio geográfico e o meio técnico-científico-informacional .....  | 21  |
| 2.2 Modernização e urbanização das cidades .....   | 28  |
| 2.3 Circuitos produtivos da economia urbana: avança a lógica do consumo .....                                      | 38  |
| 2.4 Características do município de Vitória da Conquista .....   | 49  |
| 2.4.1 Região de Influência da cidade .....   | 58  |
| <b>3 CONSTRUÇÃO CIVIL: UM SETOR ESTRATÉGICO PARA A ECONOMIA BRASILEIRA</b> .....                                   | 67  |
| 3.1 Caracterização e classificação do setor da construção civil .....  | 70  |
| 3.2 A participação na economia urbana do país .....  | 80  |
| 3.3 Repercussões socioespaciais da Indústria da Construção Civil .....   | 86  |
| 3.4 O problema dos Resíduos Sólidos da Construção Civil .....  | 90  |
| <b>4 CIRCUITOS SUPERIOR E INFERIOR DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA EM VITÓRIA DA CONQUISTA</b> .....                     | 99  |
| 4.1 Breve histórico da urbanização e da expansão da cidade .....   | 99  |
| 4.2 O papel dos agentes imobiliários em Vitória da Conquista .....   | 111 |
| 4.3 Características da construção imobiliária .....  | 124 |
| 4.4 Dinâmicas do circuito superior e inferior .....  | 137 |
| <b>5 CONSIDERAÇÕES FINAIS</b> .....  | 146 |
| <b>REFERÊNCIAS</b> .....   | 151 |
| <b>APÊNDICES</b> .....   | 160 |

## 1 INTRODUÇÃO

A sociedade enfrentou, ao longo do tempo, diversos e complexos desafios que a impulsionaram rumo à ampliação das suas possibilidades e capacidades técnicas. Nesse movimento histórico, a relação sociedade-natureza articulou um rol incontável de mútuas interferências, adaptações e transformações. Foi nesse contexto de mudanças recíprocas que o advento da Primeira Revolução Industrial, em meados do século XVIII, inaugurou uma nova racionalidade produtiva, que estabeleceu como padrão o trabalho assalariado, o lucro e a acumulação de capitais.

A reboque dessa realidade, as relações comerciais e produtivas desenharam outros contornos e, via de regra, confirmaram e ampliaram as profundas contradições instaladas no ceio da sociedade. Paralelamente, as cidades assumiram a função de espaço estratégico para a ação do capital. Assim, as principais decisões passaram a se concentrar na (re)estruturação dos centros urbanos e as populações, expulsas do campo e empobrecidas, migraram para as cidades, em busca de sobrevivência.

Nesse contexto, apoiado na observação das relações capitalistas estabelecidas entre a sociedade e o meio, nasceu o debate científico sobre a produção do espaço, permeado pela visão de que o modo de produção capitalista fomenta a fragmentação dos espaços globais, em função dos resultados econômicos. Com base nessa e em outras discussões, foi proposta pelo professor Milton Santos, na obra *O Espaço Dividido* (1979), a teoria dos Dois Circuitos da Economia Urbana, amplamente utilizada nesta pesquisa de mestrado, com o objetivo, entre outros, de compreender os subsistemas produtivos (superior e inferior) que dinamizam o setor da construção civil, mais especificamente o regime da construção imobiliária de Vitória da Conquista, na Bahia.

A Indústria da Construção Civil se distingue, no cenário econômico brasileiro, por apresentar uma cadeia produtiva complexa, que abrange uma quantidade ampla de atividades. Esse setor é considerado estratégico para o crescimento e desenvolvimento<sup>1</sup> da economia do país, haja vista o forte potencial para geração de trabalho e renda.

---

<sup>1</sup> Ao tratar do tema “modernizações”, o professor Milton Santos prescreve que: “a utilização de uma abordagem que leve em conta as ‘modernizações’ e suas características descarta a ambiguidade de termos como ‘crescimento’ ou ‘desenvolvimento’, que encontramos em toda parte na literatura econômica, carregados de diferenças de significados. Portanto, atualmente podem observar-se situações oficialmente chamadas de desenvolvimento, mas que poderiam ser definidas como situações de crescimento, sem com isso trair as definições consagradas. Se o crescimento e o desenvolvimento são somente um resultado da *pure productivity* (Griffin, 1971, p. 6), quer dizer da ‘produtividade que não pode ser atribuída a uma mudança da capacidade de utilização’, então, há confusão entre os dois termos. Efetivamente, nas condições atuais da divisão internacional do trabalho, a industrialização nem sempre é capaz de criar um ‘crescimento’ com ‘desenvolvimento’, mas apenas um ‘pseudodesenvolvimento’, devido à ausência de articulação local das atividades e da redistribuição regressiva da renda. Isso reforça a tendência à implantação de novas atividades nas condições de ‘produtividade pura’” (SANTOS, 2018, p. 31).

Há variadas classificações que organizam a cadeia produtiva da Indústria da Construção Civil (ICC), por áreas afins, em subsetores e regimes de funcionamento. Para este trabalho, convencionou-se utilizar a classificação sugerida pela Associação Brasileira da Indústria de Material de Construção (ABRAMAT), em parceria com a Fundação Getúlio Vargas (FGV). Essa classificação estabelece a ocorrência de três subsetores principais na ICC: materiais de construção, construção pesada e edificações. No subsetor de edificações existem três tipos de regimes: a construção autogerida residencial, a construção por contrato e a construção imobiliária. No caso desta dissertação, elegeu-se o regime de construção imobiliária como dinâmica produtiva a ser analisada.

De modo efetivo, o setor da construção civil possui relevância para a sociedade brasileira. Contudo, a questão dos Resíduos Sólidos da Construção Civil (RSCC), desponta como um tema importante e muitas vezes subestimado, dentro da análise das dinâmicas espaciais e econômicas urbanas. Desse modo, o presente trabalho se propõe a discutir, também, essa realidade dos centros urbanos em processo de modernização.

É necessário mencionar que foi baseado na percepção do problema dos resíduos sólidos e apoiado nas discussões e pesquisas iniciadas na graduação em Ciências Econômicas, mais especificamente no Grupo de Pesquisa em Economia, Meio Ambiente e Inovação (GREMI)<sup>2</sup>, na Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, que este autor/pesquisador optou por ingressar no mestrado em Geografia, na mesma instituição, com o objetivo de dar prosseguimento, ampliar e aprofundar os estudos iniciados na graduação.

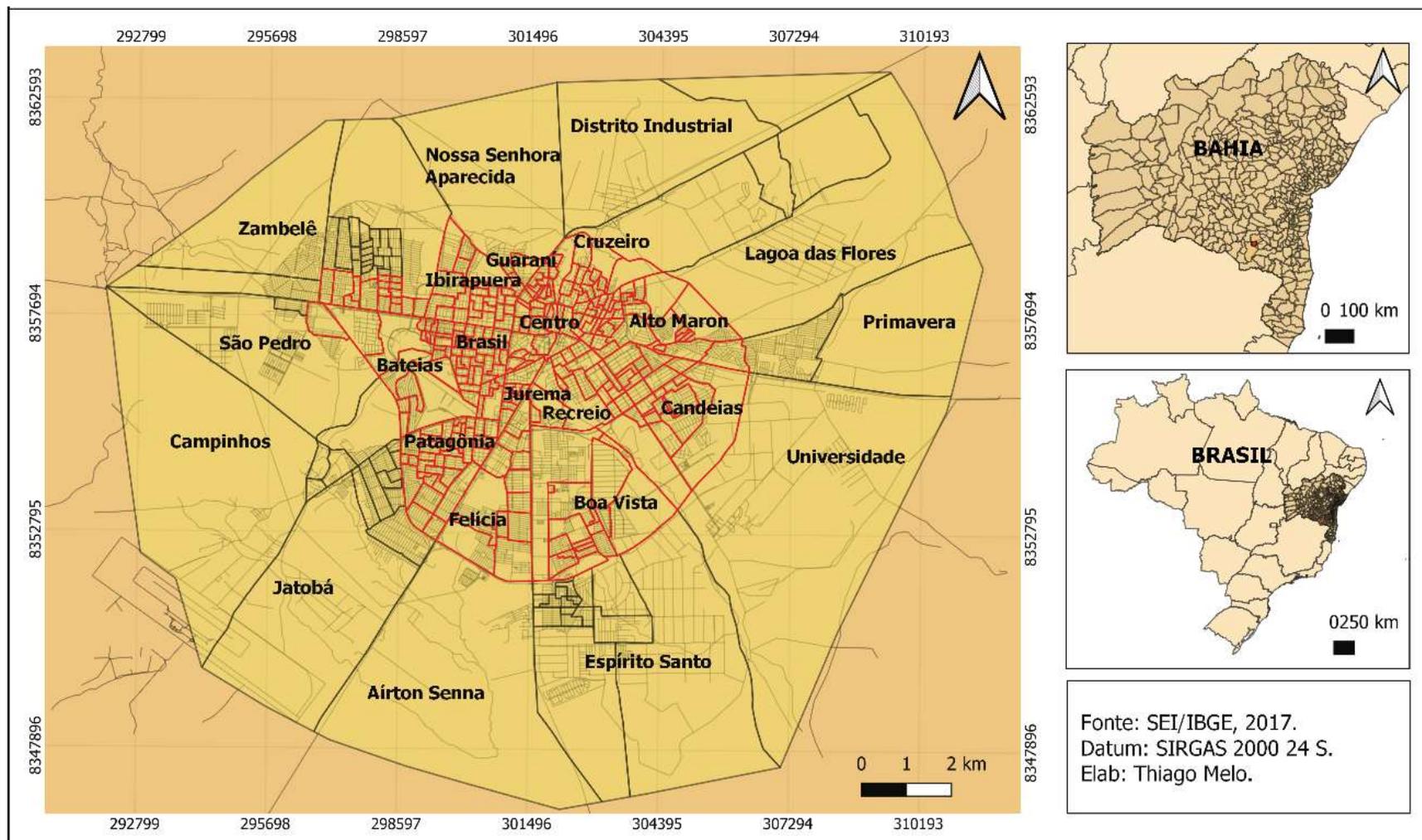
O lócus da pesquisa, Vitória da Conquista, notabiliza-se como um exemplo de espaço dividido e em constante processo de expansão territorial. A cidade se destaca, ainda, por centralizar variados fluxos produtivos e comerciais. Quanto a este setor econômico, o terciário, a rede de saúde e o polo educacional, de Vitória da Conquista, transmudam-se em importantes atrativos, estimulando a circulação de pessoas advindas de outras localidades. Dessa maneira, a cidade ocupa papel relevante, na malha urbana regional.

No que tange à localização, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), o município de Vitória da Conquista se situa na Região Sudoeste da Bahia e a cidade, sede do município, está a uma distância de 518,7 km da capital – Salvador. No Mapa 1, é possível visualizar o traçado urbano de Vitória da Conquista, bem como a divisão desse território em 24 bairros.

---

<sup>2</sup> O grupo foi cadastrado no Conselho Nacional de Desenvolvimento Científico e Tecnológico (CNPq), no ano de 2017. As áreas predominantes de pesquisa são Ciências Sociais Aplicadas e Economia. As linhas pesquisadas são inovação, desenvolvimento regional, meio ambiente e trabalho.

Mapa 1 – Recorte da pesquisa – traçado urbano de Vitória da Conquista-BA, 2017



Fonte: IBGE (2017). Elaboração: Thiago Melo (2020)

Após uma breve caracterização do lócus da pesquisa, incumbe avançar e propor as seguintes problemáticas: quais as características dos circuitos produtivos da construção imobiliária em Vitória da Conquista-BA? Quais as repercussões geoeconômicas das dinâmicas desses circuitos na cidade? De que maneira os agentes imobiliários atuam na economia urbana de Vitória da Conquista? Como a pandemia de COVID-19 afetou o segmento da construção imobiliária dessa cidade? Apresentada as questões problema, estabelece-se como objetivo geral analisar como o funcionamento dos dois circuitos repercute na economia de Vitória da Conquista. Para alcançar o objetivo geral, os objetivos específicos deverão:

- Caracterizar a Indústria da Construção Civil (ICC) instalada no país e em Vitória da Conquista;
- Descrever o funcionamento do regime da construção imobiliária de Vitória da Conquista-BA;
- Verificar como dinâmicas dos circuitos produtivos da construção imobiliária repercutem na economia urbana de Vitória da Conquista;
- Averiguar como a pandemia de COVID-19 impactou a construção imobiliária de Vitória da Conquista;

No que tange à natureza metodológica da pesquisa, de acordo com a professora Sposito, o método é um “[...] instrumento intelectual e racional que possibilita a apreensão da realidade objetiva pelo investigador, quando este pretende fazer uma leitura dessa realidade e estabelecer verdades científicas para a sua interpretação” (SPOSITO, 2004, p. 23). Assim, seguindo essa linha de raciocínio, utilizaram-se os instrumentos e procedimentos metodológicos necessários para a coleta de dados e informações, de forma objetiva e científica, relacionadas à realidade.

Inicialmente, realizaram-se investigações bibliográficas, baseadas nos autores clássicos e em outros autores com contribuições relevantes. Desse modo, recorreu-se às reflexões propostas, principalmente, em torno dos conceitos de Meio Técnico-Científico-Informacional (SANTOS, 1994; ELIAS, 2003), Cidade (SANTOS, 2018;1989;1959; CORRÊA, 1989), Urbano (SANTOS, 2018; 1989; CORRÊA, 1989), Construção Civil (FIALHO, 2014; CORTÊS, 2011), Circuitos da Economia Urbana (SANTOS, 2018; SILVEIRA, 2007, 2009; CASTILLO; FREDERICO, 2010) e Região de Influência de Vitória da Conquista (ALVES, 2014; ROCHA; FERRAZ, 2001; LOPES, 2003).

Na mesma etapa, foram feitos levantamentos em sites oficiais das unidades de gestão pública do município, bem como foram acessados os bancos de dados e os relatórios digitais publicados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Junta Comercial do Estado da Bahia (JUCEB), Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA)

Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI), Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), Associação Brasileira da Indústria de Material de Construção (ABRAMAT), Sistema Nacional de Informações sobre Saneamento (SNIS), Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), Econodata (ferramenta de inteligência de mercado, especializada em consultoria *on-line*, que utiliza a base de dados do IBGE), entre outros.

Na fase seguinte, com base nas leituras da bibliografia e dos levantamentos iniciais, atentou-se para a delimitação da área de abrangência da pesquisa. Nessa segunda etapa, portanto, os principais conceitos e definições, os sujeitos da pesquisa, bem como os espaços geográficos de investigação, foram estabelecidos.

Na terceira etapa, visou-se capturar informações de campo sobre as características, a importância, os impactos do segmento da construção imobiliária, no cotidiano da cidade. De acordo com Severino (2007), na pesquisa de campo, o objeto deve ser abordado em seu ambiente e a coleta dos dados deve ser feita nas condições naturais em que o fenômeno transcorre, sem o manuseio do pesquisador.

Diferentes objetos técnicos, repercutem diferentes subsistemas de ações. E são esses subsistemas, segundo Milton Santos, que em conjunto conformam os espaços das cidades. Com base nessa premissa, faz-se necessário compreender de que forma os agentes imobiliários, que compõem os circuitos da economia urbana, atuam no espaço de Vitória da Conquista. Para tanto, foram aplicadas entrevistas semiestruturadas, entre representantes de empresas do ramo da construção imobiliária (construtoras; incorporadoras<sup>3</sup>; imobiliárias). Profissionais liberais (engenheiros civis e arquitetos) foram entrevistados, assim como o poder público foi ouvido. Representantes do segmento de materiais de construção também cederam entrevistas, para um melhor entendimento da cadeia produtiva e comercial da construção imobiliária.

Ainda na terceira etapa, realizou-se levantamento fotográfico, com o objetivo de caracterizar e ilustrar o mercado e a ação dos agentes imobiliários na cidade de Conquista. É relevante mencionar que, por conta da pandemia de COVID-19, houve limitações à aplicação de questionário aos consumidores e dificuldades para colher o depoimento de mais representantes do segmento da construção imobiliária, bem como de representantes do poder público.

---

<sup>3</sup> Embora normalmente trabalhem juntas, as incorporadoras e as construtoras, na prática elas são diferentes. “As incorporadoras fazem a prospecção de oportunidades para novos empreendimentos imobiliários. Fazem os estudos de viabilidade, adquirem os terrenos, elaboram os projetos e buscam os financiamentos para as obras. Já as construtoras são contratadas pelas incorporadoras para a execução das obras, em conformidade com os projetos aprovados na prefeitura da cidade. Mas é comum que incorporadoras tenham sua própria construtora” (SINGE, 2020, p. 01).

Na última etapa, buscou-se organizar e sistematizar as informações e dados coletados, bem como analisar os resultados. Dessa maneira, apesar da grande quantidade de processos e dinâmicas existentes na cadeia produtiva da construção imobiliária, foi possível compreender como as relações estabelecidas no interior do universo examinado interferem na realidade local.

Em relação à estrutura do texto, optou-se por dividi-lo em três capítulos, além da Introdução e das Considerações Finais. Na Introdução, são determinados a questão problema, os objetivos geral e específicos, as principais teorias e conceitos abordados, a metodologia utilizada, os sujeitos da pesquisa, os motivos pessoais para a escolha do tema e a relevância do estudo para a sociedade.

No primeiro capítulo, foram debatidos os conceitos de Meio Técnico-Científico-Informacional, Cidade, Urbano, Região de Influência e a teoria dos Dois Circuitos da Economia Urbana. No segundo capítulo, foram dispostos os principais conceitos e as principais características relacionadas à Indústria da Construção Civil e ao regime da construção imobiliária. No terceiro capítulo, as informações coletadas na pesquisa de campo apoiaram uma análise da realidade de Vitória da Conquista. Nas Considerações Finais, os resultados obtidos foram registrados, bem como estabeleceu-se a necessidade de aprofundamento do tema e da realização de novas pesquisas.

A Indústria da Construção Civil é um dos principais setores da economia brasileira e a construção imobiliária ocupa grande importância no interior desse setor. A cadeia produtiva longa e complexa da ICC contribui para o crescimento do Produto Interno Bruto do Brasil. Além disso, essa Indústria é responsável pela geração de resultados econômicos, para os agentes que atuam no setor, e de trabalho e renda, para a mão de obra empregada.

Com base nesses pressupostos, o presente estudo visa contribuir para o aperfeiçoamento dos debates e discussões, no ambiente da universidade. Além do mais, considera-se o tema desta pesquisa relevante para a sociedade, haja vista o esforço empreendido para compreender parte do cotidiano, de uma cidade em processo constante de modernização e de urbanização.

## 2 CIRCUITOS SUPERIOR E INFERIOR DA ECONOMIA URBANA: UMA VISÃO DAS CIDADES EM PROCESSO DE MODERNIZAÇÃO

*“Esse é o grande mistério das cidades: Elas crescem e se modificam, guardando porém sua alma profunda apesar das transformações do seu conteúdo demográfico, econômico e da diversificação de suas pedras.”*

Milton Santos (1999, p. 04)<sup>4</sup>

Neste Capítulo, serão apresentados o debate sobre a teoria dos circuitos produtivos, de Milton Santos, e as reflexões acerca dos conceitos de Cidade, Urbano, Modernizações, Meio técnico-Científico-Informacional, sem as quais ficaria incompleta a compreensão da teoria miltoniana. Além disso, a cidade de Vitória da Conquista-BA, lócus da pesquisa, sua Região de Influência, bem como o seu processo de expansão serão caracterizados e investigados.

Segundo Santos (1992, p. 241), “[...] a cidade é o concreto, a materialidade visível do urbano, enquanto este é o abstrato, porém o que dá sentido e natureza à cidade [...]”. Não é tarefa simples estabelecer o conceito de cidade. Muitos estudiosos compreendem esse conceito baseado no estudo dos processos e transformações em regiões urbanas clássicas ocidentais e europeias. No entanto, é preciso ter consciência de que as transformações dos centros urbanos no mundo não acontecem ao mesmo tempo e nem da mesma forma, porque, apesar de, aparentemente, estarem encadeados em uma linha progressiva, em que primeiro ocorre algo no centro imediatamente anterior, para só então ocorrer no centro seguinte, na verdade, esses espaços urbanos, funcionam em paralelo, concorrencialmente (SANTOS, 1959).

Enquanto a ideia de cidade está relacionada à forma, à materialização no espaço, aos fixos, o conceito de urbano se associa à imaterialidade, ao conteúdo, ao conjunto de processos e das dinâmicas que transcorrem nos espaços e subespaços da cidade. Na perspectiva de Sorbazo (2010, p. 58) “O urbano corresponde à morfologia social, uma realidade social composta de relações presentes e relações a serem concebidas, construídas ou reconstruídas pelo pensamento”.

Para o presente estudo, são essas relações articuladas nos/com os espaços das cidades que se apresentam como tema para as análises que serão realizadas, principalmente no Capítulo IV, intitulado “Circuitos Superior e Inferior da Construção Imobiliária em Vitória da Conquista”. Para tanto, tomar-se-á como fio condutor a teoria dos Dois Circuitos da Economia

---

<sup>4</sup> “Seminário Milton Santos e o Brasil – Salvador, 17 a 19 de julho de 2002 –, com base na dicção do geógrafo na Aula Inaugural, do ano letivo de 1999, da Universidade Federal da Bahia.

Urbana. Milton Santos, ao estudar a diferença entre as realidades socioeconômicas dos países desenvolvidos e dos países subdesenvolvidos, identificou a ocorrência desses circuitos produtivos, aos quais denominou de “superior” e “inferior”. Tratar-se de dois grandes subsistemas dentro do sistema maior da economia urbana (SANTOS, 2018).

Assim, apoiada nessa concepção de que de fato coexistem dois circuitos produtivos, que dinamizam e dividem os espaços das cidades, e considerada a necessidade de embasar a pesquisa em sólido referencial teórico, a presente dissertação discute, inicialmente, os conceitos de Meio Técnico-Científico-Informacional, Cidade, Modernização e Urbanização. Na sequência, aborda-se a teoria dos Dois Circuitos da Economia Urbana, com o intuito de compreender como os subsistemas interferem na realidade e atendem aos interesses das economias mais desenvolvidas e dos agentes que atuam nos dois circuitos. Por último, por se tratar de uma pesquisa em Geografia, em que o espaço assume protagonismo, impõe-se a apresentação e caracterização do espaço, além da Região de Influência de Vitória da Conquista.

## **2.1 O meio geográfico ou meio técnico-científico-informacional**

Ao longo da história, a sociedade enfrentou diferentes desafios no convívio com o meio natural. Mas sua capacidade de adaptar a natureza, e de se adaptar a ela, possibilitou o avanço e a complexificação das estruturas sociais. A habilidade humana de transformar o meio, para atender às suas necessidades e interesses, diferenciou a espécie e permitiu que ela dominasse processos suficientes para se apropriar do espaço. Observar a natureza, imaginar uma ferramenta, um utensílio, utilizar a técnica e imprimir trabalho, fez com que um número, inicialmente, reduzido de *sapiens*, ao longo de milhares de anos, revolucionasse o modo de vida e avançasse sobre os espaços do globo.

A técnica sempre esteve e continua no centro do processo evolutivo da sociedade. Alterar a paisagem, construir, estruturar, transformar, acomodar, conformar os espaços, tudo isso está associado à aptidão humana de imaginar e criar meios e empregá-los, através do trabalho. Apesar do avanço, o caminho histórico foi longo para se atingir o nível de complexidade que se vivencia, contemporaneamente.

Novas e diferentes racionalidades socioprodutivas foram engendradas, ao longo da história, com base nas relações estabelecidas, no interior da sociedade. Por conseguinte, os espaços foram modificados, alterados, para abrigar estruturas cada vez mais elaboradas. É nesse cenário, que as interações e transformações impressas no espaço, com o uso de técnicas e pela ação coordenada da ciência e da informação contemporâneas, colocam-se como foco de estudo

da Geografia proposta pelo professor Milton Santos.

Santos revela que em diversos estudos os autores da Geografia não dão atenção aos subsistemas técnicos e utilizam aspas para evitar as especificidades do tema. Mas para ele a técnica precede o entendimento de qualquer sistema, inclusive, dos sistemas de ações e de objetos. Neste caso, é fundamental considerá-la. Nesse sentido ele relata que "o espaço é formado por um conjunto indissociável, solidário e também contraditório de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá" (SANTOS, 2014, p. 63). Por outro lado, a técnica sozinha é um elemento isolado, e ela deve ser utilizada para explicar a sociedade e a conformação dos espaços, porém, sozinha, não é capaz. Nesse sentido, Santos ressalta que:

A técnica deve ser vista sob um tríplice aspecto: como reveladora da produção histórica da realidade; como inspiradora de um método unitário (afastando dualismos e ambiguidades) e, finalmente, como garantia da conquista do futuro, desde que não nos deixemos ofuscar pelas técnicas particulares, e sejamos guiados, em nosso método, pelo fenômeno técnico visto filosoficamente, isto é, como um todo" (SANTOS, 2014, p.24).

Fica evidente que a técnica tem importância não apenas como mecanismo para alterar os objetos naturais, através das ações, mas, também, como um acúmulo da experiência social. Além disso, ela é inspiradora e é garantia de um futuro para a sociedade, conforme assevera Santos. Para ele a técnica precede o entendimento dos sistemas de ações e de objetos que conformam o espaço. Esse raciocínio fica evidente, quando se observa que o ser humano antes de agir, conscientemente, em função de uma necessidade ou interesse, precisa imaginar a maneira de fazer a modificação da forma ou da substância do objeto. Se imaginar a maneira como realizar a tarefa é o segundo passo, pois o primeiro foi perceber a necessidade, o terceiro passo é imprimir certa técnica (conjunto de conhecimento acumulado), através da ação do trabalho.

De acordo com o autor, a história do meio geográfico pode ser dividida em três fases diferentes: o meio natural, o meio técnico e o meio técnico-científico-informacional. Em relação ao meio técnico-científico-informacional, pode-se dizer que corresponde ao meio geográfico do período atual, em que os objetos mais importantes são produzidos com base na ciência. Esse processo aproveita as condições avançadas da técnica informacional, e essa técnica projeta elevado teor intencional, que se desdobra nas diversas etapas do sistema produtivo (SANTOS, 2014). Assim,

Esse período coincide com o desenvolvimento da ciência das técnicas, isto é, da tecnologia, e, desse modo, com a possibilidade de aplicar a ciência ao processo produtivo. É nesse período, também, que toda a natureza se torna passível de utilização direta ou indireta, ativa ou passiva, econômica ou apenas política. Esse período também se caracteriza pela expansão e predominância do trabalho intelectual e de uma circulação do capital à escala mundial, que atribui à circulação (movimento das coisas, valores, ideias) um papel fundamental (SANTOS, 1988, p.27).

O meio técnico-científico-informacional pode ser considerado a faceta geográfica da globalização, pois, sob o império dessa lógica os espaços atendem aos interesses dos atores sociais hegemônicos, como é o caso dos agentes imobiliários, na construção imobiliária, além de outros agentes transformadores dos espaços, que se comportam conforme a lógica da acumulação capitalista. Milton Santos, chama atenção, ainda, para o fato de que o espaço não é global e sim, globalizado. Segundo ele,

“[...] o mundo se dá sobretudo como norma, ensejando a espacialização, em diversos pontos, dos seus vetores técnicos, informacionais, econômicos, sociais, políticos e culturais. São ações ‘desterritorializadas’, no sentido de teleguiadas, separando, geograficamente, a causa eficiente e o efeito final” (SANTOS, 2014, p. 337)

No período anterior ao técnico-científico-informacional, a sociedade produziu o espaço mecanizado. Nessa época, os objetos não eram apenas culturais, havia a simbiose, a associação entre objetos culturais e técnicos. Desse modo, nessa fase histórica, o espaço estava composto por mais “dimensões” e “camadas” de objetos artificiais, mecanizados, em detrimento dos objetos “naturais, do que os períodos históricos anteriores. Sobre isso, o professor Santos, em *A Natureza do Espaço*, alerta que o número e a qualidade dos objetos artificiais variam. A consequência é que “os territórios, os espaços, as regiões, os países passaram a se distinguir com base na extensão e na densidade da substituição dos objetos naturais e dos culturais, pelos objetos técnicos” (SANTOS, 2014, p.236).

De acordo com Milton Santos, é possível a convivência, em um mesmo território, de subsistemas de objetos técnicos de diferentes períodos históricos (SANTOS, 2014). Um exemplo disso seria o fato de que, após a Primeira Revolução Industrial, elementos e objetos técnicos da fase imediatamente anterior permaneceram e subsistiram conjuntamente com as práticas e com os artefatos técnicos inventados, na era Pós-Industrial. Mesmo nos dias atuais, em que se vivencia o estágio avançado do capitalismo, é visível a existência de elementos das fases anteriores.

Quanto ao meio técnico-científico-informacional, Santos defende a existência de cinco dimensões: espaço e tempo, lugar, tecnosfera e psicosfera, globalização e fragmentação e o cotidiano. Para este trabalho, pretende-se abordar os conceitos de tecnosfera, psicosfera e globalização.

No caso da tecnosfera e da psicosfera é necessário enxergá-las justapostas. A psicosfera corresponde ao plano das crenças, paixões, ideias, valores, sentidos (SANTOS, 1994). Enquanto a tecnosfera compreende o conjunto de objetos técnicos, resultado da artificialização crescente do espaço (SANTOS, 1994). Nesse sentido, Pereira (2007) afirma que, por serem pilares da globalização, a tecnosfera e a psicosfera, conjunta e indissociavelmente, impõem os usos do espaço (PEREIRA, 2007).

Quando um espaço natural é artificializado, pelos objetos técnicos, a uma tendência crescente para que esse movimento se torne inercial, ou seja, para que cada vez mais o espaço natural seja tomado pela técnica social. É a tecnosfera se impondo no campo e na cidade e substituindo a “primeira natureza”. A outra dimensão a atuar nesse processo é a psicosfera que “[...] é o resultado das crenças, desejos, vontades e hábitos que inspiram comportamentos filosóficos e práticos, as relações interpessoais e a comunhão com o universo” (SANTOS, 1994, p. 13).

Tanto a psicosfera quanto a tecnosfera, indissociáveis, ambas corroboram o processo de mudança e artificialização do Espaço. Santos adverte, que no Brasil, por exemplo, a tecnosfera (mais heterogênea), como dimensão do meio técnico-científico-informacional, manifesta-se com mais intensidade nas regiões mais urbanizadas, como Sudeste e Sul (Região Concentrada). Santos adverte que, apesar da tecnosfera e da psicosfera serem os dois lados de uma mesma moeda, por assim dizer, a última é mais participativa no meio técnico e tem domínio sobre todo o território do país. Dessa forma, “ambos esses fatos têm profundas repercussões na prática econômica, e nos comportamentos sociais e políticos, constituindo uma base nova para o entendimento do processo de regionalização do país”. (SANTOS, 1994, p.14).

A Região Concentrada (Sudeste e Sul), segundo a proposta de Santos, corresponderia àquela com maior densidade populacional, maior intensidade de capital circulando e maior existência de técnica e de objetos técnicos. Essa região se caracterizaria, também, pela fluidez das conexões internas e externas pela centralização dos fluxos exercidos pelas cidades dessa Região. O meio técnico-científico-informacional, nessas localidades, é mais dinâmico e mais controlador.

A região Centro-Oeste, apesar da boa parcela de mecanização do espaço, estaria subordinada às empresas e às instituições da Região Concentrada. A Região Nordeste, também

subordinada à Região Sudeste-Sul, seria o território das “rugosidades<sup>5</sup>”, da resistência ao avanço do meio técnico-científico-informacional. A Região Amazônica se caracterizaria pela ausência ou pequena quantidade populacional e pelo atraso técnico. Com base nesses argumentos, Santos propôs uma outra regionalização do território brasileiro, conforme o que se pode visualizar na Figura 1.

Figura 1 – Proposta de regionalização do território brasileiro  
– Santos e Silveira, 2001



Fonte: Santos e Silveira (2001).

Por volta dos anos 1980, o conhecimento do termo globalização se tornou corrente entre os meios de comunicação da imprensa financeira internacional. Não demorou muito para que essa terminologia alcançasse o meio acadêmico e que se propagasse mundo afora. A fibra óptica, os satélites artificiais, o computador, o início da transmissão de dados e informações militares, via internet, essas e outras novas tecnologias, relacionadas à informação e à comunicação, inauguraram uma forma de conectar pessoas e lugares. A circulação foi ampliada e acelerada em nível global. Os fluxos financeiros passaram a atravessar estados, países, regiões em velocidade e volume ainda não vistos. Para aquela imprensa especializada, que começou a difundir a terminologia, globalização era sinônimo de investimentos e aplicações financeiras

<sup>5</sup> Segundo Santos: “Chamemos de rugosidade ao que fica do passado como forma, espaço construído, paisagem, o que resta do processo de supressão, acumulação, superposição, com que as coisas se substituem e acumulam em todos os lugares. As rugosidades se apresentam como formas isoladas ou como arranjos. (SANTOS, 2014, p. 140).

em qualquer parte do mundo. Para os estudiosos que começavam a analisar e compreender o fenômeno, era mais que isso, tratava-se, entre outras coisas, de um sistema de controle, que atuava fortemente na psicosfera, apoiando-se na difusão de cultura homogeneizadora e na imposição de objetos técnicos capazes de viabilizar ainda mais a lógica da acumulação e do capital.

Dentro desse panorama, o meio técnico-científico-informacional desponta como resultado do processo de globalização. Nas palavras de Santos, “o meio técnico-científico é a resposta geográfica ao processo de globalização” (SANTOS, 1994, p. 3). Santos vai além, segundo ele,

Os sistemas técnicos criados recentemente se tornaram mundiais, mesmo que sua distribuição geográfica seja, como antes, irregular e o seu uso social seja, como antes, hierárquico. Mas, pela primeira vez na história do homem, nos defrontamos com um único sistema técnico, presente no Leste e no Oeste, no Norte e no Sul, superpondo-se aos sistemas técnicos precedentes, como um sistema técnico hegemônico, utilizado pelos atores hegemônicos da economia, da cultura, da política (Santos, 1990).

De acordo com o autor, é essencial perceber que o processo de globalização tem como mais uma das suas características a unicidade, ou seja, a capacidade de atingir todas as regiões do planeta. Nesse sistema, o espaço é o espaço mundial e a base da vida em sociedade é a base técnica. Santos menciona que “temos de um lado um novo sistema técnico hegemônico, e, de outro, um novo sistema social hegemônico, cujo ápice é ocupado pelas instituições supranacionais, empresas multinacionais e Estados, que comandam objetos e relações sociais mundanizados” (SANTOS, 1994, p.20).

Nesse novo sistema em que a informação se funde à ciência e à informação, a vida e a produção social ganham, rapidamente, novos contornos. Desse modo,

“A produção já não é mais definida como trabalho intelectual sobre a natureza natural, mas como trabalho intelectual vivo sobre o trabalho intelectual morto, natureza artificial. Se isso já constituía, desde alguns séculos, o fato da cidade hoje é, também, o fato do campo. Ciência, tecnologia e informação fazem parte dos afazeres cotidianos do campo modernizado, através das sementes especializadas, da correção e fertilização do solo, da proteção às plantas pelos inseticidas, da superimposição de um calendário agrícola inteiramente novo, fundado na informação, o que leva para as cidades médias do interior um coeficiente de modernidade. Não raro, maior que o da metrópole” (SANTOS, 1994, p.21).

Santos considera que as inovações nas telecomunicações compõem uma das grandes revoluções do século XX. Na mesma linha, Denise Elias afirma que as telecomunicações

“permitem o intercâmbio imediato de informações, de transferências financeiras entre todos os países, de transmissão de notícias etc”. Tudo quase instantaneamente para qualquer parte do globo terrestre (ELIAS, 2003, p. 33). A professora menciona também que:

Esse dado inteiramente novo propiciou verdadeira dispersão espacial da produção, já que as características das novas tecnologias possibilitam a instalação de estabelecimentos industriais menos dependentes dos critérios que marcavam o desenvolvimento industrial em períodos anteriores, o que faz da circulação o grande frenesi do período, uma vez que é um fator essencial da acumulação de capital (ELIAS, 2003, p. 33).

A internacionalização das relações produtivas, no nível de projeção que o processo de globalização imprimiu, impulsionou ainda mais a revolução dos transportes. Esse novo período foi possível graças ao desenvolvimento de tecnologias, inovações e procedimentos científicos que visaram aperfeiçoar e otimizar o funcionamento das cadeias produtivas. Segundo Vale (2012), nesse contexto do avanço das tecnologias

A inovação é determinante para o crescimento econômico e desenvolvimento das regiões e cidades nas economias avançadas. [...] a inovação reflete a capacidade de criar valor econômico através da introdução de novos produtos no mercado, novos processos de produção, mudanças organizativas e práticas essenciais para a vantagem competitiva das empresas, indústrias e regiões (VALE, 2012, p. 18).

Com esses avanços os países centrais passaram a controlar, de forma mais efetiva, o progresso técnico e a colher os resultados da renovação das forças produtivas e da nova divisão internacional do trabalho. Assim, Elias (2003) retoma e argumenta que a dificuldade de acesso às tecnologias,

[...] aumenta a distância entre os países e seus conjuntos, porquanto o que se dá é a difusão das novas tecnologias e o conhecimento de sua existência, sendo que os conteúdos das inovações não são difundidos igualmente, o que permitiria, de fato, sua utilização para um desenvolvimento sustentável de todos os países, resultando nova divisão internacional do trabalho, com uma grande reorganização das economias nacionais, cada vez mais interdependentes (ELIAS, 2003, p. 34).

Em uníssono com o pensamento de Elias, dois ícones da escola econômica estruturalista-desenvolvimentista-cepalina<sup>6</sup>, do século XX, o brasileiro Celso Furtado e o

---

<sup>6</sup> A Comissão Econômica para a América Latina e o Caribe (CEPAL) “foi fundada para contribuir ao desenvolvimento econômico da América Latina, coordenar as ações encaminhadas à sua promoção e reforçar as relações econômicas dos países entre si e com as outras nações do mundo. Posteriormente, seu trabalho foi ampliado aos países do Caribe e se incorporou o objetivo de promover o desenvolvimento social” (CEPAL, 2021).

argentino Raúl Prebisch estudaram e identificaram alguns dos motivos para o subdesenvolvimento dos países latino-americanos, e sugeriram soluções possíveis para essa questão.

Raúl Prebisch, no seu pensamento sobre a relação “centro-periferia”, associa o subdesenvolvimento ao baixo domínio das técnicas. Nesse sentido, o economista esclarece que,

En verdad, los problemas que aquejan a los países en desarrollo son muy serios. Tienen que asimilar con celeridad la técnica contemporánea para elevar su nivel de vida. Pero esa misma técnica, junto con sus ingentes ventajas, acarrea perniciosas consecuencias para ellos, porque no hemos sabido todavía dominar del todo y racionalmente las fuerzas del desarrollo (PREBISCH, 1964, p.125)<sup>7</sup>.

São diversos os motivos que impedem o avanço socioeconômico dos países da América Latina e de outras regiões do mundo. Como teorizou Milton Santos, além de outros pensadores das ciências sociais, os mecanismos de controle e hierarquização dos países ou regiões desenvolvidas em relação aos subdesenvolvidos, perpassam pelo maior domínio do meio técnico-científico-informacional.

Nesse contexto em que a difusão de técnicas e tecnologias mais elaboradas, as etapas da circulação e da comercialização das produções ganham relevo. Os capitais, as mercadorias, os serviços, cada vez mais especializados, além de outros fluxos, assumem o foco, na dinâmica de acumulação capitalista. Assim, o processo de globalização, que “encurtou” escalas, espaços e “acelerou” o tempo, amplia as contiguidades territoriais, impõe a cooperação produtiva, expande o uso das técnicas e tecnologias e concentra ainda mais o capital nas mãos de poucos.

Dessa forma, evidencia-se nas modernizações constantes dos padrões tecnológicos dos e dos processos produtivos a transformação dos espaços urbanos e da própria vida em sociedade. No tópico 2.2, serão abordados conceitos e explicações relevantes que complementam e aprofundam o entendimento das transformações da realidade ocorridas nos séculos XX e XXI.

## **2.2 Modernização e urbanização das cidades**

Inicialmente, pretende-se discutir o conceito de cidade, do ponto de vista da Geografia, e em seguida passar a uma abordagem dos conceitos de modernização e urbanização, relevantes

---

<sup>7</sup> Na verdade, os problemas que afetam os países em desenvolvimento são muito sérios. (Eles) têm que assimilar com celeridade a técnica contemporânea para elevar seu nível de vida. Mas essa mesma técnica, junto com suas enormes vantagens, acarreta perniciosas consequências para eles, porque não têm sabido dominar total e racionalmente as forças do desenvolvimento (PREBISCH, 1964, p.125). Livre tradução nossa.

para o entendimento da teoria dos Dois Circuitos da Economia Urbana. Na verdade, a ideia é fazer com que esses conceitos dialoguem, no subcapítulo 2.1, e continuem interagindo ao longo de todo o texto dissertativo.

A cidade é uma forma de organização do espaço cuja importância se traduz na maneira com que largamente influencia as relações ao seu redor, como considera Milton Santos (1959). Ao discutir a definição de cidade, Santos reforça a característica de centralidade e a construção dos conteúdos, em função da relação com seus arredores e da vitalidade desta relação. Desta forma, pode-se perceber a cidade, a princípio, não como um conceito fechado, mas como uma junção de características histórica e espacialmente visíveis e conectadas. Desse modo, Santos (2006) também reconhece a cidade como um local onde a interação do homem com o meio, através do uso da técnica, assume diversas nuances e assim se constitui a cidade como um meio geográfico.

A importância atribuída por Santos às cidades é apenas um dos aspectos que conferem relevância aos seus estudos. Como afirma o professor Roberto Lobato Corrêa (1989), o interesse sobre as cidades vem do fato delas concentrarem parcela crescente da população. Além do mais, os diferentes tipos de capital estão concentrados na cidade de forma preponderante, presentes nas atividades desenvolvidas no espaço urbano ou simplesmente na própria constituição do espaço. E, como principais áreas de concentração humana, as cidades são também principais campos de ocorrência de conflitos sociais.

Além de centros de ação, as cidades representam complexos formados por suas características morfológicas, ou seja, a definição de cidade também deve considerá-la como paisagem, característica na qual são mais visíveis e reais (SANTOS, 1959). Nesse sentido, Milton Santos (2006) define paisagem como um conjunto de formas, estruturas naturais ou artificiais que caracterizam fisicamente uma área. Essa percepção valoriza a visualização e a apreensão momentânea de estruturas que refletem variados processos históricos. Em outras palavras, os objetos físicos que compõem a paisagem são um testemunho da relação entre homem e o meio, até o momento da visualização. O espaço, por sua vez, para além dos elementos exclusivamente morfológicos, repercute as subjetividades dos sujeitos, as representações, as percepções e os conteúdos das relações sociais (re)produtivas.

A paisagem é um conjunto de objetos físicos que caracteriza uma espacialidade. Deve-se falar em espaço quando se pretender analisar a inter-relação entre esses objetos e a sociedade que com eles se articula. Neste caso, os objetos físicos deixam de ser dotados apenas de forma visível e documentável, e passam a ter significado e função. As mudanças nessas relações e,

por conseguinte, as mudanças nos objetos e na própria sociedade em contato com eles, é o estudo do espaço (SANTOS, 2006). No caso do espaço urbano, o conceito de paisagem urbana ajuda a estabelecer um conceito de cidade, na medida em que certas formas (paisagens) são reconhecidas como características do centro urbano, e, como espaço urbano, tais formas adquirem uma função atual, além de uma forma atual definida por processos históricos de interação.

A importância dos processos históricos, no reconhecimento da paisagem, de que fala Milton Santos, espelha a advertência que faz Marcelo Lopes de Souza (2013), quando enfatiza que a paisagem é uma aparência, e, portanto, sua análise deve ser acrescida dos conhecimentos históricos e geográficos locais. Uma paisagem aparentemente rural, onde se reconheçam elementos típicos desse tipo de ambiente, pode ter seu sentido modificado ao se analisarem os processos e relações históricos locais e se constatar que a lógica econômica e de utilização de solos e recursos, por exemplo, é de perfil urbano. Souza dá o exemplo do terreno aparentemente rural que, na verdade, é mantido como reserva de valor, sujeito à especulação, uma lógica essencialmente urbana.

A relação da paisagem com a sociedade, ou seja, com a vida humana, é enfatizada, em sua natureza mais elementar e essencial, na seguinte passagem da obra de Milton Santos:

É a sociedade, isto é, o homem, que anima as formas espaciais, atribuindo-lhes um conteúdo, uma vida. Só a vida é passível desse processo infinito que vai do passado ao futuro, só ela tem o poder de tudo transformar amplamente. Tudo o que não retira sua significação desse comércio com o homem, é incapaz de um movimento próprio, não pode participar de nenhum movimento contraditório, de nenhuma dialética (SANTOS, 2006, p. 70).

A utilidade desse pensamento para a reflexão sobre o conceito de cidade é notável. Embora reconhecível por sua paisagem, ou seja, suas características morfológicas, não é possível pensar o espaço da cidade sem sua relação intrínseca com a sociedade que o produziu e, por meio de suas relações com o mesmo, mantém-no e o preenche de significados.

Continuando o diálogo sobre o conceito de paisagem, suas relações implícitas e a relação desse conceito com a cidade e o urbano, Marcelo Lopes de Souza enfatiza a concepção de paisagem como “[...] o espaço abarcado pela visão de um observador” (SOUZA, 2013, p. 43). Percebe-se que o conceito de paisagem não se sustenta pela existência física da paisagem em si, mas na observação ou registro de sua existência. A observação, evidentemente, é dotada da relação entre o observador e o objeto observado, na medida em que o observador não apenas registra o objeto, mas também o preenche de significado. Faz-se necessário o questionamento

sobre o quanto o observador é apenas observador ou faz, de fato, parte da paisagem que registra. Assim, pode-se extrapolar que a paisagem urbana também se constrói nos sentidos atribuídos a ela em sua observação, no reconhecimento de técnica e funcionalidades associadas às formas físicas. Portanto, uma definição de cidade que pretenda facilitar a compreensão desse objeto, deve considerar os dois aspectos da sua constituição (forma e conteúdo).

Milton Santos (1959) analisa vários autores em busca de estabelecer essa definição e considera:

Definir cidades como Nova Iorque, Londres, Paris, São Paulo, não apresenta dificuldades. Mas, quando se trata de definir, já não direi formas embrionárias, mas formas primárias do fenômeno urbano, começa a dificuldade. Isso ocorre, sobretudo, porque não é fácil estabelecer um limite além do qual possamos dizer que a transição já se deu, indiscutivelmente. Essa dificuldade é tanto maior quanto sabemos como são diferentes os processos de formação de uma hierarquia, nas diferentes economias e civilizações; transpor essa dificuldade para uma definição de caráter geral é uma tarefa onerosa (SANTOS, 1959, p. 11).

Ao considerar as dificuldades mencionadas por Santos, a percepção do espaço urbano exige como imperativo uma profunda análise da sociedade que nele se reproduz, tomando-se por base a ideia de que as relações sociais se traduzem em relações espaciais. Desse modo, a configuração hierárquica do espaço urbano, analisada como uma somatória de diferentes formas e funcionalidades na utilização do solo, tende a seguir padrões determinados por questões de interesse produtivo do capital. E como consequência, observa-se a evidente segregação<sup>8</sup> dos espaços urbanos e as transformações características impressas pelas relações sociais capitalistas (CORRÊA, 1989).

O fenômeno da urbanização, no processo de fermentação das cidades, fez-se fortemente presente, como uma imposição do capitalismo que estabeleceu as funções dos espaços, conforme a necessidade de aperfeiçoar a lógica da produção, circulação e consumo dos bens. Se antes, diferentemente, a produção e o abastecimento da população se realizavam, normalmente, em um mesmo local ou em áreas próximas, diminuindo assim os efeitos da distância, as coisas mudaram e os intercâmbios econômicos, entre variadas regiões do planeta, impuseram a reorganização e a urbanização aceleradas dos espaços. Essa realidade,

---

<sup>8</sup> Segundo Marques e Torres: “Em nosso entender, pode-se dizer que segregação em termos socioespaciais envolve ao menos três processos distintos, apresentados a seguir. Em sua versão mais completa e extrema, a segregação pode estar associada às idéias de gueto ou cidadela, dependendo de os processos de segregação serem impostos por terceiros aos grupos sociais que são isolados, ou construídos como estratégia pelos próprios grupos em isolamento [...]. Em um segundo sentido, segregação significa desigualdade de acesso, em várias acepções da expressão [...]. Em um terceiro sentido, segregação significa separação, ou homogeneidade interna e heterogeneidade externa na distribuição de grupos no espaço”. (MARQUES; TORRES, 2005 p. 33).

principalmente nos países subdesenvolvidos, impôs uma fragmentação que dividiu os espaços das cidades, intensificada pelos processos de modernização (SANTOS, 2018; 1989).

Milton Santos distinguiu os rumos da urbanização brasileira, relacionando-os ao desenvolvimento de um meio técnico-científico, o que afetou o espaço urbano, bem como as relações nele observadas. A urbanização, segundo Santos, seguiu um caminho bastante complexo. A ampliação do consumo, condicionada às capacidades econômicas de cada localidade, serviu como impulso para a urbanização, ao criar demandas satisfeitas pelas populações urbanas. A visão do autor, acertada em diversos aspectos, constata que o processo de urbanização acelerada buscou atender às necessidades do sistema capitalista (SANTOS, 1989).

Mas pensar a cidade como o único espaço onde as técnicas são acumuladas não é algo realístico, pois o uso das técnicas também ocorre, de diversas formas, no espaço rural. Tal constatação tem a ver com as exigências do mercado, que influencia a relação da cidade com o campo, além de interferir significativamente na paisagem, na funcionalidade dos espaços, nos conteúdos produzidos e nas relações sociais que caracterizam esse ambiente. Nesse sentido, por esse raciocínio, o mundo rural passa a integrar o cenário artificial da cidade.

Para retomar o conceito de cidade, Roberto Lobato Corrêa (1989) apresenta duas formas de pensar a cidade, úteis, mas não restritas aos geógrafos. Na primeira definição, pensa-se a cidade como núcleo ou grupo de núcleos, com um papel condutor no desenvolvimento de uma região ou país, o que captura a noção de que um dos principais aspectos da cidade é o seu papel centralizador e o seu raio de influência. No que tange à segunda definição, a cidade é apresentada como o próprio espaço urbano.

