



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



FRANCIANE BORGES VARGES DOS SANTOS

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM A CONSTRUÇÃO DE
CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ÁREAS RURAIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA -
BA**

VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

2022

FRANCIANE BORGES VARGES DOS SANTOS

**A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM A CONSTRUÇÃO DE
CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ÁREAS RURAIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA -
BA**

Dissertação apresentada ao programa de Pós-Graduação em Geografia-PPGEO da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UESB, 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.

Orientadora: Prof. Dra. Miriam Cléa Coelho Almeida.

VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

2022

S237p

Santos, Franciane Borges Vargas dos.

A produção do espaço urbano com a construção de condomínios fechados em áreas rurais de Vitória da Conquista -Ba. / Franciane Borges Vargas dos Santos, 2022.

208f.; il. (algumas color.)

Orientador (a): Dr^a. Miriam Cléa Coelho Almeida.

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

Inclui referência F. 176 – 182.

1. Produção do espaço - Urbano. 2. Área Rural. 3. Estdo. 4. Capital I. Almeida, Miriam Cléa Coelho. II. Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGeo. T. III.

CDD: 301.52

Catálogo na fonte: Juliana Teixeira de Assunção – CRB 5/1890

UESB – Campus Vitória da Conquista – BA



Governo do
Estado da Bahia

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

FOLHA DE APROVAÇÃO

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM A CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ÁREAS RURAIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

FRANCIANE BORGES VARGES DOS SANTOS

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: **03 de março de 2022**

Banca Examinadora

**Prof. Dra. Miriam Cléa Coelho
Almeida**
(Orientadora) (UESB)

Prof. Dra. Nacelice Barbosa Freitas
(Examinadora Externa) (UEFS)

Prof. Dra. Suzane Tosta Souza
(Examinadora Interna) (UESB)

Vitória da Conquista - BA

Campus de Vitória da Conquista

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

Campus de Itapetinga
Praça da Constituição, 40
Bairro Primavera
CEP: 45.700-000
Itapetinga - (77) 2381 - 9000

Campus de Jequié
Rua José Moreira Sobrinho, s/nº
Bairro Jequié Novo
CEP: 45.200 - 000
Jequié - (77) 3249 - 9000

Campus de Vitória da Conquista
Estrada do Fern. Gomes, s/nº 6
Bairro Universitário
CEP: 45.000 - 300
Vitória da Conquista - (77) 3424 - 8800

“Os homens fazem a sua própria história, mas não fazem segundo a sua livre vontade, em circunstâncias escolhidas por eles próprios, mas nas circunstâncias imediatamente encontradas, dadas e transmitidas” (MARX, 1982).

AGRADECIMENTOS

Agradecer é reconhecer que tudo que se faz e se vive não é somente nosso. Que é tecido em nós diariamente um pouquinho do outro... das ações, dos carinhos, do cuidado, da negação, do estímulo e da fé que movimenta e faz brotar força e vida. Portanto, primeiramente agradeço ao Deus por me possibilitar as vivências e momentos de compreensão do que me é a vida, por ser minha rocha, ponto de equilíbrio e força, por cada encontro na caminhada de construção desta pesquisa.

É importante ressaltar a honrosa companhia a que sou alçada todos os dias. A Alexandre, meu companheiro, pela coragem e dignidade com que conduz a vida, compreensão e incentivo à conquista de meus sonhos. Aos meus filhos, Arthur pela parceria constante, olhar compassivo e de admiração que me incentiva a prosseguir; e a Heithor pela leveza, alegria diária, sorrisos e abraços.

Agradeço também a minha família. A minha mãe, que na sua simplicidade me ensinou o sentido do trabalho e da persistência e a minha vó, primeira referência de mulher de luta e fé. Quanto mais estudo, mais me compreendo uma extensão também social de vocês e cresce o meu orgulho.

Aos amigos, pelo incentivo constante. A Lucélia (*in memoriam*), vida ceifada pelo SARS COV 19 e pela morosidade na vacinação no país. Minha eterna gratidão pela alegria, brandura e incentivo desde o recebimento da notícia da aprovação neste curso de Mestrado. A Débora Oliveira e Joelisa pela sororidade sempre presente.

Agradeço imensamente a Dra. Miriam Cléa Coelho Almeida, pela orientação, disponibilidade, compreensão e dedicação. Você cresce em mim a certeza que nada é por acaso e levo dos encontros de orientação além de seu grande conhecimento e destreza. Também, um referencial de humanidade e de mãe dedicada e trabalhadora.

À Dra. Suzane Tosta Souza, que muito contribuiu para minha formação acadêmica, também pelo exemplo de profissional, mãe e mulher de resistência. Minha eterna gratidão pelo respeito, incentivo e valorosas contribuições como professora do PPGeo e avaliadora desta pesquisa.

À Dra. Nacelice Barbosa Freitas por ter aceitado compor minha banca de qualificação, contribuindo de forma enriquecedora com as questões teóricas que problematizaram meu objeto de pesquisa.

Aos colegas e professores da terceira turma do Mestrado em Geografia. Meu muito obrigada a Luma pela parceria e ombro amigo. Ao inicialmente coordenador e seguidamente professor Dr. Mário Rubem Costa Santana, pelos questionamentos inquietantes que muito contribuíram para meu mover nesta pesquisa. Minha imensa gratidão ao querido professor Dr. Espedito pelo incentivo sempre presente e à Dr.^a Meire, pelo exemplo de vida, olhar cuidadoso primordial e confiança.

Obrigada a Janaina e Zaira, secretárias do PPgeo e ao coordenador e professor Dr. Altemar pelos direcionamentos.

Enfim, meu muito obrigada pelas contribuições para formação da pesquisadora e pessoa que hoje sou.

RESUMO

Essa dissertação resulta da pesquisa cujo objetivo central foi o estudo das relações da produção do espaço urbano com a construção de condomínios fechados em áreas rurais de Vitória da Conquista. Dessa forma, para alcançar esse objetivo considerou-se necessário conhecer as mudanças na legislação que regulam as áreas urbanas e rurais para atender a instalação desses empreendimentos e as estratégias do mercado imobiliário de valorização utilizadas para atingir uma maior acumulação do capital nas áreas rurais, para compreender como a renda fundiária se insere no processo de reprodução do capital em suas tramas com a produção do espaço urbano. Para tanto, utilizou-se das contribuições teóricas de Smith (1988) e Harvey (2005, 2016, 2018) na discussão sobre o desenvolvimento geográfico desigual e combinado do espaço; István Mészáros (2011) com a análise do processo sociometabólico do capital que se mantém e se amplifica com a tríade Estado, capital e trabalho; Marx (2004, 2008, 2017), Lefebvre (2001, 2016) e Carlos (2001, 2018) que evidenciam as relações de classe que permeiam a produção do espaço e transformam o mesmo em mercadoria, fetichizada para crescer o valor de troca. Mercadoria que encontra no discurso da segurança, bem-estar e natureza condições maiores de valorização e comercialização. Para contemplar os objetivos propostos foram realizadas pesquisas documental e de campo onde compreendeu-se que o Estado tem atuado de forma colaborativa com a indústria da construção civil por meio das políticas de financiamento habitacionais, de ações legislativas e dos momentos de ingerência. Atuação que colabora para manutenção e ampliação das contradições sociais vistas na cidade, também para estas novas centralidades em áreas rurais, uma vez que o espaço não é forma vazia. As relações que se estabeleceram com a construção de novos empreendimentos, cobram maiores investimentos públicos voltados a atender as populações que se inserem no processo de produção desses espaços; ampliam as áreas urbanas incidindo na necessidade de maior fiscalização frente a ilegalidade de alguns empreendimentos que custam mais aos cofres públicos uma vez que essa áreas se tornam adensadas e desfavorecem as atividades características do modo de vida rural enquanto potencializa a acumulação de riqueza do mercado imobiliário.

Palavras Chave: Produção do espaço; Urbano; Rural; Estado; Capital.

ABSTRACT

This dissertation results from a research whose main objective was the study of the relations between the production of urban space and the construction of closed condominiums in rural areas of Vitória da Conquista. Thus, in order to achieve this objective, it was considered necessary to know the changes in the legislation that regulate urban and rural areas to meet the installation of these projects and the strategies of the real estate market for valorization used to achieve greater accumulation of capital in rural areas, to understand how land rent is inserted in the process of capital reproduction in its plots with the production of urban space. To this end, it used the theoretical contributions of Smith (1988) and Harvey (2005, 2016, 2018) in the discussion about the uneven and combined geographic development of space; István Mészáros (2011) with the analysis of the social metabolic process of capital that is maintained and amplified with the triad State, capital and work; Marx (2004, 2008, 2017), Lefebvre (2001, 2016) and Carlos (2001, 2018) highlight the class relations that permeate the production of space and transform it into a commodity, fetishized to increase exchange value. Merchandise that finds in the discourse of safety, well-being and nature greater conditions of valorization and commercialization. In order to contemplate the proposed objectives, documentary and field research were carried out, where it was understood that the State has acted in a collaborative way with the civil construction industry through housing financing policies, legislative actions and moments of interference. Action that collaborates to maintain and expand the social contradictions seen in the city, also for these new centralities in rural areas, since space is not an empty form. The relationships that were established with the construction of new enterprises, demand greater public investments aimed at serving the populations that are inserted in the process of production of these spaces; expand urban areas, focusing on the need for greater inspection in the face of the illegality of some enterprises that cost more to the public coffers, since these areas become densified and disadvantage the activities characteristic of the rural way of life, while enhancing the accumulation of wealth in the real estate market.

Keywords: Production of space; Urban; Rural; State; Capital.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Maquete/ do Condomínio Haras Residence em Vitória da Conquista – BA, que recebeu o Prêmio International Property Awards, 2015- 2016.

Figura 2 – Stand da Prisma Incorporadora no Shopping Conquista Sul, exibindo a maquete do Condomínio Haras Residence, em Vitória da Conquista – BA, 2016.

Figura 3 – Projeto do Campus Vivant em Vitória da Conquista utilizado como Propaganda virtual, ano 2015.

Figura 4 – Peça publicitária da propaganda virtual - Campus Vivant, Vitória da Conquista – Bahia, ano 2015.

Figura 5 – Peça publicitária da propaganda virtual - Campus Vivant, Vitória da Conquista – Bahia, ano 2015.

Figura 6 – Muro de proteção da caixa d'água no Condomínio Haras Residence, Vitória da Conquista – BA, 2020

Figura 7 - Peça publicitária de novo empreendimento utilizando da ideia de localização próxima ao Haras Residence.

Figura 8 - Peça publicitária de novo empreendimento evidenciando a facilidade de acesso pela BR 116 e a proximidade ao Haras Residence.

Figura 9 - Área de empreendimentos comerciais na área de acesso ao condomínio Haras Residence e a BR 116.

Figura 10 - Área de empreendimentos comerciais dentro do condomínio Campus Vivant

Figura 11 – Zoneamento em Macroáreas de Vitória da Conquista - PDDU

Figura 12- Características naturais voltadas a extração de renda monopolista – Campus Vivant

Figura 13 – Recreação e natureza voltadas a extração de renda monopolista – Campus Vivant

Figura 14 – Pórtico de entrada do Haras Residence em estilo enxaimel – O muro como condição de mais valor.

Figura 15 – Área de convivência em estilo arquitetônico enxaimel.

Figura 16 – Cachoeira dentro de uma piscina.

Figura 17 – Propaganda de empreendimento fazendo uso da condição de confinamento na pandemia de SAS-COVID.

Figura 18 – Condomínio rural nas proximidades da BR 116 e do Distrito sede de José Gonçalves.

Figura 19 – Área de expansão específica em Iguá – Distrito de Vitória da Conquista.

Figura 20 – Imagem de satélite de área de expansão específica em áreas rurais das Fazendas LMNR e Oceania – Distrito de Jose Gonçalves/Vitória da Conquista.

Figura 21 – Apresentação de Zoneamento proposto para área de Jose Gonçalves – PDDU/2021

Figura 22 – Novos empreendimentos de solo parcelado comercializados a partir do lançamento do Condomínios de Lazer Haras Residence e Campus Vivant – Imagem de Satélite.

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Distrito sede: Vitória da Conquista – 2015.

Mapa 2 – Localização do município e dos objetos de pesquisa – Vitória da Conquista – 2021.

Condomínios rurais em Vitória da Conquista – 2021.

Mapa 3 – Ocupação urbana da cidade de Vitória da Conquista – BA, 2019.

Mapa 4 – Zoneamento do uso e ocupação do solo na sede do município em 2007 - PDU

Mapa 5 – Novos empreendimentos de solo parcelado comercializados a partir do lançamento do Condomínios de Lazer Haras Residence e Campus Vivant

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - “População de Vitória da Conquista por situação domiciliar de 1940 a 2010”.

Tabela 2 - Distribuição do déficit habitacional por situação de domicílio em Vitória da Conquista, Bahia, Nordeste e Brasil – 2019

Tabela 3 – Classes sociais por faixas de salário mínimo - IBGE/2020

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Condomínios fechados de lazer em Vitória da Conquista.

Quadro 2 - Participação de empresas na produção de empreendimentos habitacionais implantados em Vitória da Conquista por meio do PMCMV¹, entre os anos de 2009 a 2018.

Quadro 3 - Áreas de expansão criadas por leis municipais em Vitória da Conquista – 2013 a 2021

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Valores em financiamento imobiliário brasileiro de 2008 a 2020.

Gráfico 2 - Razões para noção de segurança nos condomínios de lazer/2021.

Gráfico 3 - Espaços mais utilizados para o lazer nos condomínios.

Gráfico 4 – Opinião dos moradores quanto a aparência interna do condomínio.

LISTA DE SIGLAS E ABREVIações

ADEMI – Associação de Dirigentes de Empresas no Mercado Imobiliário
BNDES – Banco de Desenvolvimento Nacional
BNH – Banco Nacional da Habitação
CEF – Caixa Econômica Federal
DG – Departamento de Geografia
FEP – Fundação Escola Politécnica da Bahia
IBC – Instituto Brasileiro do Café
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
IPTU – Imposto sobre a Propriedade e Territorial Urbano
ISS – Imposto Sobre Serviços
ITR – Imposto Territorial Rural
MAPA – O Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento
MDA – Ministério do Desenvolvimento Agrário
ODS – Objetivos de Desenvolvimento Sustentável
ONU – Organização das Nações Unidas
PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PDU – Plano Diretor Urbano PMVC – Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista
PMCMV – Programa Minha Casa Minha Vida
PMVC – Prefeitura
Municipal de Vitória da Conquista
PPGEO – Programa de Pós-Graduação em Geografia
PRRC – Plano de Renovação e Revigoramento dos Cafezais
SEINFRA – Secretaria de Infraestrutura Urbana
SEMOB – Secretaria de Mobilidade Urbana
SFH – Sistema Financeiro da Habitação
SFI – Sistema de Financiamento Imobiliário
SHM – Subsistema de Habitação de Mercado
SNCR – Sistema Nacional de Cadastro Rural
SNHIS – Subsistema de Habitação de Interesse Social
STJ – Superior Tribunal de Justiça
UESB – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia

ZEIS - Zonas Especiais de Interesse Social

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	20
2 A PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO-RURAL	35
2.1 A produção do espaço urbano e rural – o mesmo tabuleiro	36
2.2 A expansão do urbano combinada à lógica do desenvolvimento e da modernidade	39
2.3 O desenvolvimento desigual e combinado	47
2.4 Sociedade e Estado em suas relações de complementariedade ao capital	60
3 ESTADO, CAPITAL E O MERCADO DE MORADIA EM VITÓRIA DA CONQUISTA-BA	80
3.1 Produção e expansão do espaço urbano	81
3.2 Capital financeiro e o processo de financeirização da moradia	92
4. A SELETIVIDADE ESPACIAL DO CAPITAL EM VITÓRIA DA CONQUISTA	110
4.1 Os condomínios fechados como estratégia de ampliação da produtividade e da lucratividade no mercado de habitações	111
4.2 A segurança, o conforto e a aproximação da natureza como mercadorias	122
5 O ESPAÇO COMO MERCADORIA E FORÇA PRODUTIVA	136
5.1 Estado e a criação dos condomínios fechados em áreas rurais	137
5.2 A transformação de áreas rurais em urbanas em Vitória da Conquista	147
5.3 As contradições decorrentes da expansão do capital com a instalação dos Condomínios	157
5.3.1 Entre o verde o cinza, a colcha de retalhos: O espaço fragmentado	158
5.3.2 A anemia dos espaços públicos nascentes	162
5.3.3 A expansão de outros tipos de empreendimentos e a dificuldade de controle e fiscalização	163
5.3.4 Os desdobramentos sobre a mobilidade urbana	169
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	173
7 REFERÊNCIAS	175
8. APÊNDICES	

Apêndice A

Apêndice B

1. INTRODUÇÃO

Na última década, observa-se a proliferação de condomínios fechados em áreas rurais de Vitória da Conquista - BA. São condomínios que não se caracterizam como condomínios rurais voltados à produção do campo e nem como condomínios fechados de lazer, como estabelecem as leis que os nomeiam, pois também servem ao atendimento da necessidade moradia. Estes são construídos cada vez mais, afastados da malha urbana, em áreas de ocupação rarefeita e seu perfil produtivo objetiva atender a uma parcela da população de alta renda, que, em geral, já possuem casas no perímetro urbano e pretendem uma segunda moradia ou até mesmo a transferência do morar para locais mais afastados, numa prática de auto segregação.