Sobre a hierarquia e o papel centralizador que algumas cidades assumem em relações a outras, Leitzke e Fresca (2009) aludem à Teoria das Localidades Centrais, de Christaller, e mencionam que:

[...] atualmente a globalização permite-nos ir além da simples relação entre duas cidades separadas apenas por um nível hierárquico. Ou seja, a população de uma cidade pequena não precisa recorrer mais à cidade média como elo à grande. A evolução dos meios de transporte e das comunicações permite que se vá diretamente à grande cidade, ou mesmo à metrópole. Com a internet, por exemplo, pode-se comprar quase qualquer coisa de quase qualquer parte do mundo sem sair do lugar, sentado na própria sala da casa (LEITZKE; FRESCA, 2009, p.7).

Fica evidente que as ideias de hierarquia e centralidade, na “fala” dos autores Leitzke e Fresca, dizem respeito ao avanço técnico-científico-informacional da sociedade e ao fato desse

avanço ter encurtado distâncias e derrubado barreiras. Desse tal modo, não é possível pensar uma hierarquia entre os centros urbanos, sob o ponto de vista exclusivamente quantitativo, que leve em consideração, por exemplo, apenas o tamanho da população. Do mesmo modo, a característica de centralidade deve considerar não apenas a quantidade, mas, também, a qualidade dos fluxos centralizados nos espaços urbanos.

O conceito de cidade, portanto, evoca a noção de centralidade. Para a compreensão do conceito de cidade é de suma importância levar em conta as relações ativas e a variedade dessas relações, entre os centros urbanos. Outro fator relevante diz respeito ao direcionamento dos fluxos que se observa entre as cidades. Esse direcionamento pode ser de natureza centrífuga (de dentro para fora) e centrípeta (de fora para dentro), mantendo a hierarquia funcional e a cidade como centro.

É relevante constar que a centralidade tem valor invariável e existe como uma das características principais do conceito de cidade, desde que esta surgiu. Desse modo, a noção de centralidade não pode ser separada do significado de cidade, pois é essencial ao entendimento do mesmo. Contudo, a ideia de centralidade não esgota o conceito de cidade, há outros aspectos que devem ser considerados e que, geralmente, constituem a origem de divergências entre as numerosas definições de cidade anteriormente propostas (SANTOS, 1959).

Um dos melhores meios de se distinguir a cidade é, sem dúvida, o contraste entre o ambiente urbano e o rural e essa distinção é útil na análise de áreas de produção. Porém, a definição de cidade não deve estar simplesmente restrita à sua posição em relação ao campo. A principal preocupação de Milton Santos é que tal definição não permita distinguir entre uma região onde se identificam funções e relações “para-urbanas”, do meio urbano inconfundível, preferencialmente (SANTOS, 1959).

Esse contraste, falando agora em termos de espaço urbano e espaço rural, remete a outro aspecto de importância fundamental: a utilização da terra. Corrêa (1989) menciona espaço urbano como uma organização espacial que compreende vários diferentes usos da terra, em relação e justapostos entre si, compondo um cenário complexo. Os diferentes usos da terra no espaço urbano significam locais de agregação de diferentes atividades, por exemplo: o centro é um local onde se concentram atividades comerciais, serviços e de gestão da cidade. Em outros usos da terra, outras atividades estarão concentradas.

A noção de cidade se reveste de mais clareza quando associada com a sua noção de autonomia. Tal autonomia não se apresenta tanto como uma quebra de relações entre o meio urbano com as regiões circunvizinhas, mas como uma possibilidade do centro urbano de originar suas próprias atividades e necessidades, pelo simples fato de existir. A presença dos

elementos que tornarão a cidade um meio geográfico definido, observa-se, também conduzirá ao fenômeno desta autonomia (SANTOS, 1959).

A autonomia da cidade para gerar suas atividades próprias modifica o espaço urbano, na medida em que essas atividades geralmente se concentram em locais específicos e que esses locais, destinados a um certo tipo de uso, acabam constituindo uma nova forma de utilização do espaço. Daí se percebe o fenômeno da fragmentação do espaço urbano (CORRÊA, 1989).

O espaço urbano, como discorre Corrêa (1989), não é apenas fragmentado de maneira complexa, como também articulada. As partes do espaço urbano mantêm relações de numerosos tipos com suas partes circunvizinhas, o que sugere um fluxo entre as partes que é visualizado no trânsito de pessoas, recursos e informações. O deslocamento de veículos e pessoas entre áreas residenciais e áreas de trabalho, por exemplo, caracteriza uma relação estabelecida entre os dois tipos de utilização do solo.

No que tange à fragmentação do espaço urbano, Roberto Lobato Corrêa (1989) fala de relações subjetivas entre a sociedade e o espaço urbano:

Fragmentada, articulada, reflexo e condicionante social, a cidade é também o lugar onde as diversas classes sociais vivem e se reproduzem. Isto envolve o cotidiano e o futuro próximo, bem como as crenças, valores e mitos criados no bojo da sociedade de classes e, em parte, projetados nas formas espaciais: monumentos, lugares sagrados, uma rua especial etc. O espaço urbano assume assim uma dimensão simbólica que, entretanto, é variável segundo os diferentes grupos sociais, etários etc. Mas o cotidiano e o futuro próximo acham-se enquadrados num contexto de fragmentação desigual do espaço, levando aos conflitos sociais, como as greves operárias, as barricadas e os movimentos sociais urbanos. O espaço da cidade é assim, e também, o cenário e o objeto das lutas sociais, pois estas visam, afinal de contas, o direito à cidade, à cidadania plena e igual para todos (CORRÊA, 1989, p. 9).

Segundo a citação, para Corrêa as memórias subjetivas, as crenças, os valores dos sujeitos sociais (res)significam os espaços urbanos e as relações entre esses dois atores. No entanto, as experiências vivenciadas, nesses espaços fragmentados e desiguais, conduzem os grupos sociais a questionarem e a se levantarem contra as imposições espaciais do capital.

Para além, nessa esteira de realidades que se interpenetram e se contrapõem, as fragmentações urbanas (espaços e subespaços desiguais da cidade) se articulam por meio de relações econômicas ou políticas, por exemplo. Consoante essa visão, a movimentação (fluxos) de mercadorias, de capitais, de sistemas de influência burocrática, são padrões que denunciam algumas dinâmicas relacionadas à estrutura socioeconômica da sociedade. Em conjunto, esses padrões de articulação entre as partes terminam por produzir um espaço coeso, apesar das fragmentações (CORRÊA, 1989).

Para uma investigação mais aprofundada do espaço urbano, é preciso considerar como as formas espaciais se articulam com a sociedade e como o espaço é afetado pelas ações e humanas que se desenrolam no tempo. As articulações entre os solos urbanos e a funcionalidade a eles atribuída, são, basicamente, manifestações espaciais de relações sociais. Estas relações, por seu turno, são determinadas por macroestruturas socioeconômicas complexas, segregacionistas e desiguais, cujas naturezas são rapidamente mutáveis e adaptáveis. Assim, os espaços urbanos, como reflexo dessas dinâmicas, são também mutáveis e adaptáveis, conforme discorre Corrêa:

Dois pontos devem ser agora indicados. Primeiramente por ser reflexo social e fragmentado, o espaço urbano, especialmente o da cidade capitalista, é profundamente desigual: a desigualdade constitui-se em característica própria do espaço urbano capitalista. Em segundo lugar, por ser reflexo social e porque a sociedade tem a sua dinâmica, o espaço urbano é também mutável, dispondo de uma mutabilidade que é complexa, com ritmos e natureza diferenciados (CORRÊA, 1989, p. 8).

Principalmente nos espaços urbanos, materializam-se as desigualdades sociais. A humanidade imprime nas formas, nos objetos, no solo as circunstâncias que são próprias das relações espaciais capitalistas de produção. Os espaços das cidades são retalhados, fragmentados, divididos, reproduzindo as contradições do sistema e constituindo áreas urbanas de pobreza e de riqueza. Em tal contexto, a mutabilidade do espaço urbano reflete diretamente a mutabilidade das relações capitalistas de produção.

Se por um lado a cidade figura como condicionada, em contrapartida se apresenta como condicionante das relações sociais. A maneira de organização das estruturas físicas, das estruturas indústrias, das áreas residenciais, dos centros de produção, comércio, serviço e lazer influencia as relações da sociedade que as ocupa. Assim, as influências entre o espaço urbano e a sociedade não são unilaterais, e sim mútuas, recíprocas (CORRÊA, 1989).

O próprio espaço urbano capitalista, organizado pelos agentes sociais, por meio de intencionalidades acumuladas nos processos históricos, adapta constantemente as necessidades de sujeitos que modificam e consomem esse espaço. Relações de produção, dinâmicas de acumulação de capital e eventuais conflitos de classe são algumas complexidades que interferem na criação do espaço urbano pelos agentes sociais. Tais agentes são variados, como proprietários de terras e recursos, o próprio Estado, as classes sociais excluídas (CORRÊA, 1989).

De fato, os contrastes socioeconômicos observados de maneira preponderante nos espaços urbanos dos países subdesenvolvidos são um reflexo espacial de movimentos sociais retroalimentados pelas contradições do capitalismo. A forte hierarquização constatada nas

idades, bem como a distribuição de recursos e de população, as relações de poder e de trabalho, são todos aspectos em que se observa o impacto das relações sociais na estrutura do espaço urbano (LEITE, 2011).

Os espaços urbanos são, portanto, o meio mais profunda e rapidamente afetados pelas disfunções como o desemprego, instabilidade econômica, êxodo rural, favelização, ou seja, pelos sintomas da desigualdade social. Nesse sentido, especialmente os processos de modernização produtiva, aplicados nos países subdesenvolvidos, parecem ampliar a natureza segregativa e marginalizante do espaço urbano enquanto é produzido e modificado (LEITE, 2011).

Sobre os caminhos que as metrópoles modernizadas percorreram, o professor Milton Santos discorre sobre a modernização do campo e sobre o processo de urbanização acelerada, fenômenos instaurados em países subdesenvolvidos, a exemplo do Brasil, ainda na primeira metade do século XX. Dessa forma, Santos (2006) afirma:

Palco da atividade de todos os capitais e de todos os trabalhos ela [a cidade grande] pode atrair e acolher as multidões de pobres expulsos do campo e das cidades médias pela modernização da agricultura e dos serviços. E a presença dos pobres aumenta e enriquece a diversidade socioespacial, que tanto se manifesta pela produção da materialidade em bairros e sítios tão contrastantes, quanto pelas formas de trabalho e de vida. Com isso, aliás, tanto se ampliam a necessidade e as formas da divisão do trabalho, como as possibilidades e as vias da intersubjetividade e da interação. É por aí que a cidade encontra o seu caminho para o futuro (SANTOS, 2006, p. 219).

Com base na narrativa do professor Milton Santos, depreende-se que o avanço e a ampliação do uso das técnicas e das tecnologias, além da especialização ainda maior do trabalho influenciaram novos movimentos populacionais e conseqüentes modificações no espaço urbano e essas transformações, mais uma vez, caracterizaram-se pelo aprofundamento da desigualdade. Segundo Leite (2011),

[...] no processo de urbanização e de metropolização, ao mesmo tempo em que há uma modernização das atividades, há, também, uma expansão da pobreza e é a isso que Milton Santos chama de involução metropolitana já que, de um lado, existe crescimento, mas este é acompanhado pela baixa do rendimento médio e pela expansão do número de empregos mal remunerados com suas correspondentes e precárias condições de vida. Portanto, a modernização de atividades é simultânea à expansão de formas econômicas menos modernas que abrigam uma parcela da pobreza urbana, permitindo a existência de um setor econômico diferenciado do setor do grande capital (LEITE, 2011, p. 79).

Sobre o processo de metropolização, a professora Maria Laura Silveira esclarece que:

A metrópole é um grande meio de produção material e imaterial, lugar de consumo e nó de comunicações. Para ali convergem resultados contraditórios de um processo de modernização, porque abriga a parcela mais significativa das atividades hegemônicas de produção e controle, com os salários mais altos e, ao mesmo tempo, as mais diversas escalas de renda, incluindo os salários mais baixos de uma nação (SILVERA, 2009, p. 65).

No Brasil, o processo de urbanização e de metropolização são marcados pela transição de um país de economia, historicamente, agrária, para um país de economia industrializada. Nesse caso, os grandes proprietários de terras produtivas podem ser tomados como um impulso no movimento de urbanização, na medida em que as suas residências urbanas se tornaram cada vez mais importantes e as suas propriedades agrárias se tornaram zonas marginais de obtenção de capital. O capital acumulado nos centros urbanos, advindo da economia agrária, promoveu, no processo de sofisticação da técnica, a industrialização e com ela a necessidade de mão de obra barata e de moradia segregada, para essa mão de obra. A paisagem urbana foi, portanto, sendo modificada ao longo desses processos, em que a desigualdade foi se mostrando efetivamente visível (SANTOS, 2018).

A industrialização, em paralelo ao processo de urbanização, reproduz uma realidade complexa que não se limita à criação de atividades industriais, mas inclui processos de criação de mercadorias, linhas de produção, obtenção de recursos naturais e humanos e a necessária integração destes sistemas. A urbanização, de maneira complementar, é impulsionada por uma intensificação do consumo, que é o grande motor para o crescimento e transformação das relações sociais e espaciais urbanas (SANTOS, 2018).

Nesse processo de crescimento das cidades, decorrente do avanço das dinâmicas de modernização e urbanização, os espaços urbanos sofrem novas formas de fragmentação, resultado das novas demandas de utilização do solo. Essas demandas criam tipos de relações e transformações diferentes das que existiam (SANTOS, 1989). Nesse contexto, as cidades, modificadas profundamente pelos processos produtivos e pelas relações de consumo capitalistas, cada vez mais complexas, emergem como reorganizações do espaço e justaposições das relações sociais que transformam as cidades e são transformadas por elas.

Face ao exposto, fica evidente que estabelecer um conceito de cidade é uma missão complexa e compreendê-lo, quando incompleto, é também uma missão nada simples. Por vezes, é necessário, para um entendimento mais preciso, recorrer ao suporte de outros conceitos. Por esse raciocínio, compreende-se que o pesquisador deve tomar o máximo de cuidado no “manuseio” teórico-conceitual, bem como considerar múltiplos fatores, relacioná-los e articulá-los.

Sendo assim, uma visão que pretenda abordar o conceito de cidade apenas pelo lado da forma, da materialidade, dos contornos paisagísticos, será, por certo, uma visão míope e limitada. Por outro lado, uma perspectiva que explique o conceito supervalorizando os conteúdos sociais, em detrimento das transformações que o espaço urbano impõe às subjetividades humanas, será também uma perspectiva estéril. Desse modo, para este trabalho, sobressai a ideia de que a cidade transforma e é transformada pelos sujeitos sociais, é condicionada e condicionante, é o campo maior das relações humanas, o espaço onde os processos e tendências são mais evidentes, onde as crises e conflitos são estabelecidos, a cidade é uma obra social.

### **2.3 Circuitos produtivos da economia urbana: avança a lógica do consumo**

É possível, no estudo da urbanização, distinguir fases diferentes das modernizações, cada uma com suas características e particularidades. As navegações do século XV, por exemplo, foram um marco importante na modernização comercial e no processo de urbanização europeia. A Revolução Industrial, por sua vez, no século XVIII, estabeleceu o início da modernização industrial, acompanhada pelo surgimento do fenômeno do êxodo rural. No século XX, o processo de modernização, principalmente após a Segunda Grande Guerra, coincidiu com a passagem de uma economia eminentemente voltada para a produção, para uma economia com foco na circulação, distribuição e consumo. Da metade do século em diante, portanto, pode-se falar em modernizações (tecnológicas) mais robustas e mais dinâmicas, quando a fusão das tecnologias acelerou e ampliou os fluxos de mercadorias e serviços, de informação e de comunicação (SANTOS, 2018).

Santos (2018) esclarece, sobre as modernizações tecnológicas, que:

Cada período é caracterizado pela existência de um conjunto coerente de elementos de ordem econômica, social, política e moral, que constituem um verdadeiro sistema. Cada um desses períodos representa uma modernização, isto é, a generalização de uma inovação vinda de um período anterior ou da fase imediatamente precedente. Em cada período histórico assim definido, as regiões “polarizadas” ou centros de dispersão do poder estruturante dispõem de energias potenciais diferentes e de diferentes capacidades de transformá-las em movimento. A cada modernização, o sistema tende a desdobrar sua nova energia para os subsistemas subordinados. Isso representa uma pressão para que, nos subsistemas atingidos, haja também modernização (SANTOS, 2018, p. 31).

Houve significativa diferença entre as fases e ondas de modernizações. A velocidade, a diversidade e a intensidade das transformações e reorganizações espaciais, em cada um desses

períodos de mudanças, foram singulares. Principalmente nas duas últimas décadas do século XX, a necessidade ainda maior de fluidez entre os territórios impôs o uso de novas e complexas técnicas e tecnologias. O resultado foi o surgimento de uma nova geografia da produção, da circulação e do consumo (globalizada) que se impôs na fluidez e na seletividade territoriais. O sistema de transporte foi modernizado e a dimensão produtiva, exclusivamente local, foi abandonada. A circulação de pessoas e de mercadorias alcançou as escalas nacional e internacional, impactando a economia global de uma forma jamais vivenciada anteriormente (ANDRADE, 1998).

A indústria, o comércio, as transações financeiras e os mercados cresceram e o mundo “diminuiu de tamanho”. Nesse avançar, as cidades assumiram um papel fundamental na combinação entre dispersão geográfica e integração dos fluxos globais. As novas redes produtivas e de consumo transformaram os centros urbanos, principalmente dos países desenvolvidos, em pontos de comando altamente concentrados e em localizações-chave na organização da economia mundial. As cidades dos países desenvolvidos (países-polo) centralizaram os processos de modernização. Por outro lado, os países subdesenvolvidos (espaços derivados) não tiveram o mesmo destino. Um exemplo disso remonta à modernização comercial, no século XV, quando a posição de colônia ou de colonizador influenciou a participação/função do território ou país em determinada área da modernização, em termos de acúmulo de capital e de técnica (SANTOS, 2018).

Essa evidente disparidade entre as regiões desenvolvidas e as subdesenvolvidas, considerados os processos de modernização tecnológica e de formação dos dois circuitos produtivos, conduziu à dificuldade atual para se comparar o momento histórico dessas regiões. No entanto, equivocadamente, algumas similaridades podem levar ao surgimento de comparações entre os estágios de modernização e urbanização atuais dos países subdesenvolvidos em relação aos países desenvolvidos. Tal comparação é vaga, quando se consideram as diferenças encontradas nos dois mundos (SANTOS, 2018).

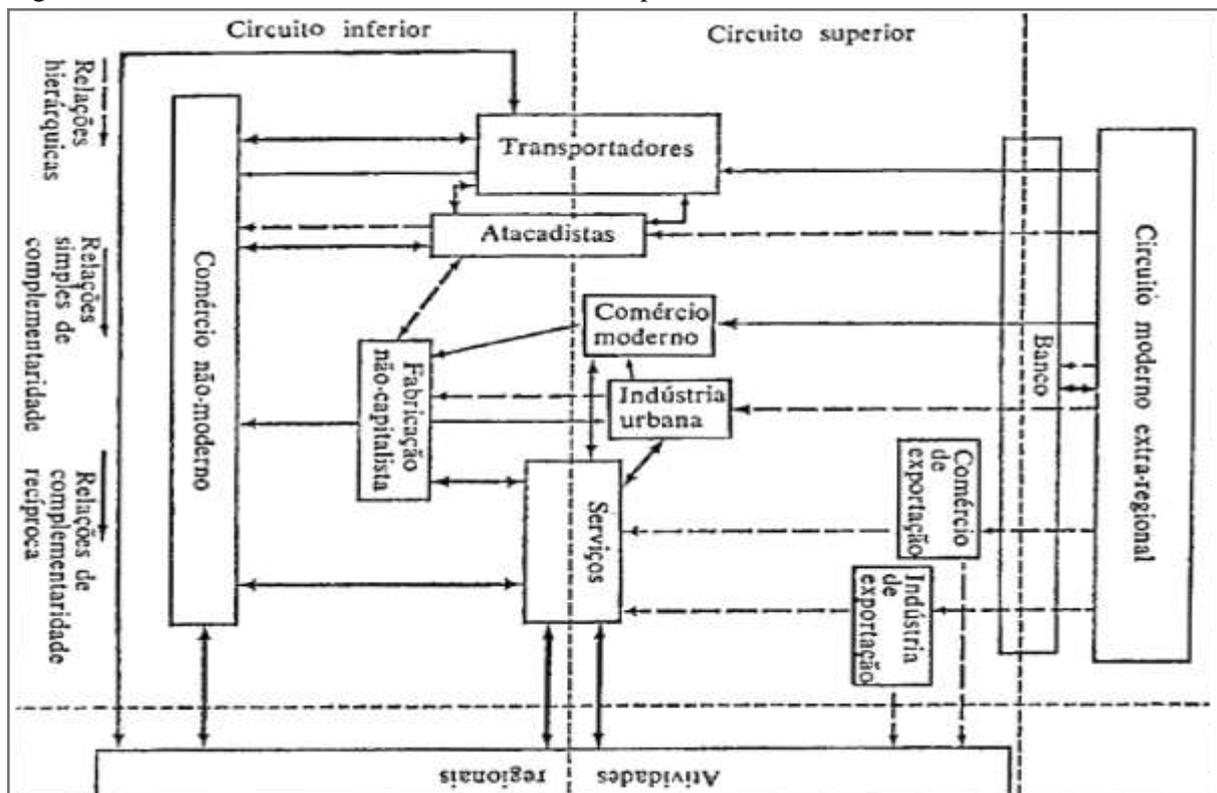
Seguindo esse raciocínio, tem-se que a característica marcante do processo histórico das modernizações foi a hierarquização entre os espaços. Nesse sentido, os movimentos de avanço da técnica serviram para aumentar a divisão entre os espaços e duas das consequências mais relevantes foram, por um lado, a expansão da acumulação de capital e, por outro, o crescimento da desigualdade entre as classes sociais. Essa divisão se transformou em parte constituinte e formadora do espaço urbano. Desse modo, quando se leva em conta o período atual da modernização, deve-se considerar que esse processo, além das repercussões referidas, impulsionou novas tendências de consumo.

Nesse sentido, Celso Furtado (1951) aponta que a revolução no domínio do consumo trouxe consigo a deformação da estrutura do consumo e a consequente reestruturação das etapas da produção e do comércio. Nesse processo, a produção deixou de ser a etapa mais relevante na cadeia econômica e o consumo assumiu essa posição. O comércio e o consumo foram, portanto, elevados ao *status* de *conditio sine qua non*, na estratégia do capitalismo.

Segundo Santos (2018), a inversão na importância das etapas produtivas ocorreu, nos países subdesenvolvidos, atrelada a um fenômeno conhecido, pelos economistas, como efeito demonstração ou imitação<sup>9</sup>. Essa característica, segundo Costa (2018), sobressai normalmente nos países de menor desenvolvimento socioeconômico e imprime pressões negativas sobre a balança comercial desses países.

Par ampliar o entendimento, é necessário considerar a teoria dos Circuitos da Economia Urbana: o circuito superior e o circuito inferior. Assim, inicialmente, apresenta-se a Figura 2, contendo esquema proposto pelo professor Milton Santos, em O Espaço Dividido (2018).

Figura 2 – Elementos constitutivos dos dois circuitos produtivos



Fonte: Santos (2018, p. 40).

O conceito de circuito, na teoria miltoniana, remete à divisão internacional do trabalho

<sup>9</sup> Efeito Demonstração ou Imitação é a tendência dos países de menor desenvolvimento socioeconômico de tentar reproduzir em seu território os hábitos de consumo e de vida dos países mais desenvolvidos, acarretando pressões sobre as importações (COSTA, 2018, p. 56).

e à conseqüente divisão socioeconômica dos espaços globais. Além do mais, captura a articulação entre os fixos (subsistema de objetos técnicos) e os fluxos (subsistema de ações técnicas), que constituem as cadeias espaciais produtivas superior e inferior da economia urbana.

Na Figura 2 é possível perceber a ocorrência de duas estruturas produtivas, uma que visa atender, eminentemente, à parcela da população que recebe baixos salários (lado esquerdo da figura) e outra que demanda maior aparato tecnológico e que atende, prioritariamente, aos interesses e necessidades de grupos com alto padrão de renda. Este grupo de pessoas e de atividades compõe o circuito superior ou moderno (à direita da figura). Para uma percepção mais detalhada dos dois circuitos da economia, o Quadro 1 esquematiza algumas das principais características de cada um deles.

Quadro 1 – Comparativo entre as características dos circuitos superior e inferior da economia urbana

|  | <b>Circuito Inferior</b>          | <b>Circuito Superior</b> |
|--|-----------------------------------|--------------------------|
| <b>1) Acesso a crédito (nacional/internacional) e a incentivo financeiro governamental</b> |                                   |                          |
| 1.1 - Acesso a crédito privado (baixo/alto/irrelevante/inexistente)                        | Baixo/irrelevante                 | Alto                     |
| 1.2 - Acesso a crédito privado nacional (baixo/alto/irrelevante/inexistente)               | Baixo/irrelevante                 | Alto                     |
| 1.3 - Acesso a crédito privado internacional (baixo/alto/irrelevante/inexistente)          | Irrelevante/<br>Inexistente       | Alto                     |
| 1.4 - Acesso a incentivos financeiros governamentais (baixo/alto/irrelevante/inexistente)  | Baixo/irrelevante                 | Alto                     |
| <b>2) Organização, gestão e investimentos</b>  |                                   |                          |
| 2.1 - Formas de organização - burocracia (baixa/Alta)                                      | Baixa                             | Alta                     |
| 2.2 - Relação com cliente (direta/impessoal)   | Direta                            | Impessoal                |
| 2.3 - Reutilização de bens (existente/nula)  | Existente                         | Nula                     |
| 2.4 - Investimento em publicidade (baixo/Alto)   | Baixo                             | Alto                     |
| <b>3) Lucratividade e custo dos negócios</b>   |                                   |                          |
| 3.1 - Margem de lucro por unidade do produto (baixa/média/alta)                            | Alta/média                        | Baixa/média              |
| 3.2 - Margem de lucro por volume de negócios (baixa/média/alta)                            | Baixa/média                       | Alta                     |
| 3.3 - Custo fixo (menos significativo/significativo/mais significativo)                    | Significativo/<br>menos signific. | Mais<br>Significativo    |
| <b>4) Fatores de produção empregados e investimentos de capital</b>                        |                                   |                          |
| 4.1 - Capital inicial empregado (baixo/alto)   | Baixo                             | Alto                     |
| 4.2 - Investimento na reposição de ativos depreciables (baixo/alto)                        | Baixo                             | Alto                     |
| 4.3 - Investimento em publicidade (baixo/alto)   | Baixo                             | Alto                     |
| 4.4 - Intensividade de mão de obra empregada (baixa/alta)                                  | Alta                              | Baixa                    |
| 4.5 - Formalidade da mão de obra empregada (alta/baixa/inexistente)                        | Baixa                             | Alta                     |
| 4.6 - Informalidade da mão de obra empregada (alta/baixa/inexistente)                      | Alta                              | Baixa<br>Inexistente     |
| <b>5) Produtividade e produtos</b>   |                                   |                          |
| 5.1 - Nível de produtividade das atividades (baixo/alto)                                   | Baixo                             | Alto                     |
| 5.2 - Qualidade do produto (baixa/alta)  | Baixa                             | Alta                     |
| 5.3 - Volume do estoque (alto/baixo)   | Baixo                             | Alto                     |

Fonte: Santos (2018).

Elaboração: Thiago Melo (2021).

Evidencia-se, com base no Quadro 1, as distinções qualitativas dos dois circuitos, quando comparados. As diferenças no acesso ao crédito, no apoio governamental, no acesso a tecnologias, na forma de gestão, na capacidade de investimento no negócio, na dependência de capital nacional ou internacional, na margem de lucro, nos tipos de produtos, entre outras, possibilitam distinguir as particularidades dos circuitos. Outrossim, uma leitura mais atenta permite identificar que os agentes do circuito superior, e não apenas as atividades desse circuito, têm vantagens significativas no mercado. Nesse sentido, é importante analisar as estruturas e funcionamentos dos circuitos para entender melhor a realidade socioespacial produtiva da sociedade contemporânea.

Sobre os circuitos espaciais produtivos, Moraes (2017) comenta que são a representação espacial do encadeamento da produção às etapas subsequentes da distribuição, troca e consumo. De maneira geral, a noção de circuito espacial produtivo compreende a ideia de movimento espacial no interior dos ciclos produtivos. Após uma transformação inicial, a matéria-prima é submetida a outras etapas de transformação, com inúmeros processos diferentes até se chegar ao produto final. É o que se determina como cadeia produtiva, que se estabelece com as seguintes fases: produção, distribuição, comercialização e consumo (ARROYO, 2008).

De acordo com Arroyo (2008) os circuitos espaciais da produção

São formados por empresas de diversos tamanhos [que atuam em diversas escalas] voltadas para um determinado bem ou serviço, e que atingem de forma articulada diferentes frações do território. Essa articulação se expressa pelo movimento de inúmeros fluxos de produtos, ideias, ordens, informação, dinheiro, excedente. Enfim, pela circulação. Assim, cada fração do território pode ser alcançada por uma ou várias fases de um ou vários circuitos de produção, o que permite explicar sua inserção na divisão interna e internacional do trabalho (ARROYO, 2008, p. 01).

Arroyo remete à noção de fluxos variados e articulados e, nesse contexto, o capital circula pelas diferentes etapas da produção, distribuição e consumo. Segundo Castilho e Frederico (2017), o fato dos circuitos serem espaciais e produtivos evidencia três aspectos importantes para o entendimento geral. O primeiro, diz respeito à posição de centralidade que ocupa a circulação, no ciclo produtivo. O segundo, reporta à ideia de que circuito induz a pensar que ocorrem etapas, que estão articuladas e sequenciadas, no interior da cadeia produtiva. E o terceiro fator, destaca a percepção de que a espacialidade, para o circuito produtivo, é estratégica.

As empresas, as organizações, as instituições, as pessoas, os agentes econômicos (dentre eles os imobiliários), que atuam nos circuitos superior e inferior, utilizam e hierarquizam os

espaços diferentemente, e em diversas escalas, para organizar suas atividades (SANTOS, 2018). Conforme preceitua Milton Santos (2018), a divisão ocorre em três eixos. O primeiro corresponde à configuração espacial, que leva em conta a distribuição das atividades, da infraestrutura produtiva e de consumo, da força de trabalho e das condições ambientais. O segundo eixo está relacionado à organização espacial, que é a maneira como os elementos da configuração se relacionam, através da ação coordenada dos agentes econômicos. E o terceiro menciona os fluxos de bens, capitais, pessoas e informações. Neste último eixo, estão os responsáveis pela configuração espacial e, portanto, pela organização do espaço produtivo (SANTOS, 2018).

Na discussão sobre os circuitos produtivos, os círculos de cooperação possuem grande importância. Esses círculos correspondem às relações estabelecidas, entre os agentes e as espacialidades, no interior dos circuitos produtivos superior e inferior (SANTOS; SILVEIRA, 2006; MORAES, 2017). Os círculos ocorrem por conta da necessidade de conexão das etapas produtivas. Nas fases da produção, os agentes se encontram dispersos, espacialmente falando, porém conectados, interligados pelos fluxos materiais e imateriais. Cada circuito tem o seu círculo de cooperação específico, mas é possível que outros agentes sejam envolvidos. Desse modo, instituições, o poder público, além de organizações diversas podem participar, oferecendo serviços, equipamentos e capitais, que, porventura, auxiliem na fluidez das atividades características de cada circuito produtivo (CASTILLO; FREDERICO, 2010).

É possível perceber que os circuitos produtivos e os círculos de cooperação são complementares e funcionam justapostos. Ambos exprimem a ideia de movimento, de dinâmica, no entanto, se os circuitos espaciais produtivos enfatizam um setor ou setores, um ramo, uma empresa ou um grupo de empresas, o círculo de cooperação privilegia as articulações do meio técnico, ou seja, as conexões entre os agentes e os espaços onde estão distribuídas as bases produtivas (SILVA, 2019). Tanto os circuitos espaciais produtivos (superior e inferior) quanto os círculos cooperativos remetem dependência das cadeias produtivas em relação ao espaço. Ambos os conceitos conduzem à ideia de movimento circular das etapas produtivas (CASTILLO; FREDERICO, 2010).

No circuito superior estão compreendidos o comércio moderno e a indústria moderna (elementos puros), atividades que fazem parte do circuito moderno e da própria cidade ao mesmo tempo. Também se encontram, concomitantemente, os elementos considerados impuros: comércios de exportação e importação e indústrias de exportação, segmentos que possuem relações externas e que, efetivamente, exportam os lucros que obtêm, beneficiando-se do local onde se encontram. Também há os elementos mistos, atividades que fazem conexão

entre o circuito superior e o circuito inferior, cujos mais comuns exemplos são os atacadistas (SANTOS, 2018; SANTOS; SILVEIRA, 2006).

As Fotografias 1 e 2 apresentam um exemplo de indústria moderna, que integra o circuito superior da economia, fornecendo tintas e outros produtos “para as mais importantes construtoras, incorporadoras e empresas revendedoras de tintas em Vitória da Conquista e região” (INOVAR, 2021).

Fotografia 1 – Indústria de tintas situada em Vitória da Conquista, 2021



Fonte: Inovar (2021).

Fotografia 2 – Tecnologia e processos modernos na fabricação de tintas, texturas, massa corrida e massa acrílica



Fonte: Inovar (2021).

Sobre as características do comércio realizado no circuito superior, o professor Milton Santos esclarece que,

Voltado para a distribuição, o comércio do circuito superior depende estreitamente dos fornecimentos que vêm tanto das importações como da produção nacional. Aqui entra em jogo o problema do nível de industrialização do país, das facilidades locais de importação, dos transportes e também do modal. Um novo produto de consumo corrente ou durável, lançado pelas indústrias dos países ricos, pode não encontrar imediatamente um produtor local e obrigar, assim, o comerciante a importar, até que uma nova etapa do processo de substituição das importações possa ser estabelecida. A introdução desse bem ou sua difusão não é feita forçosamente pelos empresários locais, que nem sempre dispõem de capitais suficientes para isso. Nesse caso, são os comerciantes estrangeiros, cujo acesso aos bancos frequentemente é mais fácil, que se encarregam de realizar essa categoria de comércio (SANTOS, 2018, p. 88)

Deve-se ressaltar que o circuito superior compreende as atividades modernizadas de comércio e indústria, mas que existe o chamado circuito superior marginal. Tal denominação surge da existência de atividades que compõem o circuito superior, mas que se encontram menos avançadas em quesitos de técnica e modernização, ou seja, não poderiam ser consideradas como atividades econômicas modernizadas. A existência desse sistema marginal tanto pode ser residual, compreendendo atividades que não são modernizadas, mas para as quais ainda existe demanda, como emergentes (SANTOS, 2018).

No circuito econômico inferior, pode-se distinguir as atividades menos tocadas pela modernização e esse circuito é movimentado pelas classes mais baixas, pouco qualificadas. Pode-se pensar o circuito inferior como um estilo de vida não moderno, que subsiste dentro de uma sociedade em modernização, situação proveniente da característica segregacionista dos processos de avanço das técnicas. Embora a modernização ao circuito inferior, o faz primeira e prioritariamente no circuito moderno. Essa divisão é visível na configuração do espaço urbano, pois a segregação se reflete também na utilização do espaço (SANTOS, 2018).

Em se tratando de classes sociais<sup>10</sup>, deve-se analisar de que forma elas movimentam os dois diferentes circuitos. Embora o circuito superior exista, obviamente, a serviço das classes de cima, esse não poderia sobreviver sem se beneficiar da força de trabalho das classes média e pobre. Ou seja, o topo da pirâmide alimenta o circuito superior e desfruta dele, mas também exige o esforço das outras classes, como fonte de trabalho não qualificado ou menos

---

<sup>10</sup> No Brasil, existem diversos critérios para classificar a sociedade, no entanto, para este trabalho, será adotada a classificação estabelecida pelo IBGE. De acordo com esse Instituto as classes sociais devem ser divididas, segundo a renda familiar bruta mensal (em salários mínimos), em: Classe A – acima de 20 salários mínimos; Classe B – de 10 a 20 salários; Classe C – de 4 a 10 salários; Classe D – de 2 a 4 salários mínimos; Classe E – até 2 salários mínimos. Por essa classificação seriam consideradas de baixa renda as famílias com renda domiciliar per capita de até meio salário.

qualificado, uma necessidade ainda presente mesmo em atividades econômicas modernizadas.

Assim, o circuito inferior é movimentado, eminentemente, pelas classes mais baixas da sociedade, mas a participação da classe média também deve ser considerada. A classe média pode utilizar-se de ambos os circuitos, constituindo uma ligação entre eles tanto em termos de relações espaciais quanto nas relações sociais. Utilizando-se do circuito superior para seus hábitos de consumo mais modernos e especializados, a classe média pode ainda valer-se do circuito inferior para suas necessidades de subsistência. Inclusive, a força de trabalho do circuito inferior transita especialmente entre as classes mais pobres e a classe média, em funções de subemprego ou informalidade (SILVEIRA, 2007).

O sistema bancário e de crédito exerce papel extremamente importante em ambos os circuitos. No circuito superior, o crédito está geralmente relacionado a empreendimentos comerciais e de indústria e, em países subdesenvolvidos, a disponibilidade de crédito pode estar associada a diversos fatores, inclusive à época do ano. No entanto, os agentes do circuito superior são contumazes utilizadores e até dependentes de créditos bancários. Observe-se que no circuito superior o crédito tem característica menos pessoal, mais institucional, diferentemente do circuito inferior (SANTOS, 2018).

No circuito inferior, o crédito é de natureza mais pessoal e ligado a necessidades básicas. Porém, além disso, o crédito pode representar pontos de ligação entre os dois circuitos, quando é utilizado, algo que cresce em relevância, na aquisição de bens de qualidade ou luxo, provenientes do circuito superior, pelos agentes das classes mais baixas, como carros, imóveis (efeito imitação). Tais movimentos são mais frequentemente observados na classe média, onde a utilização de crédito para financiamento de veículos, imóveis e de outros bens é uma realidade. Esse fenômeno pode ser reconhecido como um movimento de ascensão social, quando o crédito é utilizado na aquisição de bens que promovem atividades econômicas. Isto pode significar, inclusive, o crédito estudantil para a obtenção de cursos superiores, bastante procurado pela classe média na busca de melhor formação e maior participação no circuito superior. No entanto, créditos vultosos, para esses movimentos de ascensão, ainda são comumente inacessíveis à classe mais baixa, para qual o crédito ainda é ocasional e de subsistência. Esses créditos são comumente acessados para a quitação de dívidas e aquisição de bens provenientes do próprio circuito inferior (SILVEIRA, 2007).

Outro aspecto importante é que não é apenas a quantidade de tecnologia utilizada que diferencia o circuito superior do inferior, embora esta seja uma característica bastante visível e contrastante. No circuito superior, encontram-se tanto atividades comerciais que movimentam um grande número de mercadorias (supermercados, hipermercados, lojas de departamentos)

como atividades que movimentam baixo número de mercadorias, mas de elevado valor agregado e especialização, configurando-se como produtos exclusivos e restritos, bastante valorizados pelos hábitos consumistas modernos. O trabalho no circuito superior geralmente apresenta menor empregabilidade, mas com padrão salarial mais alto, formal e mais estável. E as atividades são geralmente controladas por monopólios ou oligopólios (SANTOS, 2018).

No circuito inferior, constata-se, ainda, uma pulverização e atomização das atividades econômicas. O trabalho assalariado e formal é substituído pela informalidade altamente distribuída, que emprega um grande número de pessoas sujeitas a alta volatilidade nas relações de trabalho. As atividades comerciais movimentam pequena quantidade de mercadorias (pequenos mercados, bazares, quitandas etc.) e não ocorrem produtos muito especializados ou de grande valor agregado, muito menos atividades comerciais exclusivamente dedicadas a esses produtos, como as que são observadas no circuito superior (ROMA, 2016).

A população que movimenta o circuito inferior possui baixa ou nenhuma qualificação e é geralmente desprovida de capital, o que afeta diretamente a relação do circuito inferior com o sistema bancário. Enquanto no circuito superior se observam comumente os empréstimos tomados aos bancos e de grandes quantias e com maior facilidade nas transações financeiras (ROMA, 2016).

No circuito superior, a produção deve ser constante e lucrativa. Em contrapartida, no circuito inferior as atividades comerciais desenvolvidas são geralmente direcionadas para a subsistência, sendo as faixas de lucro menores, o que desfavorece o acúmulo massivo de capital. As transações comerciais são voltadas ao consumo mais atomizado, mas os estímulos publicitários e do marketing ao consumo, atingem os consumidores dos dois circuitos (SANTOS, 2018). Desse modo, tem-se que a natureza do consumo é diferente entre os circuitos superior e inferior. Apesar disso, a economia do circuito inferior gera mais empregos, apesar de circular menos dinheiro e de ser menos produtiva. De acordo com Silveira (2007):

O problema é imaginar que essa economia, que corresponde à maioria da nação e do território, não cria riqueza, emprego nem é produtiva. Na realidade, o circuito inferior e, tantas vezes, o circuito superior marginal criam riqueza mais lentamente e, por isso, menos desigualmente. Com menos capital cria-se mais emprego (SILVEIRA 2007, p. 19).

Silveira ainda menciona que, em geral, no circuito inferior, o consumo corresponde aos produtos menos elaborados, menos beneficiados, no processo produtivo, e com menor valor agregado. E mais, de acordo ela, “[...] graças ao crédito, sobretudo quando está livre de burocracia, a difusão do consumo encontra menos impedimentos sociais. Graças à tecnificação

da circulação, à difusão do consumo encontra menos impedimentos territoriais” (SILVEIRA, 2009, p.71).

Assim, o circuito inferior, “formado de atividades de pequena dimensão é interessado e mantém relações privilegiadas com sua região” (SANTOS, 2018, p.45). Diferentemente, o circuito superior possui influência abrangente, detendo controle da economia, embora apresente a menor quantidade de postos de trabalho e possua maior relação com a região além do espaço urbano, inclusive com outros centros (relações exógenas).

As diferenças entre os dois circuitos impulsionam e ao mesmo tempo refletem a segregação espacial e a desigualdade socioeconômica que tomam conta dos países subdesenvolvidos. O resultado é a deterioração das condições de vida das populações mais pobres. A concentração de renda e crescimento do trabalho informa também parecem denunciar o controle e o avanço do circuito superior sobre o circuito inferior. Essa constatação obriga a sociedade a buscar soluções para diminuir tais diferenças.

#### **2.4 Características do município de Vitória da Conquista**

Tendo em vista que as dinâmicas produtivas, do segmento da construção imobiliária, articulam e são articuladas pelas relações produtivas, é necessário, para compreender essa realidade, aprofundar a caracterização do município e da cidade de Vitória da Conquista, na Bahia. A cidade vive em constante processo de modernização e desenvolvimento, e experimenta, cotidianamente, a expansão da franja urbana. Esse processo, no caso de Vitória da Conquista, ganha contornos diferentes, devido à localização da cidade e a outras características socioespaciais. Sendo assim, é importante, inicialmente, conhecer, dentre as várias características geográficas, a sua localização.

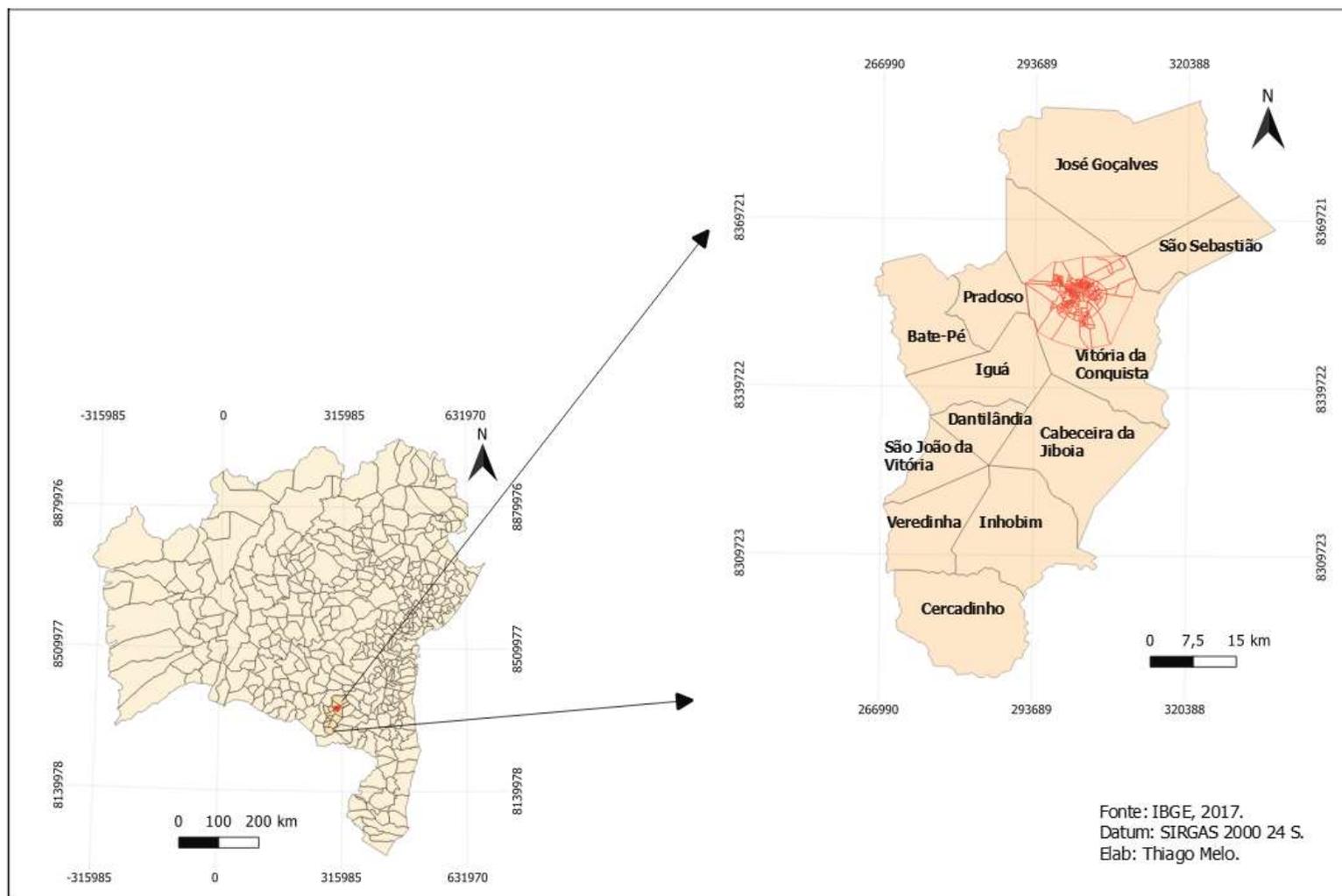
Sob essa perspectiva, Vitória da Conquista se situa nas encostas da Serra do Periperi, no Planalto da Conquista, entre as coordenadas 14° 30' e 15° 30' de latitude Sul e 40° 30' e 41°10' de longitude, a oeste do meridiano de Greenwich, conforme o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística IBGE (2017). A área territorial abrange um total de 3.705,838 km<sup>2</sup> e abriga 12 distritos<sup>11</sup>. As vias de acesso da cidade são a BR-116, a BA-262, a BA-263 e a BA-265.

O Mapa 2 ilustra, para um melhor entendimento, a localização de Vitória da Conquista, dentro do território do Estado da Bahia.

---

<sup>11</sup> Vitória da Conquista, Bate Pé, Cabeceira da Jiboia, Cercadinho, Dantelândia, Iguá, Inhobim, José Gonçalves, Pradoso, São João da Vitória, São Sebastião e Veredinha.

Mapa 2 – Localização do município de Vitória da Conquista-BA, 2020



Fonte: IBGE (2017). Elaboração: Thiago Melo (2020).

O clima de Vitória da Conquista é o tropical de altitude, devido à localização e à elevação da cidade, que tem em média 923 metros de altitude. Em alguns bairros da cidade, pode-se alcançar mais de 1.100 m. O inverno é frio e a temperatura pode ser inferior aos 10°C. Mas as temperaturas médias estão entre 14°C e 23°C. No verão faz calor e as variações da temperatura ficam entre máximas de 28°C e 30°C e mínimas entre 18 °C e 17°C (IBGE, 2020). As chuvas ocorrem mais concentradas nessa estação do ano e a média anual é de 760 milímetros.

Conquista, como carinhosamente é chamada, está localizada no Território de Identidade do Sudoeste Baiano, regionalização administrativa que engloba diversos municípios. Segundo a Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI), Vitória da Conquista integra a microrregião que leva o mesmo nome, além de fazer parte da mesorregião Centro Sul Baiano. De acordo com a Superintendência de Estudos Econômicos:

O território de identidade é conceituado como um espaço físico, geograficamente definido, geralmente contínuo, caracterizado por critérios multidimensionais, tais como o ambiente, a economia, a sociedade, a cultura, a política e as instituições, e uma população com grupos sociais relativamente distintos, que se relacionam interna e externamente por meio de processos específicos, onde se pode distinguir um ou mais elementos que indicam identidade, coesão social, cultural e territorial (SEI; SEPLAM, 2012).