Estes espaços são entendidos nesta pesquisa, tendo como parâmetro os estudos sobre o lazer de Faleiros, com base em Marx, como espaços de consumo produtivo, uma vez que o termo lazer empregado pelos sujeitos imobiliários e na legislação se resume a descanso, divertimento, recreação e entretenimento não alcançando a dinâmica social que possibilita essas manifestações.

Ao produzirem, os indivíduos não só consomem os meios de trabalho, enquanto objeto e instrumento, mas também suas próprias energias, que, por sua vez, requerem uma nova produção para serem repostas. “A produção é, pois imediatamente consumo; este é imediatamente produção. Cada qual é imediatamente seu contrário” O consumo também dá lugar à produção [...]. Ao mesmo tempo que uma determinada necessidade requer a produção para a sua satisfação, o ato de consumo visa a satisfação torna a criar a necessidade de produção. “Produção consumidora. Consumo produtivo”. A necessidade passa a ser, assim a mediadora do processo de produção da subsistência de todo grupo social (FALEIROS, 1980, p.56).

A necessidade como determinadora de ações, do trabalho ao lazer. A necessidade discutida por Marx é a necessidade orgânica, comer, beber, morar, descansar, mas que se realiza dentro de um contexto cultural, que cria novas necessidades ou formas específicas de satisfação, a exemplo dos condomínios fechados. A apropriação dos meios voltados à satisfação se dá na dinâmica do trabalho, social e desigual que produz espaços com variada possibilidade de atividades voltadas a satisfação de outrem, mediada pelo capital.

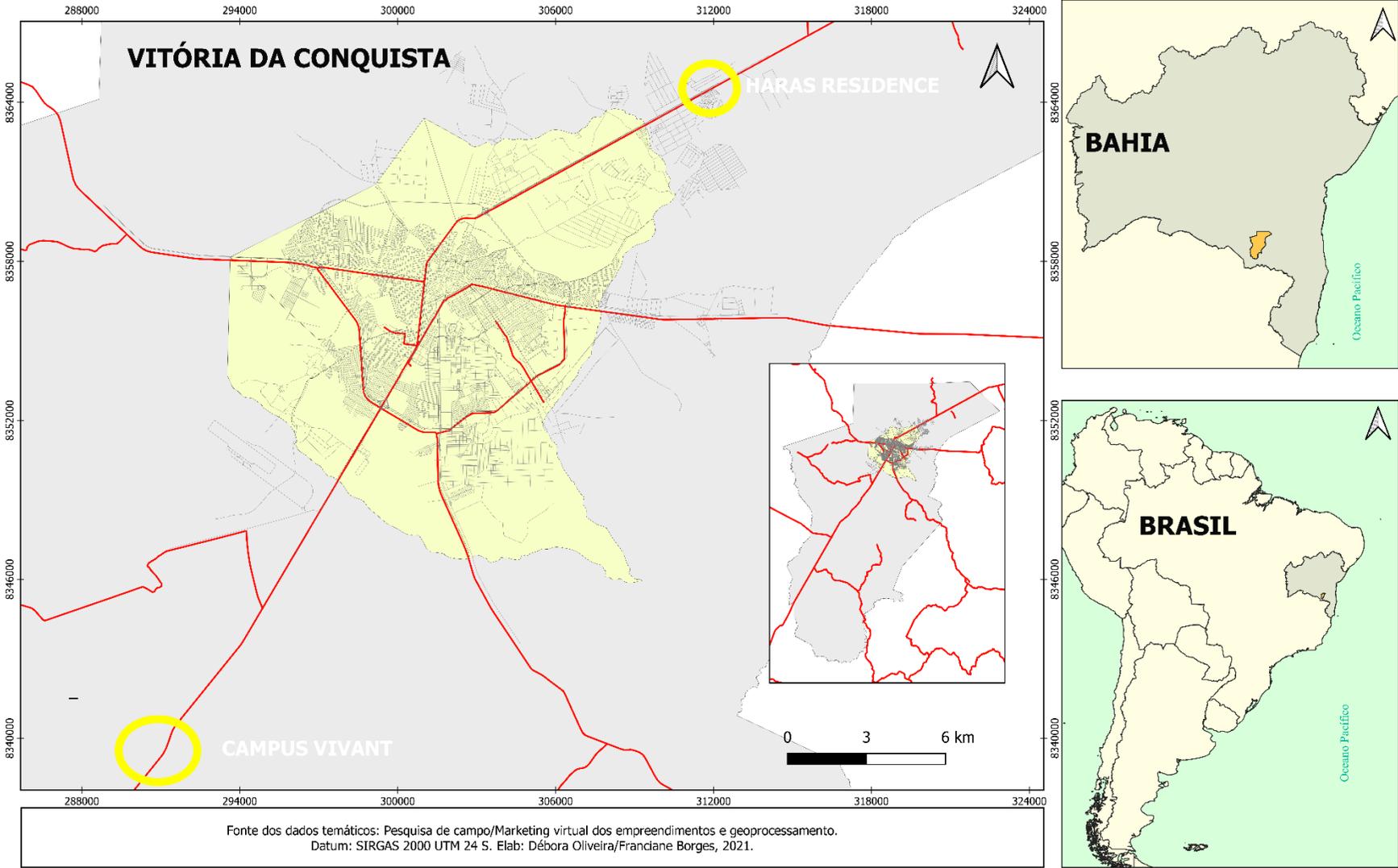
Estes espaços se propõem a vender muito mais que o lazer. Vendem a segurança, conforto, *status*, privacidade, e embora tragam uma quantidade maior de atrativos voltados a atender a “[...] unidade de particular entre “tempo de trabalho” e “tempo de não trabalho” (FALEIROS, 1980, p. 51) que a de outros condomínios de alto padrão dentro da malha urbana, carregam em si a mesma lógica de existência e funcionamento. Portanto, aqui serão tratados como condomínios fechados em áreas rurais.

As áreas rurais próximas à malha urbana passaram a apresentar uma ocupação não mais decorrente apenas da expansão física e contínua das cidades, mas uma ocupação esparsa e fragmentada que se processa em centralidades onde o rural é transformado em uma ideia, uma mercadoria valorizada, e não mais num modo de viver e de se relacionar com o espaço, no campo. Centralidades onde “[...] a oposição “urbanidade-ruralidade” se acentua em lugar de desaparecer enquanto a oposição cidade-campo se atenua” (LEFEBVRE, 2001, p. 75).

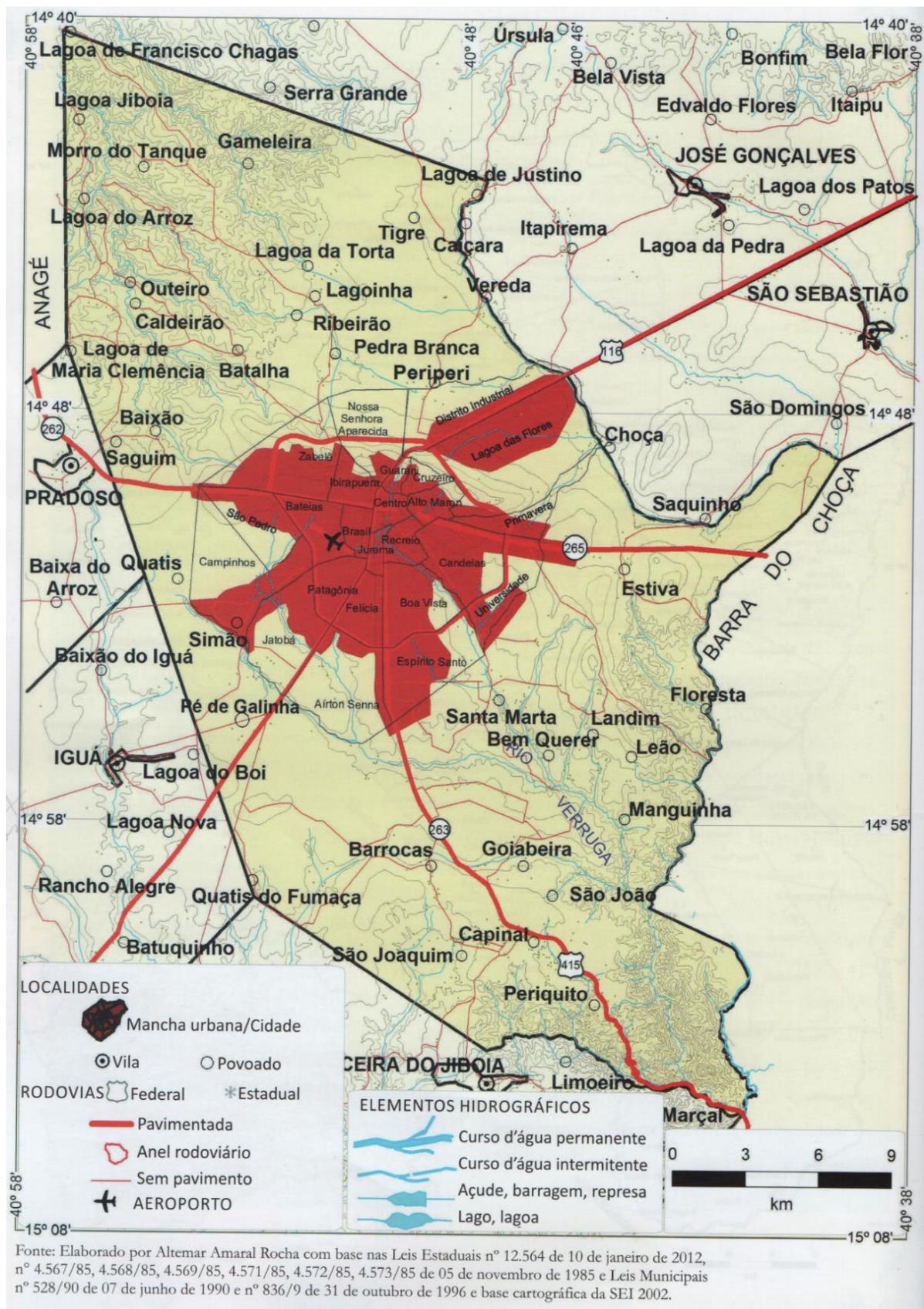
É neste contexto que práticas da produção do espaço comprometidas com o processo de acumulação do capital, dentro da malha urbana - por meio da construção de condomínios fechados, se concretizam também em áreas rurais de Vitória da Conquista como evidencia o Mapa 1 ao localizar o município e as áreas de estudo da pesquisa. Esses empreendimentos aproveitam das vias de circulação de trânsito rápido para dar visibilidade ao aspecto de urbanidade, pois a pavimentação favorece a valorização e a potencialização da extração da renda da terra e obtenção da *mais-valia*. Assim se garante o movimento ininterrupto do capital para a sua reprodução ampliada, na medida em que interliga diferentes escalas de seu processo produtivo, espacializando-se na paisagem.

Inicialmente essa tendência foi percebida a nordeste da malha urbana - BR 116, nas imediações Lagoa das Flores e do povoado de Itapirema - Distrito de José Gonçalves com a instalação do Haras Residence e, posteriormente, a sudoeste da cidade, também na BR116, no Distrito de Iguá com o estabelecimento do Campus Vivant. O mapa 02, embora não apresente os empreendimentos, a partir da BR116 permite uma visão da área dos distritos. Com a instalação destes dois grandes empreendimentos, outros de menor porte foram e continuam sendo edificados no

Mapa 1 – Localização do município, do distrito sede e das áreas de estudo da pesquisa – Vitória da Conquista – 2021.



Mapa 02 - Distrito sede: Vitória da Conquista – 2015.



Fonte: Atlas Geográfico de Vitória da Conquista – BA. Altemar Amaral Rocha e Ana Emília de Quadro Ferraz, 2015.

munícipio nas imediações desses e em outras direções, a saber, na BR 415 e nas BA 263 e 265, alcançando os limites de municípios vizinhos como Barra do Choça. Fato que denota que o objeto da presente pesquisa não se restringe a um fenômeno pontual que se expande nas imediações próximas e nem é resultado da expansão do morar na cidade. Mas, é produto de um processo amplificado de reprodução do capital que se movimenta geograficamente articulando estruturas já concretizadas historicamente como as vias de circulação físicas, informacionais e da presença de outras atividades produtivas do município que geram capitais ávidos de circulação e reprodução, também a partir de novas mercadorias imobiliárias. Vê-se, então, que se garante novas possibilidades de exploração econômica em diferentes escalas e para isso faz-se uso do poder político que esse processo detém, alterando leis, redirecionando planejamentos, remodelando velha práticas imobiliárias e intensificando desigualdades.

Os empreendimentos selecionados para a pesquisa foram lançados no mercado em períodos próximos, e são resultados do parcelamento de glebas rurais, que possibilitaram um maior lucro devido o preço da terra nestas áreas serem menores se comparado aos demais empreendimentos mais próximos da malha urbana, e a venda dos lotes em tamanhos e preços urbanos aproximados com base na infraestrutura dada garantem maior rentabilidade. As informações referentes aos condomínios pesquisados podem ser observadas no Quadro 1.

Quadro 1 – Condomínios fechados em áreas rurais de Vitória da Conquista, 2021.

ANO	NOME	LOCALIZAÇÃO	ÁREA DE GLEBA	Nº DE LOTES	PREÇO MÍNIMO R\$	EMPRESA
2013	Haras Residence	BR 116, Km 809 -Sentido Norte	800.000 m ²	655/ Lotes a partir de 402,05 m ² e chácaras a partir de 5000m ²	Lotes: 131.824,00 e Chácaras: 249.000,00	Prisma Incorporadora
2014	Campus Vivant	BR 116, KM 843 - Sentido Sul	3.000.000 m ²	360 m ²	130.000,00	VCA Construtora

Fonte: Tabela de preços do Campus Vivant em dezembro de 2021. Preço anunciado por corretores do Haras Residence em dezembro de 2021.

Historicamente, a produção do espaço urbano e rural ocorre atrelada aos interesses de reprodução do capital que motiva, dentre outras questões, a atração e repulsão de contingentes populacionais por meio de estratégias como a implementação de novas modalidades de trabalho (tanto na cidade, quanto no campo), da utilização de serviços urbanos ou de novos conceitos de moradia (dentre eles os condomínios rurais). Assim, cria-se ou recria-se demandas sociais as quais requerem que se produzam novos espaços, sobretudo, em áreas mais afastadas, até mesmo, entre outras cidades ou municípios como estratégia de barateamento dos custos produtivos e aumento da lucratividade como a que ocorre em Vitória da Conquista, objeto dessa pesquisa. Segundo Carlos (2004, p.9) “[...] a cidade e o campo vão refletindo o modo como se realiza a inserção do Brasil no quadro da economia mundial”.

Tradicionalmente, o capital, a princípio, valorizava a capacidade de produção de valor do campo, ao mesmo tempo em que concentrava na cidade a capacidade de decisões sobre ele e, posteriormente, sobrevalorizava a cidade mediante a rotatividade da mercadoria nesse espaço e o encurtamento do tempo de produção da *mais-valia*. “Esse processo revela como tendência a construção da sociedade urbana - enquanto momento de reprodução” (CARLOS, 2004, p.9).

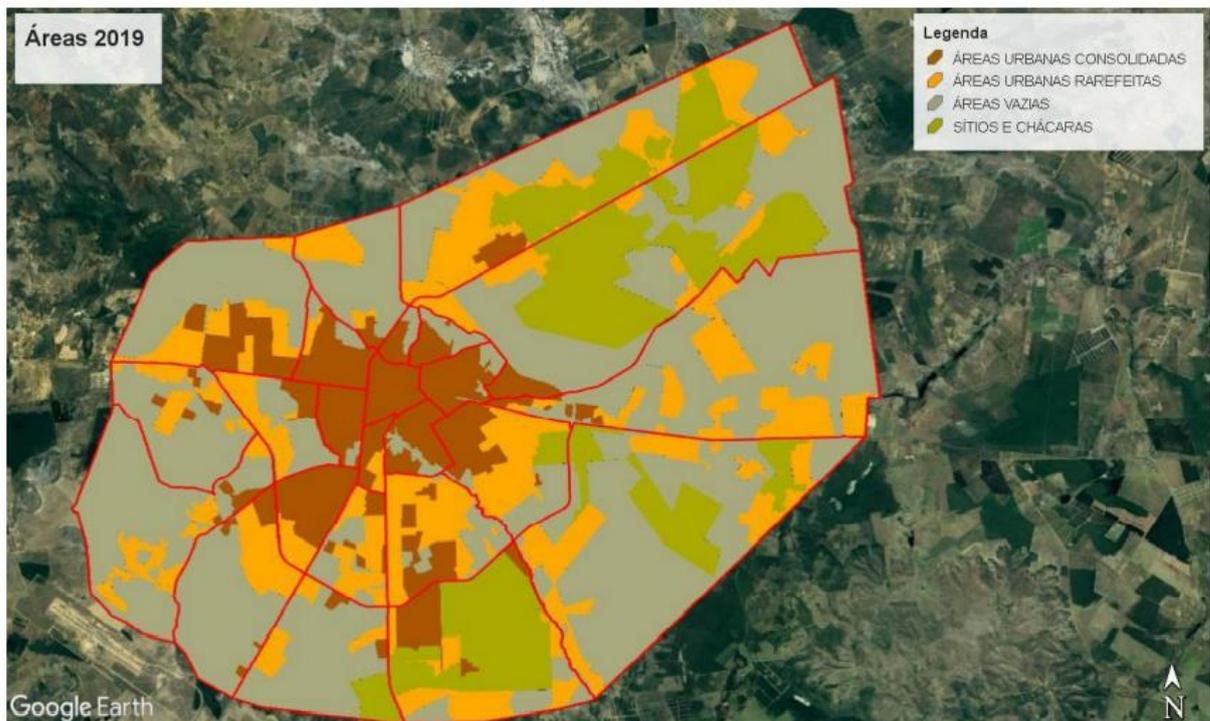
Essa reprodução do urbano em áreas rurais não ocorreu e não ocorre de forma benevolente para atender as necessidades de quem não tem igualdade de oportunidade e acesso aos serviços do urbano nas regiões centrais devido ao alto custo, mas seguindo a lógica do capital imobiliário voltado a sua própria reprodução.

Uma das expressões da hegemonia do capital imobiliário na cidade é a existência de áreas sem função social¹ temporária (como mostra o Mapa 3) ao lado da inexistência de moradia para grande parte da população sem renda ou de baixos rendimentos. Para a pesquisa em pauta, a presença de espaços sem função social causou estranheza, pois, a princípio, não se teria um adensamento populacional na cidade ou uma escassez de espaço urbano que justificasse a necessidade da ocupação de áreas extraurbanas, o que levanta o questionamento sobre os interesses do capital em fomentá-las ao passo que promovem o discurso de melhor acomodação

¹ Espaço sem função social temporária se referem aos imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados, resguardados à valorização, a extração da renda diferencial, garantida a partir da infraestrutura posta para atender os moradores de determinada localidade.

dos cidadãos, com a oferta de segurança e saúde, a segunda promovida pela proximidade para com a natureza. Como se não fosse possível encontra-la, da forma como é apresentada nos empreendimentos, também dentro do perímetro urbano. Vende-se nos discursos a saúde um direito garantido pela Constituição de 1988, assim como a moradia, a educação e a igualdade de tratamento.

Mapa 3 – Ocupação urbana da cidade de Vitória da Conquista – BA, 2019.



Fonte: Tomo I - Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Volume IV – Diagnóstico Preliminar da Morfologia e Estrutura Urbana do Plano Estratégico Vitória da Conquista, 2020. Elaboração Fundação Escola Politécnica da Bahia (FEP), 2019, p.27.

Uma expansão que intriga os olhos, pois, não nega o campo, inclusive o enaltece como forma de valoração, mas nega o rural e intensifica de forma ainda mais latente as desigualdades nesse novo espaço, acentuando contradições. Abriga no mesmo espaço realidades que coexistem materialmente, mas se negam conceitualmente. Altera o sentido de uso da terra, ao mesmo tempo em que transforma os valores culturais ligados a ela em valores econômicos. Altera a vida das pessoas que produzem o campo, intensifica às desigualdades, ou a percepção delas, pois estas vão além da prática cotidiana, se manifestam socialmente no conflito de classes.

Vitória da Conquista, assim como grande parte das cidades brasileiras e da América Latina, experimentou um crescimento urbano ordenado para atender o processo de reprodução do capital em escala nacional e internacional. Esse rápido crescimento gerou desigualdades espaciais, que refletem o próprio processo de produção e possibilitou a qualificação de espaços. Áreas ligadas às redes de fluxos importantes, dotadas de infraestrutura pública e serviços se tornaram ainda mais valorizadas e outras formadas sem intervenção do Estado, mas com o aval do mesmo à reprodução do capital imobiliário por parte de proprietários de terras, por meio de loteamentos tiveram seus valores depreciados.

Esse quadro se traduziu, em termos de morfologia urbana, em uma segregação socioespacial bastante visível na atualidade: áreas pobres pouco integradas ao lado de condomínios residenciais de luxo, fechados e altamente protegidos.

Em meio a este cenário segregado, ocorre a luta pelo direito à cidade pelas pessoas expropriadas de várias maneiras das benesses do urbano. A necessidade de morar perto dos locais de labor, acrescida do interesse de pertencimento a uma classe social mais abastada acentua a concentração populacional e cresce o valor de troca do espaço, em áreas centrais. Estes espaços, mais valorizados tende a ser repartidos, transformados para garantir maior extração de renda, o que acaba comprometendo a mobilidade e o lazer. Condição que empurra quem tem condições de apropriação para espaços fechados como os condomínios. Estes na cidade voltados à habitação, mas também ao *status* social, à segurança – dever do Estado, e à negação dos problemas urbanos além do muro.

Áreas estas, que mesmo cercadas e protegidas não impedem a seus moradores a intersecção das realidades díspares no espaço urbano e das crises oriundas da indiferença frente a estas, uma vez que, a vivência de diversos espaços da cidade, remete a um deslocamento em vias públicas, controladas pelo Estado.

O Estado, muitas vezes, é indiferente na promoção de ações que garantam o “direito à cidade”, conceito lefebreviano, que aparece nas discussões e ambições da Nova Agenda Urbana da Conferência de Hábítat III da ONU de dois mil e dezesseis, que no parágrafo 11, cita que o Estado deve

[...] promover a inclusão e garantir que todos habitantes, do presente e das futuras gerações, sem discriminação de qualquer espécie, possam habitar e produzir cidades e assentamentos humanos justos, seguras, saudáveis, acessíveis física e economicamente, resilientes e

sustentáveis para fomentar a prosperidade e qualidade de vida para todos e todas (ONU, 2016, p. 5).

O que se observa como prática contínua do poder estatal é a legalização dos interesses privados de reprodução do capital dos proprietários de terras, agentes imobiliários e incorporadores urbanos. Legaliza-se loteamentos sem infraestrutura básica e um planejamento de redução de impactos ambientais, aumentando assim as disparidades espaciais do urbano e a separação de pessoas por classe social.

Em meio a esta realidade díspar, as pessoas nas cidades buscam o bem-estar e a segurança, e esses, têm preço. São vendidos pelo mercado imobiliário na modalidade de condomínios fechados, que para garantir a venda de suas mercadorias necessitam de novos espaços cada vez mais afastados das antigas áreas centrais, o que gera novas centralidades e revaloriza financeiramente áreas outrora ocupadas por pessoas de outras faixas de renda ou mesmo por outras atividades produtivas, amplia a divisão social do espaço e esparge o aspecto urbano, pois os condomínios oferecem desde áreas de moradia a áreas comerciais, mas não para todos.

Ao Estado, municipalmente responsável pelas melhorias estruturais custeadas pelas temporais transferências governamentais, pelo endividamento junto aos fundos de financiamento administrados pelo Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES) e a Caixa Econômica Federal (CEF), à captura de uma parte das *mais-valias* fundiárias geradas pelos sujeitos produtores do espaço constitui-se uma base estável e recorrente (Imposto territorial). Situação que faz com que o mesmo reconheça e legalize as alterações espaciais provocadas pelo capital e reforce o discurso de “cidade sustentável” mesmo indo de encontro ao que prevê os conceitos de instituições internacionais como a Organização das Nações Unidas (ONU).

Como podem esses novos empreendimentos serem sustentáveis sem considerar o processo de urbanização capitalista que o reproduzem, imbuídos de contradições e conflitos?

Contradições sociais e também ambientais. Sociais, pois os sujeitos que detém os meios de produção se apropriam da *mais valia* retirada dos benefícios produzidos pelos trabalhadores da construção civil. Trabalho mal remunerado se considerado o valor de troca que este trabalhador acresce à mercadoria. Ao passo que é afastado pela própria remuneração, do consumo do tipo de mercadoria que gera. E também ambiental, pois a “natureza” é apresentada como um valor, um benefício a mais para atrair os consumidores. Ao mesmo tempo em que os projetos contemplam áreas de

reservas em alguns pontos, construção de parques, propõem pavimentação de ruas, asfalto, estradas, impermeabilização do solo, edificações e novas áreas para deposição de resíduos. Áreas de deposição que podem aumentar de acordo com o perfil de consumo dos moradores dos novos condomínios.

Em Vitória da Conquista, o rio - Verruga, foi canalizado e suas margens foram soterradas para dar espaço a casas e prédios comerciais. Áreas naturais de captação de água foram impermeabilizadas. Populações de bairros mais pobres ocuparam áreas onde o esgoto era jogado diretamente no rio. Uma realidade histórica muito aquém do proposto nos *slogans* “verdes” das propagandas promovidas pelo mercado imobiliário na atualidade, que nos leva a questionar se a prática histórica dos proprietários de terra loteadores e do mercado imobiliário na cidade não será reproduzida mais uma vez.

Nos espaços rurais com acesso rápido a malha urbana, o que possibilita uma maior extração de renda das mercadorias (lotes), foram construídos os condomínios, objetos dessa pesquisa. Devido à presença de alguns serviços estruturais mantidos pelo poder estatal no plano municipal, como estradas e rede de iluminação próxima, que não podem caracterizar legalmente estas áreas como urbanas, mas que servem para acrescer o valor dos empreendimentos por reduzir tempo de acesso e garantir facilidades.

O que se pode observar no processo de produção do urbano, seja na cidade ou no campo é a ação de extração de renda da terra, se valendo de fatores sociais e ambientais para favorecer a acumulação do capital.

A centralização de capital financeiro em qualquer ponto do mundo ou país tende a articular todo processo de produção do campo, o que torna áreas mais competitivas mercadologicamente que outras, desestimulando a produção agrícola em municípios, tornando esses espaços em crise e estabelecendo novas condições de reprodução do capital. Invertendo a direção histórica deste processo. Agora, da cidade para o campo, reproduz a intensificação das desigualdades do espaço urbano, mas de forma ainda mais potencializada.

Essa realidade concreta, brevemente, esboçada levanta uma série de questões sobre a produção desigual do espaço urbano, no entanto, esse esforço científico, buscou respostas para a questão central: Qual a relação da produção do espaço urbano conquistense com a instalação dos condomínios fechados em áreas rurais de Vitória da Conquista-BA? Diante da amplitude dessa indagação, outras questões se

apresentam para subsidiar a pesquisa: Como a renda fundiária se insere no processo de reprodução do capital em suas tramas com a produção do espaço urbano? Quais os mecanismos utilizados pelo capital como estratégias para extração da renda da terra? Em que medida as mudanças na legislação urbana e rural facilitam a atuação das empresas construtivas? Quais condições de valorização os empreendimentos em áreas fora da malha urbana possuem para obtenção do mais valor?

Responder essas questões nos faz recorrer às contribuições de autores como Smith (1988) e Harvey (2016, 2005, 2018) que apresentam farta discussão sobre o desenvolvimento geográfico desigual e combinado do espaço; Marx (2004, 2008, 2017) que oferece um debate substancial sobre a mercadoria, a *fetichização*, a renda da terra, as metamorfoses do capital, entre outros, fundamentais para se compreender a transformação do espaço em força produtiva e ou mercadoria; Lefebvre (2001,2016) que anuncia a seletividade dos espaços para reprodução das relações sociais da produção, da força do trabalho no campo e na cidade, prolongado o urbano ao passo que estabelecem os “lugares dos lazeres”; Carlos (2001, 2018) que oferta um rico debate sobre a utilização do espaço como mercadoria, como condição, meio e produto no ciclo de produção do capital; István Mészáros (2002) que traz a análise do processo sociometabólico do capital que se mantém e se amplifica com a tríade Estado, capital e trabalho; Alvarez (2015) que apresenta as estratégias de valorização do espaço e da segregação espacial para criação de uma mercadoria exclusiva; SPÓSITO (2013) que enfatiza a construção dos condomínios rurais como manifestação da ideologia da diferença, que suprime a ideia de coletividade da classe social e organiza as pessoas com base nos rendimentos. Essa ideia de pertencimento a uma classe superior é vendida pelo mercado imobiliário e garantida pelos muros ao separar as pessoas.

Para encontrar respostas para as questões de pesquisa aqui elencadas optou-se por uma construção teórico metodológica que permitisse descortinar a relação da produção do espaço urbano conquistense com a extração da renda da terra, tendo como parâmetro a construção de condomínios fechados em áreas rurais de Vitória da Conquista-BA. Desse modo, parte-se do pressuposto que este processo se concretiza de modo contraditório e desigual, se configurando em áreas adjacentes da cidade com relações sociais mediadas pelo capital, que originam apropriações diferenciadas do espaço.

Busca-se entender como capital financeiro se utiliza de novas áreas para se reproduzir, recria os espaços rurais com o avanço do aspecto urbano, materializado com a instalação de condomínios fechados, que prevê novos usos do solo para esses locais.

A condução do processo de investigação foi realizada tendo como base a pesquisa bibliográfica, documental e de campo.

Na pesquisa bibliográfica foi revisitado os conceitos que envolvem a produção desigual do espaço, como: capital, campo, cidade, renda da terra e Estado com a finalidade de compreender as engrenagens postas, historicamente, na tríade Estado/Capital/Trabalho e as contradições desse processo na sociedade urbana. O que tem permitido uma melhor compreensão dos interesses e práticas dos sujeitos produtores da expansão do urbano para áreas rurais ao redor da cidade.