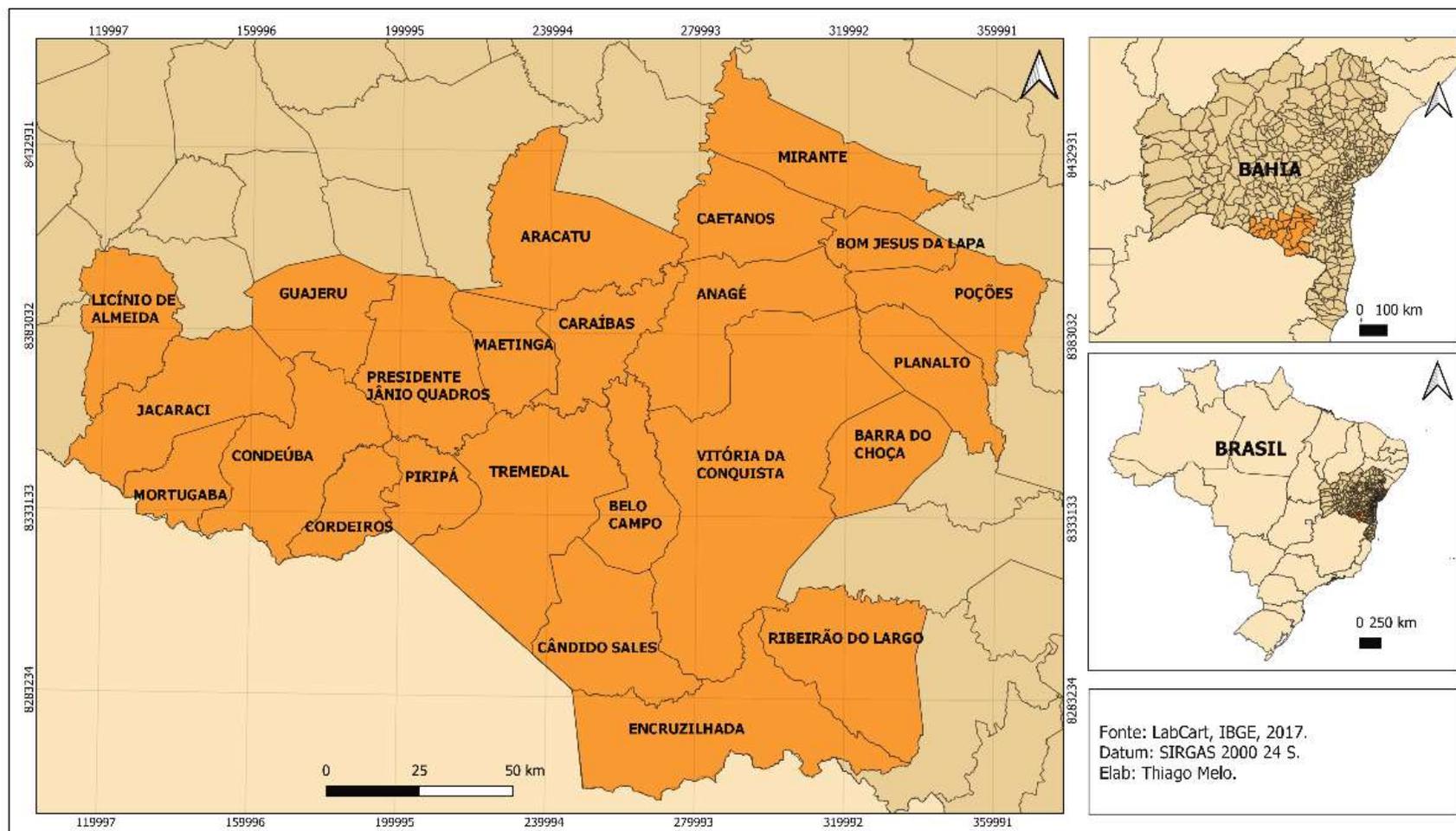
Portanto, o território de identidade, conforme a SEI, não está reduzido a um espaço físico, essa forma de regionalização engloba as articulações entre os meios técnicos-científicos-informacionais, que emprestam noção de identidade (ambiental, econômica, cultural, política, institucional) a um território habitado por grupos populacionais distintos. No caso do Território de Identidade do Sudoeste Baiano, o que se tem é uma abrangência territorial grande, pela quantidade de municípios e pela área total compreendida nesse território. Assim, tanto municípios circunvizinhos quanto municípios mais distantes, como são os exemplos de Licínio Almeida e Ribeirão do Largo, ou Guajeru e Poções, estão incorporados no mesmo território de identidade, ainda que abriguem descontinuidades, principalmente, as sociais.

No Mapa 3, é possível visualizar o Território de Identidade do Sudoeste Baiano, com as suas 24 unidades municipais<sup>12</sup>.

---

<sup>12</sup> Os municípios que fazem parte do Território de Identidade do Sudoeste Baiano são: Anagé, Aracatu, Barra do Choça, Belo Campo, Bom Jesus da Serra, Caetanos, Cândido Sales, Carafbas, Condeúba, Cordeiros, Encruzilhada, Guajeru, Jacaraci, Licínio de Almeida, Maetinga, Mirante, Mortugaba, Piripá, Planalto, Poções, Presidente Jânio Quadros, Ribeirão do Largo, Tremedal e Vitória da Conquista.

Mapa 3 – Território de Identidade do Sudoeste Baiano<sup>13</sup>, 2017



Fonte: IBGE (2017). Elaboração: Thiago Melo (2020).

<sup>13</sup> Municípios limítrofes: Cândido Sales, Belo Campo, Anagé, Planalto, Barra do Choça, Itambé, Ribeirão do Largo e Encruzilhada.

Consoante o Mapa 3, portanto, Vitória da Conquista compõe o Território de Identidade do Sudoeste Baiano. Nesse caso, o conceito pressupõe a ocorrência de aproximações e semelhanças territoriais e populacionais. Assim, conhecer as informações relacionadas aos grupos de habitantes dos municípios interligados, é de suma importância para compreender a relação entre os espaços que integram o território de identidade, bem como as transformações e acomodações ocorridas no município. Por essa linha, portanto, cumpre, ao avançar na caracterização de Vitória da Conquista, investigar os movimentos demográficos que resultaram no crescimento histórico da população local.

O município de Vitória da Conquista, atualmente, ocupa a terceira posição no estado, em relação ao contingente populacional. Estima-se que são 343.643 habitantes (IBGE, 2021). Salvador, com 2.886.698 (19,33%)<sup>14</sup>, está em primeiro lugar. Feira de Santa, com 619.609 (4,15%), figura na segunda colocação. Vitória da Conquista possui 2,28% dos moradores do estado. Camaçari e Juazeiro vêm em seguida, com 304.302 (2,04%) e 218.162 (1,46%), respectivamente, dos habitantes.

Em 2020, o IBGE estimou a população de Vitória da Conquista em 341.128 habitantes, divididos entre as áreas rurais e urbanas. Houve, desde então, um acréscimo, em termos absolutos, de 2.515 novos moradores, o que representa, percentualmente, um crescimento populacional de 0,74%, de um ano para o outro. Para 2020, a densidade demográfica do município esteve na ordem de 92,1 hab/km<sup>2</sup> (IBGE, 2020). Em relação ao Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM)<sup>15</sup>, no último Censo Demográfico realizado (2010), Vitória da Conquista atingiu 0,678.

Sobre as variáveis socioeconômicas relacionadas a emprego e renda, as informações e os dados disponibilizados pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, são as seguintes:

Em 2019, o salário médio mensal era de 2.0 salários mínimos. A proporção de pessoas ocupadas em relação à população total era de 24.5%. Na comparação com os outros municípios do estado, ocupava as posições 89 de 417 e 10 de 417, respectivamente. Já na comparação com cidades do país todo, ficava na posição 2034 de 5570 e 907 de 5570, respectivamente. Considerando domicílios com rendimentos mensais de até meio salário mínimo por pessoa, tinha 39.7% da população nessas condições, o que o colocava na posição 404 de 417 dentre as cidades do estado e na posição 2776 de 5570 dentre as cidades do Brasil (IBGE, 2020).

As variáveis estatísticas, que apontam aspectos socioeconômicos da realidade, são

<sup>14</sup> Em relação à população do Estado da Bahia, que, em 2020, era de 14.930.634 (IBGE, 2020).

<sup>15</sup> O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) é uma medida composta de indicadores de três dimensões do desenvolvimento humano: longevidade, educação e renda. O índice varia de 0 a 1. Quanto mais próximo de 1, maior o desenvolvimento humano (PNUD, 2013).

importantes para compreender movimentos demográficos. Desse modo, para caracterizar, sob o ponto de vista quantitativo, o nível de riqueza gerada no município de Vitória da Conquista, toma-se o Produto Interno Bruto por pessoa (PIB per capita) como referência. Nesse sentido, para o ano de 2018, o PIB per capita de Conquista atingiu o valor de R\$ 20.761,05. No ano mencionado, Vitória da Conquista ocupou as posições 2.246, entre 5.570 cidades brasileiras, e 40, entre 417 municípios do Estado da Bahia, respectivamente. Na Região Sudoeste, o município se posiciona em 1º lugar.

Vitória da Conquista se destaca, na Região Sudoeste da Bahia e na Região Nordeste. A cidade possui forte e diversificado comércio, com a presença de grandes grupos atacadistas. Além disso, há dois shoppings centers instalados no perímetro urbano. No setor secundário – indústria –, a fabricação de móveis é o carro-chefe, porém, existem outros subsetores em funcionamento. A tradição do comércio de Vitória da Conquista parece vir de longa data, nesse sentido, a Fotografia 3 ilustra uma antiga loja em funcionamento na cidade, desde meados do século XX.

Fotografia 3 – Casa comercial na Rua Francisco Santos – Vitória da conquista, anos 1950



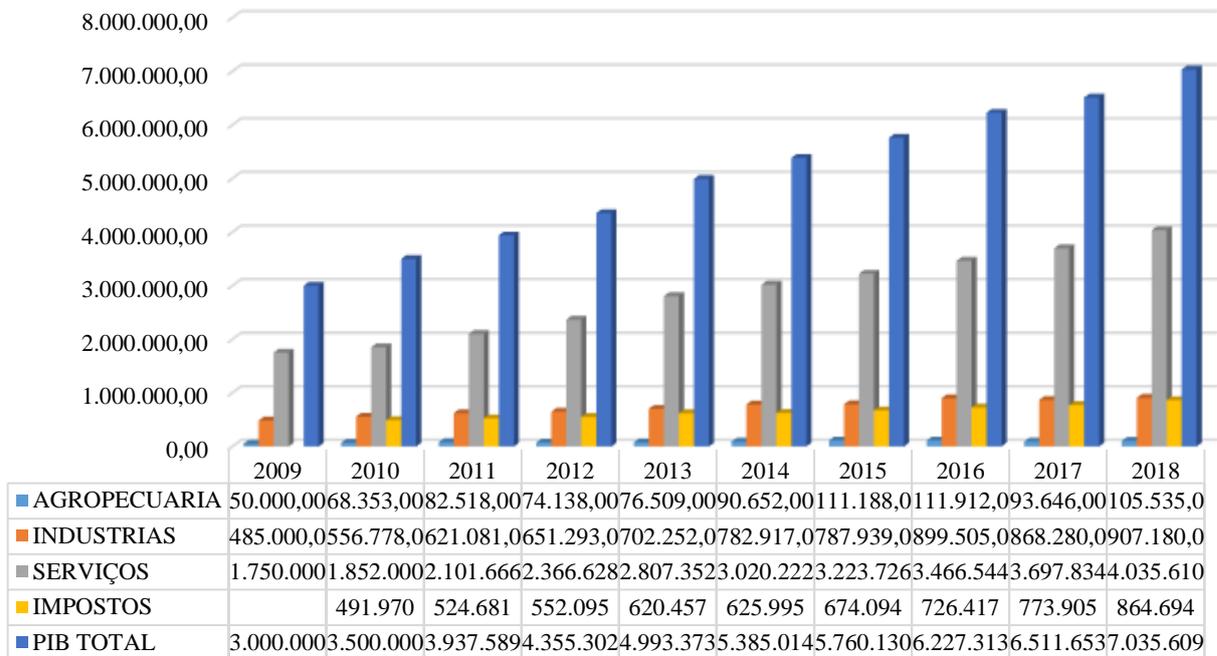
Fonte: José Alcides Farias Barbosa – página Fotos Antigas de Vitória da Conquista, no *Facebook* (2015)<sup>16</sup>.

Na agricultura, a lavoura cafeeira sobressai. O Gráfico 1 apresenta a evolução por setor

<sup>16</sup> Comentário de José Alcides F. Barbosa, na legenda da fotografia, na página do *Facebook*: “Loja Cidade das Louças, na Rua Francisco Santos. Na porta a esquerda meu Pai Alcides Araújo Barbosa já como primeiro Presidente do Sindicato dos Comerciantes” (FACEBOOK, 2015).

econômico, mais impostos, e o PIB total do município, no período de 2009 a 2018.

Gráfico 1 – Distribuição do Produto Interno Bruto (PIB) do município de Vitória da Conquista, 2009-2108<sup>17</sup>



Fonte: IBGE (2018)

Elaboração: Thiago Melo (2021)

O PIB agropecuário, no período de 2009 a 2018, mais do que dobrou, passando de 50 milhões para 105 milhões de reais. Um crescimento, em 10 anos, de aproximadamente 110%, embora tenha sofrido queda nos anos de 2012 e de 2017. A indústria de Vitória da Conquista, no mesmo período, cresceu mais de 98%, saindo do montante de 485 milhões para 907 milhões e 180 mil. Houve queda no PIB da indústria, em 2017. As atividades terciárias, incluindo o comércio, avançou e continuou sendo o setor mais forte da economia do município. O PIB do segmento, em 2009, foi de 1 bilhão e 750 milhões. Em 2018, alcançou o montante de 4 bilhões e 35 milhões de reais. Um crescimento de mais de 130%. O setor de serviços não apresentou queda em nenhum dos anos da série histórica, e tem sido predominante, na economia de Vitória da Conquista. A arrecadação de impostos cresceu, no período de 2010 a 2018<sup>18</sup>, mais de 75%. O Produto Interno Bruto do município, em 10 anos, não regrediu em nenhum ano. Em 2009 foi de 3 bilhões e em 2018 atingiu o montante de 7 bilhões e 35 milhões de reais, ou seja, crescimento de mais de 134%. Os números e os percentuais são expressivos e demonstram o

<sup>17</sup> Valor adicionado bruto a preços correntes (Unidade: R\$ x 1.000)

<sup>18</sup> Não foram encontradas, no banco de dados do IBGE, informações referentes à arrecadação de impostos do ano de 2009.

crescimento e o fortalecimento da economia do município<sup>19</sup>.

Para atender às demandas crescentes por transporte, foram inaugurados, em 2019 e 2021, dois aparelhos de infraestrutura, que são duas obras de construção civil importantes, para a cidade e para a região. As Fotos 4 e 5 ilustram o aeroporto Glauber Rocha, no km 832, da BR-116, e a estação Herzem Gusmão, no centro da cidade. Pelo aeroporto, no segundo semestre de 2019, circularam mais de 198 mil passageiros<sup>20</sup>, advindos das diversas regiões do país. As principais companhias aéreas que voam para o município são a Azul, Gol, Passaredo e a recém-chegada Latam (JORNAL DO SUDOESTE, 2021).

Fotografia 4 – Frente do prédio principal do aeroporto Glauber Rocha, 2021



Fonte: Acervo pessoal – Pesquisa de campo (2021)  
Autor: Thiago Melo (2021).

---

<sup>19</sup> No Estado da Bahia, Vitória da Conquista, em 2018, ocupava, em relação ao PIB do primeiro, segundo e terceiro setor, respectivamente, as seguintes posições: 21º, 15º e 4º. Em relação ao PIB total: 5º maior Produto Interno Bruto do estado.

<sup>20</sup> O aeroporto tem capacidade de 500 mil passageiros por ano (SOCICAM, 2021).

Fotografia 5 – Estação de transbordo Herzem Gusmão em fase final de construção, 2021



Fonte: Blog do Sena (2021)<sup>21</sup>.

Vitória da Conquista é uma importante cidade do interior da Bahia. É considerada um polo de atração<sup>22</sup> e de circulação de pessoas, que migram de diversas localidades, desde os distritos e municípios mais próximos, até de cidades mais distantes. Desse modo, por ser uma referência, Vitória da Conquista desempenha função de importância no estado, bem como exerce hierarquia e centralidade, na região administrativa que integra.

Assim, caracterizados o município, o Território de Identidade e apresentadas as principais características socioeconômicas, compete discutir a Região de Influência de Vitória da Conquista, na tentativa de compreender melhor a realidade local e as relações estabelecidas com outros centros urbanos.

<sup>21</sup> Registro da estação de transbordo “Estação Herzem Gusmão”, um pouco antes da inauguração (2021). A estação foi batizada com o nome do ex-prefeito, que faleceu em decorrência da Covid-19.

<sup>22</sup> O IBGE criou um modelo matemático para estabelecer o Índice de Atração de cada Cidade. Esse índice foi calculado com base na população residente nos municípios entrevistados e o percentual dos destinos. A fórmula é a seguinte:  $IA_j = (P_a * \%_{a \rightarrow j} + P_b * \%_{b \rightarrow j} + \dots + P_n * \%_{n \rightarrow j})$ , onde IA é o índice de atração da cidade j; P<sub>a</sub> é a população da cidade A; e %<sub>a→j</sub> é o percentual atribuído pela cidade A ao destino J. Por exemplo, as cidades A e B, cada uma com 100 mil habitantes, mencionam a J como destino com, respectivamente, 50% e 10%. O Índice de Atração da cidade J será a soma de (100 mil x 0,5) e (100 mil x 0,1), resultando em 60 mil. Esse valor não corresponde ao número de pessoas que efetivamente se deslocam à cidade J, mas oferece um parâmetro comparativo da atração entre diferentes cidades.

### 2.4.1 Região de Influência da cidade

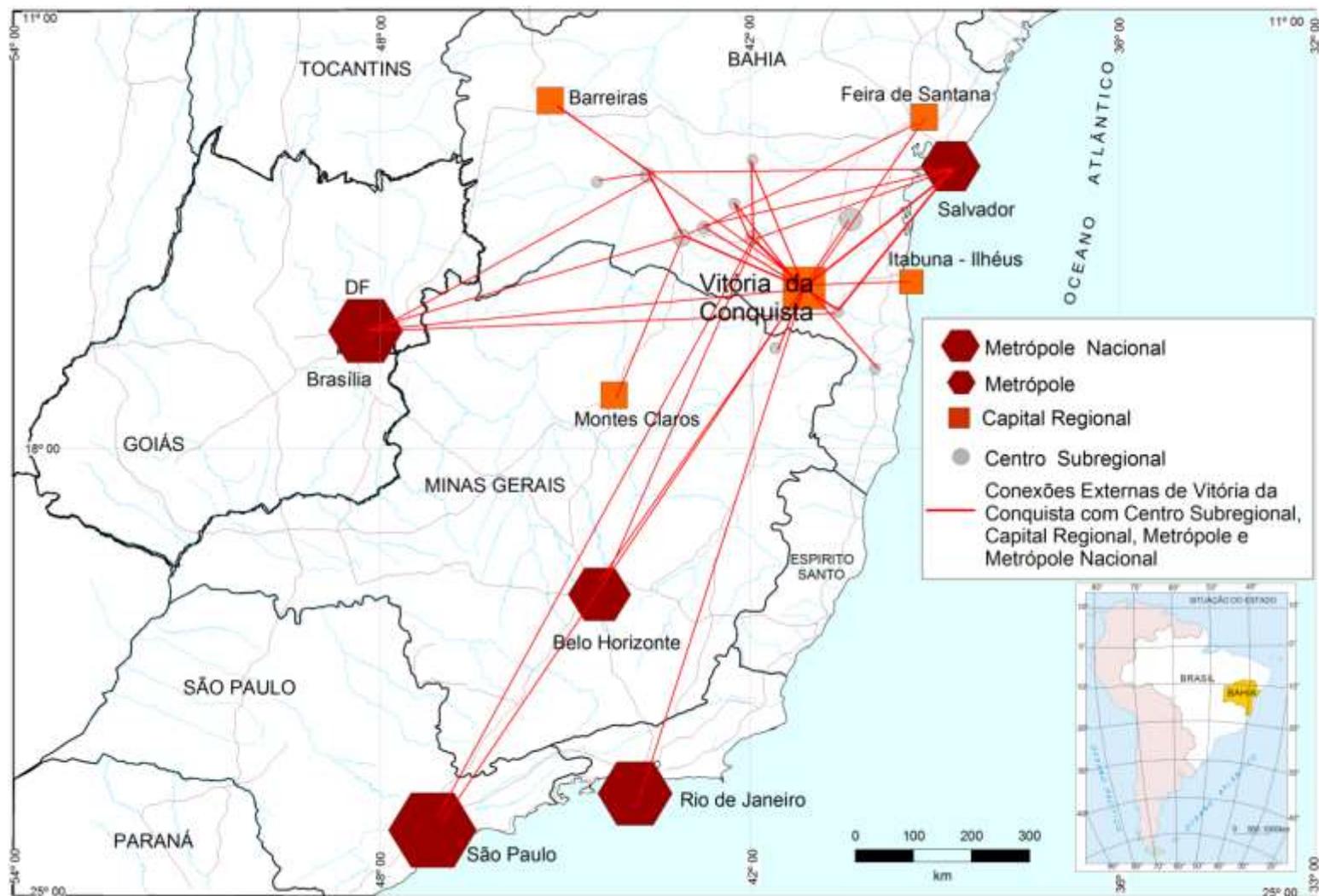
Analisar o cenário urbano, independente do tamanho da cidade, é uma missão complexa, mas também animadora. Os fluxos que atravessam o cotidiano, emprestando conteúdo e imprimindo forma aos objetos técnicos, que compõem os espaços das cidades, são difíceis de capturar e de entender, sem uma análise mais apurada. Contudo, esses fluxos, que compõem o subsistema de ações, possibilitam entender o contexto que envolve a realidade dos centros urbanos. Desse modo, neste subcapítulo, pretende-se, para além da caracterização socioeconômica e espacial, tarefa desempenhada no subcapítulo 2.4 (Características do município de Vitória da Conquista), apresentar argumentos teóricos que permitam compreender melhor relações e dinâmicas que envolvem a cidade de Vitória da Conquista e a sua região de influência.

Para tanto, é necessário, inicialmente, lembrar o conceito de redes. Dias (2000) informa que as redes são responsáveis por conectar e interligar pontos no espaço. Segundo o autor, a conectividade é a mais importante característica das redes. Nessa linha, Castells (2003) enxerga as redes como uma espécie de teia, um conjunto de “nós” interligados, interconectados. De acordo com Souza (2013), a superfície terrestre é marcada pela existência de inúmeras redes geográficas interconectadas. As redes pressupõem um conjunto de conexões entre os centros urbanos, que podem ser chamadas de arcos e os pontos entre os “arcos” podem ser chamados de ‘nós’”, formando uma trama integrada. Nas extremidades dos “arcos” ou conexões, as cidades se apresentam como “nós” das redes (SOUZA, 2013).

A todo instante as pessoas são influenciadas direta e indiretamente por essas conexões, que, visíveis ou invisíveis, contribuem para a composição das relações sociais, políticas, econômicas e culturais, nos espaços dos centros urbanos. Nesse sentido, o espaço urbano é construído, reconstruído, modificado, aumentado, transformado por intermédio das interferências e articulações que as redes e as regiões de influência fornecem às dinâmicas espaciais globais e locais.

No Mapa 4, é possível verificar as conexões externas de Vitória da Conquista. Entre as ligações ocorre a circulação de pessoas, de bens e serviços e de informação. Esses fluxos conectam os diferentes espaços e emprestam conteúdo e sentido à Região de Influência da cidade.

Mapa 4 – Conexões externas de Vitória da Conquista-BA, 2021



Fonte: IBGE (2015). Elaboração: Altemar A. Rocha (2021)

De acordo com o Mapa 4, as ligações da cidade de Vitória da Conquista vão além das fronteiras do Estado da Bahia. Metrôpoles mundiais ou globais como São Paulo e Rio de Janeiro, estão entre as cidades que mantêm conexões importantes com Vitória da Conquista. Além disso, as metrôpoles nacionais de Belo Horizonte, Brasília e Salvador também figuram como importantes centros de relacionamento com Vitória da Conquista. As capitais regionais de Barreiras, Itabuna-Ilhéus, Montes Claros e Feira de Santana estão entre as cidades interligadas à Conquista, assim como outros centros sub-regionais, mais próximos.

É importante retomar a Teoria dos Lugares Centrais, mencionada no subcapítulo 2.2 (Modernização e Urbanização das cidades), proposta por Walter Christaller. Nessa teoria, as redes são analisadas através dos seus respectivos graus de centralidade e regiões de influência em um determinado conjunto de centros. Isso indica que os espaços contidos em uma determinada rede geográfica são organizados em níveis hierárquicos e de acordo com os seus papéis e funcionalidades. Assim, Corrêa (2011) enfatiza que:

A recuperação da teoria das localidades centrais é importante porque trata de um tema relevante que é o de organização espacial da distribuição de bens e serviços, portanto, de um aspecto da produção e de sua projeção espacial, sendo assim, uma faceta da totalidade social. Recupera-la porque se torna necessário enriquecer nossa compreensão sobre as diferentes formas de espacialização da sociedade. A contribuição que se segue, ainda que necessitando de maior aprofundamento, parece considerar a realidade, e é nesta direção que se deve caminhar” (CORRÊA, 2011, p. 17).

Christaller propôs a teoria do início do século XX, nesse período não havia ocorrido, ainda, o grande avanço técnico que culminou na Globalização, final do século. As revoluções industrial, dos transportes, das comunicações e a globalização são processos históricos de suma importância para a compreensão o conceito de redes, para o entendimento de região de influência.

Assim, compete avançar na percepção das relações externas à cidade, bem como analisar a influência que a Vitória da Conquista exerce e recebe, como capital regional<sup>23</sup> (nível B), reflexo de uma hierarquização estabelecida entre a cidade e os demais espaços urbanos que com

---

<sup>23</sup> São os centros urbanos com alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em termos de região de influência em comparação com as Metrôpoles. Ao todo, 97 Cidades foram classificadas como Capitais Regionais no país, com três subdivisões: Capital Regional A - composta por nove cidades, em geral Capitais Estaduais das Regiões Nordeste e Centro-Oeste. Apresentam contingente populacional próximo entre si, variando de 800 mil a 1,4 milhão de habitantes, em 2018. Todas se relacionam diretamente a Metrôpoles; Capital Regional B - reúne 24 cidades, geralmente, centralidades de referência no interior dos estados. Caracterizam-se por possuírem, em média, 530 mil habitantes; Capital Regional C - possui 64 Cidades, dentre elas três capitais estaduais: os municípios de Boa Vista (RR), Rio Branco (AC) e o de Macapá/AP, todas pertencentes à Região Norte. As demais Cidades localizam-se, principalmente, na Região Sudeste, onde 30 das 64 Capitais Regionais C se encontram. A média nacional de população das cidades dessa categoria é de 300 mil habitantes, sendo maior na Região Sudeste (360 mil) e menor na Região Sul (200 mil).

e ela mantém ligações. Santos (1994) assevera que, cada vez mais, as cidades têm uma relação direta com a demanda da região de influência que integra. Capitais regionais são centros urbanos que possuem alta concentração de atividades de gestão, mas com alcance menor em relação à capilaridade de influência das metrópoles. Ainda de acordo com a pesquisa Regiões de Influência das Cidades (2018):

A identificação da hierarquia urbana e das áreas de influência é realizada por meio da classificação dos centros urbanos que possuem determinados equipamentos e serviços e que atraem populações de outras localidades. A oferta diferenciada de bens e serviços entre as cidades faz com que populações se desloquem a centros urbanos bem equipados para adquirirem serviços de saúde e educação ou buscar um aeroporto, por exemplo. Conhecer os relacionamentos entre as cidades brasileiras com base na análise dos fluxos de bens, serviços e gestão é um importante instrumento para se realizar escolhas locais, tais como decidir a localização de uma universidade, de um hospital ou decidir a localização de uma filial de empresa (REGIC, 2018).

Vitória da Conquista, por estar conectada a uma rede composta por inúmeros centros urbanos e, além disso, ofertar e centralizar uma grande variedade de produtos e serviços, exerce o papel de centro regional e, desse modo, constitui-se como um polo de serviços e de comércio. Assim, forma como uma cidade se desenvolve social e economicamente é um fator determinante, quando se refere ao seu papel, dentro de Região de Influência.

A pesquisa REGIC ranqueia os centros urbanos brasileiros e delimita as regiões de influência a eles associadas segundo uma hierarquia que leva em conta as variáveis socioeconômicas. A partir daí são identificadas, por exemplo, as metrópoles e capitais regionais brasileiras e o alcance espacial da influência de uma determinada centralidade regional. Sobre a centralidade regional, Neves e Adan (2012, p. 202) afirmam que “[...] sua projeção econômica tende a colocá-la como permanente foco de atração de pessoas oriundas de outras municipalidades, em busca de acesso ao intenso comércio da cidade ou à melhor oferta de serviços em saúde e educação”. Nesse sentido, Santos e Ferreira (2016, p. 3) descrevem que,

A cidade recebe, aproximadamente, 25 mil visitantes por dia, que vêm realizar negócios, comprar e ter acesso aos mais diversos serviços, como os de saúde e de educação conforme dados do IBGE (2008), também polariza uma mesorregião com aproximadamente 200 km de raio e um conjunto de cerca de 80 municípios que somam, aproximadamente, 2 milhões de habitantes (IBGE, 2008).

No que se refere à região Sudoeste, nem todos os municípios que a integram possui suficiente infraestrutura no setor terciário. Principalmente nas áreas de saúde e educação ocorre esse problema. Tal condição gera movimentos de grupos populacionais em direção às cidades

mais estruturadas/equipadas para atenderem às demandas diversas. Este é caso da cidade de Vitória da Conquista, que exerce centralidade e hierarquia em relação às cidades que possuem restrições para atender às necessidades da população.

Na mesma linha de raciocínio, Alves (2014) comenta que Vitória da Conquista é uma cidade que possui infraestrutura, equipamento urbano, oferta de serviços que são responsáveis por atrair um contingente elevado de pessoas, de outras localidades, que buscam suprir demandas diversas. Segundo o autor, nos últimos anos empresas varejistas de capital externo se instalaram no território de Vitória da Conquista. Por ser uma das mais importantes cidades do interior, na Região Nordeste, em termos demográficos, ela tem atraído investimentos, principalmente nas áreas da saúde, educação e construção civil (FAGUNDES et al, 2014). Desse modo, Vitória da Conquista, para essas empresas e investidores, firma-se como uma cidade com grande potencial.

Pelo ponto de vista econômico e financeiro, no final da década de 1980, uma grave crise se abateu sobre a indústria cafeeira de Conquista, associada aos problemas provocados pelo longo período de recessão da economia brasileira. A saída encontrada para a economia de Vitória da Conquista foi a expansão e maior especialização do setor de serviços. O comércio se cresceu, as atividades varejistas cresceram em quantidade e se aperfeiçoaram (ALVES, 2014).

Ainda de acordo com Alves (2014), no pós-crise, um fato que marcou foi a municipalização da saúde, que ocorreu na década de 1990 e trouxe consigo importantes transformações na rede de serviços especializados, ofertados na cidade. Desde então, houve a reestruturação da saúde municipal e Vitória da Conquista passou a ter demanda crescente. A cidade assumiu a função de maior ofertante de serviço de saúde, pública ou particular, na rede que atende à região sudoeste da Bahia. Segundo dados do IBGE, em 2009, havia 238 estabelecimentos de saúde do SUS.

No Mapa 5, para uma melhor compreensão da divisão regional da saúde, verifica-se o recorte espacial no território baiano, contendo 73 municípios.

Mapa 5 – Macrorregião de Saúde do Sudoeste, 2015



Fonte: IBGE (2013). Elaboração: Altemar A. Rocha (2015).

Segundo Rocha e Ferraz (2015, p. 45),

O Plano Diretor de Regionalização da Saúde da Bahia, elaborado pela Secretaria de Saúde do Estado em 2007, em conjunto com os municípios, estabeleceu a Macrorregião de Saúde do Sudoeste, que assim se compõe das microrregiões de Brumado, Guanambi, Itapetinga e Vitória da Conquista, engloba um total de 73 municípios e tem uma população de, aproximadamente, dois milhões de habitantes. A microrregião de Vitória da Conquista compreende 21 municípios.

De acordo com Mello e Viana (2012), a regionalização na saúde corresponde a uma estratégia administrativa que visa à criação de redes de atenção à saúde. Essa ideia teve por

objetivo, desde a sua implementação (década de 1970), integrar e otimizar o planejamento, a administração e o atendimento das demandas das populações situadas em territórios sanitários circunvizinhos (território-processo)<sup>24</sup>. Segundo Lima e Viana, essa forma de organizar as demandas por atendimento está respaldada em diretrizes do Sistema Único de Saúde (LIMA; VIANA, 2011). Ainda sobre as redes de atenção, Mendes (2010) afirma que a população é o elemento central, portanto, suas necessidades devem ser (re)conhecidas e direcionadas para as localidades onde poderão ser mais eficientemente atendidas.

Desse modo, a regionalização da Saúde institucionalizou e direcionou os fluxos de 20 cidades circunvizinhas, pertencentes à microrregião de Vitória da Conquista. Desde então, o movimento de pessoas, buscando atendimento e tratamento na rede de hospitais de Vitória da Conquista, tem aumentado. Um exemplo foi o programa “Saúde em Movimento”, estratégia nacional de saúde implementada, em Vitória da Conquista, no ano de 2009. Segundo o site da prefeitura, de 2009 a 30 de outubro de 2013, foram realizadas, na rede pública hospitalar da cidade, 2.549 consultas e 1.375 cirurgias em pacientes de Vitória da Conquista e de mais 18 municípios da região (PMVC, 2013).

Segundo Alves (2014), além dos serviços relacionados à saúde, a educação também pode ser considerada um fator importante de atração populacional e de desenvolvimento da economia da cidade. Na década de 1990, havia, no município, apenas uma universidade a Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), que, apesar de nos últimos anos ter multiplicado o número de cursos oferecidos, à época, não conseguia atender à demanda por ensino superior, da cidade e da Região Sudoeste da Bahia. Desde então, foram implantadas outras instituições públicas de ensino superior, como a Universidade Federal da Bahia (UFBA) e o Instituto Federal da Bahia (IFBA) e também instituições particulares, como a Faculdade de Tecnologia e Ciência (FTC), a Faculdade Independente do Nordeste (FAINOR) e a Faculdade Santo Agostinho (FASA), entre outras (ALVES, 2014).

Lopes (2003) argumenta que a instalação da Universidade Estadual, em Vitória da Conquista,

E das demais universidades estaduais se deu dentro de um processo de interiorização do ensino superior no Estado com dois objetivos básicos: suprir a escassez de investimentos, nesse setor, por parte do governo federal e

---

<sup>24</sup> A territorialização da saúde, proposta por Mendes, baseia-se em duas concepções: território-solo e território-processo. O primeiro leva em conta critérios de localização, desse modo, privilegia uma visão estática, que não acompanha as mudanças ocorridas no território. O segundo, definido por critérios geográficos, políticos, econômico, sociais e culturais, privilegia uma visão dinâmica, que acompanha as mudanças permanentes no território. “A discussão sobre territórios e suas possibilidades na perspectiva da organização dos serviços de saúde buscam estabelecer áreas geográficas de responsabilidade e atuação das equipes de saúde” (CONASS, 2016).

contribuir para o fortalecimento das cidades médias baianas, em seu processo de articulação com suas próprias regiões de influência (LOPES, 2003, 146).

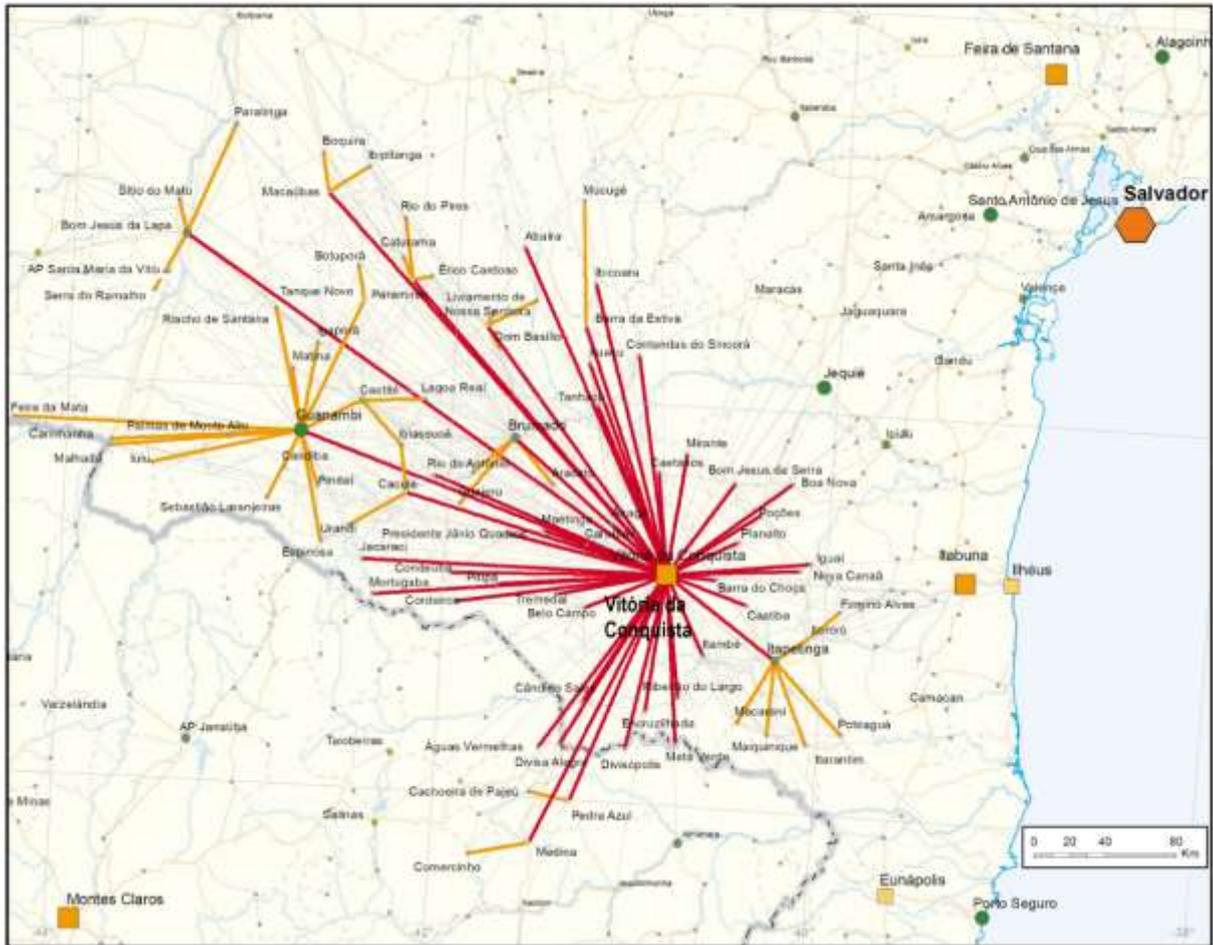
Além de receber fluxos de pessoas de regiões do Estado da Bahia, a influência de Vitória da Conquista transcende as fronteiras estaduais para atrair fluxos variados da região norte de Minas Gerais. Alguns exemplos são as cidades de “Pedra Azul, Divisa Alegre, Águas Vermelhas, Divisópolis, Mata Verde e Medina” (ROCHA; FERRAZ, 2015, p. 42). Na Bahia, Vitória da Conquista mantém conexões diretas e importantes com mais de 40 cidades<sup>25</sup>, mais próximas ou mais distantes. Essas ligações ocorrem por motivos históricos, econômicos, políticos, sociais e porque Vitória da Conquista apresenta um comércio diversificado, com fluxos dinâmicos e crescentes, que atuam como atrativos (FERRAZ, 2001).

O Mapa 6 ajuda a entender melhor as principais ligações entre a cidade de Vitória da Conquista e outros centros urbanos, que com ela se conectam mais intensamente.

---

<sup>25</sup> Entre as cidades estão: Planalto, Poções, Boa Nova, Bom Jesus da Serra, Mirante, Caetanos, Contendas do Sincorá, Ibicoara, Barra da Estiva, Tanhaçu, Abaíra, Livramento de Nossa Senhora, Brumado, Paramirim, Macaúbas, Bom Jesus da Lapa, Rio do Antônio, Guanambi, Caculé, Presidente Jânio Quadros, Jacaraci, Caraíba, Anagé, Maetinga, Condeúba, Piripá, Mortugaba, Cordeiros, Tremedal, Belo Campo, Cândido Sales, Encruzilhada, Ribeirão do Largo, Itambé, Itapetinga, Caatiba, Barra do Choça, Nova Canaã, Iguai.

Mapa 6 – Rede de Influência de Vitória da Conquista – IBGE, 2018



Fonte: IBGE (2018). Adaptação: Altemar A. Rocha (2021).

A posição de centralidade ocupada por Vitória da Conquista, na Região de Influência à que pertence, ocorre por diversos motivos, pela variedade nos setores econômicos, pela força do mercado interno, pelas conexões internas e externas com outros centros urbanos. Trata-se de uma economia forte e em crescimento. Diariamente, chegam à cidade passageiros advindos de diversas cidades e regiões, buscando atender às suas necessidades. Silva assevera que o setor terciário é o que tem maior importância quantitativa na composição do PIB de Vitória da Conquista, bem como no aproveitamento de mão de obra (SILVA, 2007). Nesse sentido, o setor terciário se tornou, de fato, o motor da economia local, conforme observado no Gráfico 1.

Pelo que foi mencionado até aqui, é inegável a relevância assumida pelo município, no contexto regional. E além dos motivos enumerados, no parágrafo anterior, Vitória da Conquista tem uma localização privilegiada. A cidade está em constante processo de modernização da infraestrutura e expansão da malha urbana. No entanto, apesar de tudo isso, Conquista é um exemplo de espaço dividido, onde os conflitos de interesses contrapõem os agentes hegemônicos e não-hegemônicos e onde contradições se materializam nos espaços da cidade.

### 3. CONSTRUÇÃO CIVIL: UM SETOR ESTRATÉGICO PARA A ECONOMIA BRASILEIRA

*“Subiu a construção como se fosse máquina  
Ergueu no patamar quatro paredes sólidas  
Tijolo com tijolo num desenho mágico  
Seus olhos embotados de cimento e lágrima  
Subiu a construção como se fosse sólido  
Ergueu no patamar quatro paredes mágicas  
Tijolo com tijolo num desenho lógico  
Seus olhos embotados de cimento e tráfego.”*

“Construção” – Chico Buarque (1971)

O setor da construção civil tem participação expressiva no contexto socioeconômico brasileiro, afetando e sendo afetado por diversos indicadores econômicos e sociais. É uma das indústrias mais importantes de geração de riqueza, interfere na construção do espaço urbano e sofre transformações correspondentes às mudanças da sociedade. No século XXI, o dinamismo experimentado pelas estruturas econômicas, advindo dos processos de modernização e globalização, influenciou nas taxas de crescimento do setor.

Os fatores dos quais depende o crescimento econômico e o avanço social de uma nação são variados e complexos, mas estão, frequentemente, relacionados com o aumento da produção de riqueza. Nesse sentido, os setores produtivos contribuem para o desenvolvimento socioeconômico de um país de diversas maneiras, a exemplo da geração de empregos e renda, que, no caso da indústria da construção civil, são dois pilares que projetam esse segmento como um dos mais relevantes para o desenvolvimento do país (DIAS, et al., 2020).

A Fundação Getúlio Vargas (FGV) considera construção civil atividades de preparação de terrenos, construção de edifícios e obras de engenharia civil, acabamento, instalações, infraestrutura elétrica e de telecomunicações, construções efetuadas por trabalhadores autônomos, aluguel de equipamentos e demolições. Segundo Milton Santos, o período atual é determinado por tecnologias que materializam a inter-relação profunda entre ciência e técnica e a constituição de redes que articulam os espaços e organizam a sociedade. A combinação de todas estas variáveis influi nas escalas da produção e no modo de vida de maneira geral, mais especificamente no modo de vida urbano (OLIVEIRA, 2009).

Para compreender a repercussão, nas cidades, das dinâmicas que compõem cadeia da construção civil, a teoria dos circuitos produtivos da economia urbana é fundamental. Nesse sentido, essa teoria apresenta uma concepção universal da cidade. Segundo Souza (1996), após

a formulação dessa teoria, “[...] a cidade não pode mais ser vista como uma ‘máquina maciça’, mas como uma estrutura diferenciada que articula esses dois circuitos – o superior e o inferior –, com suas relações com o espaço e com a sociedade” (SOUZA, 1996, p. 136).

A teoria dos circuitos econômicos expressa, também, a ideia de que as cidades dos países subdesenvolvidos devem ser analisadas e compreendidas como uma totalidade resultante da articulação de dois subsistemas: o circuito superior e o inferior, cujo funcionamento se encontra, intimamente associado aos processos de produção, distribuição, comercialização e consumo, engendrados no interior da cadeia produtiva global, regional, nacional e local.

Nessa perspectiva, Santos (2018) evidencia que as principais diferenças entre as atividades do circuito superior e as atividades do circuito inferior são as tecnologias empregadas e a organização do trabalho. O circuito superior mantém sua base diretamente relacionada à modernização tecnológica e aos grandes monopólios, detentores das novas tecnologias e de poder no mercado financeiro, ou seja, é “constituído pelos bancos, comércio e indústria de exportação, indústrias urbanas modernas, serviços modernos, atacadistas e transportadores” (SANTOS, 2008, p. 40).

No que tange ao circuito inferior, este “é constituído essencialmente por formas de fabricação não capital intensivas, pelos serviços não-modernos fornecidos a varejo e pelo comércio não-moderno e de pequena dimensão” (SANTOS, 2008, p. 40). Esse circuito se encontra vinculado às condições de vida da população de baixo poder aquisitivo em meio à economia urbana moderna.

Em se tratando especificamente da cadeia produtiva da construção civil, é possível considerar que as incorporadoras, as construtoras, as casas de materiais de construção de maior porte, as instituições fornecedoras de crédito para a construção, incorporação e aquisição de imóveis são alguns agentes econômicos que compõem o circuito superior da indústria da Construção Civil (ICC). Por sua vez, o circuito inferior é composto essencialmente por formas de atividades de pequeno porte, intensivas em trabalho e em serviços não modernos, fornecidos sob a forma de varejo e pelo comércio de pequena dimensão. São exemplos disso o comércio varejista e os serviços autônomos que requerem mão de obra desqualificada (OLIVEIRA, 2009).

Nesse contexto, a construção civil pode ser considerada uma indústria estratégica para os dois circuitos e com repercussões importantes para as cidades e inter-relacionadas, o que aumenta a importância do setor como indicativo do estado de desenvolvimento de uma dada economia (FIALHO, et al., 2014).

Assim, essa indústria reúne em torno de si diversos interesses, desde a iniciativa privada

até os interesses estatais, passando pelos das famílias brasileiras. E essa relevância se dá pelo fato da construção civil se estender por uma extensa cadeia de fornecimento de insumos, serviços, materiais e equipamentos que dinamizam e geram estímulos aos outros setores econômicos (GONDIN, et al., 2004). Desta forma, explica-se o elevado peso que o setor costuma apresentar em relação à participação no Produto Interno Bruto e também nos indicadores sociais como criação e geração de postos de trabalho, além de outros indicadores socioeconômicos (FIALHO et al., 2014).

A construção civil apresenta, portanto, características e desafios específicos. O nível de investimento, por exemplo, necessário para a ingressar e permanecer no setor costuma ser elevado, principalmente, quando remete ao circuito superior da economia. A produtividade do setor é considerada baixa, tomando-se por base a grande quantidade de insumos e de trabalhadores utilizados. Ainda assim, é um setor-chave que frequentemente é alvo de ações de investimento do governo, o que indica sua relevância (FIALHO et al., 2014; KURESKI et al., 2008).

A análise de um segmento industrial se torna mais relevante quanto mais complexas são as relações do setor com outros setores, ao mesmo passo em que se tornam mais imprecisas as previsões sobre as suas dinâmicas internas. O setor da construção civil, a princípio, comporta-se de modo previsível e limitado às flutuações da economia, como as indicadas pelo PIB. A maioria dos trabalhos analisados identifica a relação entre as diferentes fases econômicas (crescimentos, recessões, períodos de estabilidade) e o crescimento ou a retração da indústria da construção civil.

Além disso, o impacto do comportamento da ICC na sociedade pode ser entendido como tão extenso como o espaço construído em si, pois é por essa atividade produtiva que a sociedade transforma o meio técnico, estabelecendo relações de funcionalização e hierarquização dos espaços. Nesse sentido, os recursos utilizados nas atividades da ICC são elevados, o que sugere a necessidade de repensar esses usos e de rever os processos envolvidos nesse setor econômico.

A construção civil no Brasil, no Século XXI, por sua relevância, permite estudar tendências capitalistas, períodos de mudanças políticas, econômicas, sociais e até fenômenos da cultura brasileira. Essa indústria se mostra extremamente sensível a variações. Quanto a essas variações, são cada vez mais comuns, na medida em que as transformações, as mudanças sociais e a instabilidade econômica parecem também mais comumente atuais. E essa realidade, de acordo com Santos (2018) tem íntima conexão com as mudanças paradigmáticas que ocorrem paralelamente ao surgimento de novos ciclos técnico-científicos.

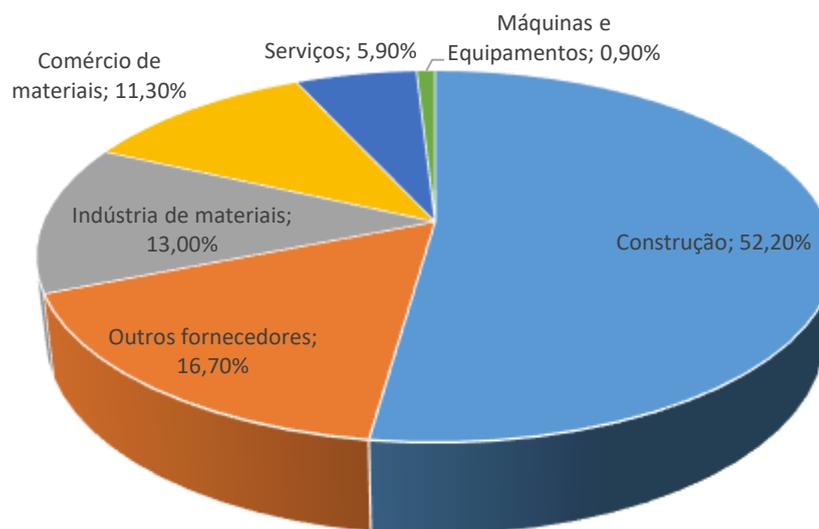
### 3.1 Caracterização e classificação do setor da construção civil

Classificar a Indústria da Construção Civil não é tarefa simples. Alguns autores se dedicam ao estudo dessa temática, no entanto, há diferenciações quanto à classificação do setor, que é composto por um conjunto de subsetores que se complementam, cada um com suas atividades e dinâmicas distintas e específicas.

A construção civil envolve atividades industriais de transformação, entre outras, em que ocorre a utilização de recursos diversos e de tecnologia, mais avançada ou menos avançada. Dentro das cidades, a construção civil empresta soluções para os problemas estruturais urbanos, como déficit de moradia, ausência de equipamentos de infraestrutura, entre outros. Além disso, edificações residenciais e obras de infraestrutura urbana refletem o padrão de qualidade de vida de uma determinada cidade (FAGUNDES, 2014).

Para um melhor entendimento da cadeia produtiva da construção civil no Brasil, o Gráfico 2 se tem um exemplo dos relacionados ao conjunto de atividades exercidas nesse setor, para o ano de 2019.

Gráfico 2 – Cadeia produtiva da construção civil no Brasil, 2019



Fonte: Câmara Brasileira da Indústria da Construção (2019).  
Elaboração: Thiago Melo (2021).

Segundo a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC), a construção civil representou 52,2% no PIB total da cadeia da construção, no ano de 2019, conforme o Gráfico 2. Ou seja, mais da metade de toda a cadeia produtiva do setor se dedica à etapa da construção

o que significa uma fatia expressiva do mercado. Por outro lado, a indústria de materiais de construção civil atingiu percentual de 13% e o comércio de materiais de construção participou com 11,3%, na composição total da cadeia. Os serviços alcançaram 5,9% e outros segmentos da construção civil 16,7%. Maquinários e equipamentos relacionados ao setor, no país, tiveram participação muito pequena, menor do 1% (CBIC, 2019).

No Brasil, a ICC se destaca pelo enfoque na construção de obras de infraestrutura urbana e rural (FAGUNDES et al 2014). Na região Nordeste do país, a Bahia, por exemplo, tem demonstrado grande dependência do setor da construção civil, uma vez que de acordo com as informações do Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED), sistematizadas pela Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI), dos 11.179 novos postos de trabalho gerados na Bahia, no primeiro trimestre de 2019, o setor de construção civil contabilizou 5.501 novos empregos com carteira assinada, ou seja 49,2%, o que projeta esse setor produtivo, em relação à composição do mercado de trabalho do Estado da Bahia.

No ano de 2020, por conta da pandemia em nível global e do isolamento social que foi estabelecido, a ICC experimentou momentos difíceis, com quebra na cadeia global e a consequente queda na produção e no consumo. Ainda assim, impulsionada pela oferta de crédito ao consumidor, através de linhas disponibilizadas pelo sistema financeiro, a juros mais baixos, com incentivos governamentais, a construção civil foi a atividade que mais empregou, na comparação com 2019, foram 112 mil novas vagas de trabalho preenchidas, em todo o Brasil. Houve um aquecimento do ramo imobiliário (ABRIL, 2020).

No desempenho das suas atividades a cadeia da construção civil recruta outros setores, como os de fornecimento de matérias-primas, mão-de-obra, serviços especializados, o que impacta a economia. Assim, a construção civil tem participado ativamente das transformações observadas no Brasil, ao longo dos séculos XX e XXI. Segundo Fagundes, essa Indústria foi significativamente favorecida na primeira década deste século, tornando-a estratégica para o desenvolvimento do país como um todo (FAGUNDES, 2014).

Os incentivos fiscais e creditícios levaram, em 2010, a um crescimento de 11,6% no setor, sendo esse crescimento atribuído ao apoio de bancos públicos e ações do governo, principalmente na esteira da crise financeira mundial no biênio 2008-2009, quando se projetou um encolhimento da economia global.

Para combater as indicações de queda, o governo federal promoveu políticas de socorro à economia como a execução de obras públicas e a diminuição na taxa básica de juros (taxa Selic)<sup>26</sup>. Nesse sentido, tem-se como exemplos o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC)<sup>27</sup> e o programa de habitação Minha Casa Minha Vida. A segunda fase do PAC aumentou ainda mais os investimentos, com 1,59 trilhão de reais sendo investidos em obras públicas entre 2011 e 2016 (FAGUNDES, 2014).

O Gráfico 3 demonstra as variações ocorridas no setor da construção, de 2010 a 2021.

Gráfico 3 – Evolução média de índice que demonstra o nível de atividade da construção civil, no 2º trimestre – período de 2010 a 2021



Fonte: CBIC (2021).

Adaptação: Thiago Melo (2021).

O Gráfico 3 revela que, após o crescimento anterior, no segundo trimestre de 2010 o setor da construção civil apresentou declínio nas atividades. Houve recuperação a partir do segundo trimestre de 2015 até o segundo trimestre de 2019. No início do 2º trimestre de 2020 o setor apresentou forte queda, recuperando o crescimento a partir do 3º trimestre do mesmo ano. As explicações para a queda e para a recuperação estão na pandemia de COVID-19 e no

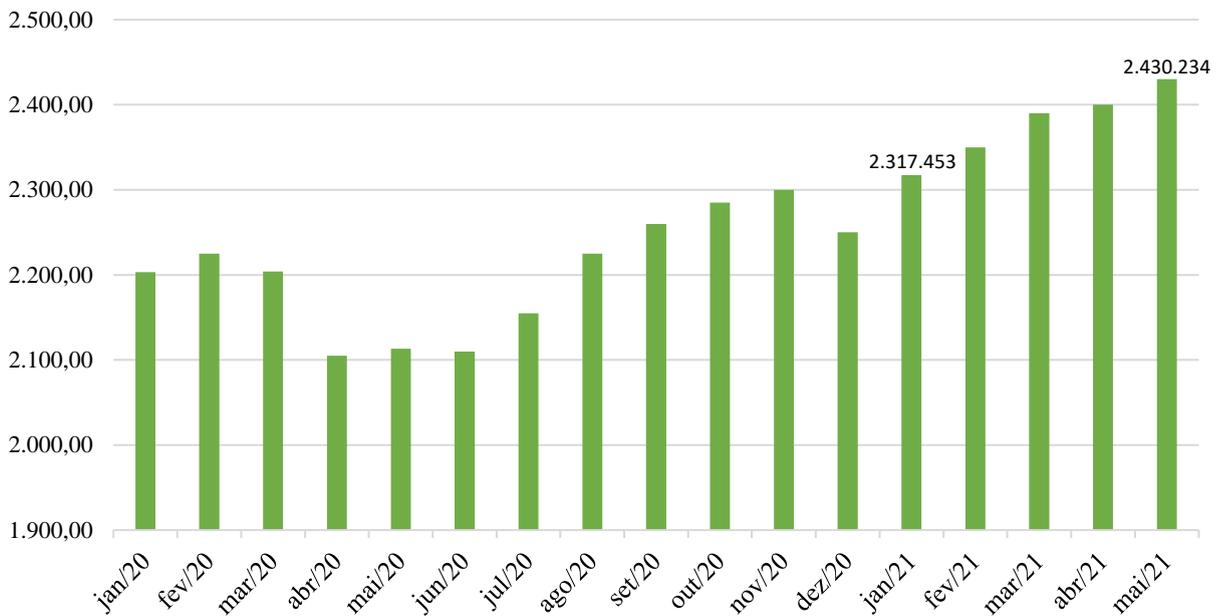
<sup>26</sup> “A Selic é a taxa básica de juros da economia. É o principal instrumento de política monetária utilizado pelo Banco Central (BC) para controlar a inflação. Ela influencia todas as taxas de juros do país, como as taxas de juros dos empréstimos, dos financiamentos e das aplicações financeiras. O nome da taxa Selic vem da sigla do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia. Tal sistema é uma infraestrutura do mercado financeiro administrada pelo BC. Nele são transacionados títulos públicos federais. A taxa média ajustada dos financiamentos diários apurados nesse sistema corresponde à taxa Selic” (BANCO CENTRAL DO BRASIL, 2021, p. 1).

<sup>27</sup> “Criado em 2007 o Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) promoveu a retomada do planejamento e execução de grandes obras de infraestrutura social, urbana, logística e energética do país, contribuindo para o seu desenvolvimento acelerado [...]. Em 2011, o PAC entrou na sua segunda fase [...], mais recursos e mais parcerias com estados e municípios, para a execução de obras estruturantes [...]” (MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, 2021, p.1)

pagamento do Auxílio Emergencial, somado aos incentivos assegurados, pelo governo federal, ao setor imobiliário. Em 2021, foram registrados patamares de atividade que indicam retomada de alguns setores, inclusive o da construção civil. A retomada para 2020-2021 tem apresentado tendência de alta, pelo menos na ICC. Esse prognóstico indica que a tendência de crescimento do setor deve continuar após a pandemia (CBIC, 2021).

Para uma melhor compreensão desse cenário, o Gráfico 4 apresenta dados que repercutem a situação da mão de obra formal nesse segmento produtivo. O gráfico ilustra as variações nos números de trabalhadores do setor, no período mais crítico da pandemia. Observa-se que nos três primeiros meses de 2020 o número total de trabalhadores sofreu pouca variação, mas nos meses iniciais da pandemia, no Brasil, abril, maio e junho, o quantitativo de trabalhadores sofreu encolhimento, recuperando-se de julho a novembro de 2020. No mês de dezembro houve queda, novamente, porém, de janeiro a maio de 2021 o setor cresceu e contratação também.

Gráfico 4 – Número de trabalhadores formais na construção civil no Brasil – janeiro de 2020 a maio de 2021



Fonte: CBIC (2021).

Adaptação: Thiago Melo (2021).

Algumas características ampliam a relevância da construção civil, como o fato do setor ter baixa dependência de importações e intensiva utilização de mão de obra não qualificada. Em um quadro mais amplo, pode-se considerar a ICC um macrossetor, em que participam diversos segmentos industriais, a exemplo da mineração, que realiza a extração de matérias-primas, e de setores de transformação, que produzem insumos da construção, como cimento, telhas, tijolos,

materiais hidráulicos e elétricos, ou seja, esse macrossetor abrange todas as indústrias afetadas pela atividade da construção civil. Além dos recursos materiais, também são incluídos setores técnicos como empresas e profissionais prestadores de serviços especializados – projetos de engenharia e arquitetônicos; publicidade; além de outros (BEZERRA; SANTOS, 2017).

Entende-se a divisão entre as funções da Indústria da Construção Civil na seguinte colocação dos autores Bezerra e Santos (2017):

De acordo com a Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE, a construção civil é um dos ramos da indústria. Conforme essa classificação, a construção divide-se nos segmentos de Construção de Edifícios, também conhecida como Construção Civil Leve (construção de prédios residenciais ou comerciais, condomínios, shopping-centers, habitações em geral, complexos hoteleiros, etc.), obras de infraestrutura, também chamadas de Construção Civil Pesada (obras de maior porte, como estradas, pontes, usinas, barragens, saneamento, etc.) e serviços especializados para construção (BEZERRA e SANTOS, 2017, p. 12).

Outra informação relevante, para efeito de análise, diz respeito à forma que o IBGE classifica as atividades da construção civil. A Figura 3 apresenta, a título de exemplo, a CNAE 2.3 e nela a classificação utilizada para determinar os grupos de atividades do segmento das incorporadoras imobiliárias, um dos agentes imobiliários pesquisados nesta dissertação e que será devidamente apresentado no subcapítulo 4.2.

Figura 3 – Classificação Nacional de Atividades Econômicas – CNAE 2.3 – Incorporadoras imobiliárias

The screenshot displays the CNAE 2.3 classification interface. At the top, there are tabs for 'Atividades' and 'Estrutura'. Below them is a search bar with 'classificação' and a dropdown menu set to 'CNAE-Subclasses 2.3'. There are 'buscar' and 'todas as seções' buttons. The main content area is titled 'Hierarquia' and shows the following levels:

- Seção: F CONSTRUÇÃO
- Divisão: 41 CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS
- Grupo: 41.1 Incorporação de empreendimentos imobiliários
- Classe: 41.10-7 Incorporação de empreendimentos imobiliários
- Subclasse: 4110-7/00 Incorporação de empreendimentos imobiliários

Below the hierarchy, there are 'Notas Explicativas' and a 'Lista de Descritores' section. The 'Lista de Descritores' shows 3 records found, with a dropdown set to 'Mostrar 10 registros por página'.

| Código    | Descrição  |
|-----------|--|
| 4110-7/00 | EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS, RESIDENCIAIS OU NÃO, PROVENDO RECURSOS FINANCEIROS, TÉCNICOS E MATERIAIS PARA A SUA EXECUÇÃO (VISANDO A VENDA TOTAL OU PARCIAL DAS UNIDADES CONSTRUÍDAS); PROMOÇÃO E REALIZAÇÃO DE |
| 4110-7/00 | EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; INCORPORAÇÃO DE  |
| 4110-7/00 | INCORPORADORA DE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS; ATIVIDADES DE   |

Fonte: IBGE – CNAE 2.3 (2021).

De acordo com a CNAE 2.3, o setor da construção civil, especificamente relacionado às atividades realizadas pelas incorporadoras, está organizado na Seção F (“CONSTRUÇÃO”), Divisão 41 (“CONSTRUÇÃO DE EDIFÍCIOS”), Grupo 41.1 (“Incorporação de empreendimentos imobiliários”), Classe 41.10-7 (“Incorporação de empreendimentos imobiliários”), Subclasse 4110-7/00 (“Incorporação de empreendimentos imobiliários”). Essa classificação possibilita analisar as atividades específicas da construção civil. Neste caso, as atividades que são objeto deste trabalho estão ligadas às incorporadoras, construtoras, imobiliárias e às casas de material de construção de Vitória da Conquista-BA.

Dessa forma, para um melhor entendimento da classificação a que a construção imobiliária está submetida, o Quadro 2 organiza os códigos, segundo a sistematização estabelecida pela CNAE 2.3 (IBGE).

Quadro 2 – Hierarquização das atividades relacionadas à construção imobiliária, segundo a CNAE 2.3

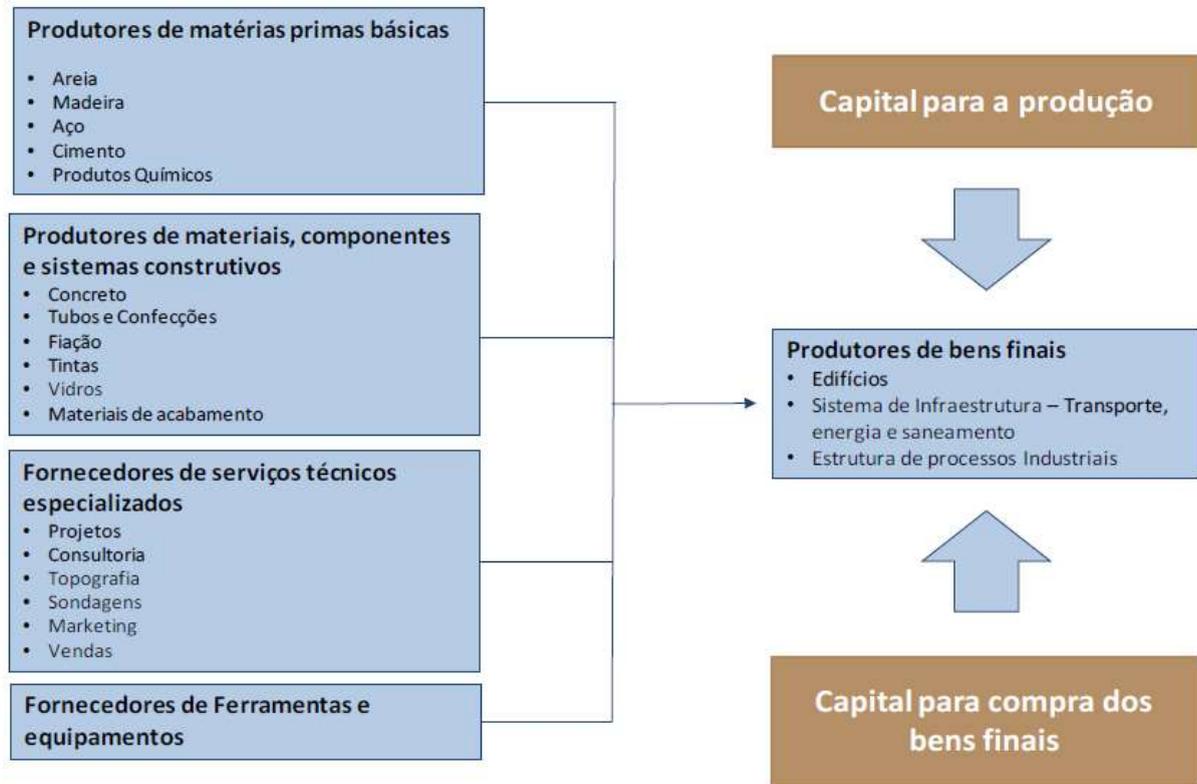
| <b>Atividades</b>                      | <b>Seção</b> | <b>Divisão</b> | <b>Grupo</b> | <b>Classe</b> | <b>Subclasse</b> |
|--|--------------|----------------|--------------|---------------|------------------|
| <b>Incorporadoras</b>                  | F            | 41             | 41.1         | 41.10-7       | 4110-7/00        |
| <b>Construtoras</b>                    | F            | 41             | 41.2         | 41.20-4       | 4120-4/00        |
| <b>Imobiliárias</b>                    | L            | 68             | 68.1         | 68.10-2       | 6810-2/02        |
| <b>Casas de material de construção</b> | G            | 47             | 47.4         | 47.44-0       | 4744-0/99        |

Fonte: IBGE – CNAE (2021).

Elaboração: Thiago Melo (2021).

A oferta de um produto ou serviço ao consumidor final é o objetivo da construção imobiliária. Essa relação comercial é estabelecida no interior de um mercado específico, o imobiliário. Até que se tenha o produto final, muitas etapas produtivas são cumpridas. Para compreender melhor essas fases e as conexões entre os grupos de atividades que compõem a cadeia produtiva a Indústria da Construção Civil, a Figura 4 ilustra as aglutinações que ocorrem no interior desse círculo de cooperação. É possível perceber a presença de diversos produtores especializados: produtores de matérias-primas básicas; produtores de materiais, componentes e sistemas construtivos, fornecedores de serviços técnicos especializados; fornecedores de ferramentas e equipamentos; produtores de bens finais; além da presença de empresários e investidores (capital para a produção) e compradores ou consumidores (capital para a compra dos bens finais).

Figura 4 – Cadeia produtiva da Indústria da Construção Civil brasileira

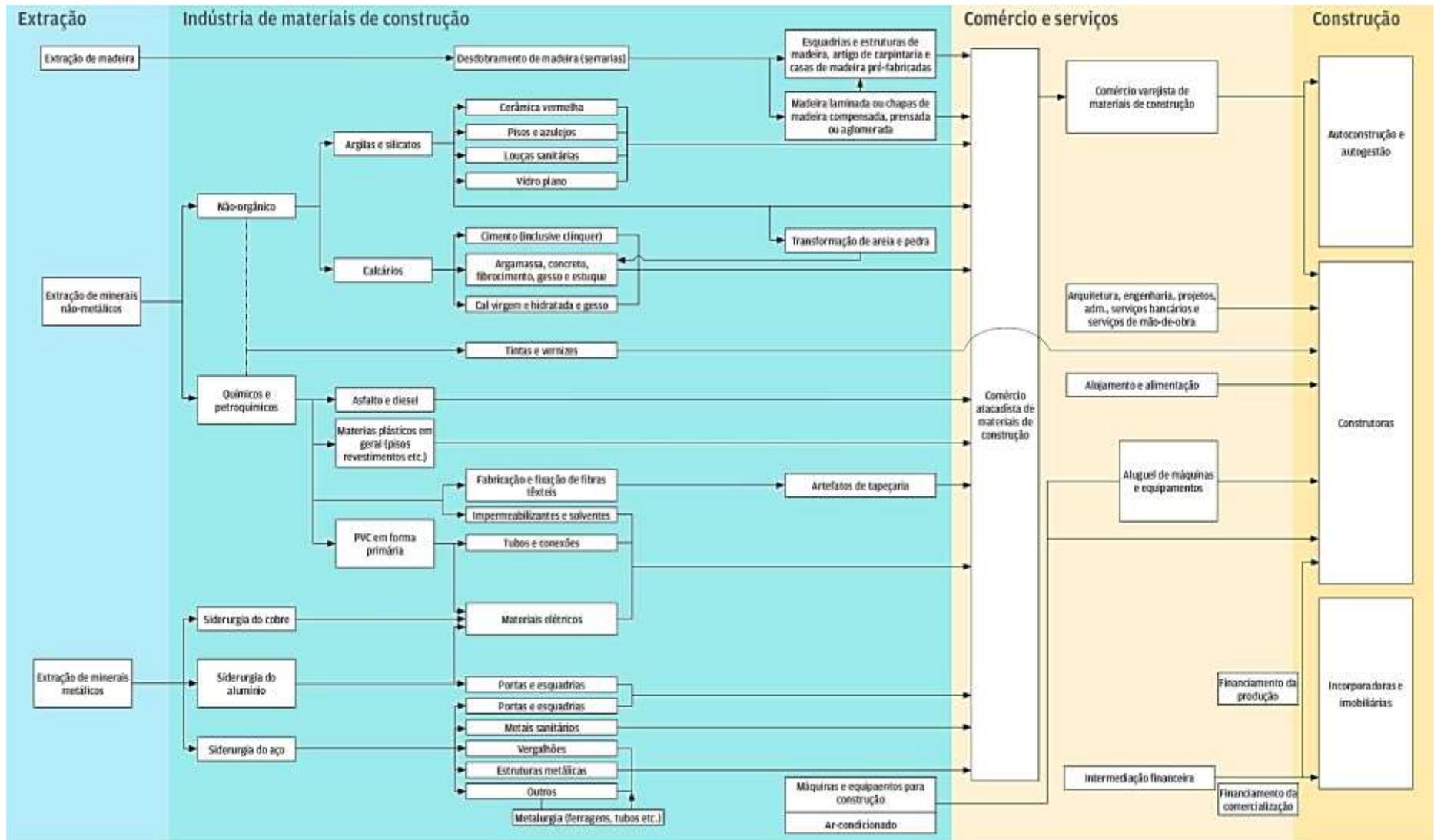


Fonte: Bezerra e Santos (2017).

Nesse cenário das classificações possíveis para as atividades da ICC, diferentemente da classificação adotada por Bezerra e Santos, segundo a Associação Brasileira da Indústria de Materiais de Construção (ABRAMAT), entende-se que existem três principais subsetores a serem estudados: materiais de construção, construção pesada e edificações. Conseqüentemente, a análise da cadeia produtiva da construção civil deve levar em consideração as especificidades de cada subsetor.

Assim, a Figura 5 apresenta, de acordo com a ABRAMAT (2009), essa classificação utilizada para determinar as atividades exercidas, por uma empresa, na cadeia produtiva da construção civil.

Figura 5 – Planta da cadeia produtiva da construção civil no Brasil



Fonte: ABRAMAT (2009).

Segundo os estudos da ABRAMAT (2009), o subsetor de edificações engloba a construção de edifícios residenciais, comerciais, bem como de edificações para o setor público, além de abranger reformas e manutenções. Além disso, está integrado ao ramo atacadista e varejista de materiais de construção e a uma vasta gama de outros agentes que compõem a ICC. As dinâmicas e as relações internas ao subsetor são complexas devido à grande quantidade de agentes, à diversidade das atividades, bem como à espacialização difusa da cadeia produtiva.

Dentro do subsetor de edificações, ainda, existem três tipos de regimes de construção: a construção autogerida residencial, a construção por contrato e a construção imobiliária, este último, foco do presente estudo. A construção autogerida residencial ocorre quando o proprietário é o responsável por administrar a construção do imóvel e cuida diretamente de todos os processos. Como esta pesquisa está pautada no regime de construção imobiliária, a construção autogerida residencial não será discutida de maneira mais aprofundada.

Para entender e diferenciar os regimes de construção por contrato e o de construção imobiliária, é preciso compreender os conceitos de lucro imobiliário e lucro produtivo. De acordo com Filha *et al.* (2010, p. 358):

O lucro produtivo está relacionado à atividade da construção propriamente dita e pode ser ampliado pela adoção de técnicas produtivas mais avançadas e pelo aumento da produtividade. O lucro imobiliário, por seu turno, está relacionado a condicionantes externos que atuam sobre o valor do imóvel, como localização e status da área, uma vez que o insumo básico para o processo construtivo nesse subsetor é a “terra urbana” (parcelas do território incluídas em área urbana), com níveis distintos de acesso à infraestrutura e a equipamentos urbanos, bem como limitações do direito de propriedade baseados em um conjunto de condicionantes estabelecidos nas distintas esferas de governo, tais como normas de manutenção de percentuais de área verde e limite de andares nos prédios, que irão influir diretamente na formação de seu valor (“efeito localização”).

O solo urbano sofre a transformação ocasionada pelo processo de construção e a partir daí pode realizar o seu “valor potencial”. O total do valor gerado pela construção é considerado somente como uma parcela do valor do imóvel, cujo valor final só se materializará depois de ser comercializado no mercado específico (FILHA *et al.*, 2010, p. 360).

Ainda sobre a construção por contrato e a construção imobiliária, a principal diferença está no tipo de mercado atendido. Por exemplo, em obras para clientes públicos, como a construção de escolas, hospitais e presídios, a construção é realizada por regime de contrato, não se permitindo ao construtor a futura comercialização e obtenção de lucros imobiliários. Enquanto no regime de construção imobiliária, o foco está na construção de edifícios residenciais e comerciais, com a realização de empreendimentos sob responsabilidade de uma

incorporadora, que, além de realizar o planejamento e todo o processo burocrático, normalmente, é responsável pela construção e venda das unidades habitacionais ou comerciais.

### 3.2 A participação na economia urbana do país

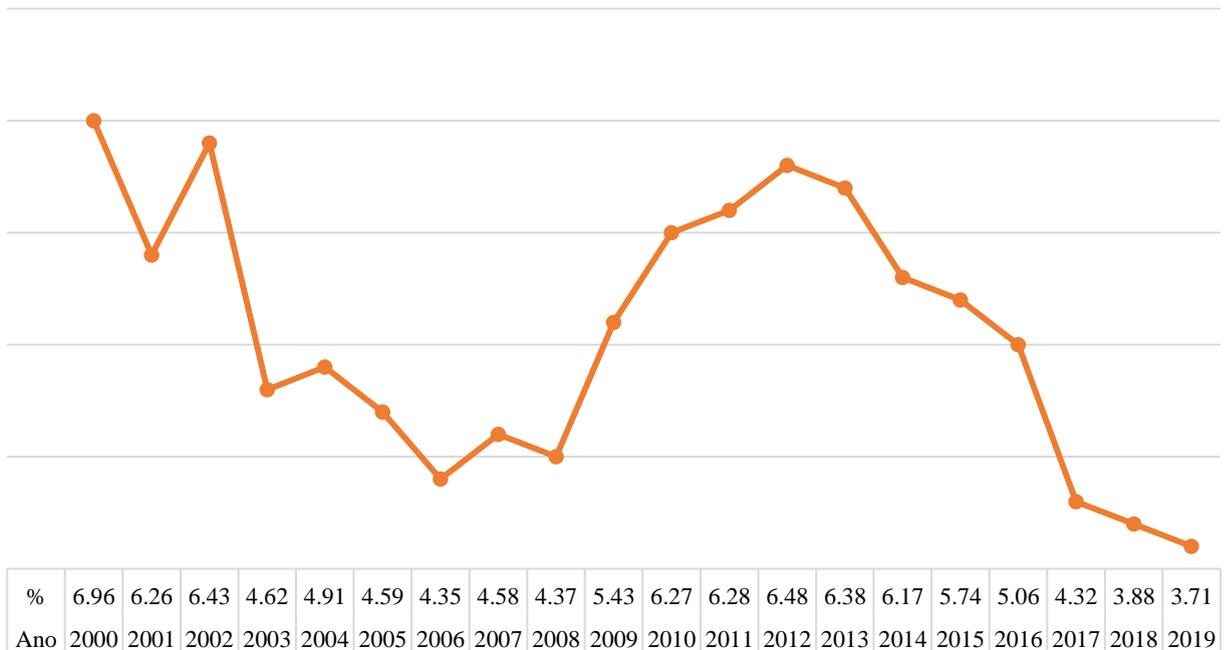
A construção civil é um setor essencial para o desenvolvimento econômico, que atrai investimentos públicos e privados. Sobre isso, Teixeira e Carvalho (2005) enfatizam que as conexões da indústria da construção, para trás e para frente na cadeia produtiva, permitem classificá-la como um setor-chave da economia do país. Os autores asseveram que se tratam de atividades que “[...] complementam a base produtiva e criam externalidades positivas que aumentam a produtividade dos fatores de produção e incentivam as inversões privadas, sendo de importância estratégica para a sustentação do desenvolvimento econômico e social brasileiro (TEIXEIRA; CARVALHO, 2005, p. 9 apud FIALHO *et al.*, 2014, p. 3).

O Brasil, assim como outras economias em desenvolvimento, tem no setor da construção civil uma base importante da economia nacional. Nas economias globais, a participação desse segmento no Produto Interno Bruto (PIB) tende a repercutir o desenvolvimento, urbanização e industrialização instalados (FIALHO *et al.*, 2014). Sobre essa relação, Souza *et al.* (2015) declaram:

No Brasil, o histórico mostra que, quando a economia apresenta bons números, representado pelo PIB, os investidores se sentem seguros para retomarem os investimentos à construção e às demais indústrias, desse modo, a sobrevivência da construção se caracteriza como ciclos que, de forma resumida, compõem um ditado “quando a economia vai bem, a construção acompanha”. Assim, surge uma relação íntima entre PIB, economia e ICC, e, a fim de se chegar a um entendimento mais profundo do comportamento da economia e da indústria da construção civil, torna-se necessária uma análise dos valores de PIB, de suas taxas de variação (crescimento e recessão) e dos acontecimentos históricos que motivaram as mudanças de seus comportamentos. Após ser feita análise apurada da evolução do PIB, confirma-se que quando a economia brasileira apresentou períodos de crescimento, a Indústria da Construção Civil também obteve considerável expansão (SOUZA *et al.*, 2015, p. 2).

Na análise os autores traçam uma relação entre PIB, economia e o setor da construção civil. Pode-se depreender que o crescimento da economia e a expansão do setor da construção civil estão fortemente interligados. Nesse sentido, as variáveis demonstradas no Gráfico 5 reforçam os argumentos dos autores. Observa-se as variações na participação da construção civil no PIB nacional, no período de 2000 a 2019.

Gráfico 5 – Participação da construção civil no PIB nacional, 2000-2019



Fonte: NUNES (2020).

Adaptação: Thiago Melo (2021).

É possível identificar variações na participação porcentual da ICC no PIB brasileiro que coincidem com momentos de retração da economia global, nacional ou global e nacional ao mesmo tempo. Os anos de 2008 e 2009 são emblemáticos, pois retratam um período de recessão econômica global. No entanto, no Brasil, com o lançamento da primeira fase do PAC, em 2007, o setor da construção civil do país inicia recuperação no ano seguinte, que estende esse crescimento até 2012. Daí em diante, até 2019, a ICC experimenta queda contínua em relação à participação no PIB. De 2015 a 2016, o cenário político e econômico do Brasil apresentou extensa deterioração, iniciando uma das maiores recessões na história moderna. Mesmo com a retomada tímida em 2017, vários setores ainda permanecem afetados.

A construção civil, desacelerada pela recessão, causou efeitos negativos sobre os indicadores econômicos. Apenas em 2019, depois de 5 anos de retração, a ICC novamente apresentou resultado positivo, sendo um dos últimos setores a dar sinais de retomada. Essa situação torna clara a sensibilidade da construção civil às flutuações econômicas e políticas (NUNES, et al., 2020).

Um dos indicadores econômicos mais importantes no contexto da construção civil é a Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF). Este indicador traduz o capital econômico investido em bens capazes de gerar riqueza. As atividades relacionadas à construção civil, mais especificamente à construção imobiliária, objeto de estudo deste trabalho, são eminentemente

geradoras de riqueza, visto que necessitam de máquinas e equipamentos que são classificados como bens duráveis capazes de criar riqueza. O estoque de bens duráveis destinados ao uso das unidades de produção necessita ser atualizado anualmente, e a despesa destinada a esses bens é um ótimo indicativo da capacidade e da proficiência na construção civil. (FIALHO, et al., 2014).

A participação da construção civil nos índices de Formação Bruta de Capital Fixo (FBCF)<sup>28</sup> brasileiros é extremamente expressiva. Na Tabela 1, visualiza-se a evolução dessa participação desde o início dos anos 2000 até o ano de 2013.

Tabela 1 – Participação da construção civil na FBCF nacional, 2001-2013

| Ano           | 2001 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012  | 2013  |
|---------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|
| <b>FBCF</b>   |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |
| <b>CONST.</b> | 46,5 | 47,3 | 44,2 | 43,7 | 42,3 | 40,4 | 38,3 | 36,3 | 42,3 | 40,6 | 41,4 | 43,80 | 41,80 |
| <b>CIVIL/</b> | %    | %    | %    | %    | %    | %    | %    | %    | %    | %    | %    | %     | %     |
| <b>%</b>      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |      |       |       |

Fonte: CBIC (2014).

Adaptação: Thiago Melo (2021).

Os indicadores demonstram que, entre 2000 e 2008, o Brasil experimentou um cenário econômico estável, o que contribuiu para o crescimento da indústria de construção civil e, portanto, da FBCF. Em 2008, a desaceleração observada no crescimento teve como base a grande crise econômica mundial, o que foi mencionado anteriormente, porém com efeitos atenuados por iniciativas do governo (NUNES, 2020). Esse período é extremamente importante no histórico econômico da construção civil no Brasil, no século XXI.

Percebe-se a queda expressiva em 2008 da participação relativa do setor de construção civil na FBCF, mas esse dado não significa necessariamente uma diminuição do investimento no setor. Compreende-se melhor a situação ao observar a Tabela 2.

<sup>28</sup> Formação Bruta de Capital Fixo é um indicador calculado pelo IBGE, que mostra como o investimento em ativos fixos, pode aumentar a capacidade produtiva da economia. A definição de ativo refere-se a produtos que podem ser utilizados em outros processos produtivos (repetitivos e contínuos). São utilizados por mais de um ano e não são efetivamente consumidos por outros processos produtivos, podendo ser positivos ou negativos (BCB, 2001, p. 17-18).

Tabela 2 – Evolução da FBCF (em bilhões de reais) da construção civil em bilhões de reais, 2005-2013

| Ano                       | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | 2012   | 2013   |
|---------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| <b>FBCF (R\$ BILHÕES)</b> | 144,71 | 157,39 | 177,82 | 210,43 | 247,55 | 298,23 | 330,37 | 349,27 | 371,68 |

Fonte: CBIC (2014).

Adaptação: Thiago Melo (2021).

Ao analisar a Tabela 1, fica evidente que em 2008 houve, na verdade, um aumento de mais de 18% no investimento em bens de produção duráveis, comparativamente ao ano anterior, apesar da participação do setor na estatística nacional ter sido menor, em termos porcentuais. Apesar da crise de 2008, o investimento não diminuiu, por conta de ações governamentais de combate à recessão que priorizaram o incentivo ao consumo e à construção. Nos anos seguintes, conforme a Tabela 2, ocorre crescimento contínuo.

As variações nos indicadores contribuem para o quadro complexo que representa o conjunto de atividades produtivas contido na cadeia da construção civil. Para se ter uma ideia melhor, no ano de 2011, o mercado imobiliário nacional experimentou um período de aquecimento, impulsionado por uma parcela emergente da população, estimulada pela queda no juro básico e pelos incentivos governamentais. Até mesmo eventos esportivos como os jogos Pan-Americanos do Rio em 2007, a Copa do Mundo em 2014 e os Jogos Olímpicos de 2016 influenciaram os indicadores e o desenvolvimento socioeconômicos, por conta da enorme demanda de construção pesada que a infraestrutura desses eventos internacionais exigiram para o país-sede (NUNES *et al.*, 2020).

Apesar dos eventos de grande porte mencionados, o Brasil vivencia, há alguns anos, crise econômica, cuja recuperação tem ocorrido de forma lenta. No período mais crítico da crise, 2015 e 2016, o PIB encolheu 7,4%, na somatória dos dois anos (G1, 2017), e a taxa de desemprego saltou de 6,8%, em 2014, para 12,7%, em 2017 (IBGE, 2018). Desse modo, a construção civil, como indústria cuja ação é efetuada por meio de pessoas, sofre consideravelmente os efeitos da crise econômica (NUNES *et al.*, 2020).

No ano de 2020, a pandemia do novo coronavírus, além da desorganização da cadeia produtiva global, trouxe impactos econômicos em todos os setores e muitos desses desdobramentos ainda não foram mensurados. Sobre as repercussões econômicas da pandemia no setor de construção civil, Dias *et al.* (2020) prescrevem que

Em relação à economia, segundo o IBGE (2020), o INCC (Índice Nacional de Custos da Construção), teve variação de 0,25% no mês de abril, ficando 0,10 ponto percentual abaixo da taxa do mês anterior (0,35%) e 0,09 ponto

percentual abaixo do índice referente a abril de 2019 (0,34%). De janeiro a abril, o índice acumula 1,15%. Nos últimos onze meses, a taxa soma 3,68%, resultado abaixo dos 3,77% registrados nos doze meses imediatamente anteriores. Devido às medidas de isolamento social, em razão da COVID-19, abril foi o primeiro mês em que essa pesquisa não teve coleta presencial, tendo sido realizada exclusivamente por meios eletrônicos e contatos por telefone (DIAS *et al.*, 2020, p. 13).

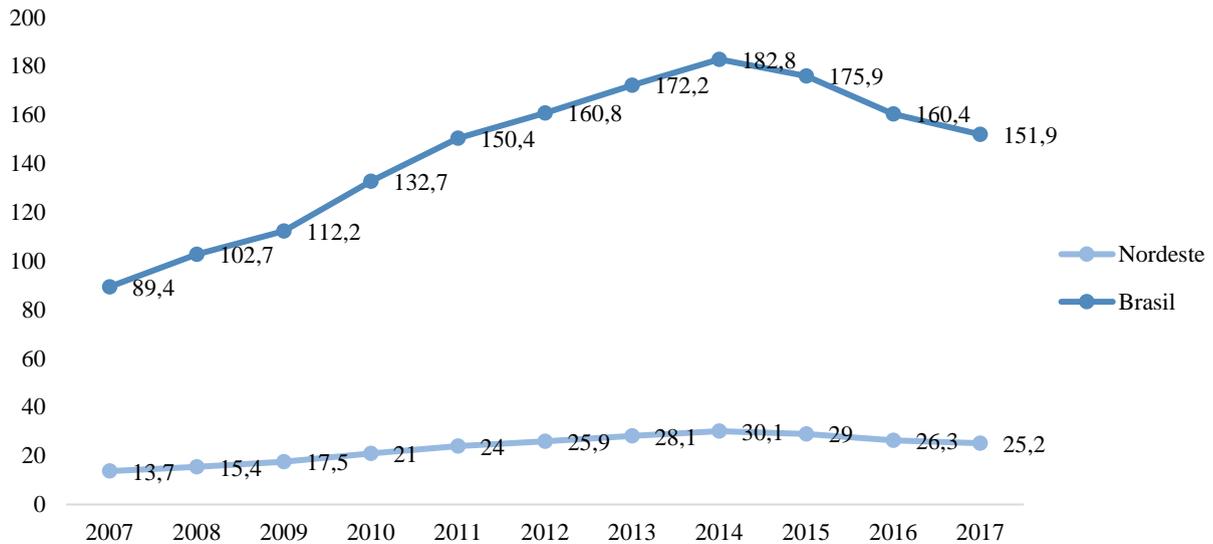
O Relatório Focus, publicado em 02 de julho de 2021, pelo Banco Central, estimou que a economia brasileira crescerá 5,18% em 2021 (BCB, 2021). A construção civil, por utilizar grande quantidade de mão de obra humana, pode ter suma importância para a diminuição do desemprego e para a geração de renda, no Brasil, nos próximos anos. Essa expectativa segue o que apontam Possenti et Pontili (2015), utilizando dados da Pesquisa Anual da Construção Civil, entre os anos de 2007 a 2012. Segundo Possenti, analisados os impactos do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC) na área da construção civil, os principais resultados apontaram para a geração de renda e emprego, proporcionada pelo setor, para indivíduos de baixo nível educacional e financeiro e a ascensão de micro e pequenas empresas ligadas ao setor. Por essa lógica, dinamizar as atividades relacionadas à ICC pode alavancar o crescimento socioeconômico e ampliar os investimentos necessários, de modo que as bases físicas para um desenvolvimento duradouro sejam solidificadas.

Nesse panorama da construção civil, a região Nordeste teve protagonismo, principalmente, na segunda década deste século. O desenvolvimento do Nordeste representa a criação, manutenção e reposição da infraestrutura necessária para a expansão e conexão da malha urbana. De acordo com Araújo (2014), o crescimento da economia nacional favoreceu o desenvolvimento regional e o Nordeste aproveitou esse bom desempenho. Ainda segundo o autor, a trajetória de crescimento econômico do país repercutiu nas regiões de maneira diferente. Para ele, as políticas públicas federais favoreceram mais profundamente a geração de emprego no Nordeste, por conta das características locais. Além disso, a construção e a ampliação de refinarias de petróleo – pela PETROBRAS –, nos Estados de Alagoas, Maranhão, Bahia e Pernambuco, também influenciaram positivamente.

Apesar do bom desempenho econômico do setor da construção, Lima e Simões (2010) apontam para uma maior concentração do trabalho no setor terciário da economia, principalmente nas regiões metropolitanas, deixando a construção civil como segundo colocado na geração de empregos, nessas microrregiões. Segundo dados de dezembro de 2017, do Ministério do Trabalho e Emprego (MTE), no país, existiam 151,9 mil empresas relacionadas à construção civil (BEZERRA, 2018, p. 5).

Para o entedimento dessa realidade, o Gráfico 6 ilustra a evolução do número de empresas ativas no setor, no período de 2007 a 2017.

Gráfico 6 – Evolução do número de empresas ativas no Setor de Construção – Brasil e Nordeste (x mil empresas)



Fonte: MTE (2018).

Elaboração: BNB/ETENE/Célula de Estudos e Pesquisas Setoriais.

No Nordeste, conforme o Gráfico 6, eram 25,2 mil empresas ativas, em 2017, ou seja, 16,6% do total nacional. Considerando a série histórica, a quantidade de empresas ativas cresceu ano a ano até 2014, em todo o Brasil, inclusive na região Nordeste. De 2015 a 2017 o setor apresentou queda contínua. Ao observar o gráfico, percebe-se que o Nordeste acompanhou a tendência nacional, no que diz respeito à abertura e fechamento de empresas do ramo.

A ICC, nos estados do Nordeste, exerce importante influência. Para a Bahia esse setor pode ser considerado um dos motores do crescimento e do desenvolvimento socioeconômico, com uma participação significativa na formação do PIB. De acordo com a Superintendência de Estudos Econômicos (SEI), no ano de 2013, por exemplo, a ICC contribuiu em 7,8% do PIB, confirmando-se como o 2º setor mais importante para a economia do Estado.

Na mesma linha, em Vitória da Conquista, cidade do interior do Estado, a construção civil impacta a sociedade, com a presença de empresas de diferentes portes e características organizacionais. Segundo Fagundes (2014),

Constatou-se que o segmento da construção civil de Vitória da Conquista representa importância singular para o processo de desenvolvimento local, mediante a geração de produtos que melhoram a qualidade de vida da população, além da geração de emprego, renda e outras benesses significativas. Apesar de apresentarem características socioeconômicas

heterogêneas, o setor em estudo pode ser compreendido pela concentração de dois grupos de empresas: as de menor porte, originárias da própria cidade e circunvizinhança direcionadas ao feitiço de obras privadas e públicas de escopo e dimensões reduzidas; e o grupo das empresas maiores com nível de faturamento e empregabilidade relevantes, focadas na elaboração de projetos e na operacionalização de grandes obras públicas e privadas (condomínios, pontes, estradas, barragens, etc.) (FAGUNDES, 2014, p. 15)

Vitória da Conquista possui importante e promissor mercado de consumo, o que foi percebido por construtoras, incorporadoras, imobiliárias locais, regionais e, inclusive, nacionais. Essa característica da cidade atrai empreendimentos e investimentos que auxiliam na expansão e na circulação de capital, o que acaba por estimular o desenvolvimento de Conquista e da Região Sudoeste da Bahia.

### **3.3 Repercussões socioespaciais da Indústria da Construção Civil**

Um dos maiores impactos sociais e ambientais da construção civil está relacionado à poluição e à utilização de recursos naturais, problemas com consequências econômicas e na saúde pública que levantam questões muitas vezes negligenciadas. Ruiz (2014) considera o setor de construção civil como uma das indústrias de maior efeito sobre a poluição do meio ambiente, atribuindo essa característica à grande demanda energética da ICC e aos baixos incentivos para o aumento da eficiência do setor energético do país.

Para Basso, Nogueira e Silva (2015), a redução de tarifas energéticas, no século XXI, abaixo inclusive de padrões internacionais, foi responsável pela diminuição do incentivo ao incremento da eficiência energética, bem como desacelerou a implementação de medidas capazes de reduzir o consumo e a produção de rejeitos. Dificuldades nestas questões são enumeradas pelos autores em correlação com o histórico tecnológico do setor. De acordo com os autores,

A realidade brasileira demonstra que grande parte das edificações ainda é construída com os mesmos materiais e a mesma tecnologia utilizada há décadas, com baixa racionalidade construtiva e alta geração de resíduos. Isso é explicado pela ocorrência de construções informais e ainda pelo nível de educação, falta de capacitação técnica da mão de obra, dificultando a utilização de novas técnicas, envolvendo interesses voltados a ganhos imediatos ou em curto prazo (BASSO; NOGUEIRA; SILVA, 2015, p. 3).

Basso *et al.* (2015) afirmam que a construção civil participa para o esgotamento de recursos naturais e que isso impõe a necessidade de investir em inovações tecnológicas que priorizem a adoção de sistemas sustentáveis e que diminuam a demanda de energia. No mesmo

sentido, Côrtes (2011) identifica o estado de atraso da construção civil, no que tange à adoção de posturas que priorizem a responsabilidade socioambiental. O autor considera os principais interesses do setor como de curto prazo e pouco ecológicos.

Outro fator importante envolve a segurança e a saúde dos trabalhadores, aspectos que exigem das autoridades atenção, regulação e fiscalização. Problemas de segurança em locais de trabalho, na construção civil, incluem acidentes e contaminação, perigos que podem ser influenciados por variáveis não levadas em conta, não reguladas e não fiscalizadas (DIAS *et al.*, 2020).

E no que diz respeito à saúde dos trabalhadores da construção civil, a pandemia do novo coronavírus afetou esse grupo de pessoas. As restrições impostas para conter a proliferação do vírus levaram à implementação de diretrizes e normas de segurança que, boa parte das vezes, não foram observadas (DIAS *et al.*, 2020). O setor da construção civil, que emprega um grande número de trabalhadores, tem despertado preocupações. Nesse sentido, a Tabela 3 considera a quantidade de trabalhadores nas capitais e o número potencial dentro das faixas de risco, no ano de 2020.

Tabela 3 – Número de trabalhadores por capital brasileira e número de trabalhadores incluídos em grupos de risco para a COVID-19, 2020

| <b>Capital</b> | <b>Estado</b> | <b>Trabalhadores</b> | <b>Trabalhadores em risco</b> |
|----------------|---------------|----------------------|-------------------------------|
| São Paulo      | SP            | 4.807.737            | 2.059.128                     |
| Rio de Janeiro | RJ            | 2.106.048            | 966.484                       |
| Recife         | PE            | 613.804              | 313.426                       |
| Fortaleza      | CE            | 660.306              | 302.419                       |
| Manaus         | AM            | 467.229              | 195.440                       |
| Belém          | PA            | 372.437              | 184.656                       |
| São Luís       | MA            | 280.928              | 144.268                       |
| Salvador       | BA            | 726.355              | 364.465                       |
| Vitória        | ES            | 202.089              | 100.564                       |
| Curitiba       | PR            | 851.913              | 353.670                       |
| Belo Horizonte | MG            | 1.045.232            | 449.205                       |
| João Pessoa    | PB            | 216.143              | 104.836                       |
| Porto Alegre   | RS            | 646.928              | 300.610                       |
| Natal          | RN            | 266.112              | 134.322                       |
| Maceió         | AL            | 226.621              | 101.915                       |
| Florianópolis  | SC            | 256.551              | 123.979                       |
| Macapá         | AP            | 105.823              | 61.890                        |
| Brasília       | DF            | 983.845              | 463.152                       |
| Goiânia        | AP            | 563.060              | 279.856                       |
| Teresina       | PI            | 258.465              | 131.439                       |
| Rio Branco     | AC            | 90.430               | 48.167                        |
| Porto Velho    | RO            | 152.285              | 47.567                        |
| Aracaju        | SE            | 195.775              | 97.601                        |
| Campo Grande   | MS            | 236.769              | 99.100                        |
| Cuiabá         | MT            | 234.464              | 117.355                       |
| Boa Vista      | RR            | 82.598               | 48.201                        |
| Palmas         | TO            | 126.321              | 70.291                        |

Fonte: DIAS *et al.* (2020).

Adaptação: Thiago Melo (2021).

Ao observar os números dispostos na Tabela 3, é possível perceber o potencial para o crescimento da contaminação e adoecimento de trabalhadores do setor. Ao mesmo tempo, o elevado número de trabalhadores ligados à Indústria da Construção Civil faz crer que uma parada completa do setor acarretaria um impacto negativo importante para uma parcela

significativa da população. De fato, Dias *et al.* Consideram que,

As medidas essenciais para evitar a propagação do coronavírus, como o uso de termômetros na entrada do trabalho, marcação no piso para manter as pessoas distanciadas, distanciamento entre as mesas e retirada dos assentos intermediários, higienização de canteiros, distribuição de cartazes informativos pela obra, redefinição de turnos, entre outras medidas são bastante importantes pra o bem estar e saúde dos operários e precisam ser executadas pelos canteiros que estão em funcionamento ou pelos canteiros que irão voltar às suas atividades (DIAS *et al.*, 2020, p. 16).

Os autores consideram que, por conta do conflito de interesses, em relação à necessidade de crescimento da produtividade, por exemplo, a adesão a essas normas de funcionamento dependeu, em 2020, e continua dependendo, em 2021, de fiscalização governamental, de envolvimento do empresariado e de ação dos sindicatos de trabalhadores da construção civil (DIAS *et al.*, 2020).

No Brasil, um outro problema inerente à construção civil está relacionado ao déficit habitacional. De acordo com a Fundação João Pinheiro (FJP), instituição responsável pela estimativa adotada pelo Governo Brasileiro,

O conceito de déficit habitacional está ligado diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas devido à precariedade das construções ou em virtude de desgaste de estrutura física. Elas devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, devido à coabitação familiar forçada (...) moradores de baixa renda sem condições de suportar o pagamento de aluguel e aos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade de pessoas (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO, 2007, p. 16).