Na pesquisa documental foram realizadas consultas às leis que amparam a regulação do solo a nível federal e municipal, a Lei Orgânica do município, o regimento interno da Câmara de Vereadores, o Plano Diretor Urbano do município vigente e a nova proposta concluída em agosto de dois mil e vinte um, bem como as Leis complementares criadas para atender o interesse de alteração de uso do solo nas áreas analisadas. O levantamento de informações sobre os processos de liberação e fiscalização de condomínios fechados (de alto padrão) e projetos de adequação das vias públicas para atender os atuais e futuros moradores dos condomínios. No setor privado, destaca-se a coleta de dados em agências imobiliárias, incorporadoras e administradoras, com o objetivo de reunir os elementos necessários para se explicitar como ocorre à apropriação mercadológica do espaço e a determinação das classes sociais no processo de expansão do urbano. Processo este, fomentado pelo capital imobiliário e financeiros e referendado pelo Estado.

Para compreender como a renda fundiária se insere no processo de reprodução do capital em suas tramas com a produção do espaço urbano foram levantadas informações nas empresas imobiliárias para avaliar o processo de transformação do espaço em mercadoria e a obtenção do lucro.

Com o objetivo de conhecer os mecanismos utilizados pelo capital, proprietários fundiários, empresas incorporadoras e estratégias para extração da renda foi realizada a avaliação do perfil dos empreendimentos com base em peças publicitárias, discursos de *marketing*, processo de financeirização, políticas de financiamento, dentre outros. Para tanto, foram selecionados os condomínios como o

Haras Residence, Campus Vivant. O levantamento do perfil dos empreendimentos e do processo de financeirização ocorreu por meio da análise de pesquisa virtual, visita *in loco* e entrevistas com representantes das empresas incorporadoras (Apêndice D) ligadas aos referidos empreendimentos.

Foi realizada também entrevista informal junto à gerência da Caixa Econômica Federal (Apêndice C) na cidade de Vitória da Conquista como a finalidade de identificar quais programas de financiamentos são viabilizados pelo Estado para contemplar estes empreendimentos no processo de construção e da comercialização. No entanto adverte-se que a atual gestão Federal não autoriza entrevista de pesquisa, por essa razão não pode ser gravada e não se obteve autorização das informações prestadas. Obstáculo que criou a necessidade de um estudo detalhado das políticas habitacionais vigentes durante a realização desta pesquisa.

Para avaliar as mudanças ocorridas na legislação urbana e rural de forma a favorecer a atuação das empresas construtivas, foram analisadas as leis que estabelecem normas para a autorização dos condomínios rurais nas instâncias Federal, Estadual e Municipal, por meio de levantamento documental virtual junto ao portal de legislação do Planalto Federal na página do Governo Federal e do Governo Estadual. Os levantamentos pertinentes à esfera municipal sobre as leis que ordenam o uso e a ocupação do solo, obras e edificações do município de Vitória da Conquista foram realizados de forma presencial junto à Câmara de Vereadores, além de entrevista com o presidente da casa (Apêndice F), Secretária de obras e infraestrutura (Apêndice A) e Secretária de Mobilidade (Apêndice B).

Como a problemática de pesquisa lida com especificidades da produção do espaço urbano e rural, o conhecimento das leis que regem o segundo espaço se fez importante, portanto, a entrevista com o representante do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) (Apêndice E) para compreender como acontece o processo de adequação das duas instâncias no município para contemplar estes empreendimentos.

As condições de valorização dos empreendimentos em áreas fora da malha urbana foram determinadas por meio de levantamento de material de divulgação e entrevistas com os empreiteiros (Apêndice D).

O levantamento do perfil dos consumidores e moradores destes empreendimentos, e de suas impressões sobre os mesmos foi realizada por meio de

formulário eletrônico (Apêndice G) em razão da necessidade de isolamento social que a pandemia do SARS-COV 19 trouxe.

Por fim, os dados e informações foram tratados e as análises estão apresentadas neste texto dissertativo composto de cinco seções:

A segunda seção, intitulada **A produção desigual do espaço urbano-rural** apresenta uma discussão sobre a teoria do desenvolvimento desigual e combinado do espaço embasada em autores como Neil Smith (1988) e David Harvey (2016), de forma a oferecer suporte teórico metodológico à compreensão das transformações de áreas rurais em urbanas, como resultado do processo de extração da renda da terra e da potencialização da extração do mais-valor. Inicialmente, é feita uma problematização da ideia do progresso, historicamente empregada no discurso de crescimento linear da história e da cidade como caminho para garantir melhorias sociais à humanidade, mas que traz em sua gênese as desigualdades inerentes ao processo de produção do capital.

Evidencia a ação combinada pelo capital, como totalidade, dos sujeitos como proprietários de terras, capitalistas imobiliários, incorporadores, construtoras, bancos, com o aval do Estado na manutenção do sistema sociometabólico do capital em diferentes escalas geográficas para garantir sua reprodução ampliada e se concretizar no plano do cotidiano, enquanto aufere renda da terra urbana.

A terceira seção, intitulada **Estado, capital e o mercado de moradia em Vitória da Conquista-BA**, explica o processo de produção e expansão do espaço urbano de Vitória da Conquista articulado à mundialização de um modo de produção que historicamente se apropria da terra e do trabalho para criar mercadorias que garantam o processo de reprodução ampliada do capital. Uma breve digressão sócio histórica do processo de formação espacial do município e do urbano, articulado aos interesses econômicos capitalistas no Brasil a uma totalidade produtiva de maneira desigual e combinada. É seguida de uma análise de como os projetos de financeirização da moradia contribuíram para acumulação espacial do capital e contribuíram para instalação dos condomínios de lazer de forma a potencializar a extração da *mais valia*.

A quarta seção, com o tema **Seletividade espacial do capital para fins de moradia em Vitória da Conquista**, busca elucidar qual formatação socioespacial está sendo produzida em alguns espaços rurais mediante a utilização dos processos estabelecidos com o trabalho e com a apropriação do mesmo e os tipos de renda

extraídas com a instalação dos condomínios. Além disso, visa clarificar se os discursos quanto à segurança, o conforto e a aproximação da natureza que sustentam a produção desses empreendimentos se materializam em qualidade de vida ou em endividamento dos sujeitos que a buscam.

A quinta seção, com o tema **O Espaço como mercadoria e força produtiva**, traz para reflexão alguns elementos para analisar jurídica e socialmente a instalação dos condomínios de lazer em Vitória da Conquista. Primeiramente tendo por base legislações específicas que disciplinam a implantação dessa forma de uso do solo urbano, seguida do conhecimento do processo de legalização dos mesmos, bem como às contradições postas com a produção destes condomínios.

Encerrando, nas **Considerações finais**, constam as principais sínteses elaboradas pelo referido estudo, em seu movimento constante entre a fundamentação teórica e a realidade concreta, bem como os desafios impostos e as possibilidades por meio de instrumentos legislativos que se tem na atualidade para lidar com os desafios.

SEÇÃO 2

2 A PRODUÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO URBANO E RURAL

Esta seção busca compreender a essência das transformações geográficas ocorridas em algumas áreas do município de Vitória da Conquista na última década. Transformações que evidenciam o uso e a produção de novas áreas fora da malha urbana da cidade, doravante conhecidas como áreas rurais, mas que, atualmente, apresentam elementos urbanos distribuídos de forma a atender uma classe social de maior poder econômico. Essa tendência de uso e de ocupação tem aproveitado estruturas anteriormente estabelecidas, a exemplo das vias de circulação intermunicipal.

A cidade de Vitória da Conquista apresenta complexas e variadas atividades econômicas que incentivam uma contínua expansão de sua área intra-urbana, motivada pela ampliação de bens e serviços de saúde e educacionais, sobretudo nas duas últimas décadas, aliado ao processo histórico de expulsão do homem do campo.

Essa mobilidade do capital e da força de trabalho impõe uma reestruturação da produção do espaço urbano, de forma a possibilitar a acomodação espacial dos antigos e novos trabalhadores. Mas, as características assumidas por essa formatação espacial que privilegia áreas nos limites últimos da malha urbana ou rural contrastam com a presença de diversos espaços urbanos reservados a maior acumulação futura. Tal constatação, traz à luz o questionamento sobre os interesses e a participação do capital na produção do espaço urbano que, na realidade concreta analisada, se manifesta ao fomentar a produção de áreas extra-urbanas - justificadas pelo discurso de melhor acomodação dos cidadãos -, e, ao mesmo tempo, criam as condições para a acumulação de um capital em crise, o qual busca novas formas de se reproduzir.

Tal conjuntura/realidade, força um movimento de compreensão do que está sendo posto, das intenções, das finalidades e das consequências de um novo padrão de produção do espaço - o condomínio fechado em áreas rurais, que engendra desigualdades geográficas do desenvolvimento capitalista, de modo a problematizar

o discurso generalizador do senso comum de que a cidade cresce e o urbano se expande de forma linear.

É essa realidade concreta que motiva verter sobre a tese do desenvolvimento desigual e combinado do espaço, de modo a identificar os sujeitos que o criam, bem como as estratégias utilizadas para a extração da renda da terra e a acumulação do capital. Acredita-se que esse seja o melhor caminho teórico-metodológico para compreender as contradições inerentes à produção capitalista do espaço na realidade concreta analisada.

2. 1 A produção do espaço urbano e rural – o mesmo tabuleiro.

“O espaço geográfico é sempre o domínio do concreto e do específico” (HARVEY, 2005, p.145) onde as determinações universais e abstratas do capital são produzidas. O capital se universaliza para se reproduzir e se organiza no espaço para produzir valor a partir do trabalho. Esse valor produzido e apropriado com a troca alimenta o mercado, ao mesmo tempo que transforma a sociedade e o espaço. Num processo contínuo e simbiótico que se materializa especificamente, criando novos lugares, ao passo que produz o espaço como um todo.

É a compreensão desse processo que a presente pesquisa pretendeu evidenciar para se entender as formas e os conteúdos presentes, tanto no espaço urbano quanto no rural, e na relação entre ambos, pois a produção do espaço não se faz, contudo, sem contradições.

Contradições estas, que se materializam por meio da diferença do preço da terra entre a cidade e o campo que colaboram para o aumento da extração da renda da terra pela imposição de relações urbanas. O capital tem que acabar com todas as relações no campo (rurais) estabelecidas com base no uso, desvalorizá-las para que possa intensificar sua acumulação e, nesse processo, trazer a troca tão característica do urbano para o campo. Tem que possibilitar a mobilidade² da força de trabalho e

² Mobilidade da força de trabalho – condição de exercício da liberdade de se deixar sujeitar ao capital e de se tornar mercadoria cujo consumo se tornará valor (GAUDEMAR, 1977).

circulação³ para se reproduzir e faz isso à medida que muda a forma de extração da renda da terra.

O capital submete o uso dos lugares ao valor de troca, conforme enfatiza Carlos (2004), quando aponta que na lógica do valor de troca o lazer, a presença e os passos são restritos a lugares normatizados e privatizados, vigiados; enquanto apresenta a análise marxista da obra de Lefebvre sobre a discussão.

Esse fato é consequência da “vitória do valor de troca sobre o valor de uso”, constatada por Lefebvre em muitos de seus livros, isto é o espaço se reproduz no mundo moderno alavancado pela tendência que o transforma em mercadoria, o que limitaria seu uso às formas de apropriação (CARLOS, 2004, p.14).

Nesse passo, o espaço tornou-se, então, um meio de garantia da perpetuação das desigualdades sociais que são necessárias à reprodução do capital.

O espaço tornou-se instrumental, meio, é repartido em lugares prescritos, tem seus fluxos organizados por regras institucionais para conservar as relações de produção capitalistas. “Lugar e meio onde se desenvolvem estratégias, onde elas se enfrentam, o espaço deixou de ser neutro, geográfica e geometricamente, há muito tempo” (LEFEBVRE, 2016, p. 9).

A compreensão de espaço nesta pesquisa vai de encontro a ideologia do produtivismo, criticada por Lefebvre (2016) por deixar na sombra a reprodução das relações sociais de produção. Relações contraditórias que sustentam a acumulação. “Logo, a produção dos espaços urbanos e rurais são condicionadas pela relação capital-trabalho, e são produzidos desigualmente por uma sociedade de classes”. (ROCHA, 2018, p.40)

[...] a re-produção das relações de produção (que) não coincide mais com a reprodução dos meios de produção; ela se efetua através da cotidianidade, através dos lazers e da cultura, através da escola e da universidade, através das extensões e proliferações da cidade antiga, ou seja, através do espaço inteiro (LEFEBVRE, 2016, p. 8).

As relações de produção abandonam o espaço das fábricas, da cidade, tomam o campo, manifestam o urbano e transformam quase todo momento da vida em

³ Circulação da força de trabalho – momento de submissão da mobilidade do trabalhador às exigências do mercado, se deslocando de uma esfera para outra em virtude das crises e da necessidade do próprio trabalhador (GAUDEMAR, 1977).

espaço cíclico de produção do capital. “[...] O espaço urbano apresenta um sentido profundo, pois se revela condição, meio e produto da ação humana – pelo uso – ao longo do tempo” (CARLOS, 2004, p. 11).

Deste modo, a análise do fenômeno urbano, ao sublinhar o que se passa fora do âmbito do trabalho, acentua a esfera da vida cotidiana, de modo que a reprodução do espaço urbano articulado e determinado pelo processo de reprodução das relações sociais se apresenta de modo mais amplo do que relações de produção *stricto sensu* (a da produção de mercadorias), envolvendo momentos dependentes e articulados para além da esfera produtiva. A vida cotidiana, nesta perspectiva, se definiria como uma totalidade apreendida em seus momentos (trabalho, lazer e vida privada e entre os planos do indivíduo e do coletivo) e nesse sentido guardaria relações profundas com todas as atividades do humano – em seus conflitos, em suas diferenças (CARLOS, 2004, p. 23).

Essa totalidade, é, no capitalismo, uma ordem maior que materializa as contradições desse processo no espaço geográfico, em localizações diversas enquanto relativiza a distância, o lazer, a segurança, o viver bem ao mesmo tempo que cria valores simbólicos atribuídos à espaços fixos – a exemplo, os condomínios fechados em áreas rurais. Afastado da malha da urbana, mas repleto de urbanidade, e de novos sentidos. Um espaço resultado dos aspectos construtivos e destrutivos do movimento do capital no espaço e no tempo por meio da ação do mercado imobiliário.

O espaço que pode ser melhor compreendido dentro da uma divisão tripartite⁴ defendida por Harvey (2013), que entende o espaço total como resultado da relação do espaço relativo e relacional sobre ou a partir do espaço absoluto.

Se considerarmos o espaço como absoluto ele se torna uma “coisa em si mesma”, com uma existência independente da matéria. Ele possui então uma estrutura que podemos usar para classificar ou distinguir fenômenos. A concepção de espaço relativo propõe que ele seja compreendido como uma relação entre objetos que existe pelo próprio fato dos objetos existirem e se relacionarem. Existe outro sentido em que o espaço pode ser concebido como relativo e eu proponho chamá-lo espaço relacional – espaço considerado, à maneira de Leibniz, como estando contido em objetos, no sentido de

⁴ Divisão tripartite proposta por Harvey (2013) busca compreender os aspectos urbanos sobre o capitalismo, em que o espaço absoluto é o espaço de existência, privado, com suas barreiras e fronteiras, o espaço físico – o condomínio; o espaço relativo é produzido pela relação objetos e o espaço absoluto e o espaço relacional, como espaço pleno de sentido socialmente produzidos a partir do trabalho.

que um objeto pode ser considerado como existindo somente na medida em que contém e representa em si mesmo as relações com outros objetos (HARVEY *apud* HARVEY, 2013, p.10).

Neste sentido a terra apropriada para construção do condomínio em áreas rurais, a propriedade privada, é o espaço absoluto. As relações estabelecidas da construção à venda constituem-se o espaço relativo e os sentimentos agregados ao local apoiado na relativização com outros, o espaço relacional, que é apropriado pelo mercado imobiliário. São estes dois últimos que garantem a urbanidade do lugar ao ponto de serem denominadas legismente de áreas de urbanização específica.