O déficit habitacional é entendido como a necessidade de construção de novas habitações, além de englobar aquelas moradias sem condições de serem habitadas, em razão da precariedade das construções. Outro aspecto que se deve ressaltar é que, no subsetor de edificações, concentram-se os maiores problemas da área da construção civil. Em um cenário global em que ciência, tecnologia e inovações avançam a passos largos, cada vez mais rápido as indústrias, os serviços, os produtos podem se tornar obsoletos. Sobre isso, Amorim *et al.* (2021) afirmam que

A cadeia de valor da Construção Civil encampa esforços de adequação ao paradigma tecno-econômico vigente. Na direção de equalizar modelos de negócios escaláveis e, ao mesmo tempo, sustentáveis, surgem as *Construtech*, empreendimentos de base tecnológica que atendam problemas da cadeia de valor da Construção Civil (AMORIM *et al.*, 2021, p. 11).

As questões que envolvem o mundo da construção civil podem ter suas soluções futuras materializadas nas inovações tecnológicas. Tal realidade se apresenta como possibilidade de crescimento de um ramo tecnológico pouco desenvolvido no Brasil. E por um lado, se uma parte do empresariado, que atua nos setores da construção e da ciência e tecnologia, é receptiva aos avanços, por outro, pode haver segmentos resistentes às mudanças.

Além das questões relacionadas ao atraso tecnológico, ao gasto excessivo de energia elétrica, aos impactos ambientais ocasionados pela construção civil, aos riscos à saúde dos trabalhadores, encontram-se, também, nas atividades desse setor, problemas que englobam os resíduos gerados no processo construtivo, de reforma, escavação ou demolição, também denominados Resíduos Sólidos da Construção Civil (RSCC).

### **3.4 O problema dos Resíduos Sólidos da Construção Civil**

As ações antrópicas, em um modelo econômico linear de produção, contribuem para o aumento da geração de resíduos sólidos. Conforme afirma Santos (2018), os circuitos produtivos capitalistas, materializados na economia urbana, organizam as etapas (produção, circulação, distribuição e consumo) em dois planos, superior e inferior, com vistas à máxima obtenção de lucro e à acumulação de capitais. É estratégico para o capitalismo que as etapas se desenvolvam segundo essa lógica. Nesse dinâmica, os impactos ao meio ambiente se apresentam como um desafio complexo de ser mitigado. Posto isso, emerge a problemática do descarte dos resíduos, mais especificamente, dos Resíduos Sólidos da Construção Civil, responsáveis por causar problemas nas cidades e nos arredores rurais, ao serem dispostos de maneira irregular.

Diante de uma produção crescente de resíduos sólidos de todo tipo, em nível global, a discussão sobre o destino e o reaproveitamento dos materiais que não são totalmente consumidos tem ganho importância. Neste sentido, os problemas relacionados aos RCC representam, também, um desafio a ser superado. Contudo, no debate sobre as externalidades negativas impostas à natureza e à sociedade, iniciativas e estratégias, que visam alterar essa lógica econômica e produtiva atual, surgem em diversos lugares. Tais estratégias remetem e resgatam a ideia de que o homem e a natureza são uma coisa só.

Santos (1985) faz críticas à validade da distinção entre o meio ecológico e as infraestruturas como elementos do espaço. Segundo o autor,

[...] na medida em que as infraestruturas se somam e se colam ao meio ecológico, e se tornam na verdade uma parte inseparável dele, não seria

uma violência considerá-los como elementos distintos? Ademais, a cada momentoda evolução da sociedade, o homem encontra um meio de trabalho já constituído sobre o qual ele opera e a distinção entre o que se chamaria naturale não natural se torna artificial (SANTOS, 1985, p. 82)

Com o aumento da geração dos Resíduos Sólidos da Construção Civil, os impactos causados no meio ambiente se elevam. Ao consumir um produto que circula conforme as dinâmicas de produção e de mercado, até a ultima etapa, a do consumo, o produto percorre um caminho que gera um “rastro”, com impacto nos espaços e na sociedade. Sob essa perspectiva, os impactos ambientais poderiam ser evitados, caso houvesse umaetapa obrigatória posterior, a do reaproveitamento ou reinserção dos resíduos sólidos na cadeia produtiva.

Os resíduos sólidos representam um problema crescente e constante, principalmente, nos espaços urbanos e essa é a uma realidade mundial moderna. O processo de criação do espaço urbano, de modo global, mas com exceções, não considera o manejo de resíduos e o crescimento das cidades contribui para o agravamento dessa situação. De acordo com John (2000), tem-se uma oportunidade de transformação de uma fonte importante de despesa em fonte de faturamento e crescimento econômico de uma cidade ou região.

Preocupações de ordem ecológica e até mesmo econômicas, relacionadas à administração dos resíduos, são relativamente recentes, o que dificulta a implementação, nas cidades, dos sistemas necessários de manejo e reciclagem de resíduos. A capacidade de reciclagem, no Brasil, por exemplo, é inferior à necessária e o problema dos resíduos sólidos é relegado a soluções pouco efetivas, como a abertura de lixões ou a criação de aterros, que, no ano de 2018, representavam algo em torno de 3 mil, espalhados pelo território nacional (LEAL, 2018).

Do ponto de vista legal, sobre o problema dos resíduos sólidos, em 2010, foi promulgada a lei que instituiu a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS). Essa lei estabeleceu a obrigatoriedade do Plano Nacional de Resíduos Sólidos, com vigência indeterminada e necessidade de atualização a cada quatro anos, definindo um horizonte de vinte anos para aperfeiçoar o gerenciamento dos resíduos sólidos, no Brasil. O plano foi elaborado sob a coordenação do Ministério do Meio Ambiente, em uma comissão interministerial com participação da sociedade, com o objetivo de realizar um amplo diagnóstico da situação, bem como estabelecer metas e propostas (MMA, 2010).

Nesse sentido, a PNRS trouxe um alento em relação à gestão dos resíduos, nos municípios do país. Desse modo, o primeiro artigo da nova lei instituiu

[...] A Política Nacional de Resíduos Sólidos, dispondo sobre seus princípios, objetivos e instrumentos, bem como sobre as diretrizes relativas à gestão integrada e ao gerenciamento de resíduos sólidos, incluídos os perigosos, às responsabilidades dos geradores e do poder público e aos instrumentos econômicos aplicáveis (PNRS, 2010, p. 1).

Apesar de, em um primeiro momento, parecer algo inédito, na verdade há aproximadamente quatro décadas o país tem legislação que proíbe o descarte inadequado do lixo. Porém, a normativa mais recente (lei nº 12.305/2010) foi criada com o intuito de adequar as práticas legais brasileiras às leis e orientações internacionais e de unificar as políticas públicas estabelecidas no âmbito federal, estadual e municipal. O Quadro 3 demonstra a existência de atenção do legislador federal e de preocupação da sociedade civil em relação ao tema.

Quadro 3 - Principais normas relacionadas a resíduos sólidos no Brasil, 1980-2020

| Ano  | Regulamentações   |
|------|---|
| 1981 | - A lei de proteção ambiental nº 6.938/81 foi criada com o objetivo de regulamentar as várias atividades que envolvem o meio ambiente.  |
| 1991 | - Publicação do Projeto de Lei nº 203 dispõe sobre acondicionamento, coleta, tratamento, transporte e destinação dos resíduos de serviços de saúde.   |
| 1999 | - Proposição Conama nº 259 (Diretrizes Técnicas para a Gestão de Resíduos Sólidos).   |
| 2001 | - Câmara dos Deputados cria e implementa Comissão Especial da Política Nacional de Resíduos.  |
| 2003 | - Criado o Grupo de Trabalho Interministerial de Saneamento Ambiental, que resultou na criação do Programa de Resíduos Sólidos Urbanos.   |
| 2004 | - Elaboração de proposta para a regulamentação dos resíduos sólidos.  |
| 2005 | - Encaminhado anteprojeto de lei de Política Nacional de Resíduos Sólidos.  |
| 2007 | - Executivo propõe o PL 1991/2007 (Política Nacional de Resíduos Sólidos).  |
| 2010 | - Sancionada a Lei nº 12.305, que cria a Política Nacional de Resíduos Sólidos.   |
| 2019 | - A Portaria Interministerial Nº 274, de 30/04/2019 disciplina e reconhece a recuperação energética dos resíduos sólidos urbanos, referenciados na Política Nacional de Resíduos Sólidos, como uma das formas de destinação final adequada. |
| 2020 | - A Portaria nº 280 institui o Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) nacional, como ferramenta de gestão e documento declaratório de implantação e operacionalização do plano de gerenciamento de resíduos sólidos.                     |
| 2020 | - O Decreto nº 10.240/2020 objetiva a estruturação, a implementação e a operacionalização de sistema de logística reversa <sup>29</sup> de eletroeletrônicos de uso doméstico.  |

Fonte: Ministério do Meio Ambiente (MMA); VGR (2020).

Adaptação: Thiago Melo (2021).

Pelo quadro sintético apresentado é possível perceber que o país promove, há algumas

<sup>29</sup> “A logística reversa é uma ferramenta que tem por objetivo o direcionamento das embalagens após o consumo e de materiais duráveis como pneus, entulhos, eletroeletrônicos, entre outros, para a reciclagem ou para a obtenção de energia. Essa ferramenta também atende ao objetivo de recapturar valor (LUCHEZZI, 2014).

décadas, a discussão e a regulação do tema dos resíduos sólidos. Além disso, observando a situação do êxodo rural, da urbanização acelerada, do crescimento desenfreado das cidades, da falta de planejamento urbano e do conseqüente crescimento do problema dos resíduos sólidos, o país se tornou signatário de acordos multilaterais globais, que buscam concretizar uma agenda positiva acerca da produção e descarte de resíduos sólidos, no espaço urbano.

E pertinente mencionar que a modificação do meio, através do uso das técnicas, repercute na transformação da paisagem urbana. Nesse sentido, a expansão territorial das cidades brasileiras requereu esforços de construção civil, setor que se encarrega da transformação do espaço em espaço urbano na sua característica mais objetiva e concreta.

Como atividade estruturada, a construção civil gera resíduos, como tijolos, concreto, argamassa, azulejos, madeira, ferro, aço, entre outros. Alguns desses resíduos são reaproveitáveis, mas outros não. Assim, surge um questionamento: a quem cabe a responsabilidade pela remoção dos resíduos provindos das atividades de construção civil? Cabe ao gestor da obra que produz os resíduos. No entanto, um grande montante do resíduo proveniente da construção civil, comumente chamado de entulho, é abandonado de forma irregular, em vias e logradouros públicos, e os municípios acabam por se encarregarem da remoção do material. Sob esse ponto de vista, em 2018, os serviços de limpeza dos municípios registraram a retirada de 122 mil toneladas de Resíduos Sólidos da Construção Civil, pordia, em todo o território nacional, apenas referentes ao montante abandonado de forma irregular (ABRELPE, 2019).

Concomitante ao processo de crescimento da população urbana e a conseqüente expansão da malha urbana, ocorre um avanço significativo da produção de RSCC. No entanto, tal constatação tem sido, frequentemente, ignorada pelas autoridades governamentais, nos planejamentos relacionados ao uso e ocupação dos solos urbanos. A ineficiência do gestor público, o mal gerenciamento, a falta de investimento na educação das populações, quanto ao descarte dos resíduos, a falta de infraestrutura urbana, voltada para o aperfeiçoamento do sistema de limpeza pública, a baixa fiscalização, além de outros problemas, acarretam perdas e desperdícios para a sociedade.

Ademais, o mal gerenciamento dos resíduos sólidos, que comumente são abandonados, de maneira ilegal, em terrenos baldios ou em outras alocações das cidades, conduz à perda de eficiência da máquina pública e ao conseqüente aumento dos custos sociais e econômicos para os municípios (RÖHM, 2013).

Ainda sobre o assunto, observe-se o que está escrito em mais um trecho do Plano

Nacional de Resíduos Sólidos (2010):

A construção civil é um importante segmento da indústria brasileira, tida com um indicativo do crescimento econômico e social. Contudo, também constitui uma atividade geradora de impactos ambientais, e seus resíduos têm representado um grande problema para ser administrado, podendo em muitos casos gerar impactos ambientais. Além do intenso consumo de recursos naturais, os grandes empreendimentos colaboram com a alteração da paisagem, como todas as demais atividades da sociedade, geram resíduos. Os RCC [Resíduos da Construção Civil] devem ter um gerenciamento adequado para evitar que sejam abandonados e se acumulem em margens de rios, terrenos baldios ou outros locais inapropriados. Normalmente os RCC representam um grave problema em muitas cidades brasileiras. Por um lado, a disposição irregular desses resíduos pode gerar problemas de ordem estética, ambiental e de saúde pública. De outro lado, constitui um problema que se apresenta às municipalidades, sobrecarregando os sistemas de limpeza pública (MMA, 2010, p. 20).

Com efeito, a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), no seu artigo 13, define os Resíduos da Construção Civil como os provenientes de construções, reformas, reparos e demolições de obras da construção civil, incluindo aqueles rejeitos resultantes da preparação inicial dos terrenos para a construção civil, como escavações. Em 2010, o Plano Nacional de Resíduos Sólidos identificava como dificuldades para o gerenciamento dos RCC o desconhecimento da natureza destes resíduos e a ausência de uma cultura de separação, anterior ao descarte (MMA, 2010).

Embora os Resíduos Sólidos da Construção Civil sejam considerados de baixa periculosidade, sendo materiais geralmente semelhantes aos agregados naturais e solos, o volume desses resíduos representa uma sobrecarga para os serviços de limpeza urbana. De fato, tais resíduos podem representar de 50% a 60% da massa de rejeitos produzidos no espaço urbano. Além disso, parte deles pode conter produtos químicos e tóxicos e embalagens capazes de contaminação, além da possibilidade de acumulação de água e de proliferação de insetos e pestes urbanas, que são vetores de doenças (MMA, 2010).

O Quadro 4, organizado com base na Resolução 307/2002 (CONAMA, 2002), contém a classificação (A, B, C e D), definição, exemplos e as destinações que devem ser dadas aos resíduos sólidos oriundos da construção civil.

Quadro 4 – Classificação dos Resíduos Sólidos da Construção Civil segundo a Resolução 307/2002 (CONAMA)

| <b>Tipo de RSCC</b> | <b>Definição</b>  | <b>Exemplos</b>  | <b>Destinações</b>  |
|---------------------|---|--|---|
| <b>Classe A</b>     | - São os resíduos reutilizáveis ou recicláveis como agregados.  | - Resíduos de pavimentação e de outras obras de infraestrutura, inclusive solos provenientes de terraplanagem;<br><br>- Resíduos de componentes cerâmicos (tijolos, blocos, telhas, placas de revestimento etc.), argamassa e concreto;<br><br>- Resíduos de processo de fabricação e/ou demolição de peças pré-moldadas em concreto (blocos, tubos, meios-fios etc.) produzidas nos canteiros de obras. | - Reutilização ou reciclagem na forma de agregados, ou encaminhados às áreas de aterro de resíduos da construção civil, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura. |
| <b>Classe B</b>     | - São os resíduos recicláveis para outras destinações.  | - Plásticos, papel, papelão, metais, vidros, madeiras e outros.  | - Reutilização/reciclagem ou encaminhamento às áreas de armazenamento temporário, sendo dispostos de modo a permitir a sua utilização ou reciclagem futura.                                       |
| <b>Classe C</b>     | - São os resíduos para os quais não foram desenvolvidas tecnologias ou aplicações economicamente viáveis que permitam a sua reciclagem/recuperação. | - Resíduos oriundos do gesso.  | - Armazenamento, transporte e destinação final conforme normas técnicas específicas.  |
| <b>Classe D</b>     | - São resíduos perigosos oriundos do processo de construção   | - Tintas, solventes, óleos e outros contaminados ou prejudicados à saúde oriundos de demolições, reformas e reparos de clínicas radiológicas, instalações industriais e outros, bem como telhas e demais objetos e materiais que contenham amianto ou outros produtos à saúde.   | - Armazenamento, transporte, reutilização e destinação final conforme normas técnicas específicas.  |

Fonte: CONAMA (2002).

Adaptação: Thiago Melo (2020)

As principais diretrizes para os setores público e privado, no que tange à gestão dos RSCC, de acordo com a Política Nacional de Resíduos Sólidos, é a Resolução CONAMA nº 307/2002. A resolução estabelece diretrizes, objetivos e critérios para a gestão dos resíduos, de modo a diminuir o impacto ambiental. Além disso, estabelece as classes de resíduos que devem obrigatoriamente ser submetidas à logística reversa, pelo seu potencial reciclável, como, por exemplo, as embalagens, de tintas para pintura de imóveis (ALVES, 2017).

Alves (2017) considera que a construção civil é uma atividade essencial para o desenvolvimento socioeconômico, mas que, no entanto, o consumo de recursos e produção de resíduos são nocivos ao meio ambiente. O impacto maior tem como principal causa o volume do resíduo gerado. Segundo a Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais (ABRELPE), em 2018, no Brasil, foram gerados 79 milhões de toneladas de resíduos nas cidades. E desse quantitativo 92% foram coletados. No entanto, apenas 59% desses resíduos sólidos foram destinados de forma adequada, o restante foi descartado de maneira irregular (ABRELPE, 2019). Alves (2017) registra como principal problema a destinação incorreta dos RSCC, o que reflete a necessidade de investimentos na área de educação ambiental.

A maior parcela dos resíduos sólidos provenientes da construção civil, cerca de 70%, é gerada em reformas e autoconstruções e descartada, de maneira difusa, nos espaços urbanos. Essa realidade conduz à exigência de interlocução entre o poder público, o setor privado e as famílias brasileiras (pequenos e grandes geradores de resíduos). Sobre o problema do descarte, a Fotografia 6 e 7 retratam bem o problema dos Resíduos Sólidos da Construção Civil, nas cidades brasileiras. As fotografias foram realizadas durante trabalho de campo, no ano de 2021, nas proximidades do anel rodoviário (BR-415) e da estrada para o município de Barra do Choça-BA (BA-265).

Fotografia 6 – Resíduos de demolição descartados na Rua B, bairro Caminho da Universidade, na cidade de Vitória da Conquista-BA



Fonte: Acervo pessoal. Pesquisa de campo (2021).  
Autor: Thiago Melo (2021).

Fotografia 7 – Resíduos de demolição descartados na Rua Bezerra de Menezes, bairro Caminho da Universidade, na Cidade de Vitória da Conquista-BA



Fonte: Acervo pessoal. Pesquisa de campo (2021).  
Autor: Thiago Melo (2021).

A Imagem 1, extraída do Google Maps, auxilia para uma melhor visualização do espaço impactado pelo descarte irregular de RCC, na cidade de Vitória da Conquista-BA. Dois dos pontos localizados na imagem, referem-se às Fotografias 6 e 7.

Imagem 1 – Pontos de localização onde foram encontrados descartes irregulares de RCC no bairro Caminho da Universidade em Vitória da Conquista-BA



Fonte: Google Maps (2021).  
Adaptação: Thiago Melo (2021).

O estudo dos RCC representa uma oportunidade para desenvolver iniciativas conjuntas entre governo, sociedade civil, empresários ligados ao setor industrial da construção civil, no intuito de rever o que está sendo feito e propor a reestruturação do sistema de coleta, incluindo a etapa da destinação final dos resíduos, como mais uma estratégia para o desenvolvimento econômico de uma cidade, região ou até mesmo de um país. Nesse sentido, a Imagem 2 permite visualizar uma iniciativa governamental, no município de Vitória da Conquista, no ano de 2013, que não se materializou e, portanto, não gerou os benefícios possíveis. A instalação de uma usina de reciclagem de Resíduos da Construção Civil não se confirmou até o presente momento.

Imagem 2 – Matéria do site oficial da prefeitura – instalação de usina de reciclagem, 2013



Fonte: PMVC – Site oficial (2021).

A obrigatoriedade da implementação do Plano Integrado de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil, previsto na PNRS, surge como uma ferramenta de gestão viável e apropriada para minorar os problemas causados pelo descarte inapropriado e pela falta de reaproveitamento dos Resíduos da Construção Civil (CORRÊA, 2009). Modificar o modelo atual e estabelecer novas práticas sociais impõem novas exigências legais e fiscalização, para que se possa controlar melhor os impactos no espaço urbano. Segundo o autor, “a adequação ambiental, a justiça social, a aceitação cultural, o compromisso com a garantia do saneamento básico, seriam alguns dos requisitos que deveriam ser atendidos” (CORRÊA, 2009, p.22).

Ao investigar algumas das repercussões socioespaciais e ambientais relacionadas à ICC, verificaram-se diversos riscos para a sociedade, que não devem ser minimizados. Tais questões abrangem aspectos socioeconômicos e ambientais complexos, que refletem as dinâmicas do setor da construção civil, que, ao se movimentar e modificar o espaço modifica não apenas as formas, mas os conteúdos das cidades.

## 4 CIRCUITOS SUPERIOR E INFERIOR DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA EM VITÓRIA DA CONQUISTA

*“O impulso vital que põe e mantém em movimento a máquina capitalista vem dos novos consumidores e dos novos produtos, dos novos métodos de produção ou de transporte, dos novos mercados e das novas formas de organização industrial que a empresa capitalista cria.”*

Joseph Schumpeter (1961, p. 110)<sup>30</sup>

Vitória da Conquista tem passado por intensas transformações econômicas, sociais e espaciais, e o desenvolvimento da cidade se caracteriza por dinâmicas particulares, engendradas no interior das relações sociedade-natureza, estabelecidas no espaço urbano e influenciadas pelas conexões com outras localidades. A cidade, há algum tempo, não é mais aquela onde os primeiros moradores mantinham hábitos e costumes eminentemente rurais. E nesse processo de transformação do cotidiano, a Indústria da Construção Civil se firmou como protagonista.

Esse segmento contribui, através dos seus circuitos superior e inferior, para o dinamismo das conexões características do mundo globalizado. Desse modo, ressalvadas algumas fases em que recessões se abateram sobre a economia nacional e internacional, o subsetor da construção imobiliária, relevante para a modernização urbana, tem adquirido, cada vez mais, força, tração e relevância. É nesse contexto que o presente capítulo propõe analisar a realidade dos circuitos produtos da construção imobiliária, em Vitória da Conquista, com base nos dados e informações colhidos, principalmente, na pesquisa de campo.

### 4.1. Breve histórico da urbanização e da expansão de Vitória da Conquista

O espaço e a sociedade de Vitória da Conquista articulam diversos processos e a expansão do tecido urbano é um deles. É de suma importância conhecer esse caminhar histórico, para compreender, na atualidade, o contexto que envolve o subsetor da construção imobiliária, da terceira maior cidade do Estado da Bahia, em termos econômicos e demográficos. Para tanto, compreender as características socioespaciais da expansão da cidade requer investigar o processo de urbanização de Vitória da Conquista.

A localização da cidade exsurge como um fator relevante, como foi mencionado no

---

<sup>30</sup> SCHUMPETER, J. A. *Capitalism, socialism and democracy*. New York: Harper and Brothers, 1961.

subcapítulo 2.4 (Características do Município de Vitória da Conquista). Considerada estratégica, pela característica de entroncamento, a localização de Vitória da Conquista chama atenção e coloca o espaço da cidade como ponto de articulação entre diversos fluxos, advindos do litoral e do interior, bem como de outras regiões do estado e do país. Segundo Ferraz, “[...] Tal posição influencia favoravelmente o desenvolvimento econômico da cidade, que assume importante papel de eixo de circulação no Estado da Bahia e também de ponto de articulação entre a região nordestina e o centro sul brasileiro” (FERRAZ, 2001, p. 21).

Os fixos e fluxos são produzidos e dispostos em escalas diversas, transformando os espaços das cidades. Esses subsistemas de ações e de objetos técnicos reúnem particularidades que extrapolam o local, principalmente, após o advento da globalização moderna. Desse modo, Vitória da Conquista, apesar de integrar uma malha urbana conectada em rede, mantém a sua identidade, que extrapola, inclusive, o território da sede do município.

A ocupação histórica do território de Vitória da Conquista foi marcada pelas expedições exploratórias em busca de riquezas minerais, além de políticas de interiorização da Coroa portuguesa. Esse processo não ocorreu de maneira pacífica, houve uma série de conflitos entre os bandeirantes e tribos indígenas locais, que resistiam à chegada dos “estrangeiros”. Em 1753, o Arraial da Conquista, segundo Ferraz (2001, p. 30), começou a se desenvolver na direção Norte/Sul, às margens do Rio Verruga, tendo a pecuária como principal atividade econômica.

Segundo Rocha (2013), quanto ao processo de urbanização em Vitória da Conquista, o autor assevera que essa dinâmica ocorreu lentamente e de forma gradual. As Fotografias 8 e 9 retratam a cidade em dois períodos diferentes.

Fotografia 8 – Área central de Vitória da Conquista, 1935



Fonte: Acervo do Museu Regional – UESB (2020) – apud (VEIGA, 2010).

Fotografia 9 – Visão de cima do centro de Vitória da Conquista, década de 1970



Fonte: Fotos de Vitória da Conquista. A. M. Teixeira (2021)

De acordo com a Fotografia 8, visualiza-se a praça Barão do Rio Branco, na parte central de Vitória da Conquista, no ano de 1935. Na imagem é possível evidenciar uma área central da cidade em processo de urbanização. Na Fotografia 9, verifica-se a mesma localidade, onde parte do comércio foi se instalando, porém no ano de 1988.

Em um trecho da obra *A Urbanização Brasileira*, Milton Santos indica que, a partir dos anos de 1940, o fenômeno do processo de urbanização se generaliza pelo Brasil, em função do avanço da industrialização. No mesmo período, o processo de urbanização, influenciado pela industrialização e modernização, atinge os espaços da cidade de Vitória da Conquista (FERRAZ. 2001, p. 37).

Para um melhor entendimento das dinâmicas que conduziram à expansão da malha espacial urbana de Vitória da Conquista, o Quadro 5 retrata algumas características desse processo, no período de 1920 a 1985.

Quadro 5 - Crescimento urbano de Vitória da Conquista, 1920-1985

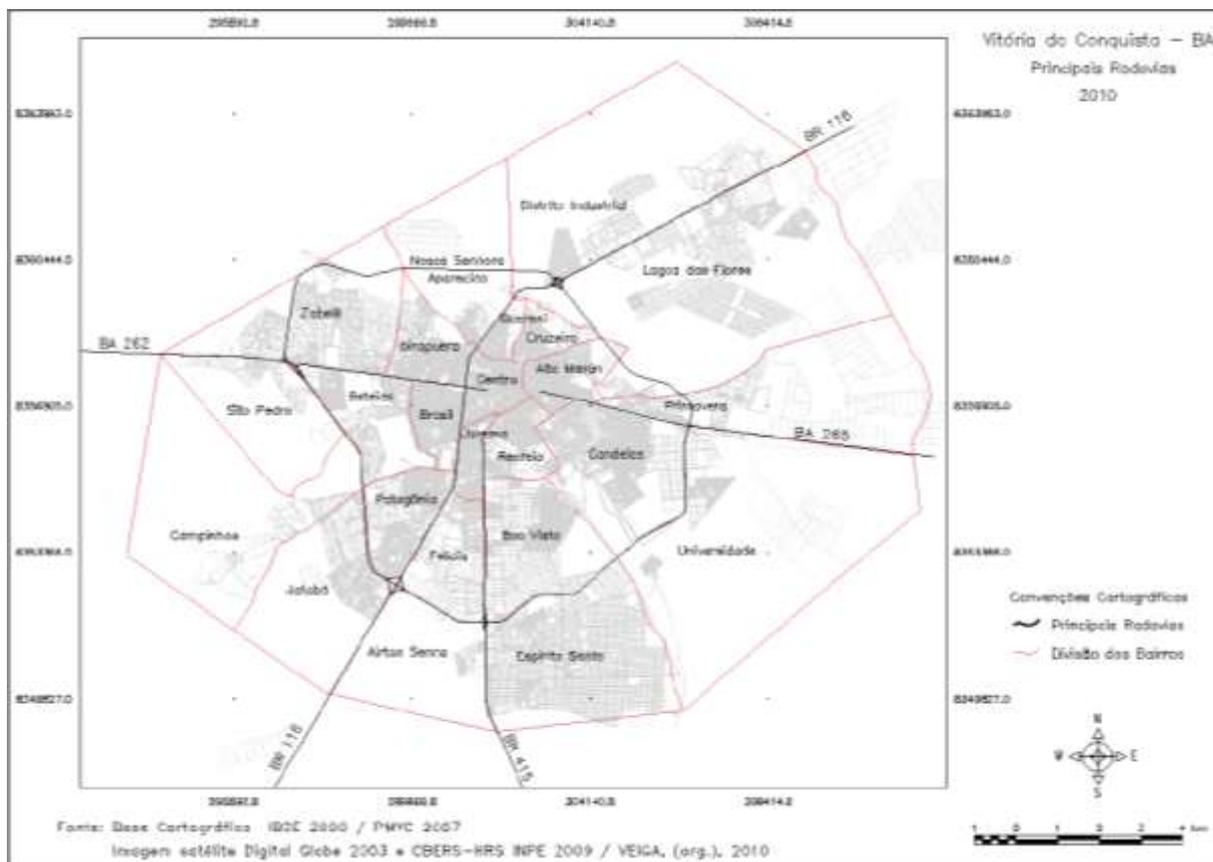
| <b>Período</b>         | <b>Dinâmicas</b>  |
|------------------------|---|
| Décadas de 1920 e 1930 | - Integração com a região cacauceira de Itabuna-Ilhéus;<br>- Abertura da estrada de rodagem pelos fazendeiros, interligando Conquista à Jequié, possibilitando a conexão com Jequié-Nazaré, via estrada de ferro;<br>- O núcleo urbano se desenvolve, a população cresce aumentando o perímetro urbano.   |
| 1944 a 1959            | - Expansão urbana em direção e no entorno das principais rodovias, a BR-116, BA-262 e a BA-265.   |
| 1960 a 1965            | - Surgimento de novos fatores de atração com a construção do aeroporto e a implantação de novos loteamentos a sudeste.  |
| 1966 a 1971            | - Crescimento da malha urbana no entorno do aeroporto, por população de baixa renda;<br>- Implantação da URBIS a sudeste, com padrão de baixa renda, contrastando com o padrão médio e de alta renda nessa mesma área;<br>- Adensamento urbano nos terrenos próximo a Av. Bartolomeu de Gusmão, em direção à BR-116, e no entroncamento com a Av. Juraci Magalhães, no sentido da BR-415.                                       |
| 1972 a 1985            | - Crescimento da malha urbana impulsionado pela economia cafeeira e os seus reflexos no desenvolvimento do comércio e serviços;<br>- Proliferação de grande número de loteamentos, no total de 58;<br>- Tendência de ocupação da serra e do seu entorno;<br>- Adensamento urbano nos terrenos livres da malha urbana;<br>- Expansão da malha urbana a sudeste, oeste e sudoeste;<br>- Implantação de 7 conjuntos habitacionais. |

Fonte: Veiga (2010, p. 103) apud Tanajura (1992).

Adaptação: Thiago Melo (2021).

Conforme a observação do Quadro 5, é possível ter uma noção dos movimentos da sociedade que resultaram na conformação espacial que se tem, atualmente, em Vitória da Conquista. Segundo Ferraz (2001), na década de 1970, Vitória da Conquista deu um salto populacional e progrediu economicamente (FERRAZ, 2001). Em paralelo a cidade foi assumindo, aos poucos, a função de polo regional. Nesse sentido, Santos pontua que a relevância da cidade se dá em função da sua posição hierárquica na rede, que decorre do raio de influência e este se baseia no nível de especialização dos serviços e das atividades produtivas (SANTOS, 2008). No período compreendido entre os anos de 1944 e 1959, a construção das principais rodovias, nas circunscrições da cidade, chama atenção. O Mapa 7 apresenta o traçado das rodovias cortando a cidade.

Mapa 7 – Principais rodovias nas circunscrições de Vitória da Conquista, 2010



Fonte: IBGE (2000); PMVC (2007).

Elaboração: Veiga (2010, p. 105).

No que tange às rodovias e à relevância delas<sup>31</sup>, segundo Veiga (2010),

A abertura das principais rodovias que corta o município ocorreu na década de 1940. A via que liga Vitória da Conquista ao Sul do Estado, no eixo Itabuna-Ilhéus (BR-415); o acesso a Bom Jesus da Lapa em direção a Oeste do Estado, intensificando ainda mais o desenvolvimento do comércio e as imigrações (BA-262); ainda nesse período, o projeto da estrada Rio-Bahia (BR- 116), passando pelo município. Esta BR teve início a partir dos caminhos demarcados por tropeiros e fazendeiros, com início da pavimentação nos anos 50, somente inaugurada com cobertura asfáltica em 1963, no Governo João Goulart. A extensão dessa rodovia abrange ligação no sentido Nordeste-Sudeste, vindo reforçar a posição de Vitória da Conquista no cenário regional [...]. Entre as décadas de 1970 a 1980 foi feita a pavimentação asfáltica da BA-265, no sentido Leste da cidade, facilitando o acesso para o município de Barra do Choça, importante região produtora de café (VEIGA, 2010, p. 105).

A construção das rodovias, o cultivo do café, as ações governamentais, a ação do empresariado da cidade, entre outras variáveis, impulsionaram o setor de comércio e serviços,

<sup>31</sup> A posição estratégica de Vitória da Conquista, quanto à logística de transporte, tem sido uma das explicações do crescimento da cidade, tendo como principais setores atrativos aqueles ligados à saúde, à educação e à construção civil (SANTOS; FERREIRA, 2016).

que foi ganhando mais dinamismo, entre as décadas de 1970 e 1980. Essas variáveis foram determinantes para o avanço do processo de expansão de Vitória da Conquista (ROCHA; FERRAZ, 2015). Portanto, dentro de um contexto geral, o processo de urbanização conquistense impôs transformações significativas às formas da cidade, com o objetivo de atender à lógica da modernização e da urbanização, que se instalou e avançou no país. As dinâmicas de produção, distribuição e consumo, que foram se estabelecendo, desde então, transformaram os espaços e foram transformadas por ele. Rocha e Ferraz (2015) asseveram que:

Do ponto de vista econômico, permanece a predominância da agropecuária e do comércio. O comércio estende a sua influência para outros municípios, principalmente entre as décadas de 1940 e 1960, quando foram construídas várias estradas, formando uma malha rodoviária, que liga o sul ao nordeste brasileiro e o litoral ao oeste do estado.

Ferraz (2001) avança e argumenta que a cidade “[...] passou a expandir a sua malha urbana num processo crescente [...], em decorrência da abertura de loteamentos e do incremento populacional vivenciado pela zona urbana do Município” (FERRAZ, 2001, p. 22). O processo de urbanização em Vitória da Conquista se intensificou desde a década de 1940. Mas, nas últimas décadas do século XX, a abertura de loteamentos impulsionou essa dinâmica. Em Conquista, essa forma de organização do espaço foi capitaneada pelos agentes imobiliários. Nesse sentido, Ferraz (2001) comenta que

A abertura de loteamentos se reflete na configuração territorial e suscita questionamentos acerca dos processos de crescimento com base no ato de parcelar a cidade. Os agentes promotores de loteamentos agiram de acordo com os interesses do capital imobiliário e interferiram, paulatinamente, na construção de Vitória da Conquista [...]. O poder público municipal atuou diretamente como mediador do processo de construção do espaço, intervindo na forma da cidade com a implantação do Programa Municipal de Habitação Popular. Tal programa foi impulsionado, em grande medida, pela força política de movimentos populares de ocupação das áreas urbanas, que passaram a atuar na cidade a partir da segunda metade da década de 1980 (FERRAZ, 2001, p. 23).

A criação de novos espaços se deu através da abertura de loteamentos e com base, principalmente, nos interesses privados. Os agentes imobiliários impulsionaram as mudanças ocorridas na malha urbana. Os movimentos de transformação do meio e de criação de espaços, portanto, além das características históricas de pressão das massas, visaram atender às demandas e aos interesses do capital.

No início da década de 1950, a maior parte da população conquistense era rural, uma década mais tarde a proporção havia sido alterada e a população urbana se tornado maior que a

rural. O crescimento da população urbana ocorreu em função, diretamente, da diminuição da população rural. Esse fenômeno foi impulsionado pela modernização da cidade e se converteu na criação de novos espaços urbanos, na construção de moradias e na ampliação das atividades econômicas, principalmente as comerciais.

Com o avanço dos processos de modernização e urbanização das cidades, houve, no Brasil, incremento populacional relevante, ao longo do século XX. Vitória da Conquista não passou ao largo desses processos e vivenciou, desde então, importante crescimento urbano. A Tabela 8 apresenta, quantitativamente, um retrato do crescimento da população urbana em relação à população rural, em Vitória da Conquista, no período de 1940 a 2010, de acordo com os Censos Demográficos do IBGE.

Tabela 8 – População total, rural, urbana e taxa de urbanização de Vitória da Conquista-BA, 1940-2010

| <b>Período</b> | <b>Total</b> | <b>População Rural</b> | <b>População Urbana<sup>1</sup></b> | <b>Taxa de Urbanização<sup>2</sup> (%)</b> |
|----------------|--------------|------------------------|-------------------------------------|--|
| 1940           | 74.443       | 62.559                 | 11.884                              | 15,96                                      |
| 1950           | 96.664       | 73.111                 | 23.553                              | 24,37                                      |
| 1960           | 143.486      | 90.057                 | 53.429                              | 37,24                                      |
| 1970           | 125.573      | 41.520                 | 84.053                              | 66,94                                      |
| 1980           | 170.619      | 43.107                 | 127.512                             | 74,73                                      |
| 1991           | 225.091      | 36.740                 | 188.351                             | 83,68                                      |
| 2000           | 262.403      | 36.949                 | 225.454                             | 85,89                                      |
| 2010           | 306.866      | 32.127                 | 274.739                             | 89,53                                      |

Fonte: IBGE (1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 e 2010).

Nota: <sup>1</sup> Estão inclusos os moradores das sedes de distritos e povoados.

<sup>2</sup> Percentual da população urbana em relação à população total.

Elaboração: Thiago Melo (2020).

Ao analisar o processo de urbanização, em Vitória da Conquista, entre as décadas de 1940 e 2010, evidencia-se que a população rural aumentou em torno de 44%, enquanto a população urbana cresceu cerca de 350%, entre as décadas de 1940 e 1960. Entre as décadas de 1960 e 1970, observa-se recuo de 54% na população rural, enquanto a população urbana continua avançando. Vitória da Conquista, na década de 1970, havia se tornado um município com população eminentemente urbana, embora tenha apresentado queda na população geral, em relação a década anterior. Nas décadas seguintes a população rural oscilou e passou a apresentar tendência de declínio. Na contramão, a população urbana não parou aumentar. A população geral, nas sete décadas retratadas na Tabela 8, cresceu aproximadamente 311%.

No que tange ao percentual de urbanização, a Tabela 9 exhibe um comparativo entre as taxas de Vitória da Conquista, Região Nordeste e Brasil, no período de 1940 a 2010.

Tabela 9 – Comparativo entre as taxas de urbanização de Vitória da Conquista, do Nordeste e do país, no período de 1940-2010

| Período | Vitória da Conquista (%) | Brasil (%) | Nordeste (%) |
|---------|--------------------------|------------|--------------|
| 1940    | 15,96                    | 31,24      | 23,42        |
| 1950    | 24,37                    | 36,16      | 26,40        |
| 1960    | 37,24                    | 44,67      | 33,89        |
| 1970    | 66,94                    | 55,92      | 41,81        |
| 1980    | 74,73                    | 67,59      | 50,46        |
| 1991    | 83,68                    | 75,59      | 60,65        |
| 2000    | 85,89                    | 81,23      | 69,04        |
| 2010    | 89,53                    | 84,36      | 73,13        |

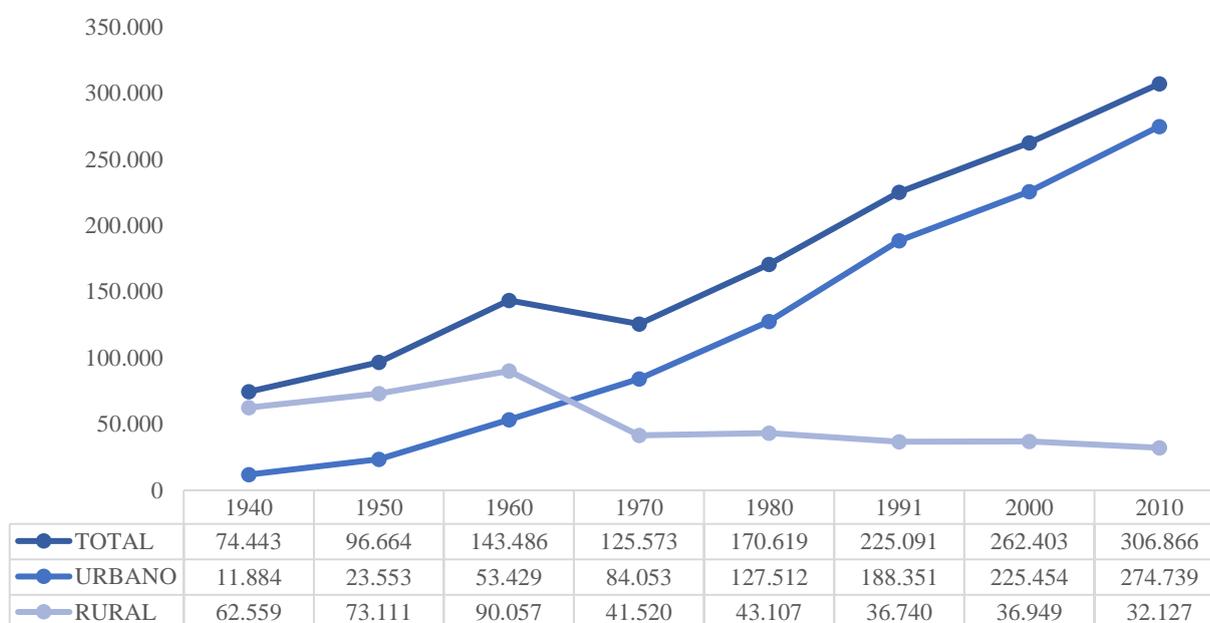
Fonte: IBGE (1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 e 2010).

Elaboração: Thiago Melo.

As taxas de urbanização de Vitória da Conquista, ao longo de sete décadas, com base na Tabela 9, acompanham as tendências de crescimento nordestinas e nacionais. Tal fenômeno repercute a fase de industrialização da economia, modernização e o processo urbanização das cidades brasileiras. Da década de 1970 em diante, Vitória da Conquista se urbaniza a taxas superiores às taxas de urbanização brasileira e do Nordeste.

No Gráfico 7 verifica-se claramente o momento em que a população urbana de Vitória da Conquista supera a população rural e continua aumentando, ao longo da segunda metade do século XX.

Gráfico 7 – População rural, urbana e total de Vitória da Conquista, Bahia, 1940-2010



Fonte: IBGE (1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1990, 2000 e 2010).

Adaptação: Thiago Melo (2020).

É perceptível a “aceleração” do crescimento da população urbana, principalmente da década de 1950 em diante. A população rural não deixou de aumentar, até a década de 1960, embora a taxas inferiores às taxas de crescimento da população urbana. Nas décadas de 1970, 1990 e 2010, evidenciam-se movimentos de redução da população rural. Ainda na década 1970, com taxa de urbanização acima de 60%, conforme observação das informações contidas na Tabela 8 (pág. 105), Vitória da Conquista se tornou eminentemente urbana, quanto ao aspecto populacional. Nesse movimento contínuo e acelerado de urbanização, os contingentes demográficos que migraram para Conquista se uniram aos grupos que viviam na cidade e que não tinham moradia. O resultado foi a organização dessas massas em força política (FERRAZ, 2001).

Sobre os interesses que conduzem as ações dos agentes imobiliários, Silva (2005) discute a influência do capital no processo de criação de moradias para as classes menos favorecidas. Segundo o autor, se para a classe rica não há dificuldade para se instalar em pontos privilegiados da cidade, é para a classe pobre que o espaço urbano vem sendo criado. E esse espaço é modificado de acordo com a lógica do mercado capitalista, que se movimenta em função do lucro. Com efeito, a criação de novas habitações está conectada à necessidade de incluir a população mais pobre nos circuitos urbanos.

Nessa dinâmica, a atenção, por parte principalmente do poder público, ao problema de moradia não é voluntária. Em Vitória da Conquista, o surgimento de diversas ocupações transformou em interesse político o problema habitacional, principalmente das populações mais pobres. Para que a atenção do governo municipal se voltasse para essa classe, foi necessária a intervenção dos movimentos sociais (SILVA, 2005).

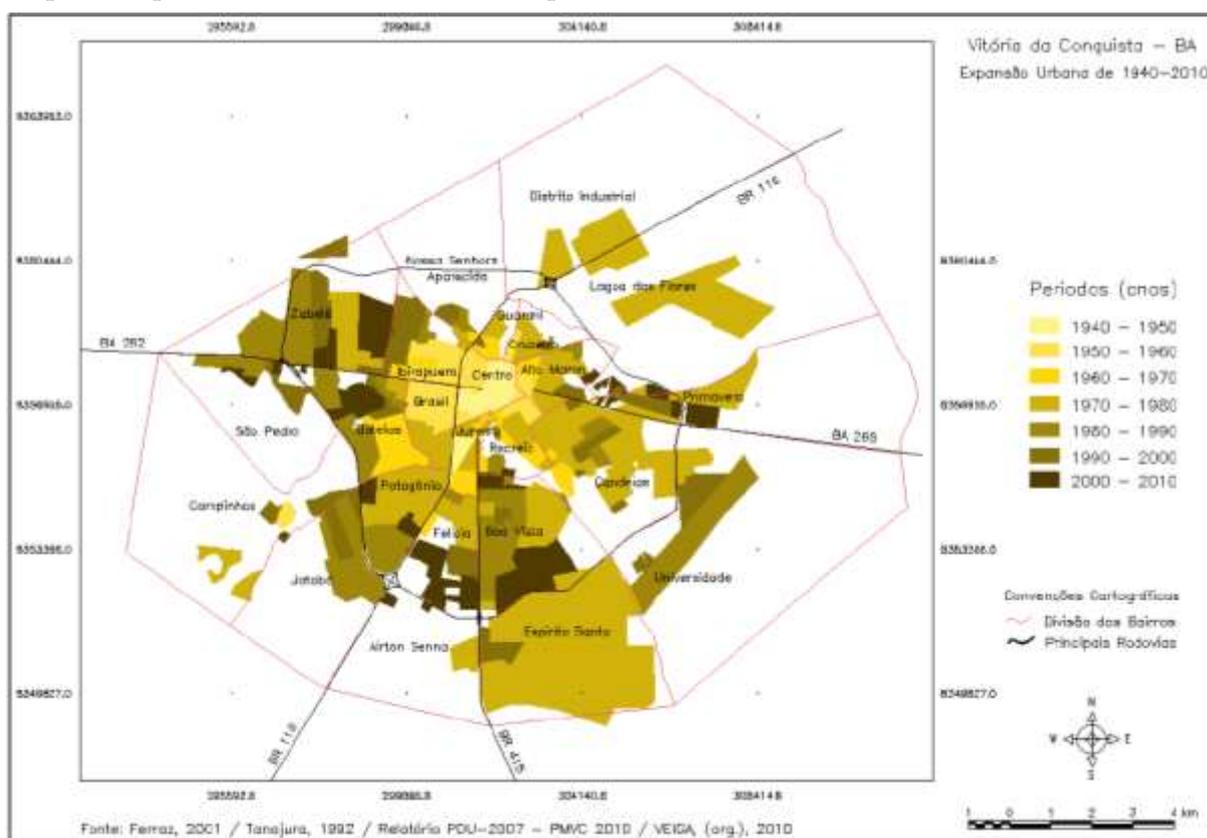
Desde a década de 1980, a abertura de loteamentos foi bastante presente em Vitória da Conquista e em 1999 os registros públicos assinalavam a existência de 249 loteamentos ou parcelamentos na cidade, consoante Ferraz (2001). Como os lotes eram vendidos, então a população que teve acesso dispunha de renda. Não obstante, nem sempre os loteamentos foram vendidos de imediato. Outro aspecto, diz respeito ao fato de que as novas áreas não eram providas de infraestrutura urbana, o que impôs, ao poder público, a realização de investimentos vultosos (FERRAZ, 2001).

Sobre a estratégia de investimentos públicos e privados, na ampliação das infraestruturas urbanas, Lopes (2003) chama atenção para o fato de que “a partir dos anos 1980, as transformações nos modos de produção e organização industrial e o processo de globalização e abertura das economias nacionais vão alterar substancialmente a face do capitalismo e, em consequência, as teorias de desenvolvimento regional” (LOPES, 2003, p. 40). Esses fenômenos

portanto, fizeram com que as empresas e os governos passassem a considerar mais os fatores locais, como resultado de uma estratégia global de endogeneização do desenvolvimento econômico.

Assim, as políticas públicas implementadas em Vitória da Conquista, bem como as ações das empresas locais, nas décadas de 1980 e 1990, estavam perfeitamente alinhadas com uma perspectiva global de crescimento e desenvolvimento das regiões. Nesse sentido, a estratégia conjunta de investir fortemente na construção de moradias e validar a expansão urbana, não apenas atendeu à necessidade de diminuir o déficit habitacional, como reproduziu a lógica do mercado. O Mapa 8 reporta a expansão ocorrida em sete décadas, na cidade.

Mapa 8 - Expansão urbana de Vitória da Conquista, 1940-2010



Fonte: Tanajura (1992); Ferraz (2001); Relatório PDU (2007); PMVC (2010).  
Elaboração: Veiga (2010, p. 110).

No Mapa 8 pode-se constatar o processo de alargamento da malha e preenchimento dos vazios urbanos de Vitória da Conquista, ao longo setenta anos. Nesse sentido, Veiga faz alusão à importância da construção da UESB. Segundo o autor,

Em 1981 ocorreu a instalação de outro importante equipamento, a Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB, distante 4 km da malha urbana, deixando uma quantidade significativa de espaços vazios, áreas de especulação imobiliária,

com valorização acentuada, sobretudo entre os anos de 2000 e 2010 (VEIGA, 2010 p. 108).

As décadas de 1980 e 1990 se caracterizaram pelo movimento de expansão lenta e pela persistência de diversos espaços inabitados, na área urbana da cidade, principalmente nos bairros populares. Os bairros de alto padrão também experimentaram crescimento, embora continuem existindo áreas desocupadas, nessas localidades (VEIGA, 2010). Nos bairros mais pobres, apesar do avanço da área urbana da cidade, a infraestrutura permaneceu inferior, interferindo na qualidade de vida da população. Nas áreas ocupadas pelas classes mais altas a situação quanto à infraestrutura era bem diferente (FERRAZ, 2001).

De 1990 a 2000, ocorreram expansões em bairros mais afastados, bem como loteamentos em áreas marginais ao limite urbano de Conquista. “Nas áreas nobres consolidadas ocorreu o adensamento e ocupação de alguns vazios” (VEIGA, 2010, p. 107-108). De acordo com Silva, em 1991, a prefeitura, através da Secretaria de Desenvolvimento Social e Coordenação da Habitação Popular, criou o Programa Municipal de Habitação Popular, cujo objetivo era solucionar problemas de moradia para os mais pobres ou em condições adversas como desemprego. O programa era a uma resposta encontrada pelo governo municipal de Vitória da Conquista para o problema das ocupações organizadas pelos movimentos populares<sup>32</sup>. Essas ocupações preocupavam os proprietários de terra e estes passaram a pressionar o governo municipal<sup>33</sup> (SILVA, 2005).

Veiga (2010), em relação aos primeiros anos do século XX, salienta que

Nos períodos compreendidos entre as décadas de 2000 e 2010 continuou o processo de ocupação de alguns vazios e de consolidação da malha urbana, com permanência dos grandes vazios nos bairros Felícia, Boa Vista e Candeias, como áreas de especulação imobiliária para as classes de média e alta renda. Parte dos vazios constantes no bairro Felícia foi lentamente ocupado, mas ainda permanecem algumas áreas para fins comerciais e residenciais (VEIGA, 2010, p. 108).

No início da década de 2010, talvez um pouco antes, outra tendência de ocupação e uso do solo fez com que condomínios residenciais fechados comessassem a ser construídos na parte externa do anel rodoviário, em locais com pouca ou nenhuma infraestrutura básica (VEIGA,

---

<sup>32</sup> Como expressa Ferraz (2001), os loteamentos foram realizados levando em consideração principalmente os interesses dos proprietários de terras, de corporações comerciais e do poder público.

<sup>33</sup> Desse modo, corrobora Silva (2005): Vê-se, então, que a atuação heterogênea do Estado no espaço urbano conquistense produziu e produz uma “valorização” diferenciada deste espaço em que áreas serão contempladas por equipamentos coletivos e outras não (...). Assim, a cidade se reproduz de forma heterogênea e segregada, fruto das ações desiguais no processo de produção social do espaço urbano, mediadas pela divisão social e territorial do trabalho que constroem áreas consideradas mais “valorizadas” e menos “valorizadas” (SILVA, 2005, p. 76).

2010). Esta é uma das realidades atuais instaladas em Vitória da Conquista, há inúmeros condomínios sendo construídos pela iniciativa privada, nas proximidades do anel viário. Grandes, pequenas e médias construtoras e incorporadoras, principalmente, estão atuando nessa expansão. Ainda de acordo com Veiga (2010, p. 108) “a tendência [...] para os próximos anos é de decréscimo da expansão urbana através de empreendimentos que ocupem grandes áreas”.

Sobre a expansão, urbanização e ocupação do solo de Vitória da Conquista, um arquiteto<sup>34</sup> entrevistado comentou que:

A urbanização é puxada pela expansão imobiliária. O processo está acontecendo ao contrário, a regulamentação existente não está sendo capaz de orientar a ocupação e o uso da terra, notadamente, a produção imobiliária, ou seja, a produção de espaço construído, então, é um processo ao contrário. Nosso Plano Diretor que regula isso é de 2007, está muito atrasado, em 2015 foi feita uma perfumaria nele só para poder facilitar a construção civil, por parte da indústria, por parte das incorporadoras. E esse descuido, com a atualização do plano foi muito benéfico para as grandes construtoras e para os incorporadores também, porque puderam conduzir a expansão urbana submetida à lógica de reprodução de capital, associada à construção civil e, antes dela, decorrente da formação de valor, na conversão de terra rural em terra urbana. Então o que eu posso concluir, grosseiramente, é que a urbanização decorre da produção imobiliária, que por sua vez, decorre da produção do espaço construído, ou seja, da edificação produzida (entrevista concedida em 2021).

Assim, conforme a percepção do entrevistado, as questões que estabelecem o arranjo espacial urbano, bem como a expansão de Vitória da Conquista, demonstram que no processo de construção da cidade a psicosfera (economia urbana; mercado imobiliário; sistema de crenças e valores; a política) e a tecnosfera (construção de universidades; rodovias; loteamentos; avenidas), entre outros elementos que integram esses subsistemas, são determinantes para a composição das diferentes formas de apropriação dos espaços da cidade. Conforme o entrevistado, o que ocorre é uma disfunção social, tendo em vista que quem teria o poder e o dever de direcionar o processo de expansão, tão complexo e importante para a sociedade conquistense, teve suas funções assumidas pelos agentes imobiliários.

Com base nisso, depreende-se que o mercado imobiliário e os diferentes papéis e interesses dos agentes hegemônicos influenciam a ampliação e acomodação dos espaços urbanos de Vitória da Conquista. Sobre esses agentes, o próximo subcapítulo permitirá compreender melhor as ações, bem como as dinâmicas que esses transformadores dos espaços estabelecem na cidade.

---

<sup>34</sup> Arquiteto e urbanista, entrevista concedida em 2021.

## 4.2 O papel dos agentes imobiliários em Vitória da Conquista

São diversos os agentes que atuam no meio social, os agentes culturais, políticos, econômicos, entre outros que ajudam a transformar a sociedade e conseqüentemente os espaços. Nas Ciências Econômicas, costuma-se chamar de “agente econômico” todo aquele que participa do mercado ou dos mercados, demandando ou ofertando bens ou serviços. Na Geografia e em outras ciências sociais são comuns terminologias como “agente transformador”, “agente socioespacial”, “agente territorial”, “agente produtor do espaço”, além de outras possibilidades. Para este trabalho, optou-se por investigar a ação socioespacial dos agentes imobiliários.

Esses agentes são todos aqueles que ao se movimentarem, no cotidiano, para anteder às suas necessidades e interesses relacionados, de algum modo, ao mercado imobiliário, transformam os espaços urbanos. Está se falando, então, de todas as pessoas jurídicas ou físicas que negociam ativamente ou passivamente imóveis, terrenos, constroem, destroem ou reformam, ou seja, um rol extenso de atores que modificam a realidade espacial da cidade ou do campo.

No caso desta pesquisa, os agentes priorizados foram: imobiliárias, incorporadoras e construtoras. Paralelamente, as ações do poder público, de representantes de empresas de material de construção e de profissionais liberais (arquitetos e engenheiros), foram investigadas, com o intuito de compreender melhor a influência desses agentes na cadeia produtiva da construção imobiliária de Vitória da Conquista. Todos esses, de algum modo, interagem no mercado imobiliário, seja ofertando bens e serviços, seja demandando produtos, insumos, serviços ou ainda regulando ou regulamentando os usos e a ocupação do solo urbano. Cada um desses agentes influencia e é influenciado pelas necessidades e determinações da sociedade e do mercado.

Assim, os agentes imobiliários atuam dinamicamente conforme as condições de flutuação da economia e do mercado específico de locação, compra e venda de terrenos e imóveis urbanos e rurais. Esses atores concorrem nos seus segmentos específicos, mas são complementares quando observada a cadeia que compõe o ramo da construção imobiliária. Assim, tem-se uma lógica produtiva e comercial que se volta para atender às necessidades de moradia, das mais variadas faixas de renda, com ofertas que vão de unidades uniresidenciais até multiresidenciais, em espaços variados da cidade.

O mercado imobiliário de Vitória da Conquista é diversificado e composto por interesses que vão desde a simples busca por um teto para morar à especulação imobiliária promovida nos circuitos que incrementam artificialmente o valor do solo. Processos como o da urbanização

figuram entre os mais interessantes para os agentes imobiliários, posto que essas dinâmicas turbinam os motores da Indústria da Construção Civil. Nesse sentido, um entrevistado<sup>35</sup> salienta que

Quem manda é a produção do espaço construído, ou seja, a lógica de reprodução do capital na edificação. Dela decorre a chamada expansão imobiliária, e não apenas isso, tem outras coisas associadas, como por exemplo, a produção de condomínios, a ocupação e conversão de terras rurais em terras urbanas, a demanda de infraestrutura e de serviços e, por fim, a produção imobiliária determinando a urbanização. Ou seja, a gente não tem capacidade de condução do processo de urbanização da cidade coordenado pelo ente público, o que é uma estrita responsabilidade prevista em Constituição Federal, prevista em Estatuto da Terra, prevista em Estatuto da Cidade. Então, nós temos um processo ao contrário, o acessório controla o principal (entrevista concedida em 2021).

Nesse sentido, portanto, as estratégias de negócio dos agentes imobiliários interferem na conformação dos espaços da cidade. A fricção entre os interesses desses grupos e de outros grupos, como as populações sem moradia e o próprio governo municipal, dita o ritmo e os rumos da expansão urbana. Com uma observação em relação à Vitória da Conquista, conforme palavras do entrevistado e segundo o seu entendimento, ocorre uma espécie de inversão nas prerrogativas, tendo em vista que o Estado que teria a função de projetar, regulamentar e fazer cumprir, com a participação da sociedade civil, o planejamento traçado no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU), tem as suas atribuições legais “apropriadas” pela iniciativa privada.

No Quadro 6 estão elencados alguns dos principais agentes imobiliários que empreendem no mercado local. No entanto, esse mercado é mais amplo, há inúmeras empresas de pequeno, médio e grande porte ofertando seus serviços e produtos aos moradores da cidade e a outros interessandos em investir ou mesmo em residir futuramente em Vitória da Conquista. Por conta da robustez e da diversidade da economia, há um quantitativo grande de imobiliárias, incorporadoras e construtoras que atuam na cidade. No entanto, para esta pesquisa, apenas alguns desses agentes foram selecionados para compor o quadro explicativo.

Desse modo, no Quadro 6, para auxiliar a compreensão, estão expostas algumas das características dos principais agentes imobiliários que atuam em Vitória da Conquista. Alguns desses agentes sociais foram entrevistados e os seus relatos estão dispostos ao longo do texto.

---

<sup>35</sup> Arquiteto e urbanista, entrevista concedida em 2021.

Quadro 6 – Informações sobre as características de alguns dos principais agentes imobiliários que atuam em Vitória da Conquista

| <b>Agente Imobiliário</b>   | <b>Nome de Fantasia</b>            | <b>Características</b>   | <b>Matriz/Local de atuação</b>  |
|-----------------------------|------------------------------------|--|---|
| Construtora e Incorporadora | VCA Construtora e Incorporadora    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Os sócios-proprietários da VCA Construtora e Incorporadora Ltda atuam no ramo desde 2005.</li> <li>- A VCA existe desde 2017 e é uma empresa de construção, incorporação e comercialização de unidades residenciais de médio padrão<sup>36</sup>;</li> <li>- Atualmente, emprega em torno de 1.500.</li> </ul>            | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matriz:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitória da Conquista</li> </ul> </li> <li>▪ Atuação:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitória da Conquista</li> <li>- Guanambi</li> <li>- Barra Grande (Península de Maraú)</li> </ul> </li> </ul>  |
| Construtora                 | E2 Engenharia e Empreendimentos    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Desde 1997 no mercado imobiliário a construtora realizou mais de 40 empreendimentos e entregou cerca de 9.500 unidades em Vitória da Conquista e em outras cidades;</li> <li>- Atualmente, está construindo 391 unidades para o programa governamental “Casa Verde e Amarela”, além de outros empreendimentos.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matriz e atuação:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitória da Conquista</li> </ul> </li> <li>▪ Atuação:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ituberá</li> <li>- Poções</li> <li>- Barra do Choça</li> <li>- Jaguaquara</li> <li>- Itapetinga</li> <li>- Jequié</li> <li>- Brumado</li> </ul> </li> </ul> |
| Construtora                 | MRV Engenharia e Participações S/A | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Está no mercado desde 1979;</li> <li>- Maior construtora do país no segmento de imóveis para a classe média e média baixa;</li> <li>- Mais de 30 mil colaboradores;</li> <li>- Iniciou as operações em Vitória da Conquista em 2015.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matriz:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belo Horizonte</li> </ul> </li> <li>▪ Atuação:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mais de 160 cidades em 22 estados e no DF</li> </ul> </li> </ul>  |
| Construtora                 | VER                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- A VER Construtora Ltda. fornece consultoria e realiza serviços pequenos e médios da construção civil.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matriz e atuação:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitória da Conquista</li> </ul> </li> </ul>   |
| Imobiliária                 | Mário Botelho                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- A imobiliária Mário Botelho empreende no ramo de locação, compra e venda de imóveis e funciona há aproximadamente 10 anos na cidade;</li> <li>- Atua também em poções.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matriz:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitória da Conquista</li> </ul> </li> <li>▪ Atuação:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Poções</li> </ul> </li> </ul>   |
| Imobiliária                 | Moreira Alves                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- No mercado imobiliário desde 1982, a empresa administra aluguéis e realiza venda de imóveis na cidade e na zona rural.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matriz e               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitória da Conquista</li> </ul> </li> <li>▪ Atuação:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Anagé</li> </ul> </li> </ul>   |
| Imobiliária                 | Pascoal Imóveis                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Trabalham com locações, compra e venda de imóveis urbanos, além de consultoria imobiliária e avaliações de imóveis.</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Matriz e atuação:               <ul style="list-style-type: none"> <li>- Vitória da Conquista</li> </ul> </li> </ul>   |

Fonte: Pesquisa de campo (2021). Elaboração: Thiago Melo (2021).

<sup>36</sup> “Não é possível definir um valor referente ao metro quadrado da obra para entender se o imóvel é de baixo, médio ou de alto padrão, mas existem índices de preço do custo de obras residenciais por metro quadrado. Esse custo é dividido em baixo, médio e alto padrão. Também é dividido por regiões do Brasil e seu custo é tão variável quanto nossa diversidade cultural. Resumindo, cada caso é um caso”, explica um engenheiro civil (entrevista concedida em 15 de setembro de 2021).

As imobiliárias atuam, prioritariamente, no mercado local. Algumas delas estendem suas operações para a zona rural da cidade, efetuando vendas ou locações. As incorporadoras e construtoras ampliam suas estratégias de ação para outras cidades. A E2 Engenharia, há muito tempo empreendendo no setor da construção civil, constrói e comercializa os seus produtos em outros municípios. A MRV Engenharia, por outro lado, fez o caminho inverso, advinda de Belo Horizonte, desde 2015 tem expandido suas operações em Vitória da Conquista. Esta Construtora, atualmente, tem empreendimentos espalhados por 22 estados mais o DF e emprega mais de 30 mil trabalhadores. A VCA Construtora e Incorporadora, por sua vez, apesar de estar foralmente há menos de 5 anos no mercado, empreende em outros centros urbanos. Sobre a escolha por construir e incorporar em Vitória da Conquista, um dos sócios-proprietários salienta:

Somos em cinco sócios, com exceção de um, que veio de São Miguel das Matas. Somos todos conquistenses, então, é natural que a gente queira investir em nossa cidade. A gente atua no mercado imobiliário desde 2001. Montamos uma primeira empresa em 2005, em sociedade, atuando apenas na área de compra e vendas de imóveis e desde 2012 a gente começou a trabalhar na área de incorporação. O primeiro empreendimento que nós incorporamos foi o Campus Vivant Club Residence, um empreendimento já notório na cidade e um dos maiores empreendimentos do estado da Bahia. A partir daí, começamos a atuar mais fortemente na área do mercado imobiliário de habitação, a partir de 2017 (entrevista concedida em 2021).

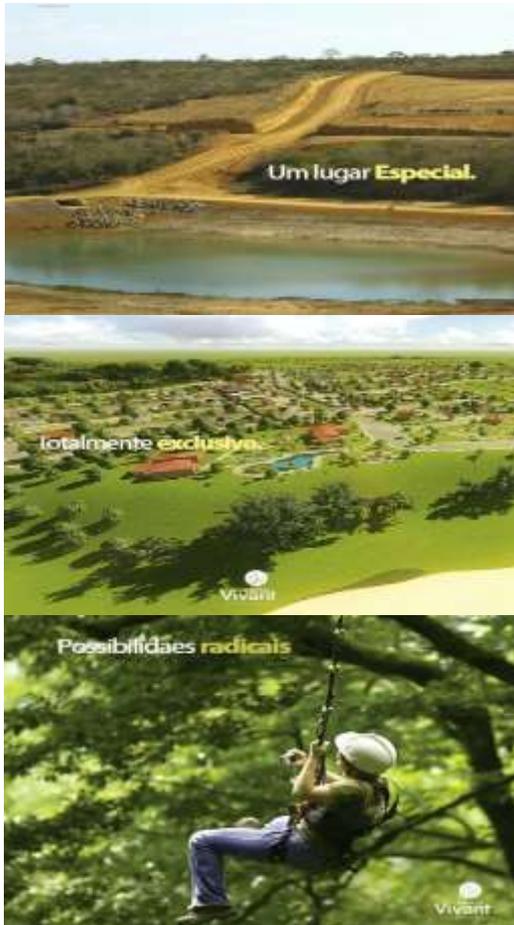
Em 2019, o condomínio Campus Vivant foi entregue aos compradores. Ele está situado na borda da BR-116, sentido Rio de Janeiro, e foi amplamente publicizado na cidade. Atributos como localização, segurança, tranquilidade, vida em meio à natureza, área de lazer, entretenimento, além de outros, foram enfatizados pela estratégia de marketing, o que pode ser visualizado nas Imagens 3 e 4.

Imagem 3 – Propaganda da venda de lotes residenciais, em condomínio a 15 km da área urbana de



Fonte: VCA Construtora e Incorporadora (2019).

Imagem 4 – Propagandas veiculadas no perfil do empreendimento Campus Vivant, no Instagram - Vitória da Conquista, 2015



Fonte: Campus Vivant (INSTAGRAM, 2015).

#### Início das obras (2015)

Um dos espaços perfeitos para quem procura tranquilidade e lazer, com paisagem envolvente e ambiente harmonioso, será a área dos lagos do Campus Vivant. São mais de 60 mil m<sup>2</sup> de espelho d'água (INSTAGRAM, 2015).

#### Prospecto de venda menciona exclusividade

O Campus Vivant conta com uma estrutura exclusiva e sofisticada de lazer e entretenimento e mais de 7 km de muro residencial. É o lugar perfeito para você viver bem (INSTAGRAM, 2015).

#### Lazer, natureza, esportes radicais

Para que gosta de adrenalina, a tirolesa será uma grande atração. Ligando a parte mais alta da mata ao lago, a tirolesa do Campus Vivant contará com estrutura e equipamentos adequados, seguindo as normas e os padrões de segurança exigidos (INSTAGRAM, 2015).

Outro empreendimento da VCA, o condomínio Duque Residence é exemplo do estilo de vida que agentes imobiliários da cidade prometem entregar aos seus clientes. Nas imagens 4, 5 e 6 verificam-se alguns dos atributos, que fazem esse modo de vida diferenciado, como segurança, boa localização, para acesso rápido às avenidas principais, qualidade de vida, mobilidade no interior do condomínio, entre outras qualidades.

Imagem 5 – Publicidade do estilo de vida projetado pelos agentes imobiliários



Fonte: VCA Construtora e Incorporadora (2020).

Imagem 6 – Publicidade mostra o padrão de tecnologia, segurança, privacidade, comodidade e outros atributos do condomínio

## DUQUE RESIDENCE

SUA PRÓXIMA CONQUISTA

Condomínio de casas soltas, com 3 suítes, em localização privilegiada, próximo aos melhores shoppings da cidade e em local valorizado pelo mercado imobiliário, o bairro da Boa Vista.

Seus atributos são dignos de um Duque e Duquesa: todas as unidades vem com fechadura eletrônica, reforçando o conceito de quem busca mais qualidade de vida, sem perder de vista a beleza e segurança. As casas tem telhado embutido, duas vagas de garagem independentes, duas entradas, social e de serviço, garantindo privacidade e funcionalidade.

O Condomínio ainda conta com quadra poliesportiva, academia completa, salão de jogos equipado, quadra de squash, piscina semiolímpica com sauna integrada, e uma fonte para adornar ainda mais esta riquíssima e completa área de lazer com dois pavimentos.

As unidades do Duque Residence tem 60m<sup>2</sup> de área construída mas quintal com até 78m<sup>2</sup> e recuo na parte frontal. É oferecido a você por R\$ 310.000,00, com financiamento pela casa econômica federal e a possibilidade de utilizar do saldo do seu FGTS.



Tecnologia a serviço da sua segurança e comodidade. Todas as unidades serão entregues com fechadura eletrônica, máxima exclusividade VCA Construtora.



Fonte: VCA Construtora e Incorporadora (2020).

Imagem 7 – Publicidade reforça mais um atrativo importante do empreendimento: boa localização

PRÓXIMO AOS MELHORES SHOPPINGS DA CIDADE



Fonte: VCA Construtora e Incorporadora (2020).

Os agentes imobiliários ativam as estratégias para turbinar e acelerar as vendas, como é possível constatar nas Imagens de 1 a 6. Dessa maneira, a ideia que se tem é a de que com a aquisição do lote ou do imóvel o cliente poderá desfrutar de uma vida cercada pela natureza, com segurança, infraestrutura, boa localização, conforto, ou seja, boa parte do que não se pode ter residindo em outras localidades. Mas esse estilo de vida é acessível, na maior parte das vezes, para aqueles que dispõem de dinheiro suficiente ou de margem salarial para financiar o imóvel, junto à própria incorporadora ou a instituições financeiras como a CEF (principal banco do mercado com linhas de crédito para a aquisição de moradia) ou outro banco. Em relação à

possibilidade de financiamento com a própria incorporadora, uma entrevistada, funcionária<sup>37</sup> dessa empresa informa,

Atualmente a empresa dispõe de duas modalidades de financiamento, sendo elas: financiamento bancário, realizado através da Caixa Econômica Federal, com as modalidades de financiamento PCVA, FGTS e SBPE (cartas de crédito conforme perfil do cliente), onde o banco realiza a liberação do crédito conforme capacidade financeira do cliente. E financiamento direto com a própria empresa, onde o cliente pode financiar o seu imóvel direto conosco (entrevista concedida em 2021).

O sócio-diretor de uma empresa construtora e incorporadora esclarece que o acesso aos empreendimentos imobiliários em Vitória da Conquista, pelas classes mais altas e pela classe média ocorre da seguinte forma:

As classes A e B, notadamente a A, já gozam de excelente moradia. Então o volume de venda para essa classe é muito baixo e o acesso é pleno. Eles têm capacidade de buscar financiamento no sistema financeiro de habitação quando precisam e muitas vezes de se consorciar com outros e construir, isso é muito comum em Conquista. A classe B depende mais de incorporadoras que lancem determinado tipo de empreendimento para que elas possam adquirir, via sistema financeiro de habitação, financiamento ou parcelas junto à própria incorporadora, mas o acesso também é fácil. A classe C ganhou, com o programa Minha Casa Minha Vida, um acesso que antes não tinha. Por isso vemos surgir diversos condomínios na cidade. [...] se você tem uma família que tira em torno de 4 mil por mês, ela facilmente consegue um financiamento de um imóvel, sem nenhuma dificuldade. Basta escolher um imóvel que caiba no bolso e que dê na condição deles (entrevista concedida em 2021).

Em relação às classes mais baixas, o mesmo diretor destaca:

A faixa D e E é um pouco mais complicada, agora você tem o Programa Minha Casa Minha Vida, em que o governo oferta um subsídio e essa família pode chegar a ter 20 mil reais de desconto, mas tem muita dificuldade para fazer uma poupança inicial, que é aquela que permite eles darem a entrada, já que todo imóvel precisa de 20% de entrada. As incorporadoras facilitam isso, dividindo esses 20% em 30 ou 40 meses, mas ainda assim choca com outras despesas de aquisição como registro de contrato, juros de obra e etc. Então, realmente, a classe D e E tem mais dificuldades e ainda tem a questão da renda deles ser comprometida com o sustento. Tirar parte dessa renda para adquirir o imóvel na planta e continuar pagando aluguel não é fácil. Ou seja, tem a facilidade no acesso? Tem. Em contrapartida, eles têm dificuldade para acessar essas facilidades (entrevista concedida em 2021).

Desse modo, de acordo com as informações prestadas pelo entrevistado, os mutuários de baixa, média e alta renda dispõem de condições diferentes de acesso à moradia. As faixas

---

<sup>37</sup> Funcionária de empresa da construção civil, entrevista concedida em 2021.

mais baixas têm dificuldade em financiar um imóvel, porque muitas vezes as famílias não conseguem guardar um valor para dar entrada. Por outro lado, as famílias de classe média e as famílias mais ricas não encontram grande dificuldade. De qualquer forma, o programa Minha Casa Minha Vida, segundo ele, facilitou o acesso à casa própria, embora não tenha resolvido o problema do déficit de moradia na cidade.

Percebe-se que tanto a iniciativa privada quanto o poder público atuam para mitigar o problema do déficit habitacional, no entanto, com objetivos e interesses diferentes. Enquanto a Administração Pública busca solução para as famílias que estão desabrigadas ou que habitam locais em condições precárias, cumprindo função social, as empresas ligadas ao mercado imobiliário almejam garantir o retorno dos seus investimentos, com a comercialização de apartamentos e casas que atendam a diversos padrões de renda.

Ainda sobre o problema do déficit de moradia, de acordo com um empresário de Vitória da Conquista

Todas as cidades do Brasil têm déficit habitacional. O déficit habitacional no país hoje gira em torno de 8 milhões de habitações. Quando você considera habitações novas e sub-habitações, porque tem gente que mora, mas mora muito mal, sem ter na habitação as condições mínimas necessárias para chamar de moradia, mas vive. Muitas vezes tem uma casa de 2 cômodos vivendo 3 famílias. Moram? Moram. Mas moram mal, por isso chama-se sub habitação (entrevista concedida em 2021).

Os agentes imobiliários se movimentam para atender à demanda do mercado. Conforme a resposta do entrevistado existe um déficit de moradia importante, atualmente, no país. O problema da falta de moradia, atrelado ao crescimento da população, da má distribuição da renda e do aumento da pobreza refletem um problema estrutural do país.

Assim como os agentes imobiliários, há outros agentes sociais que, nas suas atuações diárias, modificam os espaços da cidade. Dessa maneira, para uma melhor compreensão dessas ações, o Quadro 7 apresenta características e atribuições desses agentes transformadores que interferem no cotidiano da cidade.

Quadro 7 – Características de outros agentes sociais que compõem e que de algum modo influenciam a cadeia produtiva da construção imobiliária de Vitória da Conquista

| <b>Agente social</b>           | <b>Segmento</b>                               | <b>Características/atribuições</b>   |
|--------------------------------|---|--|
| PMVC                           | Secretaria de Infraestrutura Urbana (SEINFRA) | - Planejar e fiscalizar a execução de obras públicas e realizar trabalhos topográficos para obras e serviços a cargo da prefeitura;<br>- Promover a construção de parques, praças, jardins públicos, bem como estudos e projetos para a alteração e atualização do PDDU e da regulamentação do uso e do parcelamento do solo urbano. |
| PMVC                           | Secretaria de Desenvolvimento Social          | - Elaborar políticas públicas de assistência social, de direitos humanos, de habitação de interesse social e de segurança alimentar e nutricional, entre outras atribuições.   |
| Casa de material de construção | Casa Shop                                     | - Comercializa produtos para atender as construções de médio e alto padrão.  |
| Casa de material de construção | C. Amorim                                     | - Comercializa produtos variados para baixo, médio e alto padrão de consumo relacionado à construção civil.  |
| Casa de material de construção | Atacadão dos Pisos                            | - Possui variedade de produtos para construção, reforma e decoração – materiais elétricos, materiais hidráulicos, ferragens, além de outros.   |
| Distribuidora de Ferragens     | Isafer  | - Empresa distribuidora de produtos siderúrgicos customizados: aços e metais cortados em diversos tamanhos, ferramentas e aço construção mecânica.   |
| L. V.                          | Arquiteta e urbanista                         | - Autônoma, presta consultoria em arquitetura, urbanismo e <i>design</i> de interiores para pessoas físicas e jurídicas.   |
| A. C.                          | Engenheiro civil                              | - Prestador de serviço, atende a construtoras de pequeno porte da cidade e pessoas físicas;<br>- Elabora projetos e resolve problemas relacionados a documentação, junto aos órgãos municipais e estaduais.  |
| G.S                            | Arquiteto e urbanista                         | - Elabora projetos variados, plantas, presta consultoria para construtoras e para clientes particulares.   |

Fonte: Pesquisa de campo (2021). Elaboração: Thiago Melo (2021).

A prefeitura de Vitória da Conquista (PMVC) se manifesta sobre o território do município por meio das ações das suas secretarias, coordenações e gerências especializadas. A Secretaria de Infraestrutura Urbana (SEINFRA), por exemplo, é responsável por executar obras públicas como construção de praças, parques, jardins públicos, promover estudos e projetos para alteração e atualização do PDDU<sup>38</sup>, analisar processos para a liberação de habite-se<sup>39</sup> e de Alvará de Construção<sup>40</sup>, bem como fiscalizar as obras realizadas na cidade, através da

<sup>38</sup> No artigo 2º do Plano de Mobilização Social – Produto 2; Revisão 01; setembro de 2018 – elaborado pela Fundação Politécnica da Bahia (FEP) está escrito que “o Plano Diretor, a ser aprovado por lei, conterá diretrizes gerais, destinadas a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da Cidade e garantir o bem-estar e a melhoria da qualidade de vida de seus habitantes” (PMVC; 2018 – Edital de Convocação e Regimento Interno da Audiência Pública do PDDU de Vitória da Conquista).

<sup>39</sup> “Documento expedido pelo Município reconhecendo o empreendimento em condições de ser utilizado, para o fim solicitado no Alvará de Construção” (PMVC, 2007, p. 74).

<sup>40</sup> “Documento expedido pela Administração Municipal assegurando a concessão do direito requerido” (PMVC, 2007, p. 65).

Coordenação de Obras, entre outras atribuições. Nesse sentido, o coordenador de obras da cidade analisa que “a prefeitura vem buscando recursos, vem se planejando”<sup>41</sup>. Ele vai além,

Aqui é uma secretaria que planeja também o crescimento ordenado e organizado da cidade. Estamos entrando agora em fase final o PDDU e ele já deve estar indo para Câmara nos próximos dias para votação e finalização da lei. Através do PDDU a gente vai ter um direcionamento de como agir e de como inserir todos os setores da sociedade no desenvolvimento da cidade (entrevista concedida em de 2021).

A Secretaria de Desenvolvimento Social, por sua vez, por meio do Cadastro de Habitação da cidade implementa políticas e ações para diminuir o déficit de moradia da cidade, que atinge principalmente as populações de baixa renda. Inclusive, em relação ao momento atual de pandemia de COVID-19, o diretor de habitação de interesse social, afirma: “nós estamos vivendo uma crise econômica e sanitária sem precedentes e isso impacta bastante em relação a busca por uma moradia. Sem a condição de pagar um aluguel, as famílias que crescem buscam seus espaços e encontram dificuldade”. O entrevistado salienta, ainda, que

A Secretaria de Desenvolvimento Social tem buscado elaborar, propor projetos voltados para ampliar a oferta de moradias, projetos, propostas voltadas para doação de lotes, doação de residências para esse público. E também estamos nos preparando agora para o programa Casa Verde e Amarela, que contempla tanto ações voltadas para regularização fundiária quanto também para melhoria habitacional (entrevista concedida em 2021).

O poder público, de acordo com as declarações do diretor de habitação, parece estar atento às demandas relacionadas à falta de moradia para muitas famílias que moram na cidade. No entanto, de acordo com os dados do Censo Demográfico de 2010, o município de Vitória da Conquista apresentava déficit de 10.793 moraria..

Sobre a percepção a respeito do déficit habitacional existente em Vitória da Conquista, uma gerente de imobiliária entrevistada “considera que há um déficit de moradia em algumas localizações da cidade, mas no centro da cidade, no sentido comercial, também existe déficit”. Ela argumenta ainda que “faltam mais imóveis no estilo casa em condomínio”. Segundo ela, “Vitória da Conquista pode crescer bastante, no que tange a esse tipo de habitação, que pode ser de baixa, média e alta renda, [...] isso contribuirá para a diminuição do déficit de moradia, nos próximos anos”<sup>42</sup>.

A mesma visão tem uma arquiteta e urbanista entrevistada<sup>43</sup> quando perguntada sobre o

<sup>41</sup> Coordenador de obras da cidade, entrevista concedida em 2021.

<sup>42</sup> Gerente de uma imobiliária, entrevista concedida em 2021.

<sup>43</sup> Arquiteta e urbanista, entrevista concedida em 2021.

problema da moradia na cidade. Nesse sentido ela comenta que “realmente é notório que há pessoas sem ter onde morar ou morando em condições insalubres ou mesmo morando de favor na casa de familiares. Essa pessoas não têm renda suficiente para custear uma casa digna para a família”. A arquiteta continua, “só uma curiosidade, não sei se você sabe, mas existe uma norma, que não me recordo agora, se é uma lei ou se é uma regulamentação do CAU/BR<sup>44</sup>, mas que garante assistência técnica gratuita<sup>45</sup> às famílias de baixa renda para construir ou reformarem suas casas”. Ela completa: “Isso é algo social”. Perguntada se ela percebia que a norma era cumprida, respondeu: “não vejo ser cumprida, muitos nem sabem que têm esse direito, que existe essa regulamentação, mas acho que seria uma obrigação do município tanto informar quanto cumprir”.

Sobre esse tema, um engenheiro civil, que é de Minas Gerais, mas mora em Conquista há alguns anos, comenta sobre ter a impressão de que “em Vitória da Conquista existe um esforço para as pessoas morarem um pouco melhor. Há problemas, mas os bairros populares são relativamente organizados e estruturados<sup>46</sup>”. Ele reforça ainda que tem notícia de que a prefeitura oferece projetos, plantas prontas para a construção de casas<sup>47</sup>. O coordenador de obras da SEINFRA confirma essa informação. Segundo este,

São disponibilizadas seis plantas para casas populares diferentes, para as pessoas de baixa renda construir suas casas, sem a necessidade de contratarem um arquiteto ou um engenheiro, [...] é o lado social. Aqui temos esse benefício, essa assistência para população de baixa renda<sup>48</sup> (entrevista concedida em 2021).

Conforme o engenheiro civil “isso é uma boa iniciativa, mas talvez falte informar à população<sup>49</sup>”. O coordenador de obras da cidade, que também engenheiro civil, concorda que falta informar mais a população, “mas com a plataforma nova, ‘Tudo Fácil<sup>50</sup>’, queremos disponibilizar isso cada vez mais e para mais pessoas essas informações<sup>51</sup>”.

Na cadeia produtiva da construção imobiliária as casas de material de construção locais funcionam como varejistas e atacadistas do circuito superior e inferior da economia da cidade. As lojas Atacadão dos Pisos, Cincal, C. Amorim, Casa Shop, Isafer, são alguns exemplos de agentes econômicos que fornecem insumos para as construtoras, incorporadoras e para os

<sup>44</sup> Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil.

<sup>45</sup> A lei federal nº 11.888/2008, no seu art. 1º, “assegura às famílias de baixa renda assistência técnica pública e gratuita para projeto e a construção de habitação de interesse social.

<sup>46</sup> Engenheiro civil, entrevista concedida em 2021.

<sup>47</sup> Engenheiro civil, entrevista concedida em 2021.

<sup>48</sup> Coordenador de obras da cidade, entrevista concedida em 2021.

<sup>49</sup> Engenheiro civil, entrevista concedida em 2021.

<sup>50</sup> <https://www.pmvc.ba.gov.br/portal-tudo-facil-prefeitura-lanca-plataforma-de-servicos-online/> (PMVC, 2021).

<sup>51</sup> Coordenador de obras da cidade, entrevista concedida em 2021.

“construtores formiguinhas<sup>52</sup>” da cidade e de cidades, distritos e vilarejos vizinhos.

A Fotografia 10 ilustra uma loja de materiais para a construção civil, bem como alguns produtos que são comercializados e as promoções utilizadas para atrair o consumidor.

Fotografia 10 – Casa de material de construção que atua no atacado e no varejo em Vitória da Conquista – Promoções<sup>53</sup> – setembro de 2021



Fonte: Acervo pessoal. Pesquisa de campo (2021).  
Autor: Thiago Melo (2021).

A loja Atacadão dos Pisos, na Fotografia 6, atende às incorporadoras e construtoras de Vitória da Conquista e de outras localidades próximas, segundo o gerente da loja e atende também a empresas de outros segmentos como a DASS, Teiú e grupo Chiacchio<sup>54</sup>. Além disso, comercializa materiais de construção e de decoração para os consumidores finais que estão construindo ou reformando. De acordo com o entrevistado

A empresa atua há 3 anos no mercado de Conquista. Um dos motivos

<sup>52</sup> Segundo um empresário da construção civil, são esses “construtores formiguinhas” os maiores responsáveis por movimentar a cadeia produtiva e a economia urbana da construção imobiliária. De acordo com ele “você tem um conjunto de pessoas que constrói o que a gente chama de “construtora formiguinha”, que são pessoas individuais construindo e reformando suas casas, gerando um volume de emprego substancial e obviamente distribuindo renda e riqueza (entrevista concedida em 14 de setembro de 2021).

<sup>53</sup> A loja estava repleta de promoções. De acordo com o gerente da loja, a estratégia de comprar um elevado estoque para atravessar o período de pandemia fez com que a conseguissem manter as vendas em alta em 2020 e em 2021, apesar da falta de produtos no mercado e da alta dos preços, devido ao desabastecimento ocorrido no segmento de materiais de construção. Segundo ele, “em relação à pandemia a gente se antecipou, fomos até os fornecedores e nos adiantamos e compramos em quantidade grande, revestimentos, argamassa, rejuntas, tintas, torneiras etc. Então somos a loja com o maior estoque aqui atualmente. Nos preparamos para sete meses de pandemia e foi o suficiente, e ainda conseguimos aumentar nossa meta de venda. A procura foi muito grande e vendemos muito” (entrevista concedida em 15 de setembro de 2021).

<sup>54</sup> Gerente de loja, entrevista concedida em 2021.

principais de nós abrimos uma loja aqui foi trazer uma grande loja para facilitar as compras dos moradores da cidade e das cidades vizinhas, bem como das empresas. A ideia também foi trazer oportunidade de emprego e geração de renda para a cidade (entrevista concedida em 2021).

A empresa, que tem sede em Salvador, e está no mercado há 21 anos, possui 14 lojas localizadas em cidades do Estado da Bahia e em Aracaju-SE. Outra empresa ligada à construção civil e a outros segmentos econômicos, que atua na cidade há muitos anos, a Isafer, fornece produtos metálicos para obras de todos os portes e para a realização de acabamentos em metal. Conforme um colaborador da empresa são comercializados “vergalhões, treliças, malhas, colunas prontas, arames, pregos, chapas metálicas, cantoneiras, barras, tubos, telhas, metalon e materiais para serralharia. Nós vendemos produtos parecidos com os da ArcelorMittal e outras casas especializadas em ferro e aço para construção e reforma<sup>55</sup>”. Na Fotografia 11 verificam-se alguns produtos que são comercializados pela empresa.

Fotografia 11 – Produtos em aço comercializados para a estrutura da construção civil – vergalhões CA50 e CA 60 e metalons, 2021



Fonte: Acervo pessoal. Pesquisa de campo (2021).  
Autor: Thiago Melo (2021).

Os produtos siderúrgicos comercializados pela Isafer antedem ao setor da construção civil, às serralharias e aos consumidores varejistas da cidade e região. Outra empresa que comercializa produtos em aço para esses segmentos é a ArcelorMittal, uma empresa transnacional, com origem em Luxemburgo, é a maior produtora e fornecedora de aço do mundo (ARCELORMITTAL, 2021).

Quanto aos profissionais liberais, engenheiros civis e arquitetos, que prestam serviço para as construtoras e incorporadoras imobiliárias, “alguns atuam como contratados diretos das empresas e outros como terceirizados, conforme assevera o engenheiro entrevistado<sup>56</sup>. Esses profissionais também podem atuar em órgãos públicos ou mesmo prestar consultoria técnica para pessoas que estão pretendendo construir ou reformar. Nesse sentido, a lei federal nº 6.496,

<sup>55</sup> Funcionário da Isafer, entrevista concedida em 2021.

<sup>56</sup> Engenheiro civil, entrevista concedida em 2021.

de 7 de dezembro de 1977, estabelece no art. 1: “todo contrato, escrito ou verbal, para a execução de obras ou prestação de quaisquer serviços profissionais referentes à Engenharia, à Arquitetura e à Agronomia fica sujeito à ‘Anotação de Responsabilidade Técnica’”<sup>57</sup> (ART). Ou seja, a lei determina a necessidade de acompanhamento de um profissional técnico para a execução de construções ou de reformas<sup>58</sup>. Na esfera do município o Código de Obras de Vitória da Conquista em vigor, lei nº 1.481/2007, institui, no artigo 6º, que “nenhum caso de dispensa de projetos corresponde à isenção da necessidade de um responsável técnico pela execução das obras, a menos que assumida a responsabilidade técnica pelo Poder Executivo, nos casos de obras de interesse social” (PMVC, 2007).

Os agentes imobiliários atuam nos dois circuitos da economia urbana, construindo e comercializando imóveis para todas as classes sociais. Os demais agentes ligados à construção imobiliária influenciam também as dinâmicas socioespaciais dos circuitos superior e inferior. O mercado da construção imobiliária é movimentado por esses atores hegemônicos e não-hegemônicos que agem conforme os seus interesses e necessidades. O maior retorno financeiro é a tônica e a racionalidade que guia os agentes imobiliários. Esses agentes, que são proprietários de terras urbanas, incorporadores e construtores, além do poder público, controlam e transformam os espaços, interferindo diretamente no cotidiano e no modo vida urbanos. Assim, as ações desses personagens da cena urbana são relevantes e não podem ser desconsideradas na análise dos processos de expansão, modernização e segregação dos espaços da cidade de Vitória da Conquista.

### **4.3 Características da construção imobiliária**

Como tem se discutido neste estudo, a construção civil é um setor relevante para a economia do país. Por ter uma cadeia longa, que envolve outros setores e segmentos, as atividades da construção civil são consideradas de grande impacto na economia nacional (SANTOS, 2016). Essa Indústria gera riquezas, além de possuir uma cadeia produtiva composta por diversas atividades, dispostas amplamente no espaço territorial. Em Vitória da Conquista não é diferente, a construção civil ocupa destaque, gera emprego, renda e movimentação o mercado consumidor.

---

<sup>57</sup> “Art 2º - A ART define para os efeitos legais os responsáveis técnicos pelo empreendimento de engenharia, arquitetura e agronomia” (BRASIL, 1977).

<sup>58</sup> A obra deve seguir as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), em vigor desde 2014 e atualizada em 2015 e 2020. A NBR 16.280 regulamenta planejamento, custos, execução e segurança das obras de reforma, tanto na fachada áreas comuns do condomínio quanto no interior dos imóveis. O documento reúne orientações sobre procedimentos a serem realizados antes, durante e depois das obras (ABNT NBR 16280, 2020).

De acordo com Almeida (2017), as atividades da construção civil reunidas utilizam, segregam e valorizam os espaços urbanos, bem como autovalorizam o capital imobiliário. Segundo a autora, essas dinâmicas se relacionam com os processos de modernização, urbanização e acumulação que integram e impulsionam a lógica capitalista e, nesse sentido, as dinâmicas imobiliárias que controlam e dividem a cidade podem ser percebidas especialmente na valorização desigual do espaço (ALMEIDA, 2017).

Oliveira (2012) afirma que a ICC gera crescimento para o setor industrial e está intimamente ligada ao paralelo entre crescimento e desenvolvimento econômico do país, bem como ao desenvolvimento das cidades. Além disso, segundo a Associação Brasileira de Cimento Portland (ABCP):

A indústria da construção é um dos setores mais importantes da economia brasileira, com influência direta na geração de riquezas – sua cadeia produtiva é formada por construtoras e incorporadoras; fabricantes e comerciantes de materiais, máquinas e equipamentos; fornecedores de serviços técnicos especializados; consultorias de projetos, engenharia e arquitetura. É grande geradora de emprego formal e renda, responde por mais de 50% do investimento no Brasil e exerce importante papel social não apenas trazendo para o mercado de trabalho estrato da população menos escolarizado e qualificado; mas também contribuindo para a prestação de serviços em diversos setores. Em meio à uma crise econômica que combina forte retração no crédito para empresas e redução significativa da renda das famílias, entre outros aspectos, a indústria da construção tem enfrentado perdas continuadas, tornando-se o único setor da indústria que não acompanhou os recentes sinais de reação da economia. Estimulada, pode alavancar um ciclo de crescimento mais robusto da economia (ABCP, 2018, p. 02-03).

Assim, a construção civil se caracteriza como um setor produtivo com amplas contradições. Se por um lado, pelo ângulo estritamente econômico, pode ser considerado relevante para o desenvolvimento do país, por outro lado, expressa e reforça as desigualdades socioespaciais. Contudo, para Vitória da Conquista, a construção civil tem se firmado e avançado como um setor estratégico. Nesse sentido, quando foi perguntado sobre qual a importância desse conjunto de atividades produtivas e comerciais, um empresário da construção imobiliária da cidade respondeu:

A Indústria da Construção Civil ela é importante para o Brasil como um todo porque é uma das maiores geradoras de emprego. Ela é intensiva em mão de obra. Em Vitória da Conquista não é diferente. Para você ter uma ideia, a VCA Construtora, hoje, é a segunda maior empregadora privada da cidade, mas junto a ela tem as demais incorporadoras e a gente representa uma fatia substancial do trabalho direto e indireto. E a vantagem de tudo isso é que é um mercado de trabalho bem regular, que faz parte da economia formal. Ademais, você tem um conjunto de pessoas que constrói, que são pessoas individuais

construindo e reformando suas casas, gerando um volume de emprego substancial e obviamente distribuindo renda e riqueza. Então tem uma importância, eu te diria, entre as três principais áreas geradoras de emprego na cidade, mesmo incluindo o setor público (entrevista concedida em 2021).

Uma gerente de imobiliária, que funciona na cidade há mais de 10 anos, comenta que “a construção civil é um termômetro de desenvolvimento para a cidade, interferindo na economia, no âmbito social e no meio ambiente”. Ela continua: “esse setor é forte gerador de emprego, podendo oferecer diversas oportunidades, em diferentes áreas, às pessoas com menos formação e aos mais capacitados”. Na opinião dela, “é o setor que mais emprega mão obra sem qualificação, tornando assim essencial para garantia de subsistência de muitas famílias que não tiveram oportunidade de estudar”<sup>59</sup>.

Vitória da Conquista é uma cidade que possui os três setores econômicos bem estruturados, principalmente o setor terciário. A cidade abriga um número grande de empresas ativas, que comercializam produtos e serviços variados. De acordo com a Junta Comercial do Estado da Bahia (2021), são 35.473 empresas em atividade<sup>60</sup>, com média de idade de 13 anos<sup>61</sup>, distribuídas nos mais diversos segmentos. A Tabela 6 demonstra as quantidades e as participações percentuais dos municípios com mais empresas em funcionamento no estado. Vitória da Conquista ocupa a terceira posição.

Tabela 6 – Participação dos cinco municípios com maiores números de empresas ativas na Bahia, 2021

| <b>Unid. Federativa/<br/>Município</b> | <b>Quant. de<br/>empresas</b> | <b>% em relação<br/>ao total<sup>1</sup></b> |
|--|-------------------------------|--|
| Salvador                               | 268.833                       | 28,05  |
| Feira de Santana                       | 57.586                        | 6,01   |
| Vitória da Conquista                   | 35.473                        | 3,70   |
| Lauro de Freitas                       | 28.899                        | 3,02   |
| Camaçari                               | 23.421                        | 2,44   |

Fonte: JUCEB (2021). Elaboração: Thiago Melo (2021).

Nota: <sup>1</sup> A quantidade total de empresas em atividade é de 958.146, na Bahia.

Em relação à quantidade de empresas ativas, Vitória da Conquista fica atrás apenas das duas maiores cidades do estado, Salvador e Feira de Santana, com populações e fluxos de bens e serviços superiores. As duas cidades também se caracterizam por serem entroncamentos

<sup>59</sup> Gerente de uma imobiliária, entrevista concedida em 2021.

<sup>60</sup> De acordo com a JUCEB (set. 2021) a Bahia tem 958.146 (4,58% do total) empresas ativas, na atualidade. No Brasil são 20.931.852 estabelecimentos com o CNPJ ativo.

<sup>61</sup> O tempo médio de funcionamento das empresas, no Estado da Bahia, atualmente, é de 13 anos (JUCEB, 2021).

rodoviários, por possuírem boas infraestruturas de transporte e por centralizarem as conexões de amplos e variados circuitos produtivos. Para que se tenha uma noção melhor das principais atividades desempenhadas pelos segmentos da indústria, comércio e serviços de Vitória da Conquista, a Tabela 7 apresenta o número de empresas em funcionamento, conforme a CNAE 2.3.

Tabela 7 – Código CNAE 2.3, quantidade de empresas e representação porcentual, segundo o mercado de Vitória da Conquista, 2021

| <b>Código CNAE</b> | <b>Posição</b> | <b>Atividade Econômica</b>   | <b>Nº de Empresas</b> | <b>% do total<sup>1</sup></b> |
|--------------------|----------------|--|-----------------------|-------------------------------|
| G-4781-4/00        | 1º             | Comércio varejista de artigos do vestuário e acessórios  | 2.311                 | 6,52%                         |
| S-9602-5/01        | 2º             | Cabelereiros, manicure e pedicure  | 1.530                 | 4,31%                         |
| G-4712-1/00        | 3º             | Comércio varejista de mercadorias em geral, com predominância de produtos alimentícios - minimercados, mercearias e armazéns | 1.119                 | 3,15%                         |
| M-7319-0/02        | 4º             | Promoção de vendas   | 1.057                 | 3,0%                          |
| I-5611-2/03        | 5º             | Lanchonetes, casas de chá, de sucos e similares  | 683                   | 1,93%                         |
| <b>F-4399-1/03</b> | <b>6º</b>      | <b>Obras de alvenaria</b>  | <b>678</b>            | <b>1,91%</b>                  |
| I-5620-1/04        | 7º             | Fornecimento de alimentos preparados preponderantemente para consumo domiciliar  | 664                   | 1,87%                         |
| I-5611-2/01        | 8º             | Restaurantes e similares   | 641                   | 1,81%                         |
| G-4772-5/00        | 9º             | Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal  | 593                   | 1,67%                         |
| <b>G-4744-0/99</b> | <b>10º</b>     | <b>Comércio varejista de materiais de construção</b>   | <b>515</b>            | <b>1,45%</b>                  |

Fonte: JUCEB (2021); IBGE – CNAE (2021). Elaboração: Thiago Melo (2021).