Nesse sentido, Harvey (2012) salienta a contribuição de Lefebvre ao definir igualmente o espaço pela sua materialidade, pela sua representação, mas também pelo espaço vivenciado, ou seja, pelo espaço vivido das sensações, das emoções e dos significados. Onde “[...] as relações sociais se realizam, concretamente, na qualidade de relações espaciais – constituindo-se enquanto atividade prática” (CARLOS, 2004, p. 11).

O campo e a cidade constituem-se apenas a base que permite a ação das peças e as relações que se estabelecem no jogo, formatando uma personificação para cada quadrante da totalidade onde o capital se concentrara para se reproduzir. Eis aí a rainha, pretendida do presente tabuleiro – os condomínios fechados, que tem sua existência física e social como resultado das necessidades, pretensões e ações de um todo, sob a égide do capital.

2.2 A expansão do urbano combinada à lógica do desenvolvimento e da modernidade

Para trazer a discussão da produção desigual e combinada do espaço - que será a âncora teórica para a compreensão do processo de transformação do espaço urbano-rural, por meio da extração da renda da terra e da *mais valia*, considerou-se importante retomar, mesmo que brevemente, o debate que permeia a ideia de progresso e modernidade e, ao mesmo tempo, problematizar se existe uma lógica linear de expansão do urbano ou se existe uma lógica de produção que se manifesta no urbano onde a *mais-valia* se potencializa. E esta não é linear.

Pensar uma lógica linear de crescimento da cidade e expansão do urbano pode incorrer no risco de simplificação de um processo que é complexo e envolto em contradições. Durante séculos na história algumas teorias embotaram as contradições que se estabelecem nas relações de produção e, conseqüentemente, no espaço, em favor de uma ideologia de conservação de um processo de reprodução do capital - A ideologia do progresso.

As cidades são comumente consideradas espaço de modernidade, de avanço, de progresso, em oposição à ideia que se faz do campo, do rural que historicamente foi tido como local retrógrado, de pouco avanço tecnológico. Visão que vem sendo questionada na atualidade, sobretudo, com o advento da agroindústria, mas que ainda não perfaz o pensar cotidiano da maioria, o que resulta no discurso generalizador que de que o crescimento das cidades é consequência apenas do progresso, do urbano, do novo que “todos necessitam ou querem”.

Para se entender o processo de produção/configuração social do espaço é necessário compreender a origem dos discursos que historicamente norteiam o pensamento social, suas intenções, ações, contradições e rupturas.

Durante o século XVIII - Século das Luzes, ou do Iluminismo, o movimento do pensamento de uma classe que se fortalecia – a burguesia, alcançou o pensamento filosófico e gerou uma revolução nas ciências, nos costumes, na teoria política, na doutrina jurídica, por meio da crença de que com o emprego da ciência e de uma racionalidade crítica social a humanidade alcançaria um progresso não experimentado. Saindo da obscuridade e da ignorância dos séculos anteriores, da Idade Média, se tornando mais livre e igualitária.

Essa noção de progresso linear é difundida na Europa sobretudo a partir o século XIX, com a teoria positivista, em que o progresso tende ao significado de avanço, movimento matemático de progressão (crescimento) técnico e científico que, se ordenado socialmente, levaria a sociedade a transcender a um estágio de bem comum. Um desenvolvimento histórico específico, sem retrocessos. Segundo Lowy e Varikas (1992, p. 201) a concepção hegeliana da história⁵ “[...] interpretava cada acontecimento como um momento da marcha da humanidade em direção à liberdade [...]”

⁵ Georg Wilhelm Friedrich Hegel. Filosofia da História.

Um progresso universal, em que os insucessos de avanços técnicos e organização social seriam um estágio a ser superado para se alcançar o sucesso posterior. Um caminho a ser percorrido mediante o uso da razão por todas as sociedades, em todos os lugares para se chegar à prosperidade. Ao problematizar a ideia de progresso, Hegel já sinalizava:

De modo geral, há muito que as mudanças que ocorrem na história são caracterizadas igualmente como um progresso para o melhor, o mais perfeito. As transformações na natureza, apesar da diversidade infinita que oferecem, mostram apenas um ciclo que sempre se repete. Na natureza, 'nada de novo sob o Sol' é produzido, e o jogo polimórfico de suas estruturas acarreta certa monotonia. Apenas nas transformações que acontecem no campo espiritual surge o novo. Esse fenômeno do espiritual mostra, de maneira geral, no caso do homem, uma determinação diferente da dos objetos naturais, nos quais sempre se manifesta um caráter único e estável, para o qual reverte toda mudança, vale dizer, uma capacidade real de transformação, e para melhor – um impulso de perfectibilidade (HEGEL, 1999, p. 53).

É válido lembrar que a razão que levaria ao progresso, cuja maturação foi alcançada na Europa na idade moderna - na visão do autor no mundo germânico, deveria ocorrer em outros lugares do mundo. Para Hegel (1999), a história é como sequência de fatores lineares "positivos", e cada desastre da história humana uma etapa inevitável e necessária do desenvolvimento social. Essa forma de pensar naturaliza as mazelas sociais e coloca outras localidades como menos avançadas, subjetivamente inferiores e suscetíveis à intervenção.

Imbuído do mesmo princípio positivista, Augusto Conte⁶, conhecido como organizador da ciência sociológica formulou, com base na teoria da estática social um modelo para se chegar ao inevitável progresso por meio do conformismo e aceitação da nova ordem – a burguesa. Suas máximas mais conhecidas, "O amor por princípio e a ordem por base; o progresso por fim" e "O progresso é o desenvolvimento da ordem" seria o modelo de um processo de transformação da sociedade.

No mesmo contexto histórico, pensadores como John Stuart Mill (1996), na Inglaterra e, conforme Adorno (1992), Karl Marx na Alemanha embora apresentassem visões teóricas distintas não compartilhavam do imperativo de encantamento de seu tempo histórico e observaram que o progresso embora possível mediante os avanços

⁶ Augusto Conte, *Système de politique positive*, 1851-1854

técnicos e importantes para facilitar atividades humanas ainda não havia se concretizado como pensava Hegel. Não um progresso social, moral e ético, apenas técnico. No capitalismo, o segundo, ainda segue em curso de maneira racionalizada para garantir uma maior produção do capital.

O utilitarista liberalista⁷ John Stuart Mill (1996), filósofo e economista britânico, ao perceber os dramas sociais que acompanhavam o processo da I Revolução Industrial na Inglaterra, elaborou uma agenda de reformas econômicas⁸ tendo como base a ação das instituições sociais, com o objetivo de orientar um caminho ao aperfeiçoamento humano e social mediante o conhecimento educacional, da compreensão da necessidade de liberdade de mercado, de expressão e da manutenção da ordem social burguesa vigente para se alcançar o progresso.

O que John Mill, teoricamente estava impedido de perceber é que o mercado - o lugar da liberdade e da igualdade - é exatamente o templo, o santuário do "dano aos interesses de outrem" (REGO, 1988, p.12). Logo, mesmo diante do contato e conhecimento das novas técnicas produtivas, a classe trabalhadora ainda não estaria em condição de usufruir das possibilidades criadas pelo progresso técnico.

Para Karl Marx (2017), a contradição nesta etapa do progresso estava no fato de que o homem estaria se tornando um subproduto das próprias riquezas descobertas, fetichizando a mercadoria que produz e se reificando. Perdendo sua autonomia criativa e de consciência. No campo social não estava ocorrendo um progresso e sim uma deterioração da condição humana. Nessa direção, para Lowy e Varicas,

O duplo caráter do progresso manifesta-se primeiramente no desenvolvimento tecnológico e científico. Quer se trate da introdução da máquina, da evolução dos meios de comunicação ou do aperfeiçoamento da divisão do trabalho, o progresso sempre correu o risco de transformar-se em regressão (LOWY; VARICAS, 1992, p. 208).

O duplo caráter do progresso - o progresso técnico e o progresso humano não ocorrem de forma equilibrada, embora de maneira articulada. Articulação que não é casual, pois historicamente possibilitou à classe que a formulou, seu método de conservação do seu poder.

⁷ Corrente do pensamento liberal clássica, que defendia que as noções de ética, de política devem estar embasadas na utilidade das mesmas para o bem comum.

⁸ John Stuart Mill. Princípios de Economia Política, com algumas de suas Aplicações à Filosofia Social.

Assim como a razão que se desvia de sua finalidade emancipadora renuncia a sua realização, o progresso tecnológico que dela é o meio privilegiado transforma-se em progresso do poder quando se autonomiza com relação aos fins que deve servir. Nesse sentido, não é a evolução ou a tecnologia que permite a transformação da máquina em mecanismo de dominação, mas a sua adaptação ao poder (LOWY; VARICAS, 1992, p. 209).

A ideia generalizadora do progresso embota a intenção de permitir o avanço da produção do capital, e é insuficiente para garantir o progresso humano. Lowy e Varicas (1992), parafraseando trecho da obra *Mínima Moralía* de Adorno, acrescentam que “[...] a recusa de dissociar progresso dos conhecimentos e progresso da humanidade que revela o duplo caráter de uma dinâmica “que sempre desenvolveu o potencial de liberdade ao mesmo tempo que a realidade da opressão”” (p.208).

Nesta contradição, a possibilidade de acumulação do capital se avoluma e se ampara, alimentando o fetiche de avanço social a partir da condição de apropriação e uso da mercadoria, como a de posse em lotes em condomínios fechados de alto padrão, enquanto serve ao objetivo uno do capital.

A ironia do ativismo burguês, como o vê Marx, está em que a burguesia é obrigada a se fechar para as suas mais ricas possibilidades, que só chegam a ser vislumbradas por aqueles que rompem com o seu poder. Apesar de todos os maravilhosos meios de atividade desencadeados pela burguesia, a única atividade que de fato conta, para seus membros, é fazer dinheiro, acumular capital, armazenar excedentes; todos os seus empreendimentos são apenas meios para atingir esse fim, não têm em si senão um interesse transitório e intermediário (BERMAN, 1986, p. 91).

Estar nas cidades ou países onde a marcha conquistadora da Razão instrumental⁹ domina o processo de produção do espaço, não garante a todos o usufruto total desse progresso. As duas grandes guerras mundiais no início do século XX e os regimes nazi-facistas que as sucederam impediram a liberdade de muitos às condições mínimas de sobrevivência e, de forma violenta, mostraram claramente essa verdade. O berço da ideia do progresso universal experimentou intensa barbárie, pouco tempo depois da disseminação “linear” de seu modelo liberal ideológico de progresso no remodelamento do novo mundo durante a fase imperialista na África e Ásia.

⁹ Termo de Max Horkheimer para designar estrutura de pensamento que privilegia a utilidade da ação e que considera os objetos como meios para alcançar um determinado fim.

Diante do contexto histórico apresentado, no início do século XX Walter Benjamin¹⁰ (1987), foi o primeiro a questionar a ideologia do progresso em suas teses sobre o conceito de História e, posteriormente, Theodor Adorno¹¹ em conferência no Congresso Filosófico de Munster, na Alemanha, apresentou sua proposta dialética do tema progresso em texto lido como diálogo aberto com Walter Benjamin.

Na busca de explicar como a humanidade podia diante de tanto progresso chegar às guerras, Benjamin (1987), propõe em suas teses uma ruptura para com as perspectivas positivistas, apresentando uma dialética da Teoria Crítica. Argumentava que a história não é algo acabado, constituída de sucesso de fatores encadeados, mais uma totalidade preenchida de avanços e retrocessos. Contrapõe-se a Hegel (1999), em sua Filosofia da História e as correntes do historicismo conservador e critica a naturalização de Hegel às catástrofes quando se refere a elas como a “etaporização inevitável do desenvolvimento social”. Para Benjamin (1987), é nesse ponto que o positivismo fracassa, pois só foi capaz de reconhecer os progressos da técnica e não os seus retrocessos sociais.

Para o sociólogo, as catástrofes sociais, a fome, o desemprego, a alienação, a exploração e a miséria não são etapas. São, ao mesmo tempo, retrocessos que negam o progresso enquanto simultaneamente permitem o “Jetztzeit” (tempo atual), que condiciona toda a opressão do passado uma ruptura radical através da luta de classe. O Jetztzeit “[...] é o material revolucionário que explode o contínuo da história” (LOWY, 2005, p.138-139).

Theodor Adorno (1992) preocupou-se em apontar as origens das dualidades do próprio progresso - suas contradições e *também* questionou a ideia totalizante e particular do conceito da história universal:

Segue-se disso que, como também ensina Benjamin, o conceito de história universal é irrecuperável; ele só se manteria na mesma medida em que fosse confiável a ilusão de uma humanidade já existente, internamente harmônica e em unitário movimento ascendente. Quando a humanidade fica confinada na totalidade constituída por ela própria, então, nas palavras de Kafka, ainda não se deu qualquer progresso, ao passo que somente a totalidade permite pensá-lo (ADORNO, 1992, p. 219).

¹⁰Walter Benedix Schönflies Benjamin. Filósofo e sociólogo judeu alemão. Associado à Escola de Frankfurt e à Teoria Crítica.

¹¹Theodor Ludwig Wiesengrund-Adorno. Filósofo e sociólogo alemão. Escola de Frankfurt. Dialética do esclarecimento.

Descreveu de maneira perspicaz, com embasamento histórico o uso da burguesia da condição de dualidade ideológica do progresso. Num primeiro momento, como fator de superação à ordem imposta que impedia sua ascensão e seu processo de acumulação, e, posteriormente, com uma negação sublimada¹² do próprio processo, pois se a promessa de transcendência prometida ocorresse e a humanidade se encontrasse emancipada, não haveria mais para onde progredir.

Enquanto a classe burguesa se via oprimida, pelo menos quanto às formas políticas, ela se opunha à condição estacionária vigente com a palavra de ordem do progresso; disso seu pathos era o eco. Foi apenas quando a classe ocupou as posições de poder decisivas que o conceito progresso degenerou na ideologia da qual depois a vacuidade ideológica acusaria o século dezoito. O século dezenove atingiu o limite da sociedade burguesa; ela não podia realizar sua própria razão, seus próprios ideais de liberdade, de justiça e de imediaticidade humana sem que sua ordem fosse suprimida. Isso a obrigou a falsamente contabilizar as oportunidades perdidas como realizações. A acusação de mentira que os burgueses cultivados lançavam contra a crença no progresso dos incultos ou dos dirigentes operários era expressão apologética burguesa. Verdade que, quando o imperialismo lançou suas sombras, a burguesia depressa desistiu daquela ideologia e a substituiu pela outra, desesperada, que fraudava a negatividade, rejeitada pela crença no progresso ao atribuir-lhe substância (ADORNO, 1992, p. 228-229).

As estratégias para a manutenção do poder se amparam no próprio *duplo caráter* do progresso. Ao mesmo tempo em que ele permite avanço, possibilita também a regressão. Marx ajuda a compreender esse processo à medida em que vai na essência da contradição entre capital versus trabalho, onde o avanço das forças produtivas e seus resultados são apropriados pela classe burguesa.

[...] Sim, o trabalho mesmo se torna um objeto, do qual o trabalhador só pode se apossar com os maiores esforços e com as mais extraordinárias interrupções. A apropriação do objeto tanto aparece como estranhamento (Entfremdung) que, quanto mais objetos o trabalhador produz tanto menos pode possuir e tanto mais fica sob o domínio do seu produto, o capital (MARX, 2004, p.81).

¹² Conceito da psicanálise. Mecanismo de defesa que transforma algum desejo ruim e inconsciente em determinados impulsos que são bem vistos pela sociedade.

Nesse movimento a classe trabalhadora dificilmente tem acesso a riqueza por ela gerada, embora a produza sob o estigma de concretizar o sonho de uso ou alcance do “progresso” e de suas benesses.