Nota: <sup>1</sup> No momento, o número total de empresas ativas, em Vitória da Conquista, é de 35.473<sup>62</sup> (set. 2021).

Conforme a Tabela 7, os dez primeiros segmentos de atividades econômicas juntos perfazem um total de 27,54% de todas as atividades instaladas na cidade, ou seja, quase um terço. Desses dez segmentos que figuram entre os mais importantes, dois estão ligados à construção civil. Vitória da Conquista atrai pessoas das cidades vizinhas, bem como de outras regiões e até mesmo do norte de Minas Gerais. Desse modo, Conquista se notabiliza como um centro de atração.

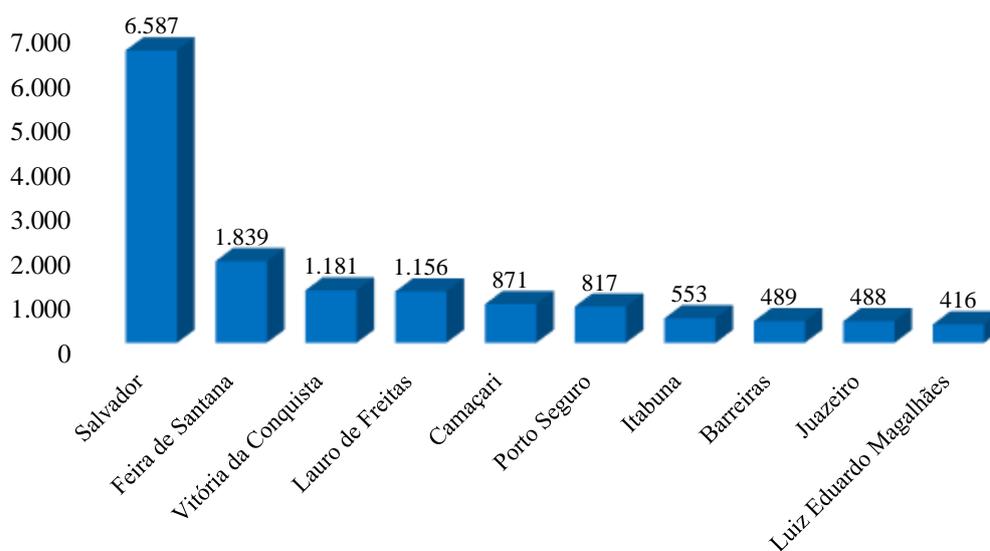
Sobre a característica de atrair fluxos os mais variados e isso também beneficiar o setor da construção civil da cidade, um empresário entrevistado confirma essa informação e salienta que

<sup>62</sup> Em um universo de 35.473 empresas ativas, 1.181 pertencem à cadeia de atividades do subsetor da construção imobiliária. Sendo assim, os cadastros de pessoas jurídicas relacionados às incorporadoras, construtoras, casas de material de construção e imobiliárias perfazem uma fatia de 3,32% do mercado local.

Vitória da Conquista é uma economia pujante e esse é o principal atrativo. Você lança e você vende porque tem consumidor. Por ela ser um polo regional, atrai, portanto, aproximadamente dois milhões de pessoas para consumirem aqui e ela, por ser um polo educacional e da área da saúde, faz com que as pessoas de cidades circunvizinhas queiram também uma habitação em na cidade, o que também é muito comum. Então, por ser esse polo e, portanto, exercer toda essa atração, Vitória da Conquista acaba por facilitar o processo de venda, porque tudo funciona em função do mercado. Em última instância, se você lança e não vende, você não lança de novo. Mas se você lança e vende, automaticamente, você lança mais. Conquista produz quase 6 mil habitações por ano. É muito. As pessoas às vezes não têm noção, nem dimensão do que essa cidade suporta. Quando eu faço 6 mil eu estou falando das habitações que as incorporadoras fazem, mas também tem de levar em conta que as pessoas, individualmente, constroem. Esses dados que eu estou lhe passando são tirados da Coelba, da Embasa, por números de novas ligações anuais que são adicionadas na cidade. Então esse é o principal atrativo: a pujança econômica da cidade, que é um reflexo do tamanho do mercado consumidor (entrevista concedida em 2021).

Em relação especificamente ao subsetor da construção imobiliária (incorporadoras, construtoras, imobiliárias) e casas material de construção, a Bahia abriga 30.897 empresas<sup>63</sup> em funcionamento, distribuídas nos 417 municípios do Estado (JUCEB, 2021). Desse total, Vitória da Conquista engloba 3,82% dos estabelecimentos, ou seja, 1.181 empresas. O Gráfico 8 apresenta as 10 cidades do Estado da Bahia com maior número empresas do segmento imobiliário e das casas de material para construção civil.

Gráfico 8 – Dez cidades da Bahia com maior número de empresas da construção imobiliária, 2021



Fonte: JUCEB (2021); IBGE – CNAE (2021).  
Elaboração: Thiago Melo (2021).

<sup>63</sup> Desse total, 16.571 são de comércio varejista de materiais de construção em geral (CNAE – 47.44-0/99), 7.276 são ligadas à construção de edificações (41.20-4/00), 3.746 estão relacionadas a atividades imobiliárias (68.10-2/01 e 68.10-2/02) e 3.304 representam as empresas incorporadoras (41.10-7/00).

Vitória da Conquista ocupa uma boa posição, quando observado o Gráfico 8, e tem aumentado sua participação na ICC no Estado, inclusive com a chegada de grandes construtoras do cenário nacional à cidade. A instalação na cidade das empresas MRV e Gráfico, por exemplo, confirmam essa informação. Almeida menciona que “a MRV e a Gráfico, [...] ocupavam, respectivamente, o 1º e o 7º lugares em produção de unidades habitacionais do PMCMV no Brasil, considerando os contratos unitários” (ALMEIDA, 2017). Essas empresas vieram para Conquista em 2007 (Gráfico) e em 2015 (MRV) e continuam suas operações na cidade.

A construção imobiliária, em Vitória da Conquista, passou por fases diferentes, nos últimos tempos. A construção e a incorporação têm apresentado bons resultados, mas houve momentos difíceis. Um empresário do setor comenta,

Não só em Vitória da Conquista se vive um bom momento, em relação à construção civil. Na verdade, Vitória da Conquista acompanha, mais ou menos o que acontece no Brasil, em termos de economia. Para ser diferente, teria que haver um fato muito pontual na cidade. Exemplo, uma grande indústria vir para cá e aí isso geraria algo diferente, mas não ocorreu. Houve um *boom* imobiliário entre 2007 e 2012. Depois houve o arrefecimento, a partir de 2013, gerando a crise de final de 2014, 2015 e 2016, toda aquela crise econômica do governo Dilma. E só veio voltar a melhorar a partir de 2018, e hoje nós vivemos novamente esse *boom* imobiliário. Mas não só na cidade, o país inteiro vem vivendo esse momento, porque a pandemia trouxe variáveis que atraíram o investimento para o mercado imobiliário (entrevista concedida em 2021).

A respeito desse *boom* da construção civil entre 2007 e 2012, questionou-se se teria relação com as universidades que se instalaram em Conquista e o entrevistado respondeu que “na verdade foi um fator exógeno, isso foi em todo o país, não teve relação com nenhum setor específico local”<sup>64</sup>. Além do mais, “o *boom* de 2007 a 2012 se deu através do mercado de capitais. Ou seja, com a estabilidade da economia, foi permitido o financiamento”<sup>65</sup>. O entrevistado salientou, também, que “[...] o Programa Minha Casa Minha Vida e mais a estabilidade do sistema financeiro de habitação facilitaram todo esse processo, que culminou na criação de várias incorporadoras e na ampliação do mercado”<sup>66</sup>. Nessa linha, Almeida reforça que “a criação dessas empresas e o desempenho delas no mercado imobiliário não podem ser analisados sem que sejam consideradas as alterações na Política Nacional de Habitação (PNH) e no Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI) (ALMEIDA, 2017, p. 154).

<sup>64</sup> Empresário da construção civil, entrevista concedida em 2021.

<sup>65</sup> Empresário da construção civil, entrevista concedida em 2021.

<sup>66</sup> Empresário da construção civil, entrevista concedida em 2021.

A construção civil e a cidade crescem horizontal e verticalmente. Uma gerente de casa de materiais de construção<sup>67</sup> de Vitória da Conquista enxerga

A construção civil cresceu junto com a cidade. Se você comparar com 20 anos atrás, hoje temos outra Conquista. Podemos considerar que houve desenvolvimento, porque quase não se tinha prédios e nem se via construções muito grandes, inclusive, tem mais casas de material construção, eu trabalho nesse ramo há 16 anos e posso lhe dizer que isso está ocorrendo (entrevista concedida em 2021).

O relato da entrevistada repercute a realidade de Vitória da Conquista. Nesse sentido, a Fotografia 12 ilustra um exemplo da verticalização da cidade. O edifício Jardim Candeias, construído por dois sócios que empreendem na construção imobiliária, está localizado no bairro Bem Querer. O prédio está sendo erguido desde 2016 e a previsão é que leve ainda entre um ano e um ano e meio para ser concluído, segundo previsão de um dos responsáveis pela obra. O entrevistado menciona ainda que “a pandemia atrapalhou a obra porque teve de tirar gente, não conseguiram ficar com todo mundo e por isso a obra atrasou”<sup>68</sup>. Sobre a estrutura, são duas torres com 12 andares e 02 unidades por andar, e mais dois duplex, totalizando 50 apartamentos. Os apartamentos têm em torno de 120 m<sup>2</sup> de área, divididos em 03 suítes, cozinha e sala amplas, 01 lavabo, área de serviço e 02 vagas na garagem. Segundo o entrevistado, o condomínio disporá de academia, salão de festa e será o padrão de acabamento para a classe média e média alta<sup>69</sup>.

Fotografia 12 – Construção imobiliária: ação dos agentes imobiliários e verticalização da cidade de Vitória da Conquista-BA



Fonte: Acervo pessoal – Pesquisa de campo (2021).  
Autor: Thiago Melo (2021).

<sup>67</sup> Gerente de uma casa de construção, entrevista concedida em 2021.

<sup>68</sup> Funcionário do empreendimento, entrevista concedida em 2021.

<sup>69</sup> Funcionário do empreendimento, entrevista concedida em 2021.

A respeito dos materiais utilizados na construção do edifício Jardim Candeias, de acordo com o entrevistado, “areia, ferro (ArcelorMittal), são comprados aqui mesmo na cidade, enquanto a parte relacionada a cerâmica, cano, materiais hidráulicos, fiação e outros materiais vem de fora, provavelmente de São Paulo ou Santa Catarina, mas não sei informar com precisão”<sup>70</sup>. De acordo com ele, “os vidros para janelas e etc. são adquiridos junto à Imperial Vidros, uma loja de Vitória da Conquista”<sup>71</sup>.

O subsetor da construção imobiliária não está restrito unicamente à construção de edifícios, condomínios ou casas residenciais. As construtoras e incorporadoras constroem prédios e centros comerciais, hotéis, resorts, entre outros empreendimentos. Em Vitória da Conquista o Shopping Conquista Sul, inaugurado em 2006, e Boulevard Shopping Vitória da Conquista, inaugurado em 2018, são exemplos de construções imobiliárias robustas, para fins comerciais, e com repercussões importantes para a cidade. No caso do Conquista Sul a Ciclo Empreendimentos Turísticos e Imobiliários Ltda. é a única proprietária do shopping. A empresa “é especializada em incorporação, compra, venda e locação de unidades imobiliárias residenciais e comerciais, atuando no mercado baiano desde 1999. Outra empresa do grupo, a Ciclo Engenharia Ltda., fundada em 1987, [...] é especializada em construção civil e loteamentos (SHOPPING CONQUISTA SUL, 2021). Quanto ao Boulevard, segundo a revista *on-line* Bahia de Valor (2018), “o empreendimento contou com um investimento da ordem de R\$ 100 milhões, realizado pelo Grupo Oliveira Neto”. O mesmo grupo tem “[...] mais dois projetos para Vitória da Conquista: o Centro de Convenções e um Hotel [...] e serão construídos ao lado do Boulevard Shopping Vitória da Conquista, na Avenida Olívia Flores (BLOG DO ANDERSON, 2020).

Fotografia 13 – Boulevard Shopping Vitória da Conquista, localizado na Avenida Olívia Flores



Fonte: Acervo pessoal – Pesquisa de campo (2021)  
Autor: Thiago Melo (2021).

<sup>70</sup> Funcionário do empreendimento, entrevista concedida em 2021.

<sup>71</sup> Funcionário do empreendimento, entrevista concedida em 2021.

Apesar da força e do crescimento da construção civil, a pandemia de COVID-19, no biênio 2020 e 2021, trouxe preocupações ao setor. Nesse sentido, o relato de um empresário, dono de uma pequena construtora de Vitória da Conquista retrata a reação do mercado da construção civil na cidade.

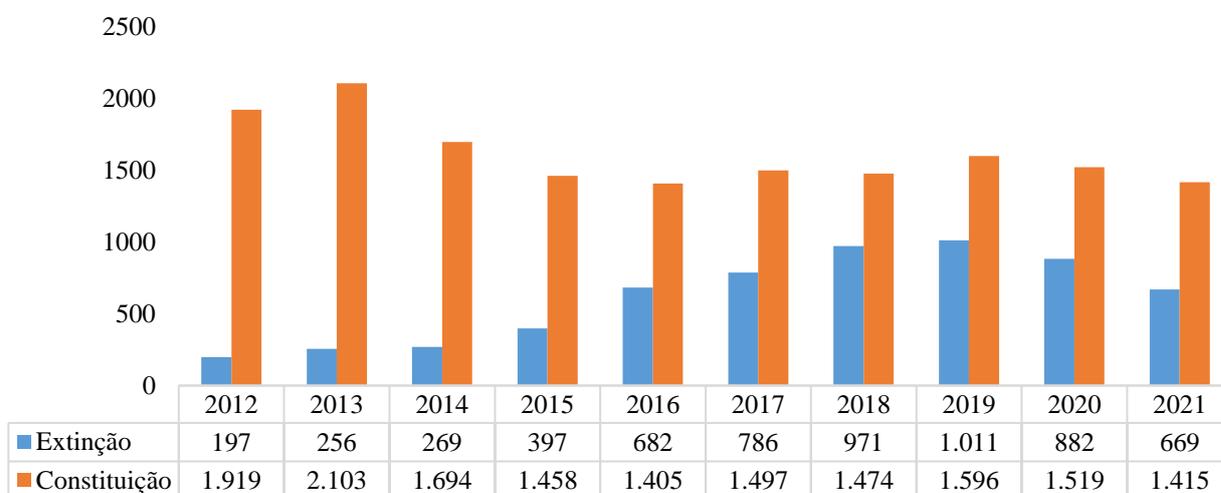
Todos os setores foram impactados pela pandemia, mas a construção civil não sentiu um impacto muito grande porque pouca gente parou as obras. Quando surgiu a pandemia e o governo injetou dinheiro na economia, todo mundo fez uma reforma em sua casa. Eu digo que praticamente não houve impacto aqui em nossa região. As obras não pararam. Houve sim alguns problemas, mas não um impacto muito grande (entrevista concedida em 2021).

Perguntado se especificamente a empresa dele havia sentido os desdobramentos da pandemia, o mesmo empresário comentou:

O meu ramo é de escritório de projetos. Então, tivemos alguns problemas, porque alguns setores da prefeitura estavam fechados, além dos cartórios e outros setores de serviços importantes para a gente. Tudo isso ficou fechado por um bom tempo e a gente não conseguia as certidões para dar início aos projetos (entrevista concedida em 2021).

Sobre esse período pandêmico e as suas repercussões econômicas, o Gráfico 9, organizado com base nos dados da Junta Comercial da Bahia (JUCEB), permite visualizar o comportamento do mercado, quando as variáveis analisadas são a extinção e a constituição de novas empresas no Estado, no período de 2012 a 2021.

Gráfico 9 – Extinção e constituição de novas empresas de setor da construção civil na Bahia, 2012-2021<sup>72</sup>



Fonte: JUCEB (2021).

Elaboração: Thiago Melo.

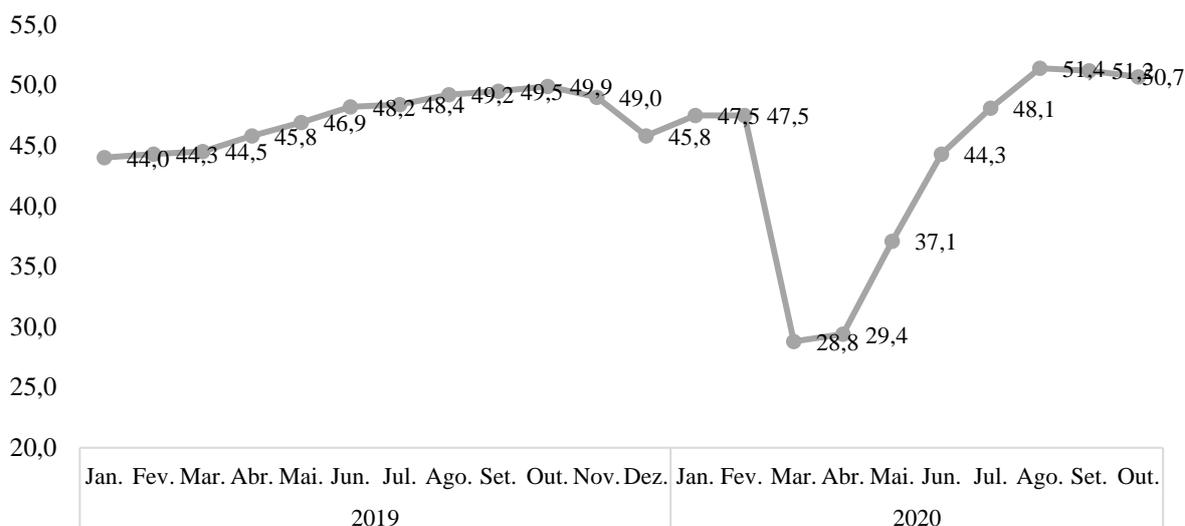
<sup>72</sup> No ano de 2021 estão inclusos os dados até o mês de agosto.

No período analisado houve mais constituições do que extinções de empresas nesse setor. Foram criadas 16.080 e fechadas 6.120, ou seja, um saldo positivo de 9.960. Ainda conforme o Gráfico 9, em relação ao ano de 2020, houve menos aberturas e fechamentos de empresas, do que no ano anterior. Apesar da pandemia, o saldo foi positivo em 2020, com 637 novas pessoas jurídicas cadastradas, em todo o Estado. Em 2019 o saldo também foi positivo, porém menor, entraram em funcionamento 585 empresas no setor da construção. Em 2021, até o mês de agosto, mesmo com as restrições à circulação de pessoas, constituíram-se 1.415 novas empresas, contra 669 extinções. Ou seja, saldo de positivo de 746 empresas. Mesmo com a recuperação parcial, a alta nos preços gerais, em 2020 e em 2021, pressionou as margens dos empresários do setor. A gerente de uma loja de material de construção observa que

Em 2020 sofremos um baque inicial, por conta da pandemia, isso até o governo publicar um decreto que decidiu que loja de material de construção era serviço essencial. Junto com isso o governo começou a pagar o Auxílio Emergencial, aí o movimento aumentou muito, pois o pessoal optou por construir e por fazer reformas nas casas, então o dinheiro veio em boa hora. Mas no início da pandemia, durante uns dois meses, houve uma queda de mais de 30% nas vendas e em seguida o aumento dos preços das mercadorias que nós comprávamos, em 100, 200 até 300%. Isso impactou nossas margens de lucro, não conseguimos repassar os aumentos, em compensação vendemos quase tudo o que tínhamos na loja. A dificuldade foi repor o estoque, porque a demanda subiu muito, as lojas de material encomendaram mais mercadorias, de modo que a gente tinha dificuldade em conseguir os produtos, mesmo com os fornecedores que já são nossos parceiros há muito tempo Entrevistada (entrevista concedida em 2021).

O Gráfico 10 apresenta os índices de evolução do nível de atividade da Construção Civil. A partir do gráfico, nota-se que desde setembro de 2019, as atividades do setor se mantinham em queda moderada; no primeiro trimestre de 2020, após o início da pandemia e paralisação, houve uma queda ainda mais acentuada nessas atividades (Portal da indústria, 2020).

Gráfico 10 – Evolução dos índices de nível de atividade da Construção Civil, 2019-2020

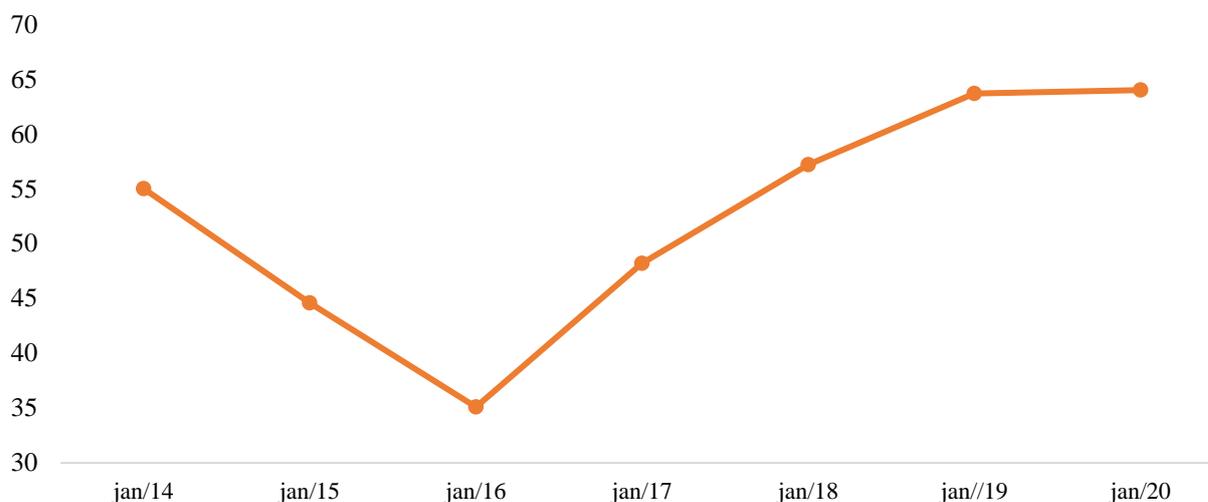


Fonte: Portal da Indústria – Sondagem da Indústria da Construção (2020).

Entre janeiro e outubro de 2019 o índice variou para cima, indicando crescimento das atividades. Em novembro houve queda, mas em dezembro de 2019 e em janeiro de 2020, houve uma leve recuperação, que se manteve em fevereiro. Em março uma queda profunda, saindo de 47,5 para 28,8. O mês de abril manteve as atividades em baixa, mas de abril para maio se observa uma franca recuperação. Nos meses de maio, junho, julho, agosto se vê um forte movimento de alta nas atividades da construção civil, estacionando no índice de 51,4, ou seja, em um patamar superior ao melhor mês de 2019. Em setembro e outubro houve leve queda, mas as atividades se mantiveram acima das atividades para todo o período de 2019.

Antes da pandemia de COVID-19 chegar ao Brasil, as projeções apontavam para um ano promissor, na Indústria da Construção Civil. Os investimentos na Bolsa de Valores de São Paulo (BOVESPA), em ações de incorporadoras e construtoras, indicavam bons ventos para esse setor. Os índices de produtividade dos canteiros e índices de vendas de imóveis, entre outros indicadores, apontavam para um crescimento da construção. O Gráfico 11, editado com base nos dados da Confederação Nacional da Indústria (CNI), demonstra aumento do Índice de Confiança do Empresário da Indústria da Construção (ICEI-Construção), no período anterior à disseminação da Covid-19.

Gráfico 11 – Série histórica do Índice de Confiança do Empresário da Indústria da Construção – meses de janeiro – período de 2014 a 2020



Fonte: CNI – ICEI (2020).

Em Vitória da Conquista, sobre os impactos da pandemia no segmento de materiais de construção, um gerente de uma grande loja que comercializa esses artigos, enfatiza:

Para as lojas de materiais de construção houve queda nas vendas, bem no início da pandemia, mas em seguida teve um forte aumento. As pessoas deixaram de viajar, de fazer festas e passaram a fazer reformas, construir casas e isso gerou muito consumo, principalmente depois do Auxílio que o Governo Federal liberou para a população. Isso ajudou muita casa de materiais de construções. O benefício foi tão grande que as fábricas não esperavam esse movimento e tiveram que começar a fabricar mais, porque com a pandemia muitas pararam a produção, achando que as vendas iriam cair, mas tiveram a surpresa, quando aumentou a procura de tudo, de vasos sanitários, louças, materiais elétricos e hidráulicos. A procura aumentou e os nossos estoques foram baixando, encomendamos mais, mas as entregas começaram a demorar muito, porque todas as lojas do segmento começaram a comprar nas fábricas, ao mesmo tempo, e acredito que em grande quantidade. Isso fez o preço de tudo aumentar demais. Nossa sorte é que tínhamos um estoque grande e aí para ir repondo as vendas (entrevista concedida em 2021).

O mesmo entrevistado detalhou esse crescimento na demanda, tanto do consumidor final, quanto das casas de material. Nas palavras dele,

As fábricas não estavam nem cadastrando novos clientes. Se você abrisse uma nova loja de material de construção, ela não seria cadastrada, pois as fábricas não estavam tendo nem para entregar às lojas cadastradas há mais tempo. Então, as fábricas preferiram manter as parcerias mais antigas, para conseguir entregar as mercadorias encomendadas. O prazo de entrega que aumentou bastante, o que era entregue em um mês, por exemplo, passou a ser entregue em três,

quatro, cinco meses e o preço subiu demais. Produtos como pisos, argamassa e materiais metálicos, tiveram as maiores altas, devido à crescimento da demanda (entrevista concedida em 2021).

Segundo o gerente, os produtos encomendados às fábricas chegaram a dobrar e até a triplicar o valor, o que, para ele foi um pouco estranho e somente justificável pela lei da oferta e demanda de mercado<sup>73</sup>. Ele afirma, ainda, que a loja não repassou totalmente os aumentos do valor das mercadorias, porque havia se antecipado e encomendado um estoque grande, antes da pandemia atingir fechar o comércio<sup>74</sup>.

Uma também gerente de loja de material de construção salientou,

O aquecimento nas vendas provocou uma certa escassez da matéria-prima. A demanda alta e a oferta baixa de material de construção, principalmente em 2020, fez com que os preços dos produtos fossem lá para cima. Quem tinha material, vendia ao preço que queria e isso foi geral. A gente aqui na loja não fez isso, mas muitos fornecedores fizeram. A gente teve dificuldade gigantesca de comprar produtos, e sem poder escolher, só para ter na loja. Os produtos da loja como lâmpada, luminárias, torneiras, cerâmicas, sempre seguiram uma certa tendência. Mas com essa escassez e com a demanda elevada chegamos ao ponto de pedir ao fornecedor que enviasse o que tivesse, para ter produtos para vender. Eu lhe digo que as coisas estão normalizando, em relação à entrega, mas os preços continuam elevados. Pisos, porcelanatos, cerâmicas, por exemplo, a produção depende do funcionamento de fornos superaquecidos e muitas fábricas chegaram a desligar esses fornos, no início da pandemia. E para desligar são 30 dias, que você fica ali sem funcionamento, né? Sem poder contar com ele, com aquela máquina ali, então teve muito atraso de entrega. E o preço triplicou literalmente, a gente tinha antes da pandemia cerâmica de R\$ 13,90, hoje não acho uma cerâmica por menos de R\$ 28,00 e nem um produto similar mais competitivo (entrevista concedida em 2021).

A pandemia levou à paralisação não apenas das obras, mas também de toda a cadeia de suprimentos e suporte ao setor. A logística foi dificultada e, mesmo após o retorno das atividades, permaneceram limitações. A retomada das atividades da construção civil representou crescimento de 10,7%, em 2020, para esse setor, segundo a Pesquisa Nacional por Amostragem de Domicílios (PNAD Contínua, 2020), divulgada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE, 2020), sendo a maior alta entre dez grupos de atividades econômicas pesquisados.

Na visão do coordenador de obras da SEINFRA,

Na construção civil de Vitória da Conquista, agora em 2021, em relação aos anos de 2019 e 2020, houve um acréscimo estimado de mais ou menos 30%. Neste último ano as empresas investiram mais na construção civil na cidade. Digo isso com base nas emissões de alvará, teve pedido de entrada nos

<sup>73</sup> Gerente de loja de material de construção, entrevista concedida em 2021.

<sup>74</sup> Gerente de loja de material de construção, entrevista concedida em 2021.

processos. Sei também que mais profissionais foram empregados e a cidade não parou, é tanto que o desemprego de Conquista, nessa agonia da pandemia, está baixo. A construção civil funciona muito na empregabilidade do município. Aqui na cidade aconteceu um negócio diferente, aqui na verdade nunca, mesmo na época da pandemia, a cidade parou de construir. A gente escutava poucos relatos de pessoas que ficaram desempregadas na construção, que foram demitidas, que saíram do emprego. Eu estou aqui no meio e dificilmente escutei algum relato desse tipo, mas eu escutei muitos relatos de pessoas que estavam se inserindo nesse mercado. Hoje, aqui na cidade, a gente tem vários polos de atratividade e o setor da construção civil é um dos mais fortes, até porque a cidade que está crescendo muito (entrevista concedida em 2021).

Desse modo, pelas informações e dados apresentados, as atividades industriais e comerciais, do setor da construção civil, são relevantes para Vitória da Conquista. A ICC gera e incentiva o consumo, cria postos de trabalho, atrai fluxos de pessoas de outras cidades e regiões e termina por movimentar a economia urbana. Por outro lado, Vitória da Conquista, mesmo com uma participação tão importante da construção civil, padece com um número elevado de pessoas sem moradia.

#### **4.4 Dinâmicas do circuito superior e inferior**

A análise dos elementos e processos, que, historicamente, constituem e conformam os espaços, nos países subdesenvolvidos, apresenta-se como fundamental neste estudo, para a compreensão da economia urbana de Vitória da Conquista. Nesse sentido, é de fundamental importância entender as características e as dinâmicas integram os dois circuitos da construção imobiliária da cidade.

Em relação aos circuitos espaciais produtivos, Milton Santos enfatiza que ao circuito superior correspondem os elementos da modernidade. Nesse sentido, a cronologia e a intensidade das mudanças, das transformações, no interior desse circuito, acontecem de maneira mais rápida e são mais profundas. Mudanças relacionadas à modernidade podem demorar para serem sentidas no circuito inferior, mas, no circuito moderno ou superior, a população que pode pagar pelas novas tendências é a primeira a ser beneficiada (SANTOS, 2018).

Assim, o circuito superior se encontra fortemente ancorado na existência vultosa de capitais circulantes, de tecnologia mais avançada e de participantes mais qualificados. Em contrapartida, o circuito inferior volta suas atenções para uma força de trabalho não qualificada, bem como disponibiliza menos capital e emprega, normalmente, menos tecnologia. Portanto, as relações no circuito superior aceleram e ampliam a acumulação de capital, para que este possa ser investido em processos de modernização, no circuito superior. Enquanto isso, no

circuito inferior as dinâmicas de acumulação e de modernização das atividades ocorrem de forma mais lenta.

Assim, o circuito superior da construção imobiliária de Vitória da Conquista apresenta característica mais abrangente e controladora, além de ocorrerem investimentos e atividades de longo prazo, que necessitam de grande capital. O circuito inferior é essencialmente local, suas atividades suprem necessidades de subsistência imediatas, com pouca ou nenhuma relação exógena.

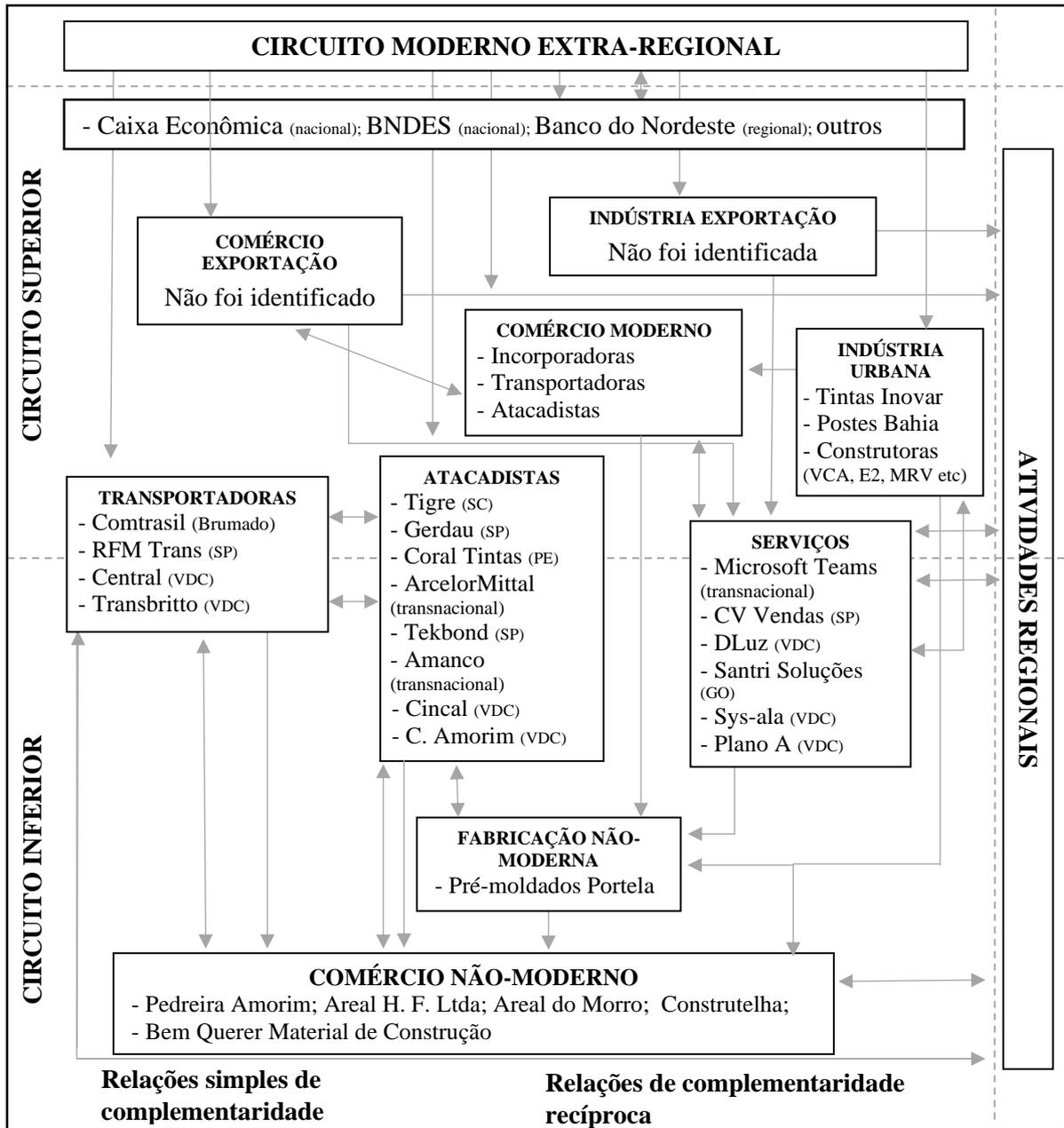
Segundo Santos (2018, p. 41), “no circuito superior, pode-se distinguir atividades ‘puras’, ‘impuras’ e ‘mistas’<sup>75</sup>. Tanto o circuito superior quanto o inferior, em suas particularidades, levam em conta “[...] o conjunto de atividades realizadas em certo contexto e o setor da população que se liga a ele essencialmente pela atividade e pelo consumo” (SANTOS, 2018, p. 42).

Nesse sentido a Figura 6 permite visualizar alguns dos principais agentes, empresas e dinâmicas que compõem os circuitos inferior e superior da construção imobiliária da cidade de Vitória da Conquista.

---

<sup>75</sup> “A indústria urbana moderna, o comércio e os serviços modernos são os elementos ‘puros’, pois são ao mesmo tempo atividades específicas da cidade e do circuito superior. A indústria de exportação assim como o comércio de exportação são atividades ‘impuras’. Se estão instaladas na cidade, para se beneficiar das vantagens locais, o essencial de seus interesses é manipulado fora da cidade, para onde vão os seus *outputs*. O banco poderia ser incluído nessa classificação, como traço de união entre as atividades modernas da cidade e as cidades maiores do país e do exterior. Os Atacadistas e transportadores têm atividades do tipo misto, pelo fato de sua dupla ligação. Ambos têm laços funcionais tanto com o circuito superior como com o circuito inferior da economia urbana e regional. O atacadista está no topo de uma cadeia decrescente de intermediários, que chega frequentemente ao nível do ‘feirante’ ou do simples vendedor ambulante. Elemento integrante do circuito superior, o atacadista é também o cume do circuito inferior. (SANTOS, 2018, 41).

Figura 6 - Elementos constitutivos dos dois circuitos produtivos de Vitória da Conquista, 2021



Fonte: Santos (2018).

Adaptação: Thiago Melo – pesquisa de campo (2020).

Conforme a Figura 6, no circuito superior da construção imobiliária, de Vitória da Conquista, os principais bancos fornecedores de créditos e de linhas de financiamento reportados, pelos empresários da construção imobiliária, foram a Caixa Econômica e BNDES. O Banco do Nordeste também foi mencionado. Os dois primeiros atuam em nível nacional e o último tem ação regionalizada. O BNDES e Caixa Econômica Federal (CEF) despontam como instituições que possuem linhas de crédito e de financiamento diferenciadas para atender ao segmento. O BNDES oferece, por exemplo, o Finem, uma linha de crédito de apoio à

engenharia nacional, que visa incentivar empresas do setor, comprometidas com a geração de emprego e com o desenvolvimento da economia. O Finem está dividido em quatro faixas de remuneração, conforme o Quadro 8.

Quadro 8 – Linhas subsidiadas de financiamento para incentivar a engenharia nacional – BNDES, 2021

| <b>Remuneração do BNDES</b>           | <b>Segmentos</b>   |
|---------------------------------------|--|
| <b>Incentivada A:<br/>0,9% ao ano</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Investimento social de empresas (ISE)</li> <li>▪ Meio ambiente</li> <li>▪ Conectividade inclusiva</li> <li>▪ Inovação (inclusive Manufatura Avançada)</li> <li>▪ Qualificação profissional</li> <li>▪ Segurança pública</li> <li>▪ Saneamento - Tratamento de resíduos sólidos</li> <li>▪ Saneamento - Coleta e tratamento de esgoto</li> <li>▪ Geração de energia solar</li> </ul>   |
| <b>Incentivada B:<br/>1,3% ao ano</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ MPMEs</li> <li>▪ Saneamento (demais investimentos)</li> <li>▪ Mobilidade urbana</li> <li>▪ Energia - geração (exceto solar), distribuição e transmissão</li> <li>▪ Logística - rodovias, ferrovias, hidrovias, portos, aeroportos e terminais operadores logísticos</li> <li>▪ Transporte e distribuição de gás e biocombustíveis</li> <li>▪ Transporte de petróleo</li> <li>▪ Telecomunicações</li> <li>▪ Educação, saúde, cultura e assistência social</li> <li>▪ Modernização da administração pública</li> <li>▪ Indústria e serviços difusores de tecnologia</li> <li>▪ Indústria e serviços intensivos em conhecimento</li> <li>▪ Produção de alimentos e biocombustíveis</li> <li>▪ Aquisição de ônibus e caminhões nacionais</li> <li>▪ Investimento em capacidade produtiva</li> </ul> |
| <b>Padrão A:<br/>1,7% ao ano</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Demais Investimentos em Comércio e Serviços</li> </ul>  |
| <b>Padrão B:<br/>2,1% ao ano</b>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Desenvolvimento territorial dos estados, distrito federal e municípios</li> <li>▪ Demais investimentos (equipamento importado sem similar nacional, internacionalização, giro, etc)</li> </ul>  |

Fonte: BNDES (2021, p. 02-04).

Adaptação: Thiago Melo (2021).

De acordo com um engenheiro civil entrevistado, que presta serviço para pequenas construtoras, em Vitória da Conquista,

As construtoras que têm um número reduzido de colaboradores, estrutura limitada e que realizam pequenas construções, reformas e demolições, encontram certa dificuldade para acessar financiamentos do BNDES, porque

muitas vezes falta informação ou falta organização interna para comprovar que a empresa atende às exigências do banco de fomento (entrevista concedida em 2021).

Com base no relato do engenheiro, portanto, existem as linhas subsidiadas de financiamento, porém, as construtoras de pequeno porte não estão, muitas vezes, suficientemente adaptadas ou mesmo organizadas para acessar esses créditos. De qualquer maneira, tanto a CEF quanto a maior parte dos bancos privados oferecem linhas de crédito e de financiamento para as construtoras reforçarem os seus caixas.

Na investigação não foram identificadas atividades relacionadas ao comércio e à indústria de exportação. O comércio moderno abrange, principalmente, atividades de incorporação, de logística (Comtrasil, RFM, Central, Transbrito) e de aquisição, no atacado, de insumos para a construção das edificações. A RFM Trans, por exemplo, é uma empresa transportadora que realiza fretes nacionais, e entrega materiais de construção em Conquista. A Casa Shop, que comercializa materiais de construção, no atacado e no varejo, para as classes A e B, prioritariamente, é uma cliente dessa transportadora, de acordo com a gerente comercial<sup>76</sup>. Os materiais de construção são adquiridos, na maior parte, nas lojas da cidade, que cumprem a função de mediadoras dos grandes atacadistas nacionais e globais.

Ainda em relação ao circuito superior, a indústria urbana de Vitória da Conquista abriga empresas com bom aparato tecnológico, a exemplo das construtoras de maior porte, apesar de serem intensivas em mão de obra humana, além de empresas como a Postes Bahia, intensiva em capital, e a Tintas Inovar, intensiva em tecnologia e capital. Tanto a Postes Bahia quanto a Tintas Inovar atendem não apenas à demanda de Vitória da Conquista como também às demandas de outras cidades e regiões, segundo informações recolhidas no trabalho de campo e corroboradas por um dos engenheiros encarregados<sup>77</sup> pela produção da Postes Bahia.

A Fotografia 12 reporta maquinário utilizado para a confecção de postes e postes enfileirados, aguardando para serem entregues ao cliente.

---

<sup>76</sup> Gerente de uma casa de construção, entrevista concedida em 2021.

<sup>77</sup> Engenheiro civil, entrevista concedida em 2021.

Fotografia 12 – Fabricação de postes na empresa Postes Bahia, em Vitória da Conquista-BA



Fonte: Acervo pessoal – Pesquisa de campo (2021)

Autor: Thiago Melo (2021).

Não são simples os processos envolvidos na fabricação dos postes que serão utilizados nas ruas das cidades, no interior de condomínios e em cercamentos de terrenos. Além dessa atividade produtiva exigir um conjunto de técnicas e alguma tecnologia em forma de máquinas e ferramentas, o capital necessário para montar essa indústria é elevado, o que a caracteriza como do circuito superior.

O esquema retratado na Figura 6 (pág. 139) precisa ser retomado para a continuação da análise. Assim, na parte central, é possível evidenciar três segmentos que atendem aos dois circuitos, são eles: Transportadoras, Atacadistas e Serviços. As atividades contidas nesses segmentos são mistas, justamente por atenderem aos dois circuitos da economia urbana, ainda que de forma desigual.

No circuito inferior, como atividades típicas podem ser apontadas a fabricação e o comércio não-modernos. Esses dois conjuntos englobam atividades que utilizam técnicas menos complexas, que requerem menor investimento de capital e menos etapas produtivas, bem como baixo ou nenhum uso de tecnologia moderna. Um exemplo desse tipo atividade industrial e comercial, em Vitória da Conquista, está na ilustrado nas Fotografias 15 e 16, dispostas a seguir.

Fotografia 15 – Fabricação não-moderna de pias e lavanderias – Pré-moldados Portela



Fonte: Acervo pessoal – Pesquisa de campo (2021)  
Autor: Thiago Melo (2021).

Fotografia 16 – Área coberta onde ocorre a produção e secagem das pias e lavanderias



Fonte: Acervo pessoal – Pesquisa de campo (2021)  
Autor: Thiago Melo (2021).

Desse modo, no circuito da construção imobiliária de Vitória da Conquista, esquematizado na Figura 6, pode-se visualizar as diversas conexões, *inputs* e *outputs*<sup>78</sup>, contidos nas etapas da cadeia produtiva e comercial da construção imobiliária de Vitória da Conquista. É perceptível como os dois circuitos estão interligados através de vários fluxos que partem em todas as direções. O Quadro 9 organiza os elementos que compõem a economia da construção imobiliária, com base nos circuitos produtivos que integram esse segmento da ICC de Vitória da Conquista.

Quadro 9 – Caracterização dos circuitos urbanos da economia da construção imobiliária de Vitória da Conquista-BA, 2021

| <b>Subsistema</b> | <b>Tipos de Atividade</b>   | <b>Agentes que compõem os circuitos</b>  |
|-------------------|---|--|
| Circuito superior | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transportadores</li> <li>- Atacadistas</li> <li>- Comércio moderno</li> <li>- Indústria urbana</li> <li>- Bancos</li> <li>- Comércio de exportação</li> <li>- Indústria de exportação</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Transportadores: Comtrasil; RFM; Central;</li> <li>- Indústria de fabricação: Tintas Inovar; Postes Bahia;</li> <li>- Indústria da construção civil: Construtoras de Grande porte;</li> <li>- Comércio moderno: Incorporadoras; Transportadoras; Atacadistas; Agências de</li> <li>- Não foram identificados comércio e indústria de exportação.</li> </ul> |
| Circuito Inferior | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comércio não-moderno</li> <li>- Fabricação não-capitalista</li> <li>- Transportadores</li> <li>- Atacadistas</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Comércio não-moderno: Areal do Morro; Construtelha; Areal H. F. Ltda.; Pedreira Amorim; Bem Querer Material de Construção;</li> <li>- Fabricação não-moderna: Pré-moldados Portela;</li> <li>- Atacadistas não-modernos: C. Amorim; Cincal</li> </ul>   |

Fonte: Santos (2018).

Elaboração: Thiago Melo (2021).

No Quadro 9 estão descritos alguns dos principais elementos que compõem os circuitos superior e inferior da construção imobiliária de Vitória da Conquista, bem como os agentes que operam as atividades contidas nesses elementos. As transportadoras atendem a ambos os circuitos e como Santos (2018) descreveu, esse elemento é considerado misto, pois presta serviço aos dois circuitos. A indústria de fabricação de tintas atende aos dois circuitos, mas está situada no circuito superior, por ter forte presença de capital, melhor aparato tecnológico, produtos mais bem-acabados, mão de obra mais qualificada, principalmente nas funções superiores, importante investimento em publicidade, além de conexões com outras cidades e regiões do país. A fabricação de postes, apesar de não requerer tecnologias muito avançadas, caracteriza-se pela necessidade de investimentos vultosos de capital em infraestrutura e maquinários. Além disso, pelas características do produto, exige que se tenha veículo de grande porte para a entrega

<sup>78</sup> No gerenciamento das atividades das cadeias produtivas os *inputs* e *outputs* correspondem aos fluxos, às entradas e saídas de insumos, produtos e serviços, que ocorrem no interior dos circuitos produtivos da economia urbana (SANTOS, 2018).

da produção, além de ferramentas, equipamentos e técnicas modernas para a instalação dos postes.

Os agentes econômicos que compõem os circuitos produtivos da construção imobiliária de Vitória da Conquista são responsáveis por dinamizar parte da economia urbana da cidade, em conjunto com o mercado consumidor que recorre aos bens e serviços ofertados no mercado imobiliário. Um exemplo disso está nos números fornecidos pela VCA Construtora e Incorporadora, uma das mais importantes de Conquista. Segundo uma entrevistada que trabalha na empresa “são 1.170 trabalhadores diretos contratados e mais de 400 indiretos, prestando serviço para a VCA. Além disso, somente hoje foram contratados mais 8 novos trabalhadores com carteira assinada”<sup>79</sup>. De acordo com um sócio-proprietário da incorporadora e construtora, “a VCA é a segunda empresa que mais emprega, formalmente, trabalhadores, incluindo o setor público”<sup>80</sup>.

Outros números relevantes, relacionados à VCA Construtora, estão expostos na Imagem 7, coletada no site oficial da empresa. Essas informações permitem ampliar a visão sobre as repercussões das atividades do mercado imobiliário, na economia urbana de Vitória da Conquista.

Imagem 7 – Números que identificam a importância da incorporadora para a economia urbana de Vitória da Conquista-BA



Fonte: VCA Construtora e Incorporadora (2019).

Os números são expressivos e possibilitam compreender a força dos agentes e do próprio setor imobiliário. Desse modo, Vitória da Conquista, cidade em constante processo de modernização e urbanização, destaca-se como uma economia importante para o Estado da Bahia. Os setores primário, secundário e terciário movimentam o mercado e atendem às demandas da cidade e de outros centros urbanos. Assim, é possível perceber que os circuitos produtivos superior e inferior da construção imobiliária dinamizam o cotidiano da cidade, geram emprego e renda, bem como o crescimento da economia urbana de Conquista.

<sup>79</sup> Funcionária de empresa da construção civil, entrevista concedida em 2021.

<sup>80</sup> Empresário da construção civil, entrevista concedida em 2021.

## 5 Considerações finais

A conformação dos espaços segue padrões determinados por questões históricas e sociais. Nesse sentido, a Primeira Revolução Industrial pode ser considerada um marco, visto que a sociedade vivencia, desde então, os processos de modernização e urbanização das cidades e do campo, conferindo-lhes novas funções, significados e contornos. Tal constatação está conectada ao fato de que as relações sociais capitalistas imprimem as características de um modo de produção que diferencia os espaços globais.

A fermentação dessa realidade, transpassada por processos complexos, afirma-se com influência dos avanços da técnica, da ciência e da tecnologia, que se desdobram em ferramentas de alteração do meio. Esses processos se distribuem de forma heterogênea, tanto em relação à temporalidade quanto à espacialidade. Dessa maneira, nos países subdesenvolvidos, a fragmentação dos espaços se revela intensificada pelos processos de modernização e urbanização desordenada.

A modernização das cidades acarreta transformações profundas no modo de viver. E esse fenômeno aprofunda as diferenças, conduzindo ao aumento das desigualdades entre os lugares e as populações, reflexo das diferenciações estabelecidas pela divisão internacional do trabalho, que repercutem nos circuitos produtivos superior e inferior da economia urbana. Nesse cenário, a Indústria da Construção Civil assume lugar relevante, de forma que o desenvolvimento e aperfeiçoamento das diversas tecnologias resultam em expansão do setor, criação de riqueza, emprego e renda, apesar dos ciclos econômicos recessivos que, por vezes, afligem a economia global.

Entender processos e dinâmicas que permeiam a sociedade e as cidades capitalistas corresponde a uma tarefa desafiadora, ainda que, em um estudo acadêmico, a determinação do objeto, da problemática, dos objetivos e da metodologia encaminhem a investigação. Nessa perspectiva, teoria e prática se unem e se complementam, permitindo ao pesquisador verificar e tentar compreender desde as relações sociais que norteiam e que conectam populações humanas, até os conteúdos e formas que compõem um fenômeno ou uma experiência vivida ou relatada.

Assim, foi com essa expectativa, ou seja, de conhecer cientificamente nuances, dinâmicas e processos socioespaciais de Vitória da Conquista, que o estudo da Indústria da Construção Civil se apresentou, neste trabalho, como capaz de direcionar a apreensão objetiva de realidades que compõem os espaços dessa cidade. Para isso, a teoria dos Dois Circuitos da Economia Urbana, proposta pelo professor Milton Santos, em conjunto com conceitos e teorias

relacionados ao Meio Técnico-Científico-Informacional, Cidade, Urbano, Construção Civil e Região de Influência deram suporte ao desenvolvimento da pesquisa.

O estudo ocorreu em um momento em que a sociedade atravessava, e ainda atravessa, uma crise sanitária, com desorganização da cadeia produtiva global e com desdobramentos negativos, nos mais diversos setores. Dessa forma, o presente trabalho enfrentou dificuldades principalmente na realização da pesquisa de campo, visto que, durante um período de tempo, o contato pessoal ficou inviabilizado. Ademais, as restrições estabelecidas pela recomendação de afastamento social, colocaram-se como uma barreira para a aplicação das entrevistas, mesmo nos momentos em que houve um pouco mais de liberdade para ir e vir. Ainda assim, apesar da redução no quantitativo, foram estabelecidos diálogos pessoalmente, via e-mail, via plataforma digital de videoconferência (*Google Meet*) e por aplicativo de comunicação (*WhatsApp Messenger*). Portanto, mesmo com limitação, foi possível coletar informações e dados da realidade empírica.

As cidades, desde os primórdios, têm como uma das características mais relevantes a existência de centralidade, em maior ou menor grau, e esse atributo reflete os resultados das interações sociais no/com o espaço físico. Essa centralidade corresponde a um conjunto de importantes e típicas funções que dão às cidades um papel condutor no desenvolvimento de uma região ou de um país. Nesse sentido, Vitória da Conquista confirmou a posição de cidade que centraliza e que distribui importantes fluxos de pessoas, bens e serviços, o que foi confirmado tanto nos estudos teóricos quanto nos levantamos e nas coletas de dados primários e secundários, demonstrados nos quadros, tabelas, gráficos e esquemas distribuídos ao longo do texto.

Ainda sob a perspectiva da centralidade, a localização de Vitória da Conquista se mostrou um atributo relevante para o crescimento econômico. Assim, essa característica se apresenta, por um lado, como um diferencial da cidade, mas, por outro, não explica o surgimento de bolsões de pobreza, o déficit de moradia e o crescimento desordenado da cidade, possibilitados pelos processos de urbanização e expansão segregárias, que conduziram grupamentos populacionais ao enfretamento de problemas variados.

Sobre moradia e o déficit histórico, em Vitória da Conquista, a eclosão de movimentos sociais resultou na ocupação e na criação de novas áreas habitacionais, muitas vezes sem infraestrutura, causa e consequência do crescimento desordenado da cidade. Além disso, o antigo problema da falta de moradia persiste, apesar das iniciativas adotadas pelo município, no decorrer das últimas décadas. Atualmente, estima-se que o déficit habitacional é da ordem de 8 mil moradias, segundo informações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social.

Ainda em relação às iniciativas do poder público, o Plano de Mobilização Social (PMS), juntamente com o Plano Diretor Urbano (PDU), configuraram-se como estratégias governamentais para organizar a expansão da cidade, sem, contudo, terem atingido objetivo principal. Os espaços da cidade se expandiram sem observar os padrões estabelecidos nos planejamentos municipais. Nesse avançar, os agentes imobiliários influenciaram decisivamente o parcelamento e o zoneamento dos solos urbanos e rurais.

Conquista é uma cidade importante por muitos motivos e alguns deles foram mencionados neste trabalho. Contudo, uma característica que chama atenção diz respeito ao controle dos espaços urbanos, por parte do capital imobiliário. A repartição e destinação dos espaços, no processo de urbanização e expansão territorial de Vitória da Conquista, ancorou-se na atuação dos agentes imobiliários, segundo a lógica desse mercado e com a intervenção e a participação do poder público.

Nesse panorama, com base em Santos (2018), ao analisar as características dos circuitos produtivos da construção imobiliária em Vitória da Conquista, bem como as suas repercussões na economia urbana, constatou-se que a atuação dos agentes que compõem os dois circuitos interfere no cotidiano. No circuito superior, instituições financeiras como a Caixa Econômica Federal, o BNDES, o Banco do Nordeste, os bancos privados, além de construtoras, incorporadoras, transportadoras, imobiliárias, empresas atacadistas e varejistas modernas de material de construção e empresas prestadoras de serviços modernos dinamizam e articulam os conteúdos e as formas da cidade. Da mesma maneira, no circuito inferior, os agentes movimentam a oferta e a demanda, em um mercado com características não-modernas, em que bens e serviços com menor valor agregado circulam e que tem elevado percentual de informalidade. São pequenos e médios empreendedores e consumidores com baixo poder aquisitivo, que interagem, conforme interesses particulares, gerando dividendos para a economia local.

No espaço urbano de Vitória da Conquista ocorre a articulação de diversos circuitos produtivos, de variados setores econômicos, devidamente hierarquizados. No que tange especificamente à construção imobiliária e aos circuitos superior e inferior, pode-se dizer que ambos estão presentes na cidade, embora, a rigor, segundo Santos (2018) o circuito superior se caracterize pelo estabelecimento de relações prioritárias com o mercado exterior. Neste caso, poder-se-á dizer que em Vitória da Conquista o que ocorre é a existência de um circuito superior marginal, com menor avanço tecnológico e organizacional, dinamizado por demandas mistas dos dois circuitos. Nesse sentido, empresas como a Tintas Inovar, a Postes Bahia, a VCA Construtora, a E2 Engenharia, a Ciclo Empreendimentos, o Grupo Oliveira Neto, podem ser

consideradas típicas do circuito superior marginal por disporem, por exemplo, de grande volume de capital, terem acesso a linhas de crédito e financiamento diferenciadas, mas comercializarem produtos que não requerem maior grau tecnológico, por exemplo. No circuito inferior, Construtelha, Pedreira Amorim, Areal H. F. Ltda, Areal do Morro, Bem Querer Material de Construção e Pré-moldados Portela são exemplos de empresas que realizam atividades produtivas comerciais típicas desse circuito. Os dois circuitos ao mesmo tempo dividem e integram o espaço urbano de Vitória da Conquista, conectando a cidade às outras cidades do interior da Bahia e de outros estados. Ademais, as dinâmicas produtivas e comerciais dos dois subsistemas (relações de complementaridade) ao passo em que geram milhares de empregos e injetam milhões de reais na economia local, também integram mercados, por meio das infraestruturas logísticas – rodovias e aeroporto – e de comunicação.

Esses agentes, para produzirem e comercializarem os seus produtos e serviços na cidade de Vitória da Conquista, ou em outras cidades, precisam contratar e muitas vezes qualificar mão de obra, inclusive de outras localidades, adquirir maquinário, insumos ou produtos acabados e contratar serviços especializados, que podem vir de outras cidades, regiões ou países. No caso dos circuitos da construção imobiliária de Vitória da Conquista foram identificados fluxos relacionados a fornecedores nacionais, regionais e locais, bem como a consumidores locais e de outras cidades e estados. O circuito superior recorre a fornecedores locais e de outras cidades e regiões, bem como atua na própria cidade de Vitória da Conquista e em cidades circunvizinhas, como é o caso da E2 Engenharia, que oferta empreendimentos habitacionais nas cidades de Ituberá, Poções, Barra do Choça, Jaguaquara, Itapetinga, Jequié e Brumado. Diferentemente, um pequeno empreendedor, que realiza suas atividades produtivas quase que artesanalmente, como é o caso da Pré-moldados Portela, tem a atuação nos mercados fornecedores e consumidores restrita ou reduzida à cidade de Vitória da Conquista e às cidades mais próximas, devido à logística tanto para a compra de insumos quanto para a venda e entrega dos bens finais produzidos.

Em um setor em que as atividades produtivas e dos mercados devem estar organizados, sintonizados e devidamente “encaixados”, inclusive espacialmente, a pandemia do coronavírus desorganizou as cadeias produtivas e com isso vieram os efeitos negativos como a escassez e a alta dos preços dos insumos e produtos. Além disso, trabalhadores da construção civil se viram em risco em relação à saúde e à perda do emprego, bem como empresários do segmento fecharam as portas. Mas se inicialmente o setor se retraiu, em seguida, com incentivos governamentais às famílias – pagamento de parcelas do Auxílio Emergencial, em 2020 e 2021 – e às empresas, principalmente as de maior porte, a construção civil apresentou recuperação,

inclusive com números superiores aos do ano anterior, quando a pandemia ainda não havia iniciado. O entendimento de que a Indústria da Construção Civil é essencial à economia brasileira fez com que o governo federal incentivasse a retomada da cadeia produtiva, inclusive pela forte participação que o setor apresenta na geração de trabalho e renda. Vitória da conquista foi beneficiada por essa política federal, visto que, conforme relatos de representantes do poder público, de empresários e de profissionais liberais que atuam na construção civil, apesar da elevação vertiginosa dos preços e da queda inicial nas vendas, o setor reagiu bem e novos postos de emprego foram criados, bem como as construções foram rapidamente retomadas. Porém, é importante que se diga, que, em termos gerais, a percepção é de que o circuito superior goza de privilégios, quando comparado ao circuito inferior. Uma prova disso está no fato de que grandes empresas da construção civil não estão tendo dificuldade para prosseguir, mesmo em meio a crise, enquanto inúmeras pequenas empresas fecharam, por não terem conseguido acesso, inclusive a créditos e financiamentos.

Ainda há incertezas quanto ao cenário econômico e à retomada segura das atividades produtivas e comerciais. O desarranjo causado impôs desafios globais a todos os segmentos e setores, transformando o cotidiano da sociedade. As diferentes capacidades de produção e consumo, em diversas cidades e regiões do planeta, bem como as diferentes e desiguais possibilidades de enfrentar a crise de saúde colocam várias interrogações sobre o mundo e a sociedade pós-pandêmicos.

Sobre o desenvolvimento desta pesquisa, o maior desafio certamente esteve relacionado às restrições e aos riscos representados pelo coronavírus. Além do mais, a complexidade para capturar e compreender as dinâmicas que compõem os circuitos da construção imobiliária, bem como as suas repercussões no espaço urbano de Vitória da Conquista, foram outras variáveis que dificultaram a construção do presente estudo.

Ainda assim, compreende-se que os objetivos propostos foram alcançados e com isso o trabalho contribuiu para a ampliação do conhecimento sobre as particularidades do espaço urbano de Vitória da Conquista. Os aportes teóricos e a pesquisa de campo, além de se mostrarem compatíveis, forneceram subsídios para análise e entendimento da realidade. No entanto, compreende-se que futuras pesquisas sobre o tema devem ser desenvolvidas com base em novas questões.

## REFERÊNCIAS

ABRAMAT/FGV. **Perfil da cadeia produtiva da construção e da indústria de materiais**. Rio de Janeiro: Abramat/FGV Projetos, 2009.

ABCP - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE CIMENTO PORTLAND. 2018. **Cimento Portland**. Disponível em: <https://abcp.org.br/imprensa/noticias/industria-da-construcao-crescimento-com-emprego-e-investimento/>. Acessado em 06 fev. 2021.

ABRELPE – **Associação Brasileira de Empresas de Limpeza Pública e Resíduos Especiais. Panorama dos resíduos sólidos no Brasil 2018/2019**. São Paulo, 2019.

ABRIL. **Impulsionada por crédito, construção foi maior geradora de vagas em 2020**. Disponível em: <https://veja.abril.com.br/economia/impulsionada-por-credito-construcao-foi-maior-geradora-de-vagas-em-2020/>. Acesso em: 12 Jul. 2021.

ALMEIDA, M. C. C. **Memória, trabalho e território: O processo de trabalho na construção civil na cidade de Vitória da Conquista - BA** [tese]. Vitória da Conquista: Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, 2017.

ALVES, G. M. **Resíduos sólidos da construção civil: educação e consciência ambiental na cidade de Cajazeiras-PB**. Educação ambiental em ação, n. 60, v. 12, jun/ago 2017.

ALVES, R. C. O. L. **A influência de uma cidade média do Sudoeste Da Bahia: o caso de Vitória da Conquista**. Tese (Doutorado – Universitat de Barcelona). Barcelona, 2014.

AMORIM, et al. **A transformação digital do setor produtivo da construção civil**. Brazilian Journal of Development, Curitiba, v.7, n.6, p. 57401-57414 jun. 2021

ANDRADE, M. C. **Geografia Econômica**. 12 ed. São Paulo: Atlas, 1998.

ARCELOR MITTAL. **Site Institucional**. Disponível em: <https://brasil.arcelormittal.com/a-arcelormittal/quem-somos>. Acesso em: 21 Jul. 2021.

ARROYO, Mónica. **A economia invisível dos pequenos. Le Monde Diplomatique Brasil**. 2008.

BAHIA DE VALOR. **Boulevard Shopping Vitória da Conquista é inaugurado**. Disponível em: <https://www.bahiadevalor.com.br/2018/04/boulevard-shopping-vitoria-da-conquista-e-inaugurado/>. Acesso em: 19 ago. 2021

BAHIAVALOR. **Bahia tem déficit habitacional de 555.635 residências, diz estudo**. Disponível em: <https://www.bahiadevalor.com.br/2020/12/deficit-habitacional-bahia-precisa-de-555-635-moradias-revela-estudo/>. Acesso em: 16 abr. 2021.

BASSO, T. M.; NOGUEIRA, C. E. C.; SILVA, D. S. **Eficiência energética na construção civil no Brasil**. Acta Iguazu, Cascavel, v. 4, n. 1, 2015.

BCB. **Taxa SELIC**. Disponível em:> <https://www.bcb.gov.br/controleinflacao/taxaselic>. Acesso em: 04 set. 2021.

BEZERRA, F.D. **Indústria da Construção**. 2018. Disponível em:> <https://www.bnb.gov.br/documents/80223/1362591/construcao.pdf/98008265-e561-ee76-4f17-d65a3d8d3985>. Acesso em: 10 set. 2021.

BEZERRA, F.D. SANTOS, L.S. **Indústria da Construção**. 2017. Disponível em:> <https://www.bnb.gov.br/documents/80223/1362591/construcao.pdf/98008265-e561-ee76-4f17-d65a3d8d3985>. Acesso em: 10 set. 2021.

BLOG DO ANDERSON. **Novidade na Cidade: grupo Oliveira Neto vai construir Centro de Convenções e Hotel em Vitória da Conquista**. Disponível em: <https://www.blogdoanderson.com/2020/03/02/novidade-na-cidade-grupo-oliveira-neto-vai-construir-centro-de-convencoes-e-hotel-em-vitoria-da-conquista/>. Acesso em: 12 ago. 2021

BLOG DO SENA. **Estação Herzem Gusmão**. Disponível em: <https://blogdosena.com.br/conquista-nome-de-herzem-gusmao-e-colocado-na-entrada-da-nova-estacao-de-transbordo/>. Acesso em: 22 ago. 2021.

BNDES. **BNDS Finen**. Disponível em: <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/financiamento/bndes-finem>. Acesso em: 22 ago. 2021.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **Informações sobre a formação bruta de capital fixo no Brasil e na construção civil segundo dados oficiais do 1113 IBGE**. In: FIALHO, K. E. R.; COSTA, H. N.; LIMA, S. H. O.; BARROS NETO, J. P. **Aspectos econômicos da construção civil no Brasil**. XV Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Maceió (AL): Anais. 2014.

CÂMARA BRASILEIRA DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO. **Perfil Da Cadeia Produtiva Da Construção E Indústria De Materiais E Equipamentos**. São Paulo: FGV Projetos, ABRAMAT, 2012. Disponível em: <http://www.cbicdados.com.br>. Acesso em: 02 fev. 2021.

CAMPUS VIVANT. **Campus Vivant Club Residence**. Disponível em: <https://www.instagram.com/campusvivant/?hl=pt-br>. Acesso em: 16 ago. 2021.

CASTELLS, Manuel. **A galáxia da internet: reflexões sobre a internet, os negócios e a sociedade**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed., 2003.

CASTILHO, Ricardo; FREDERICO, Samuel. **Espaço geográfico, produção e movimento: uma reflexão sobre o conceito de circuito espacial produtivo**. In: DANTAS, A.; ARROYO, M; CATAIA, M (Org.) *Dos circuitos da economia urbana aos circuitos espaciais de produção: um diálogo com a teoria de Milton Santos*. 1º. ed. Natal-RN. Sebo Vermelho, 2010.

CEPAL. **Sobre a CEPAL**. Disponível em: <https://www.cepal.org/pt-br/cepal-0>. Acesso em: 22 ago. 2021.

CONAMA - CONSELHO NACIONAL DO MEIO AMBIENTE. Resolução nº 307, de 05 de julho de 2002. **Estabelece diretrizes, critérios e procedimentos para a gestão dos resíduos da construção civil.** Presidente: Jose Carlos Carvalho. Brasília, 2002.

CONASS. **Planificação da atenção primária à saúde.** Oficina 3 – Territorialização Em Saúde. 2016. Disponível em: [https://www.saude.gov.br/images/imagens\\_migradas/uploads/2017/07/manual-oficina-3-territorializacao.pdf](https://www.saude.gov.br/images/imagens_migradas/uploads/2017/07/manual-oficina-3-territorializacao.pdf). Acesso em: 03 ago. 2021.

CORRÊA, Lázaro Roberto. **Sustentabilidade na construção civil.** Escola de Engenharia da UFMG, Belo Horizonte, 2009.

CORRÊA, R.L. **A Rede Urbana.** São Paulo: Editora Ática S.A., 1989.

\_\_\_\_\_. **O Espaço Urbano.** São Paulo: Ática, Capítulo 3, pp 11-35. Capítulo 4, pp 36-79. 1989.

\_\_\_\_\_. **Trajetórias Geográficas.** 6º Ed. – Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2011.

CÔRTEZ, R. G.; FRANÇA, S. L. B.; QUELHAS, O. L. G.; MOREIRA, M. M.; MEIRINO, M. J. **Contribuições para a sustentabilidade na construção civil.** Rio de Janeiro: Revista Eletrônica Sistemas & gestão, 2011.

DIAS, S; M.; SILVA, L. M. C.; NASCIMENTO, L. G.; OLIVEIRA, F. C.; LOPES, S. J. C.; SOUZA, L. M. **Cenário da construção civil no Brasil durante a pandemia da COVID-19.** Research, society and development, 9(7), p. 1-18, 2020.

ECONODATA. **Ferramenta de Inteligência de Mercado com Dados do IBGE.** Disponível em: <https://econodata.com.br/>. Acessado em: 13 set. 2021.

FAGUNDES, M. V. C; KELER, A. C; SANTOS, F. S; PIRES, M. E. **Análise organizacional e estratégica do setor de construção civil de Vitória da Conquista – Bahia.** XXXIV ENCONTRO NACIONAL DE ENGENHARIA DE PRODUÇÃO. Engenharia de Produção, Infraestrutura e Desenvolvimento Sustentável: a Agenda Brasil+10 Curitiba, PR, Brasil. 2014.

FERRAZ, A. E. Q. **O urbano em construção: Vitória da Conquista, um retrato de duas décadas.** Vitória da Conquista: Edições UESB, 2001.

FIALHO, K. E. R.; COSTA, H. N.; LIMA, S. H. O.; BARROS NETO, J. P. **Aspectos econômicos da construção civil no Brasil.** XV Encontro Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído. Maceió (AL): Anais. 2014.

FILHA, M. C. D.; COSTA, R. C. A.; ROCHA, P. R. E. **Perspectivas e desafios para inovar na construção civil.** Biblioteca Digital BNDES. Artigo. Rio de Janeiro, 2010.

FOCUS - **Relatório de Mercado.** Disponível em:> <https://www.bcb.gov.br/publicacoes/focus/02072021>. Acesso em: 17 ago. 2021.

FOTOS DE VITÓRIA DA CONQUISTA. **1900s/1980s**. Disponível em:  
<https://fotosdevitoriaadaconquista.wordpress.com/tag/praca-barao-do-rio-branco/page/2/>.  
 Acesso em: 02 ago. 2021.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional municipal no Brasil 2010**. Belo Horizonte: FJP, 2013.

\_\_\_\_\_. Centro de Estatística e Informações. **Déficit habitacional no Brasil 2006**. Belo Horizonte: FJP, 2007.

FURTADO, Celso. **Formação de Capital e Desenvolvimento Econômico**. Revista Brasileira de Economia Brasileira, Vol. 6 (3), pp. 7-35. 1951. Disponível em:<https://bibliotecadigital.fgv.br/ojs/index.php/rbe/article/view/2388/2541>. Acessado em: 09 jun. 2021.

GONDIM, I. A.; MARCHON, P. H. A.; BARROS NETO, J. P.; JORGE NETO, P. M. **Análise da economia nacional e a participação da indústria da construção civil**. In: ENCONTRO NACIONAL DE TECNOLOGIA DO AMBIENTE CONSTRUÍDO, 10, 2004, São Paulo, Anais..., São Paulo: ANTAC, 2004.

IAB. **Manual para a Implantação da Assistência Técnica Pública e Gratuita a Famílias de Baixa Renda para Projeto e Construção de Habitação de Interesse Social**. BRASIL. Disponível em: <https://www.caupr.gov.br/wp-content/uploads/2019/01/manual-para-implantacao-da-assistencia-tecnica-publica-e-gratuiata.pdf>. Acesso em: 18 Jun. 2021.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Base de dados por municípios das Regiões Geográficas Imediatas e Intermediárias do Brasil**. 2017. Disponível em:> <https://www.ibge.gov.br/geociencias/organizacao-do-territorio/divisao-regional/15778-divisoes-regionais-do-brasil.html?=&t=acesso-ao-produto>. Acesso em: 03 mai. 2021.

\_\_\_\_\_. **Censos Demográficos do Brasil – Bahia**. 2018. Disponível em:> <https://www.ibge.gov.br/pt/inicio.html>. Acesso em: 12 ago. 2021.

\_\_\_\_\_. **Conhecimento, Inovação e Território**. Finisterra, XLIV,88. p.9-22. 2009. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/vitoria-da-conquista/panorama>. Acesso em: 10 jun. 2021.

\_\_\_\_\_. **Classificação nacional de atividades – CNAE**. Disponível em:> [https://cnae.ibge.gov.br/?option=com\\_cnae&view=atividades&Itemid=6160&tipo=cnae&chave=Incorporadoras&versao\\_classe=7.0.0&versao\\_subclasse=](https://cnae.ibge.gov.br/?option=com_cnae&view=atividades&Itemid=6160&tipo=cnae&chave=Incorporadoras&versao_classe=7.0.0&versao_subclasse=). Acesso em: 03 mai. 2021.

INOVAR Tintas. **Institucional**. Disponível em: <https://tintasinovar.com.br/empresa>. Acesso em: 10 ago. 2021.

IPEA. Índice de Desenvolvimento Humano Municipal Brasileiro. **Atlas do desenvolvimento humano no Brasil**. 2013. Disponível em:  
 <[https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/130729\\_AtlasPNUD\\_2013.pdf](https://www.ipea.gov.br/portal/images/stories/PDFs/130729_AtlasPNUD_2013.pdf)>.  
 Acesso em: 7 mai. 2021.

JAZIDA. **Guia de Utilização-GU: documentos e substâncias autorizadas**. Disponível em: <https://blog.jazida.com/guia-de-utilizacao-mineracao/>. Acesso em: 25 ago. 2021

JOHN, V. M. **Reciclagem de resíduos na construção civil: contribuição à metodologia de pesquisa e desenvolvimento**. 2000. Tese (Livre Docência) - Departamento de Engenharia de Construção Civil, Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

JORNAL DO SUDESTE. **Aeroporto Glauber rocha em vitória da conquista dobra em movimentação de passageiros**. Disponível em: <https://www.jornaldosudoeste.com/aeroporto-glauber-rocha-em-vitoria-da-conquista-dobra-em-movimentacao-de-passageiros/> Acesso em: 20 ago. 2021.

JUCEB. **Indicadores empresariais**. 2021. Disponível em: <http://www.juceb.ba.gov.br/home/indicadores-empresariais/>. Acesso em: 08 mai. 2021.

KURESKI, R.; RODRIGUES, R. L.; MORETTO, A. C.; SESSO FILHO, U. A.; HARDT, L. P. A. **O macrossetor da construção civil na economia brasileira em 2004**. Ambiente Construído, v. 8, n. 1, p. 7–19, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade**. São Paulo. 3ª reimpressão 2011.

LEITE, M. A. F. P. **O espaço dividido nas cidades do século XXI**. Geosul, Florianópolis, v. 26, n.51, p 75-88, jan/jun. 2011.

LEITZKE, A.; FRESCA, T. M. **Londrina não é cidade média**. In: SEMANA DE GEOGRAFIA, 25. Seminário De Geografia Do Norte Do Paraná, 4. Londrina. Anais. Londrina: UEL, 2009. p. 1-15. 2009.

LUCHEZZI, Celso. **Logística reversa na construção civil**. SP.2014. Dissertação. Disponível em: <http://tede.mackenzie.br/jspui/handle/tede/1342>. Acesso em: 22 ago. 2021.

MARQUES, E. C. L. TORRES, H.G. BICHIR, R. M. **Políticas públicas, pobreza urbana e segregação residencial**. 2005.

MENDES, E. V. **As redes de atenção à saúde**. Ciências e Saúde Coletiva, v.15, n.5, p.2297-2305, 2010.

MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO. **Sobre o PAC**. 2021. Disponível em: <http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac>. Acesso em: 13 mai. 2021.

MMA – Ministério do Meio Ambiente. **Plano Nacional de Resíduos Sólidos**. Governo Federal, 2010.

MORAES, Antonio Carlos Robert. **Os circuitos espaciais da produção e os círculos de cooperação no espaço**. In: DANTAS, A.; ARROYO, M; CATAIA, M (Org.) *Dos circuitos da economia urbana aos circuitos espaciais de produção: um diálogo com a teoria de Milton Santos*. 1º. ed. Natal-RN. Sebo Vermelho, 2017.

NEVES, E. F.; ADAN, C. F. F. **Exterioridades culturais contemporâneas do Alto Sertão da Bahia e do Sertão da Ressaca. Panorama Cultural da Bahia.** Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia; Secretaria da Cultura, Salvador, SEI, 2012.

NUNES, J. M.; LONGO, O. C.; ALCOFORADO, L. F.; PINTO, G. O. **O setor da Construção Civil no Brasil e a atual crise econômica.** Research, Society and Development, v. 9, n. 9, e393997274, 2020.

OLIVEIRA, E. L. de. **Divisão do trabalho e circuitos da economia urbana em Londrina – PR.** 2009. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – USP, São Paulo, 2009.

OLIVEIRA, V. F. **O papel da Indústria da Construção Civil na organização do espaço e do desenvolvimento regional.** Congresso Internacional de Cooperação Universidade-Indústria. Taubaté (SP), 2012.

PAC. **Sobre o PAC.** Disponível em:> <http://www.pac.gov.br/sobre-o-pac>. Acesso em: 17 ago. 2021.

PEREIRA, Evelyn. **A empresa e o lugar na globalização: a “Responsabilidade social empresarial” no território brasileiro.** Dissertação (Mestrado em Geografia Humana) – FFLCH/USP, São Paulo, 2007.

PMVC. **Lei nº 1.481/2007. Código de Obras do município de Vitória da Conquista.** Anexo 1. 2007. Disponível em: <https://www.pmvc.ba.gov.br/wp-content/uploads/Lei-1481-2007.pdf>. Acesso em: 15 mai. 2021

\_\_\_\_\_. **Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano Vitória da Conquista.** Produto 2 – Plano de Mobilização Social Rev 01 – Vitória da Conquista – setembro. 2018. Disponível em: [https://www.pmvc.ba.gov.br/wp-content/uploads/Plano-de-Mobiliza%C3%A7%C3%A3o\\_setembro2018.pdf](https://www.pmvc.ba.gov.br/wp-content/uploads/Plano-de-Mobiliza%C3%A7%C3%A3o_setembro2018.pdf). Acesso em: 16 mar. 2021

\_\_\_\_\_. **Portal Tudo Fácil: prefeitura lança plataforma de serviços online.** Disponível em: <https://www.pmvc.ba.gov.br/portal-tudo-facil-prefeitura-lanca-plataforma-de-servicos-online/>. Acesso em: 10 mar. 2021

\_\_\_\_\_. **Prefeitos da região participam em Vitória da Conquista de reunião de lançamento da frente integrada de saúde.** Disponível em: <https://www.pmvc.ba.gov.br/prefeitos-da-regiao-participam-em-vitoria-da-conquista-de-reuniao-de-lancamento-da-frente-integra-sudoeste/>. Acesso em: 10 jul. 2021

\_\_\_\_\_. **Saúde em movimento amplia atendimento em Vitória da Conquista.** Disponível em: <https://www.pmvc.ba.gov.br/saude-em-movimento-amplia-atendimento-em-vitoria-da-conquista/>. Acesso em: 12 mai. 2021

POSSENTI, C.; PONTILI, R. M. (2015), **Influências do PAC no setor da construção civil, no período de 2007 a 2012.** In: Conferência Internacional em Gestão de Negócios – CINGEN, Cascavel, PR, 16-18 nov. 2015.

PREBISCH, Raúl. **Dinâmica do desenvolvimento latino-americano.** Rio de Janeiro: Fundo de Cultura, 1964.

ROCHA, A. A. **Os processos de planificação territorial e transformações socioespaciais em Vitória da Conquista-BA**. 2013. Tese. (Doutorado em Geografia) Programa de Pós Graduação em Planificação Territorial e Gestão Ambiental da Universidad de Barcelona-UB. Barcelona, 2013.

ROCHA, A.A. FERRAZ, A.E.Q. **Atlas Geográfico de Vitória da Conquista**. 1ª edição. Vitória da Conquista. 2015

ROCHA, F. A.; FERRAZ, A. E. Q. **Novas configurações no espaço urbano de Vitória da Conquista/BA: O Programa Minha Casa Minha Vida**. Porto Alegre: ENANPEGE, 2017.

RÖHM, D. G.; NETO, J. C. M.; RÖHM, S. A. **Gestão dos resíduos da construção civil (RCC) em canteiros de obras de empresas construtoras da cidade de São Carlos-SP, Brasil**. Engenharia Civil UM, n. 45, 2013.

ROMA, C. Marques. **Circuito inferior da economia urbana e cidades locais-híbridas**. Mercator, Fortaleza, v. 15, n. 2, p. 23-36, abr./jun., 2016

RUIZ, A. G. **Eficiência energética na construção civil**. Disponível em: <http://www.brasilengenharia.com/portal/noticias/noticias-da-engenharia/7653-eficienciaenergetica-na-construcao-civil>, 2014.

SANTOS, J. **Reestruturação urbana e reestruturação da cidade: o caso de Salvador**. In: Anais do X Colóquio Internacional Geocrítica, UB, Barcelona. 2008.

SANTOS, M. **A cidade como centro de região**. Salvador: Livraria Progresso Editora, 1959.

\_\_\_\_\_. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4ª ed. São Paulo: Edusp, 2014.

\_\_\_\_\_. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo: Editora Edusp, 5ª ed., 2018.

\_\_\_\_\_. **Meio técnico-científico e urbanização: tendências e perspectivas**. Revista Resgate, 1989.

\_\_\_\_\_. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 2ª ed. São Paulo. Edusp, 2018

\_\_\_\_\_. Tradução Myrna T. Rego Viana. **O espaço dividido: os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. 2. ed., 1. Reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo. 2008.

\_\_\_\_\_. **A Cidade e o Urbano como Espaço-Tempo**. CIDADE & HISTÓRIA - Modernização das Cidades Brasileiras nos Séculos XIX e XX. UFBA - FAU/MAU. Salvador, 1992: 241

\_\_\_\_\_. **A Cidade e o Urbano como Espaço-Tempo**. CIDADE & HISTÓRIA - Modernização das Cidades Brasileiras nos Séculos XIX e XX. UFBA - FAU/MAU. Salvador, 1992: 241

\_\_\_\_\_. **O espaço da cidadania e outras reflexões.** Ed. Fundação Ulysses Guimarães. Vol.3. 1992.

\_\_\_\_\_. **Técnica, Espaço, Tempo: Globalização e meio técnico-científico-informacional.** São Paulo. 1994, 1ª ed.

SANTOS, Milton. SILVEIRA, María Laura. **O Brasil. Território e Sociedade no início do século XXI.** 9º ed. Rio de Janeiro, Record, 2006.

SCHUMPETER, J. A. **Capitalism, socialism and democracy.** New York: Harper and Brothers, 1961.

SECOVI. **ABNT NBR 16280:14. Reforma em edificações. Sistema de gestão de reformas.** Disponível em: <https://www.secovi.com.br/juridico/pareceres/abnt-nbr-16280-14-reforma-em-edificacoes-sistema-de-gestao-de-reformas/1>. Acesso em: 11 Jun. 2021.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico.** 23ª edição. São Paulo: Cortez, 2007.

SHOPPING CONQUISITA SUL. Disponível em: <http://www.shoppingconquistasul.com.br/quem-somos/empreendedora>. Acesso em: 29 ago. 2021

SILVA, F. C.; LIMA, F. V. R.; PAIXÃO, A. E. A.; SANTOS, J. A. B. **Mapeamento de tecnologias associadas ao reaproveitamento de resíduos sólidos e reciclagem de materiais utilizados no setor da construção civil brasileira.** ISTI/SIMTEC, Aracaju/SE – 21 a 23/09/2016. Vol. 3/n.1/ p.048-057, 2016.

SILVA. A. P. **A implantação do shopping Center Conquista Sul e a reestruturação do espaço urbano em Vitória da Conquista/BA,** Monografia (Licenciatura Plena em Geografia)-UESB, Vitória da Conquista, 2007.

SILVEIRA, M. L. da. **Crises e paradoxos da cidade contemporânea: os circuitos da economia urbana.** In: Anais do X SIMPURB, Florianópolis, 2007.

\_\_\_\_\_. **Finanças, Consumo e Circuitos da Economia Urbana na cidade De São Paulo.** Cadernocrh, Salvador, V. 22, N. 55, P. 65-76, Jan/Abr. 2009. Disponível Em: <https://Portalseer.Ufba.Br/Index.Php/Crh/Article/View/19003/12358> > Acesso Em: 28 Jun.2017.

SOBARZO, Oscar. O urbano e o rural em Henri Lefebvre. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; WHITACKER, Arthur Magon (Org.) **Cidade e Campo: relações e contradições entre urbano e rural.** 2. Ed. São Paulo: Expressão Popular. p. 53-64. 2010.

SOCICAM. **Segundo semestre inicia com novas operações para a Socicam.** Disponível em: [https://www.socicam.com.br/news\\_nectar/segundo-semester-inicia-com-novas-operacoes-para-a-socicam/](https://www.socicam.com.br/news_nectar/segundo-semester-inicia-com-novas-operacoes-para-a-socicam/). Acesso em: 13 ago. 2021

SOUZA, B. A.; OLIVEIRA, C. A. C.; SANTANA, J. C. O.; VIANA NETO, L. A. C.; SANTOS, D. B. **Análise dos indicadores PIB nacional e PIB da indústria da construção civil**. Revista de Desenvolvimento Econômico, Salvador, v. 17, n. 31, p. 140-150, jan./jun. 2015.

MELLO, G. VIANA, A. L. D. **Centro de Saúde: ciência e ideologia reordenando a saúde pública no século XX**. História, Ciências, Saúde - Manguinhos, Rio de Janeiro, v.18, n.4, p.1131-1149. 2012.

SOUZA, M. L. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SOUZA, M. A. de. **O mundo do cidadão, um cidadão do mundo**. São Paulo: Hucitec, 1996.

SPOSITO, Eliseu Savério. **Geografia e filosofia: contribuição para o ensino do pensamento geográfico**. 5ªreimp. São Paulo: UNESP, 2004.

TANAJURA, Mozart. **História de Conquista. Crônica de uma cidade**. Vitória da Conquista: Brasil Artes Gráficas, p.267. 1992.

TEIXEIRA, L. P.; CARVALHO, F. M. A. **A construção civil como instrumento do desenvolvimento da economia brasileira**. Revista Paranaense de Desenvolvimento, n. 109, p. 9–26, 2005.

UESB. **Centro de Vitória da Conquista em 1935**. Sd. 1. Fotografia. p&b. 1935

\_\_\_\_\_. **Museu Regional. Antigo Açude**. Fotografia. p&b. 1945.

VEIGA, A. J. P. RUIZ, A. G. **Eficiência energética na construção civil**. Disponível em: <http://www.brasilengenharia.com/portal/noticias/noticias-da-engenharia/7653-eficienciaenergetica-na-construcao-civil>, 2014. Acesso em: 20 ago. 2021.

VCA CONTRUTORA. **Empreendimentos**. Disponível em: <https://www.vcaconstrutora.com.br/empreendimentos/>. Acesso em: 21 Jul. 2021.

VGR. Sistema integrado de gestão de resíduos. **9 Principais Leis de Resíduos Sólidos e Suas Particularidades**. 2020. Disponível em: <https://www.vgresiduos.com.br/blog/leis-de-residuos-solidos/>. Acesso em: 22 ago. 2021.

VIANA, A.L.D.; LIMA, L.D. **Regionalização e relações federativas na política de saúde do Brasil**. Rio de Janeiro: Contra Capa, 2011.

**APÊNDICE A - ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA COM REPRESENTANTES DO PODER PÚBLICO DO MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA**



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA**  
**PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**



**Pesquisa: “REPERCUSSÕES DOS CIRCUITOS PRODUTIVOS DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA NA ECONOMIA URBANA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA”**

**Pesquisador:** THIAGO SEIDA TAVARES DE MELO

**Professor Orientador:** VILOMAR SANDES SAMPAIO

Nome/cargo ou função: \_\_\_\_\_

Órgão público/setor ou depto: \_\_\_\_\_

- 1) Quais são as atribuições da Secretaria de Infraestrutura?
- 2) Quais as maiores dificuldades para essa Secretaria de Infraestrutura exercer as suas atribuições quanto ao setor da construção civil no município?
- 3) Na sua opinião quais as maiores dificuldades para o desenvolvimento da construção civil em Vitória da Conquista?
- 4) O município tem algum projeto ou programa em vista para o segmento da construção civil no município? Se sim, poderia falar sobre? Em que consiste o(s) programa(s)?
- 5) Quantos Alvarás de Construção foram emitidos em 2020 e 2021, até o presente momento? Houve crescimento ou queda?
- 6) Poderia falar sobre o Alvará Provisório para construção? Incorporadoras e construtoras foram beneficiadas pela criação desse tipo de Alvará? De que maneira?
- 7) Teria informações quantitativas em relação aos impactos da pandemia de COVID-19 em Vitória da Conquista?
- 8) Saberá informar se há déficit de moradia no município? Se há déficit, como a prefeitura enfrenta essa questão?
- 9) Sobre a expansão dos bairros periféricos, como ocorre a atuação da prefeitura no controle e fiscalização de irregularidades?
- 10) A respeito das obras de infraestrutura (saneamento, asfaltamento de ruas, construção de escolas, entre outras), estão transcorrendo com normalidade? Há déficit de infraestrutura no município? Há algum critério de distribuição das obras entre bairros de classe alta e bairros de classe baixa?

**APÊNDICE B - ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA COM REPRESENTANTE DE CONSTRUTORA OU DE INCORPORADORA IMOBILIÁRIA**



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA**  
**PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**



**Pesquisa: “REPERCUSSÕES DOS CIRCUITOS PRODUTIVOS DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA NA ECONOMIA URBANA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA”**

**Pesquisador:** THIAGO SEIDA TAVARES DE MELO

**Professor Orientador:** VILOMAR SANDES SAMPAIO

Nome/cargo ou função: \_\_\_\_\_

Empresa/setor ou depto: \_\_\_\_\_

- 1) Desde quando essa incorporadora imobiliária atua em Vitória da Conquista? Que motivos levaram essa empresa a se instalar na cidade?
- 2) Qual a importância da indústria da construção civil para o desenvolvimento da cidade de Vitória da Conquista, no seu entendimento?
- 3) Houve um *boom* imobiliário em Vitória da Conquista? Quando? Por quê?
- 4) O segmento de incorporações imobiliárias enfrenta crise ou crescimento na atualidade? Por que motivo?
- 5) Quantos empreendimentos estão sendo comercializados por essa incorporadora imobiliária, na cidade, atualmente?
- 6) Como avalia o acesso aos empreendimentos imobiliários por parte das classes A e B (altas), C (média) e D e E (baixas)?
- 7) Quais são os maiores problemas/gargalos encontrados por essa empresa para atuar no ramo, em Vitória da Conquista?
- 8) Quais os prognósticos para o segmento da incorporação imobiliária para 2021 e 2022?
- 9) Quais os impactos da pandemia nesse segmento?
- 10) Como essa incorporadora gerencia os resíduos sólidos produzidos, durante a execução das obras?
- 11) Quais as principais dificuldades encontradas pelos consumidores de baixa renda para construir suas moradias ou para adquirirem um imóvel, em Vitória da Conquista?
- 12) Quais as principais facilidades encontradas pelos consumidores de média e alta renda para construir ou para adquirirem um imóvel, em vitória da conquista?
- 13) Quais as formas de aquisição (financiamento; compra) do imóvel disponibilizadas para o cliente por essa Incorporadora/construtora?
- 14) Essa empresa recorre a financiamentos privados ou a incentivos governamentais para a realização dos empreendimentos? Quais?
- 15) As incorporadoras fazem parte de uma cadeia produtiva complexa. Poderia indicar a cadeia de aquisições e contratações dos seguintes produtos e serviços (quadro abaixo)?

| <b>MATERIAIS DA CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL BRASILEIRA</b> |   |                     |                        |
|---|---|---------------------|------------------------|
| <b>Nº</b>   | <b>Produtores de matérias primas básicas</b>                        | <b>Fornecedores</b> | <b>Local de origem</b> |
| 1   | Areia   |                     |                        |
| 2   | Madeira   |                     |                        |
| 3   | Aço   |                     |                        |
| 4   | Cimento   |                     |                        |
| 5   | Produtos Químicos   |                     |                        |
| <b>Nº</b>   | <b>Produtores de materiais, componentes e sistemas construtivos</b> |                     |                        |
| 1   | Concreto  |                     |                        |
| 2   | Tubos e confecções  |                     |                        |
| 3   | Fiação  |                     |                        |
| 4   | Tintas  |                     |                        |
| 5   | Vidro   |                     |                        |
| 6   | Materiais de acabamento   |                     |                        |
| <b>Nº</b>   | <b>Fornecedores de serviços técnicos especializados</b>             |                     |                        |
| 1   | Projetos  |                     |                        |
| 2   | Consultoria   |                     |                        |
| 3   | Topografia  |                     |                        |
| 4   | Sondagens   |                     |                        |
| 5   | Marketing   |                     |                        |
| 6   | Vendas  |                     |                        |
| <b>Fornecedores de ferramentas e equipamentos</b>                   |   |                     |                        |

**APÊNDICE C - ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA COM REPRESENTANTE DE EMPRESA DE MATERIAIS DE CONSTRUÇÃO**



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA**  
**PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**



**Pesquisa: “REPERCUSSÕES DOS CIRCUITOS PRODUTIVOS DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA NA ECONOMIA URBANA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA”**

**Pesquisador: THIAGO SEIDA TAVARES DE MELO**

**Professor Orientador: VILOMAR SANDES SAMPAIO**

Nome/cargo ou função: \_\_\_\_\_

Empresa/setor ou depto: \_\_\_\_\_

- 1) Desde quando essa empresa atua em Vitória da Conquista? Que motivos a levaram a se instalar na cidade?
- 2) Qual importância da construção civil para a economia de Vitória da Conquista?
- 3) Como você avalia o crescimento da construção civil, nos últimos, em Vitória da Conquista?
- 4) Houve impacto positivo ou negativo da pandemia na comercialização de materiais de construção? Por qual ou quais motivos? Poderia detalhar esses impactos?
- 5) Como você avalia a construção civil para as classes A e B (altas), C (média) e D e E (baixas), em Vitória da Conquista?
- 6) Quais são os maiores problemas encontrados no ramo de material de construção, em Vitória da Conquista? O que pode ser feito para melhorar esse segmento?
- 7) Poderia informar o percentual da queda e da alta nas vendas, durante o período da pandemia? Em que meses houve queda e em que meses houve alta? E ao que você atribui esse movimento nas vendas?
- 8) As empresas de material de construção fazem parte de uma cadeia produtiva complexa. Poderia indicar a cadeia de aquisições de mercadorias para os seguintes produtos (quadro abaixo), para possibilitar uma melhor compreensão desse setor?

| <b>MATERIAIS DA CADEIA PRODUTIVA DA CONSTRUÇÃO CIVIL BRASILEIRA</b> |   |                     |                        |
|---|---|---------------------|------------------------|
| <b>Nº</b>   | <b>Produtores de matérias primas básicas</b>                        | <b>Fornecedores</b> | <b>Local de origem</b> |
| 1   | Areia   |                     |                        |
| 2   | Madeira   |                     |                        |
| 3   | Aço   |                     |                        |
| 4   | Cimento   |                     |                        |
| 5   | Produtos Químicos   |                     |                        |
| <b>Nº</b>   | <b>Produtores de materiais, componentes e sistemas construtivos</b> |                     |                        |
| 1   | Concreto  |                     |                        |
| 2   | Tubos e confecções  |                     |                        |
| 3   | Fiação  |                     |                        |
| 4   | Tintas  |                     |                        |
| 5   | Vidro   |                     |                        |
| 6   | Materiais de acabamento   |                     |                        |
| <b>Nº</b>   | <b>Fornecedores de serviços técnicos especializados</b>             |                     |                        |
| 1   | Projetos  |                     |                        |
| 2   | Consultoria   |                     |                        |
| 3   | Topografia  |                     |                        |
| 4   | Sondagens   |                     |                        |
| 5   | Marketing   |                     |                        |
| 6   | Vendas  |                     |                        |
| <b>Fornecedores de ferramentas e equipamentos</b>                   |   |                     |                        |

**APÊNDICE D - ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA COM REPRESENTANTE DE IMOBILIÁRIA**



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA**  
**PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**



**Pesquisa: “REPERCUSSÕES DOS CIRCUITOS PRODUTIVOS DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA NA ECONOMIA URBANA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA”**

**Pesquisador:** THIAGO SEIDA TAVARES DE MELO

**Professor Orientador:** VILOMAR SANDES SAMPAIO

Nome/cargo ou função: \_\_\_\_\_

Empresa/setor ou depto: \_\_\_\_\_

- 1) Desde quando a empresa funciona em Vitória da Conquista? Que motivos a levaram a se instalar na cidade?
- 2) Qual a importância da indústria da construção civil para o desenvolvimento da cidade de Vitória da Conquista, no seu entendimento?
- 3) Houve alta ou queda nas vendas de imóveis novos e usados, nos últimos anos em Vitória da Conquista? Poderia informar o motivo?
- 4) Houve alta ou queda nos aluguéis de imóveis, nos últimos anos, na cidade? Poderia informar o motivo?
- 5) Quais são os maiores problemas encontrados no ramo imobiliário, em Vitória da Conquista?
- 6) O que poderia ser feito para melhorar o setor imobiliário (as condições do mercado), em Vitória da Conquista?
- 7) A pandemia afetou as vendas e os aluguéis de imóveis? Por qual motivo?
- 8) Tem aumentado a procura por imóveis novos e usados (compra)? Imóveis de que padrão socioeconômico?
- 9) A intenção de vender o imóvel tem aumentado? Por que motivo? Desde quando?
- 10) Há diferença substancial de preço entre bairros, para o aluguel ou para a venda de imóveis? Por qual motivo?
- 11) Você enxerga que há déficit habitacional na cidade? Se sim, como esse déficit poderia ser reduzido?
- 12) Quais as principais dificuldades encontradas pelos consumidores de baixa renda para construir suas moradias ou para adquirir um imóvel em Vitória da Conquista?

**APÊNDICE E - ROTEIRO PARA ENTREVISTA SEMIESTRUTURADA COM PROFISSIONAIS LIBERAIS AUTÔNOMOS DO RAMO DA CONSTRUÇÃO**



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA**  
**PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA**



**Pesquisa: “REPERCUSSÕES DOS CIRCUITOS PRODUTIVOS DA CONSTRUÇÃO IMOBILIÁRIA NA ECONOMIA URBANA DE VITÓRIA DA CONQUISTA-BA”**

**Pesquisador:** THIAGO SEIDA TAVARES DE MELO

**Professor Orientador:** VILOMAR SANDES SAMPAIO

Nome/cargo ou função: \_\_\_\_\_

Empresa/setor ou depto: \_\_\_\_\_

- 1) Qual a importância da indústria da construção civil para o desenvolvimento socioeconômico da cidade de Vitória da Conquista, na sua visão? Por quê?
- 2) Quais as maiores dificuldades para o setor da construção civil na cidade?
- 3) Como você avalia a atuação da prefeitura no controle e fiscalização das construções imobiliárias da cidade?
- 4) Quais os principais problemas urbanos da cidade?
- 5) Você avalia que há déficit habitacional em Vitória da Conquista? Se sim, o que poderia ser feito para amenizar esse déficit, na sua opinião?
- 6) o seu ramo de atuação foi impactado durante a pandemia de COVID-19? De que maneira?
- 7) Como você enxerga o processo de urbanização e expansão imobiliária da cidade de Vitória da conquista?
- 8) Como você avalia a construção civil voltada para as classes A e B (altas), C (média) e D e E (baixas), em Vitória da Conquista?