A classe capitalista entrega constantemente à classe trabalhadora, sob a forma-dinheiro, títulos sobre parte do produto produzido por esta última e apropriado pela primeira. De modo igualmente constante, o trabalhador devolve esses títulos à classe capitalista e, assim, dela obtém a parte de seu próprio produto que cabe a ele próprio. A forma-mercadoria do produto e a forma-dinheiro da mercadoria disfarçam a transação (MARX, 2017, p.424).

Tal característica da divisão do trabalho tanto em escala local quanto em escala global impede uma equiparação técnica que se tornou uma ferramenta útil de dominação nas mãos da burguesia. Lowy e Varicas (1992), elucidam essa prática em seu artigo A crítica do progresso em Adorno:

A imbricação entre progresso e regressão torna-se evidente “quando se considera impossibilidades técnicas a (sic) nossa disposição”. Se se toma como exemplo a reprodução mecânica, percebe-se que o progresso dos procedimentos de reprodução ocorre em detrimento de uma produção definida pelas necessidades e coincide, pelo contrário, com uma adaptação/sujeição reais das necessidades aos próprios procedimentos. Mais ainda: que se trate da produção de bens culturais ou materiais, são os procedimentos enquanto tais, isto é, desenvolvidos independentemente daquilo que lhes reproduzem, e não seu potencial de satisfação das necessidades, que se tornam as marcas do progresso (p. 208).

Nota-se, claramente, a articulação dos espaços produtivos com a finalidade de manutenção da ordem pelo discurso, ao mesmo tempo em que garante uma condição de avanço econômico a quem detêm mais conhecimento técnico que será revertida em *mais valia*. Adorno (1992) enfatiza:

A convergência do progresso total com a negação do progresso na sociedade que criou o conceito, a burguesa, deriva do seu princípio, a troca. Ela é a figura racional da imutabilidade mítica. Na relação do igual com o igual de cada processo de troca cada ato anula o outro; o saldo não deixa resto. Se a troca foi justa então nada terá acontecido, fica-se onde se estava. Ao mesmo tempo a doutrina do progresso, que contesta o princípio, é verdadeira na medida em que a doutrina do igual pelo igual é mentira. De há muito, e não apenas na apropriação capitalista da mais-valia na troca da mercadoria força de trabalho pelos seus custos de reprodução, o contratante socialmente mais poderoso recebe mais do que o outro. Através dessa injustiça algo de

novo ocorre na troca: o processo, que proclama sua própria estática, torna-se dinâmico. A verdade da ampliação destaca-se da mentira da igualdade (p. 234).

O *fetice* da história universal que alimenta o discurso progressista cria discursos generalizadores que escondem seus objetivos preambulares. Um deles é que a cidade cresce e o urbano se expande de forma linear, devido à necessidade de acomodação das pessoas que buscam as benesses do urbano nas cidades; o outro remete ao pensamento que todos estão nas cidades por interesse em garantir condição de bem estar, advindo do acesso aos produtos variados que as técnicas podem possibilitar, ao mesmo tempo, em que garante trabalho e condição de sobrevivência a quem a ela se direciona.

Ainda trilhando as contribuições de Adorno (1969/1992) sobre o progresso:

Seu uso pedante apenas frustra sua promessa, de responder à dúvida e à esperança de que finalmente as coisas melhorem, de que enfim os homens possam tomar alento. Já por isso não há como dizer de modo preciso o que eles devem conceber como progresso, porque a miséria do estado presente consiste em que todos a sentem, enquanto carecem da palavra salvadora. Somente são verdadeiras aquelas reflexões sobre o progresso que mergulham nele sem deixar de manter distância, que evitam os fatos e significados pontuais paralisadores. Hoje as reflexões desse tipo culminam na consideração sobre se a humanidade logrará evitar a catástrofe (p. 217 -218).

Catástrofes que se manifestam diariamente devido ao fato da evolução técnica ser primeiramente direcionada ao processo de acumulação do capital. O capital tornou-se a baliza social de acesso às benesses do progresso, mas busca em sua essência expandir sua capacidade reprodutiva num sistema sociometabólico de manutenção. Daí a grande contradição, pois esse sistema é constituído tendo como parâmetro as diferenças de desenvolvimento técnico e busca mantê-lo para garantir sua própria sobrevivência, alimentando e se utilizando do sonho de avanço a todos participantes.

2.3 O desenvolvimento desigual e combinado

É na tentativa de explicar a adesão da Rússia Czarista, na segundo metade do século XIX, ao processo do capital industrial e as transformações ocorridas nos

distintos ramos da produção, que Trotsky (1905) desenvolve a teoria do desenvolvimento desigual e combinado com a intenção de “[...] dar conta da lógica das contradições econômicas e sociais dos países periféricos ou dominados pelo imperialismo” (LOWY, 1998, p. 73.)

Trata-se da contribuição de Trotsky à teoria marxista, uma vez que o mesmo acompanhou um tempo subsequente ao de Marx na expansão do capital – o capital financeiro europeu. Agora pelo mundo através do imperialismo, reorganizando os distintos ramos da produção e não fomentando um progresso próprio do novo território alcançado, mas criando um subconjunto periférico do capitalismo mundial.

Sua ideia de desenvolvimento desigual e combinado foi esboçada no ensaio 1906, sustentada por um estudo detalhado do desenvolvimento do capitalismo russo no livro 1905, em que faz uma análise econômica, social e cultural do processo de expansão do capital.

Um país atrasado assimila as conquistas materiais e ideológicas dos países adiantados. Não significa isto, porém, que siga servilmente êstes países, reproduzindo todas as etapas de seu passado. [...] O caráter provincial e transitório de todo processus admite, efetivamente, certas repetições das fases culturais em meio ambiente sempre novos. O capitalismo, no entanto, marca um progresso sobre tais condições. Preparou e, em certo sentido, realizou a universalidade e a permanência do desenvolvimento da humanidade. Fica, assim, excluída a possibilidade de uma repetição das formas de desenvolvimento em diversas nações. Na contingência de ser rebocado pelos países adiantados, um país atrasado não se conforma com a ordem de sucessão: o privilégio de uma situação historicamente atrasada — e êste privilégio existe — autoriza um povo ou, mais exatamente, o força a assimilar todo o realizado, antes do prazo previsto, passando por cima de uma série de etapas Intermediárias. Renunciam os selvagens ao arco e à flecha e tomam imediatamente o fuzil, sem que necessitem percorrer as distâncias que, no passado, separaram estas diferentes armas. [...] A órbita descrita toma, em seu conjunto, um caráter irregular, complexo, combinado (TROTSKY, 1977, p. 24).

Uma desigualdade de ritmo técnico que possibilita um desenvolvimento desigual e reproduz uma realidade concreta desigual. Realidade de todos os espaços, em diversas escalas geográficas onde o processo de reprodução do capital se incrusta e cria possibilidades dinâmicas e regenerativas de acumulação. Por isso a relevância da teoria, ao possibilitar a compreensão das “leis sociais” que as dão suporte como a

lei da desigualdade dos ritmos e contribui para uma melhor compreensão do processo de produção do espaço geográfico capitalista. Sobre isso, Trotsky (1977) esclarece:

A desigualdade do ritmo, que é a lei mais geral do processus histórico, evidencia-se com maior vigor e complexidade nos destinos dos países atrasados. Sob o chicote das necessidades externas, a vida retardatária vê-se na contingência de avançar aos saltos. Desta lei universal da desigualdade dos ritmos decorre outra lei que, por falta de denominação apropriada, chamaremos de lei do desenvolvimento combinado, que significa aproximação das diversas etapas, combinação das fases diferenciadas, amálgama das formas arcaicas com as mais modernas. Sem esta lei, tomada, bem entendido, em todo o seu conjunto material, é impossível compreender a história da Rússia, como em geral a de todos os países chamados à civilização em segunda, terceira ou décima linha (p. 25).

Na Geografia, a análise do desenvolvimento desigual tornou-se tema de pesquisa a partir da década de 60, do século XX com o com a instituição da Geografia Crítica, fundamentada no materialismo histórico e na dialética marxista, e permanece relevante para uma análise político econômica concreta pois “[...] hoje o processo de desenvolvimento desigual apresenta-se em contornos mais nítidos em todas as escalas espaciais do que em qualquer outro período anterior” (SMITH, 1988, p. 149).

David Harvey e Neil Smith são autores da contemporaneidade que muito contribuíram para valorização e utilização da teoria voltada a explicar o desenvolvimento desigual. Entende-se que a paisagem geográfica “não é produto passivo”, como afirma Harvey (2016, p.139), retomam discussões como a apropriação ideológica da natureza, do trabalho e a utilização do Estado para favorecer uma melhor compreensão da lógica social que impera na produção do espaço desde o capitalismo industrial, intensificando desigualdades. Smith (1988) argumenta que “[...] a desigualdade espacial não tem sentido algum, exceto como parte de um todo que é o desenvolvimento contraditório do capitalismo”.

Em seu livro “Desenvolvimento Desigual: Natureza, Capital e a Produção do Espaço”, Neil Smith (1988) propõe inicialmente uma exploração teórica e filosófica sobre a relação sociedade e natureza para renovar a concepção que domina o pensamento ocidental de algumas correntes da Geografia. Concepção utilizada, muitas vezes, para justificar de forma determinista a diferença do desenvolvimento desigual entre as áreas, esvaziada às possibilidades técnicas, sem considerar as relações que se impõe no próprio processo social de produção.

Enfatiza que os fisiocratas¹³ viam a natureza como uma fonte direta de valor produzido por meio do trabalho agrícola. Logo era necessário retirar o excedente do campo, produzindo riquezas acima da demanda. No momento em que o campo deixou de ser visto como única fonte de riqueza no final de século XIX, em razão do processo de industrialização, e as cidades industriais como uma expressão da “modernidade”, dentre outros autores clássicos, Adam Smith “[...] tratou a natureza não como um elemento central da teoria econômica, mas como uma barreira que limitava o desenvolvimento econômico, ou como causa de crise em suas vicissitudes” (1988, p. 47).

Já para os pensadores seguintes como David Ricardo, Malthus e Mill, a natureza foi considerada um fator externo. Daí por diante ela ganha um caráter dualista, ora como uma natureza exterior e ora como interior. Os positivistas se amparavam no conceito de natureza de Hegel, em que existiria uma primeira natureza (mundo das coisas existindo fora do homem – o Estado, a Economia) e uma segunda natureza (a razão manifestada) e a razão seria instituída pelo contato das duas.

Para Smith, “[...] a concepção exterior é um resultado direto da objetivação da natureza no processo de produção” (SMITH, 1988, p.44) o que coloca a sociedade em condição contraditória diante da mesma. Ora de dominação em decorrência do uso das técnicas e ora em “sujeição às leis e aos processos “naturais””, quando o conhecimento científico não é suficiente, restando à aceitação, o conformismo. Concepção que se estende a análise social, o que denota uma clara função social e política do mesmo. “A hostilidade da natureza exterior justificava sua dominação e a moralidade espiritual da natureza universal, fornecia um modelo para o comportamento social” (SMITH, 1988, p. 45). Estaria posto então uma justificativa natural, espacial, para o avanço de umas sociedades em detrimento de outras e para uma posterior dominação.

O autor considerava essa ideia retrógrada e buscou na concepção de unidade da natureza e da história de Marx, por intermédio do trabalho de Alfred Schimidt¹⁴ no livro “The Concept of Nature in Marx”¹⁵ denunciar a relação ideológica com a natureza,

¹³ Defensores do liberalismo econômico sem intervenção do Estado. Pertencentes à escola de economia científica, surgida no século XVIII, onde o sistema econômico era visto como um organismo regido por leis inerentes ao cosmo, naturais.

¹⁴ Alfred Schmidt (1931-2012). Filósofo alemão. Professor de filosofia na JW Goethe University em Frankfurt. Buscou a partir da década de 90 expandir sua interpretação da obra de Marx, que se baseia no conceito histórico materialista de natureza, para incluir a dimensão do “materialismo ecológico”.

¹⁵ Obra traduzida para o inglês em 1971. Não disponível em português.

negada pelo positivismo e apresentar a relação metabólica existente entre homem e natureza.

Citando Marx *apud* Schmidt, (1971), enfatiza que “[...] a natureza separada da sociedade não tem sentido algum, desde que ‘uma natureza que precedeu a história humana [...] hoje não mais existe em parte alguma’”. Logo o homem é primeira e também segunda natureza, visto que “os homens não estão ainda no controle de suas próprias forças produtivas em face da natureza”. O homem se integra para produzir. “A sociedade é interna a natureza, [...], embora elas não sejam de forma alguma idênticas” e com Marx é “[...] o processo de trabalho a força motivadora dessa interação metabólica” (SMITH, 1988, p. 50 - 51). É a natureza transformante.

No trabalho, explica Schmidt, “os homens incorporam suas próprias forças essenciais em objetos naturais [e] as coisas naturais adquirem uma nova qualidade social como valores-de-uso”. Daí a “natureza ser humanizada enquanto os homens são naturalizados” [...]. Nessa interação metabólica, a natureza fornece ao trabalho tanto seu Sujeito quanto seu Objeto — o trabalhador (com suas capacidades naturais e uma intenção propositada) de um lado, e o objeto do trabalho (o material a ser transformado), de outro (SMITH, 1988, p. 51).

Quem estabelece os valores é a sociedade. A essência da crítica apresentada esta discussão, “[...] é que devemos considerar que há uma prioridade social da natureza; a natureza não é nada se ela não for social” (SMITH, 1988, p. 64).

Considera, em Marx, que a relação com a natureza é una e qualquer separação que exista entre eles é resultado simultaneamente histórico e lógico. Não há dicotomia entre espaço e natureza. Supera essa ideologia ao entender que o processo de produção do espaço e da natureza é ideológico.

A separação abre precedentes para uma ideologia pró-natureza na atualidade que esconde os verdadeiros interesses da elite, o “movimento de retorno à natureza”. Não um retorno real, mas romantizado, em que a natureza é controlada, higienizada. O que Smith (1988) chama de “natureza poética”.

Harvey (2004) pondera que o que ocorre verdadeiramente é um processo de “Disneyficação” da Natureza (Disney of Nature). É vendida uma experiência romântica de natureza que aponta para “uma suposta felicidade, harmonia e espaços sem conflitos – uma fuga para fora do mundo real”, negando a construção social da natureza e todo o processo histórico de sua incorporação à vida cotidiana urbana.

Smith (1988) faz a seguinte proposição:

Ao invés da dominação da natureza, devemos, portanto, considerar o processo muito mais complexo de produção da natureza. Enquanto o argumento da dominação da natureza sugere um futuro sombrio, unidimensional e livre de contradições, a ideia de produção da natureza sugere um futuro histórico que está ainda para ser determinado pelos eventos e pelas forças políticas e não pela necessidade técnica. Porém, os eventos e as forças políticas são precisamente aquelas que determinam o caráter e a estrutura do modo capitalista de produção (p. 217-2018).

Harvey (2016) enfatiza que temos que olhar além das aparências superficiais, para agir de forma coerente no mundo. Agir em resposta a sinais superficiais e enganadores só produz resultados desastrosos.

A contradição entre realidade e aparência gerada é, de longe, a contradição mais geral disseminada que temos de enfrentar quanto tentamos resolver as contradições mais específicas do capital. O fetiche entendido dessa maneira não é uma crença absurda, uma simples ilusão ou uma sala de espelhos (apesar de muitas vezes parecer) (p. 19).

Esse é um alerta para entender profundamente as contradições de pensamentos fetichizados e “dispersar a neblina da má compreensão”. Com esse objetivo, prossegue-se agora, as considerações das relações que se impõe no próprio processo social de produção da natureza através do trabalho, valorizada por ambos autores com base em Marx:

Antes de tudo, o trabalho é um processo entre o homem e a Natureza, um processo em que homem, por sua própria ação, media, regula e controla seu metabolismo com a Natureza. Ele mesmo se defronta com a matéria natural como uma troca natural. Ele põe em movimento as forças naturais pertencentes à sua corporalidade, braços e pernas, cabeça e mão, a fim de apropriar-se da matéria natural numa forma útil para a sua própria vida. Ao atuar, por meio desse movimento, sobre a Natureza externa a ele e ao modificá-la, ele modifica, ao mesmo tempo, sua própria natureza (MARX, 2017, p.188).

O metabolismo dos seres humanos com a natureza é o processo pelo qual os seres humanos se apropriam dos meios para preencher suas necessidades e devolver outros valores-de-uso para a natureza.

Os seres humanos produzem também novas necessidades ao satisfazer as primeiras e produz novas formas de satisfazê-las. Esse processo é explicado em Smith.

Produzindo os meios para satisfazer as suas necessidades, os seres humanos coletivamente produzem a sua própria vida material, e no processo produzem novas necessidades humanas cuja satisfação requer outras atividades produtivas. [...] acima de tudo isso as pessoas são seres naturais; elas direcionam para a produção as suas habilidades (físicas e mentais) que são exercitadas sobre e através dos objetos e instrumentos de produção (1988, p. 72).

Toda energia natural direcionada à produção de objetos e instrumentos possibilita a produção do excedente e é na apropriação do excedente sem a condição de trabalho por parte de alguns que a diferenças de classes, a *mais valia* ganha forma. A relação natural com a natureza voltada ao uso enfraquece e as desigualdades imperam nas mais diversas escalas. A produção natural se objetiva em produção do capital, voltada à troca e cria cada vez mais estratégias para essa apropriação da *mais-valia*, transformando tudo em mercadoria, do trabalho à natureza, combinando espaços.

Em suma, o excedente permanente torna-se a base da divisão da sociedade em classes. Novamente, isso surge primeiro como uma possibilidade na qual uma parte da sociedade deixa de executar trabalho produtivo, em parte ou no todo, e obtém lazer às custas da população restante que continua trabalhando! Alguma coisa que em princípio é voluntária e intermitente, posteriormente torna-se obrigatória e regular. De acordo com Engels, essa transformação para uma sociedade caracterizada pela apropriação da *mais-valia* é necessariamente acompanhada pelo desenvolvimento do Estado e escravatura, e a solidificação desta divisão entre produtores e consumidores de excedentes reflete-se na divisão de classes sociais. (...) O indivíduo natural abstrato (“homem”) não mais se ajusta simplesmente em um meio ambiente igualmente natural, pois a relação com a natureza é mediatizada através das instituições sociais (SMITH, 1988, p. 75 -76).

Vê-se, então, que essa delimitação do espaço a partir do capital não é possível sem a ação reguladora do Estado. É o Estado que legaliza a propriedade privada e o direito de posse ao excedente a partir da mesma, institui regras de acesso à propriedade, defende os interesses da classe dominante frente a classe trabalhadora, promove o zoneamento do uso do solo atendendo interesses dos diversos agentes do espaço, promove investimentos em infraestrutura pública de maneira a garantir as condições de reprodução do capital privado com o dinheiro do povo, fomentando a extração de parcelas maiores de excedente no processo de produção do espaço pelo trabalho. Essa discussão, mais especificamente, da atuação do Estado será retomada e aprofundada na próxima subseção.

As discussões sobre a diferenciação espacial na história do pensamento Geográfico ocidental estão ligadas aos interesses e aos avanços técnicos de cada época. No período de 1870 a 1950, no ápice do capitalismo industrial, a Geografia Tradicional, motivada por um determinismo ambiental objetivava uma descrição da paisagem natural com a finalidade de diferenciar áreas e justificar os diferentes padrões de produção agrícola a industrial. A reestruturação do espaço não fazia sentido senão como produto das forças e leis físicas universais, “a atividade humana não reestrutura o espaço; ela simplesmente reorganiza os objetos no espaço” (SMITH, 1988, pg.15). As concentrações urbanas ocorriam de acordo com a disponibilidade de matérias-primas, de estradas e caminhos, enquanto as agrícolas em virtude do solo e do clima.

Essa classificação prosseguiu nas décadas seguintes, sob a égide da Geografia teórica quantitativa, comercial e política, servindo ao planejamento prévio do Estado, mas esvaziando a qualidade das análises feitas em virtude dos avanços dos meios tecnológicos de transporte e comunicação que colocaram a sociedade em condição de maior independência frente às localidades dos recursos naturais. Hoje, não necessariamente a produção da mercadoria tem que ser realizada próxima à fonte da matéria-prima, pois muitos produtos se utilizam de recursos transformados e por esse motivo se tornaram mais fáceis de serem polarizados pelo espaço em busca de força de trabalho mais barata e mercado consumidor.

De acordo com Smith (1988), estas análises “[...] podem explicar adequadamente, e geralmente o fazem, o desenvolvimento inicial num certo lugar, mas de modo algum explicam a quantidade ou a qualidade de desenvolvimento subsequente” (p.157). O que determina a localização da concentração de capital e o desenvolvimento subsequente é quantidade de trabalho socialmente produzida - a força produtiva que cria valor de uso e valor de troca e estabelece alterações nos locais de produção.

Alterações essas, possíveis a partir da submissão da mobilidade do trabalhador às exigências do mercado que o leva ao deslocamento de uma atividade à outra para garantir sua sobrevivência, ao mesmo tempo que possibilita a criação de outros nichos de mercado, outras atividades que garantam a acumulação de capital e se servirá dessa mobilidade da força de trabalho. O camponês vira pedreiro, feirante, motoboy, vigilante, procurando se especializar em qualquer outra atividade que lhe garanta recursos para sua sobrevivência.

Gaudemar (1977) colabora para compreensão desse processo ao explicar, com base na obra “O capital” de Marx, como a força de trabalho é transformada em mercadoria a partir do momento em que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso da mesma. A transformação do dinheiro em capital exige, então, que o possuidor de dinheiro encontre no mercado o trabalhador *livre*, pois essa liberdade transforma em mercadoria sua força de trabalho e a iguala a qualquer outra mercadoria, desvalorizando-a enquanto geradora de valor.

[...] a força de trabalho deve ser livre sob dois pontos de vista. Liberdade positiva: força de trabalho é uma mercadoria que pertence, como bem particular, ao trabalhador, que pode dela dispor à sua vontade; o trabalhador é então considerado como ator da sua própria liberdade. Liberdade negativa: o trabalhador não tem diante de si outra hipótese que não seja vender ou não a sua força de trabalho; não tem mais nada para vender, e na prática, ou vende a sua força de trabalho para viver, ou não a vende e morre (GAUDEMAR, 1977, p. 189-190).

Quanto mais livre o trabalhador, separado de sua relação para com a terra, maior a extração de *mais valia*, mais barata será sua força de trabalho, sejam no campo ou na cidade. “A mobilidade da força de trabalho surge então como uma condição necessária, se não suficiente, da gênese do capitalismo e como um índice do seu desenvolvimento” (GAUDEMAR, 1977, p. 192).

É na circulação da força de trabalho livre que os espaços produtivos são combinados num balé sincronizado do capital. Antigas atividades produtivas passam por um processo de reorganização para possibilitar maior extração de renda da terra com utilização de novas técnicas. Situação que expropria o trabalhador da terra, direcionando-o, em geral, para a cidade. Na cidade, a força de trabalho desvalorizada sustentará maior produção de *mais valia* em outras atividades que renderão consumidores para diversas outras mercadorias, entre elas – a terra, a priori na cidade e, posteriormente, no campo. O capital concentrado das atividades da cidade, utilizando-se da mercadoria terra no campo - mais barata, e da força de trabalho móvel tanto braçal quanto intelectual gerará mais valor de troca, satisfazendo o metabolismo do capital ao passo que contribui para a constituição de novas diferenciações urgentes à circulação do trabalho.

A concentração e a centralização do capital no ambiente construído dá-se de acordo com a lógica social inerente ao processo de acumulação de capital, e isto, como vimos anteriormente, leva a um

nivelamento das diferenças naturais, pelo menos até onde elas determinam a localização da atividade econômica. Ou, como escreveu Bukharin, num tom que lembra Engels, "por mais importantes que possam ser as diferenças naturais nas condições de produção, elas perdem cada vez mais importância no contexto geral, se comparadas às diferenças que são resultantes do desenvolvimento desigual das forças produtivas" (SMITH, 1988, p. 158).

Os esvaziamentos das análises anteriores ocorreram em virtude da não atenção as contradições pertinentes ao processo de produção do espaço dentro do sistema capitalista.

Harvey (2013) argumenta que no desenvolvimento do capitalismo sobre o espaço, capital e trabalho procuram as melhores condições para se reproduzir, ou seja, o capitalismo se desenvolve em um ambiente geográfico variado que abarca grande diversidade, na liberdade de apropriação da natureza e na produtividade do trabalho, acrescentando que as diferenças históricas e geográficas não são meros resultados do atraso do desenvolvimento, mas resultado ativo do processo de desenvolvimento do próprio capitalismo.

Conhecidas as condições iniciais do modo de produção capitalista desde a origem, parte-se à análise de como as relações de produção e trabalho são articuladas espacialmente para manutenção do próprio sistema, na teoria do desenvolvimento desigual e combinado.

Smith (1988) tinha por objetivo uma teoria que possibilitasse entender "[...] como a configuração geográfica da paisagem contribui para a sobrevivência do capitalismo? " (p.17). Como resultado de seu esforço teórico amparado em Marx (2017), nos permite compreender que a paisagem metabolicamente alimenta o capitalismo por meio do processo dialético de diferenciação e equalização de si própria, construída dentro de um sistema social – o capitalismo.

Esse processo dialético remete a outras perguntas: Que padrões espaciais equalizadores são pretendidos pelo capital na paisagem? Como são impressas novas diferenciações necessárias ao sistema capitalista? Começa-se das partes para chegar ao todo.

Os padrões passíveis de equalização advêm da diferenciação. A diferenciação se dá com a comparação das condições de produção no espaço, sejam elas naturais ou tecnológicas e pela diferença da capacidade de consumo. O capitalismo com base no processo de globalização estabeleceu um modelo de "progresso" que permitiu

diferenciar os espaços. A diferenciação econômica e política privilegiada nesta teoria se constituem a base para tornar igual, considerando suas desigualdades. Pode-se assim dizer que o capital através da atividade imobiliária implanta em Vitória da Conquista - os condomínios fechados nas adjacências da malha urbana ou em áreas rurais, o faz também em Feira de Santana, no Rio de Janeiro e Nova York. A equalização se dá de forma diferente nos espaços, mas tendo sua mesma base.

A equalização ocorre pela generalização das relações sociais em prol do desenvolvimento do sistema. Isso foi possível com a expansão do trabalho assalariado pelo mundo com o imperialismo, do modelo produtivo industrial para áreas com menor conhecimento técnico e, portanto, com o consumo de uma força de trabalho mais barata e com leis trabalhistas frágeis. Espaços com estas características, dentro do sistema de produção nas mais diversas escalas se transformam em espaços equalizadores do capital, pois possibilitam uma maior extração da *mais-valia*.

Como o capitalismo se utiliza do espaço para produção do valor. Se especializa na sua forma de circulação.

Nós já sabemos por Marx que o desenvolvimento histórico do capitalismo impõe a universalização progressiva do valor como a forma de trabalho abstrato. Isso envolve não somente a produção do espaço geográfico através do desenvolvimento de redes de transporte, mas a integração progressiva e a transformação de espaços absolutos em espaços relativos; os espaços absolutos são a matéria-prima para a produção do espaço relativo (SMITH, 1988, p.129).

É interessante a capacidade criativa do capital em criar sempre novas condições de reprodução por esse processo. O capital se reinventa na contradição das paisagens e inventa novas contradições para continuar se reproduzindo. Quando determinado espaço não possui um solo facilmente produtivo, outros nichos de mercado se desenvolvendo próximo, a população geral um baixo poder de compra e de tecnologia, o capital se utiliza da capacidade produtiva – trabalho a partir da criação de uma nova necessidade – a do *fetichismo* de diferenciação social através da renda, passível de geração de *mais-valia*. Exemplo disso é a ideia da segunda moradia, nos condomínios rurais em Vitória da Conquista.

Novas formas de equalização são criadas socialmente também, como afirma Smith em diálogo com Harvey (1988):

Uma degradação paralela resulta da busca capitalista de matérias-primas. Em termos quantitativos, o processo de igualização é manifestado na escassez comum de objetos de trabalho. Da madeira às baleias e ao petróleo, a escassez comum desses recursos é uma criação social, não uma obra da natureza. De acordo com Harvey, “a escassez é socialmente organizada para permitir o funcionamento do mercado” (p. 170 - 171).

O movimento do capital produtivo no processo de igualização e diferenciação ocorre entre escalas determinadas a partir da tríade – acumulação, concentração e centralização.

A acumulação se processa na escala urbana. Não se restringindo à cidade aqui. Uma escala privilegiada do capital onde há uma administração direta do trabalho. Exemplificando a teoria marxista, o local de encontro da micro e macro escala (SMITH, 1988), de medida da renda potencial do solo e da capacidade de geração de novas centralizações a partir da utilização do capital fixo e circulante.

Em sua acepção mais ampla, capital fixo é a parte do capital adiantada para assegurar as condições de produção por mais de um período de produção, e capital circulante é a parte adiantada pelas condições de produção por um só período de produção, ou seja, por um período ao final do qual o valor de troca das mercadorias produzidas durante este período é realizado em forma monetária (DEÁK,1985, p. 3 - 4).

O capital acumula o fruto do trabalho coletivo, a *mais valia*, e dá origem ao capital concentrado que é reinvestido de forma a acumular mais capital. Se processa no espaço a síntese da acumulação primitiva. Smith pontua que na obra *O Capital I*,

Marx insistiu em que a acumulação primitiva surge, já como concentração (social) do capital nas mãos de capitalistas individuais; de fato, ela é a primeira concentração de capital como capital produtivo (enquanto oposto ao capital mercantil). Assim, observa que um certo número de trabalhadores trabalhando juntos, ao mesmo tempo, em um lugar... com o fito de produzir o mesmo tipo de mercadoria sob o comando de um capitalista constituem, tanto histórica quanto logicamente, o ponto de partida da produção capitalista (SMITH, 1988, p. 176).

O excedente do capital acumulado pode e em geral é direcionado a esfera financeira. O capital financeiro será reinvestido no mesmo local ou gerará novas centralizações, se aproveitando do capital fixo e social de outras localidades, atingindo outras escalas geográficas como a global. “A encarnação social do valor, o movimento

geográfico do capital monetário pode acelerar quaisquer tendências (para igualização ou diferenciação) que surjam no processo de acumulação” (SMITH, 1988, p. 180).

Harvey (2016, p. 140) enfatiza que o “[...] dinheiro na forma de crédito voa instantaneamente pelo mundo, mas nem sempre foi assim. Nossa era é marcada pela grande mobilidade do capital monetário graças às tecnologias da informação. ” A circulação do capital monetário se processa na escala global, de maneira mais intensificada a partir da década de 1970. Importante para o capital financeiro com toda sua força de equalização. Espaço dos interesses políticos capitalistas na defesa dos interesses dos capitais individuais macros.

O capital mercadoria também é importante, uma vez que não são apenas mercadorias fixas produzidas pelo capital, mas este não tende sozinho a formar novos padrões de centralização. Daí a importância de uma análise geográfica que reconheça a validade do espaço como fator produtivo e não apenas como localização. Harvey (2016, p. 140), afirma que “[...] as mercadorias são variavelmente móveis de acordo com suas qualidades e sua transportabilidade”, constituindo-se a “forma menos móvel de capital, ficando presa em algum lugar durante certo tempo”. O que resulta em tempo perdido de acumulação e gera crises, intensifica desigualdades e cria a possibilidade de nova equalização.

O processo de regulação das contradições advindas da equalização, voltada à perpetuação da acumulação não se mantém sem a intervenção do Estado-Nação na economia, tanto na escala geográfica urbana ou global. Intervenção necessária ao capital individual e financeiro.

Existe no modo de produção capitalista relações de produção e de classes. As de produção se equalizariam se interessante fosse pela distribuição, compartilhamento de tecnologia se o objetivo fosse o direito de valor de uso e o progresso social. As relações de classe que se dão a partir do trabalho sob a lógica do capitalismo foram equalizadas desde o imperialismo e mais intensificadas hoje, mas não geraram um desenvolvimento social em sua plenitude – o progresso, pois são as diferenças entre elas que possibilitam a não estagnação da acumulação do capital. Como afirma Harvey (2016, p. 140) “A interdependência da paisagem e suas contradições (a evolução desigual e as crises) são necessárias ao processo de acumulação infinita”. Sem ela “[...] o capital já teria ossificado e se tornado caótico”, resultando em sua morte.

2.4 Sociedade e Estado em suas relações de complementariedade ao capital

O processo de transformação do espaço rural em urbano não ocorre de maneira natural, mas como resultado das formas, engrenagens e mecanismos do sistema sociometabólico do capital que articula ações em diferentes escalas geográficas e se concretiza no plano do cotidiano, na escala do lugar.

Ricardo Antunes ao apresentar a obra “Para além do capital” de István Mészáros (2011, p.15), resume com base no referido autor da obra, sistema sociometabólico como um “[...] complexo caracterizado pela divisão hierárquica do trabalho, que subordina suas funções vitais ao próprio capital”. Um poderoso e abrangente conjunto articulado, em que seus componentes: Estado, capital e sociedade¹⁶ estabelecem relações de interdependência para garantir a geração de mais valor, por meio da apropriação do trabalho.

A totalidade dessas relações de produção constitui a estrutura econômica da sociedade, a base real sobre a qual se eleva uma superestrutura jurídica e política e à qual correspondem formas sociais determinadas de consciência. O modo de produção da vida material condiciona o processo de vida social, política e intelectual. Não é a consciência dos homens que determina o seu ser; ao contrário, é o seu ser social que determina sua consciência (MARX, 2008, p. 47).

Relações estas, objeto de estudo desta subseção, com a finalidade de alcançar uma melhor compreensão de como a construção de condomínios fechados em áreas rurais no município de Vitória da Conquista contribuem para as engrenagens de manutenção e ou ampliação da acumulação capitalista. Entende-se aqui, que as construções destes condomínios constituem um novo modo, uma nova forma de lidar com a crise contínua do capital, uma nova fase do capital financeiro subsumido dentro de um processo maior que é histórico e, portanto, contínuo até atingir sua totalidade.

O setor de construção civil movimenta a economia de forma representativa, pois gera postos de trabalho, desenvolve ou aplica tecnologias, incrementa a cadeia produtiva ao mesmo tempo em que atrai capital e influencia politicamente as ações

¹⁶ Para Mészáros o núcleo constitutivo do sistema sociometabólico do capital é formado pelo tripé capital, trabalho e Estado. Entendendo que a sociedade civil não produz valor algum sem a base concreta do trabalho, seja na produção de valor de uso ou em sua apropriação a partir do valor de troca, a adequação textual figura no momento como objetivo de oportunizar a análise do discurso consciente ou inconsciente da sociedade no sistema capitalista.

do Estado, pelos motivos já citados, em diversas escalas geográficas que se conectam para atender as condições de sobrevivência do próprio sistema.

Em períodos de cenário econômico favorável empresas de construção brasileiras abrem seu capital aos investimentos estrangeiros. Em períodos de instabilidade externa recorrem aos programas de habitações do governo e as obras do Estado e diante de crises pandêmicas como a da COVID-19 renovam a demanda para determinados produtos garantindo seus investimentos. Desse modo, as empresas articulam as crises cíclicas às potencialidades do espaço e às novas diretrizes de planejamento da cidade e do campo, e se valem de alterações legislativas criadas condicionalmente e da necessidade urgente da sociedade – moradia e proteção. Logo, a realidade analisada – a instalação dos condomínios fechados no município de Vitória da Conquista, é resultado dos desdobramentos da ação desse setor no país e no estado da Bahia décadas antes deste estudo.

Conforme Almeida (2017) desde a década de 1970 a parceria do Estado com o setor imobiliário em Vitória da Conquista já produzia o espaço através de programas habitacionais. Isso a partir de programas nacionais como Sistema Financeiro da Habitação (SFH) e do Banco Nacional da Habitação (BNH), através da Lei 4.380/64. Marco inicial de financeirização na história da política habitacional brasileira, equalizando um padrão de construção de moradia para trabalhadores de baixo e médio rendimentos frente a diferenciação de acesso ao suprimento dessa necessidade urgente, em áreas urbanas. Ao mesmo tempo em que criava condições para o processo de acumulação do capital. Será analisada, mais detalhadamente, a influência da financeirização da moradia no processo de acumulação do capital no município na segunda subseção da seção três.

Ao analisar os fundamentos do sistema do capital na esteira do pensamento de Marx, Engels e Mészáros, Andrade enfatiza que o mesmo

[...] surge e se consolida ao longo do seu desenvolvimento como uma “forma incontrolável de controle sociometabólico”, ou seja um sistema que, por sua própria natureza, “escapa a um significativo grau de controle humano”, de tal modo que, se transforma numa potência social “totalizadora” que é “irrecusável e irresistível”, isto é, uma potência à qual “inclusive os seres humanos, devem se ajustar, e assim provar sua viabilidade produtiva”, ou perecer, caso não consigam se adaptar (ANDRADE, 2012, p. 19).

A ação totalizadora do capital em Vitória da Conquista, assim como em outros lugares do Brasil e do mundo, se utilizou dos programas sociais de moradia para concentrar capital, equalizando os espaços através de incentivos do Estado. E quando essa equalização começa a restringir a acumulação, o *fetichismo* se impõe como garantia de um novo acirramento da diferenciação dentro e nos entornos da cidade e posteriormente, potencializado com o discurso da segunda moradia nos condomínios rurais, fora da malha urbana. Estes últimos, sem subvenção financeira do Estado, mas pressionando o mesmo apoiado em interesses dos representantes dos diversos capitais às alterações no planejamento urbano e na criação de leis que viabilizem seus desejos, conforme afirma Mészáros (2002),

Através da sua função política reguladora o Estado opera, justamente como capital em expansão, na promoção de “apetites imaginários e artificiais”, ou seja, no consumo supérfluo de mercadorias que se expressam na alegada “soberania do consumidor” individual, ao mesmo tempo em que, visa “esconder as profundas iniquidades das relações estruturais dadas também na esfera do consumo (p. 109).

Essas ações reguladoras possibilitam a concentração de capital, o crescimento de mercados em várias áreas que contribuirão para a concentração de riqueza e a formação de clientela específica para empreendimentos de luxo, segregando ainda mais o espaço.

Em Vitória da Conquista o processo de acumulação segue contínuo via o par dialético de equalização e diferenciação, alicerçado no *fetichismo* do pertencimento a uma classe burguesa, separada do entorno para poder usufruir de maneira mais intensa e segura de espaços de lazer privativos no campo, que garantem todo conforto e comodidade urbana, acentuando ainda mais a diferenciação social e espacial nas localidades onde são instalados. Inicialmente, em Vitória da Conquista, foram construídos o Campus Vivant Club Residence e o Haras Residence, ambos em 2014. Uma nova forma de maior intensificação da extração de renda da terra através de um “novo” padrão de empreendimento que não se realiza apenas no município, mas de forma combinada em outros municípios, estados e países.

Um exemplo concreto da expansão desse novo padrão de empreendimentos em escala global é a criação de um Oscar da Arquitetura Mundial com objetivo reconhecer a excelência no setor imobiliário mundial e promover um padrão internacional de qualidade construtiva. O International Property Awards 2015-2016,

no ano de dois mil e dezesseis, premiou os três melhores condomínios do mundo na categoria paisagismo e arquitetura e um dos prêmios foi conferido à Incorporadora Prisma Incorporadora (Figura 01) pelo projeto do Haras Residence em Vitória da Conquista. Incorporadora e construtora com endereço fixo em Salvador/BA.

Vê-se, então, que o capital articula o local ao global ao passo que orienta as ações do Estado como regulador de práticas, mantenedor do próprio processo que o engendra, e dos sujeitos sociais, orientados por suas necessidades objetivas e subjetivas da vida humana.

Entre as primeiras necessidades objetivas da vida humana está a moradia, que tem um valor histórico de uso, de proteção. Todas as sociedades, das primitivas às de maior aporte tecnológico, em cada tempo histórico, buscaram, construíram e ainda buscam e constroem no espaço a moradia. Mas, a partir da divisão social do trabalho, da instituição da propriedade privada, do direito de apropriação não garantido a todas as pessoas, mas apenas a quem é detentor dos meios de produção, a moradia deixa de ter apenas valor de uso e adquire também valor de troca. O espaço num movimento espiralado da sociedade capitalista torna-se, ao mesmo tempo espaço de condição, meio e produto de suas ações. Torna-se mercadoria (CARLOS, 2018).

Figura 01- Maquete/ do Condomínio Haras Residence em Vitória da Conquista – BA, que recebeu o Prêmio International Property Awards, 2015- 2016.



Fonte: Site oficial Prisma Incorporadora.

<https://www.prismaincorporadora.com.br/2016/11/15/prisma-incorporadora-surpreende-na-inglaterra-e-fica-entre-os-tres-melhores-do-mundo-em-paisagismo-e-arquitetura/>

Condição claramente exposta na matéria de registro¹⁷ de recebimento referido prêmio na página virtual da incorporadora.

A mercadoria, segundo Marx (2008),

[...] se manifesta sobre o duplo aspecto de valor de uso e de valor de troca. [...] A forma sobre a qual a mercadoria é um valor de uso, confunde-se com sua existência material tangível. [...] O valor de uso não tem valor senão para o uso, e não adquire realidade senão no processo de consumo. [...] O valor de troca aparece primeiramente como uma relação quantitativa na qual os valores de uso são permutados (p. 51 – 53).

O espaço urbano tem ao mesmo tempo valor de uso e troca, mas na lógica capitalista o primeiro valor é subsumido pelo segundo e assim como o trabalho, a moradia torna-se também mercadoria, num movimento constante voltado à acumulação de mais capital (valor) por meio da extração da *mais-valia*.

O primeiro processo da circulação é uma espécie de processo teórico preparatório da circulação real. As mercadorias que existem como valores de uso criam a si próprias, em primeiro lugar, a forma sob a qual aparecem idealmente umas às outras como valor de troca, com quantidades determinadas de tempo de trabalho materializado (MARX, 2008, p.93).

Marx, na mesma obra, posteriormente, vai chamar a atenção para o fato das mercadorias terem valores diferentes de acordo com a quantidade de tempo de trabalho materializado e é válido lembrar, neste momento, que toda tecnologia é também tempo de trabalho. Logo, o trabalho é o primeiro condicionante do valor da

¹⁷ Matéria virtual disponível no site da Prisma Incorporadora sobre o prêmio:

O Haras Residence, um produto da Prisma Incorporadora, figura entre os três melhores condomínios do mundo na categoria paisagismo e arquitetura, em final de concurso mundial realizado na Inglaterra. A solenidade aconteceu hoje, 7, em Londres, quando aconteceu a apresentação e entrega do International Property Awards 2015-2016, considerado o “Oscar” da Arquitetura mundial.

O prêmio, que reuniu os melhores do mundo, avaliados, criteriosamente, por uma bancada de profissionais renomados internacionalmente, tem como objetivo reconhecer a excelência no setor imobiliário mundial e promover um padrão internacional de qualidade construtiva.

O Haras Residence representou o Brasil, a Bahia e Vitória da Conquista nesta importante disputa internacional, que reúne projetos inovadores, arrojados e dentro da perspectiva da promoção da qualidade de vida e sustentabilidade.

A Prisma Incorporadora divide esta vitória com todos os clientes, fornecedores, colaboradores e com a população de Conquista, que contribuiu para o sucesso do empreendimento, reconhecido internacionalmente.

O Haras Residence, único empreendimento da Prisma em Vitória da Conquista, venceu a primeira etapa do International Américas Property Awards, que aconteceu no mês de outubro em Bridgetown, Barbados, Caribe, quando foi classificado em primeiro lugar nas Américas, recebendo a chancela de “Altamente recomendável para morar.

moradia, seguido do fator localização e o movimento do capital como valor, e, ao intencionar gerar uma maior acumulação de valor, entrelaça e subjugua todos os anteriores.

Este movimento é o objetivo único dos capitalistas no processo de produção do espaço e na expansão do urbano com as novas ordenações ao uso do solo nas áreas próximas ao perímetro urbano.

Constantemente áreas nos arredores das antigas centralidades são remodeladas. Ganham aspectos de modernidade e originam novas centralidades com o objetivo de servir específicas classes. Observa-se em cidades que concentram um grande número de atividades socioeconômicas como Vitória da Conquista uma expansão de centralidades elitistas para além da malha urbana, com a atuação do capital fundiário, financeiro e imobiliário.

Alvarez (2015), ao citar Rolnik, para elucidar a lógica capitalista deste processo afirma:

A chave da eficácia em demarcar um território social preciso evidentemente no preço: lotes grandes, grandes recuos, nenhuma coabitação; esta é a fórmula para quem pode pagar. A lei, ao definir que ali só pode ocorrer certo padrão, opera o milagre de desenhar uma muralha invisível e, ao mesmo tempo, criar uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e imóveis e, assim, permitir um alto retorno do investimento, mesmo considerando o baixíssimo aproveitamento do lote (p. 70).

A análise marxista, segundo Harvey (2018, p. 42) nos livros I, II e III do Capital, “[...] consiste em tomar uma fase da circulação de valor e examiná-la adequadamente, mantendo constante todas as outras características do processo de circulação” e para alcançar a pretendida compreensão convêm analisar as principais formas como o valor e o mais valor são produzidos e apropriados a partir da ação dos capitalistas individuais (incorporadores), industriais (construtoras), comerciais (imobiliárias), proprietários de renda (fundiários) e financeiristas (bancos) operam na produção destes espaços no município.

Marx (2017) faz uma didática análise sobre as ações operacionais dos capitalistas individuais no processo de extração da *mais valia* e dos desdobramentos dessas ações.

O capitalista que produz o mais-valor, isto é, que suga trabalho não pago diretamente dos trabalhadores e o fixa em mercadorias, é,

decerto, o primeiro apropriador, porém de modo algum o último proprietário desse mais-valor. Ele tem ainda de dividi-lo com capitalistas que desempenham outras funções na totalidade da produção social, com o proprietário fundiário etc. O mais-valor se divide, assim, em diversas partes. Seus fragmentos cabem a diferentes categorias de pessoas e recebem formas distintas, independentes entre si, como o lucro, o juro, o ganho comercial, a renda fundiária etc. (MARX, 422,2017).

Os capitalistas individuais na realidade de Vitória da Conquista se personificam nas empresas incorporadoras e pessoas físicas que competem no mercado fundiário para maximizar seus lucros por meio da instalação dos condomínios rurais. Atuam conjuntamente com os proprietários fundiários ou acumulam as duas personificações. De acordo com Harvey (2018), são eles os responsáveis pela equalização dos lucros, a partir da quantidade de empreendimentos do mesmo padrão oferecidas no mercado. O preço final passa a ser determinado pela oferta e demanda e por todo capital diferencial criado com base no trabalho em diferentes áreas, não apenas pelo valor empregado. Esses sujeitos, “[...] em virtude de suas decisões localizacionais específicas, moldam a geografia da produção em configurações espaciais distintas” (HARVEY, 2005, 145).

Conforme afirma Harvey (2018, p. 43), “A redistribuição do mais-valor acaba favorecendo indústrias de capital-intensivas, que empregam menos trabalhadores, e penaliza indústrias de trabalho-intensivas, que produzem efetivamente mais-valor”. O que leva os dois grupos, por condições tecnológicas diferenciadas, a diminuir sua base para produção de mais valor – o emprego de trabalhadores. Como resultado deste processo, nas áreas doravante chamadas de rurais, ocorre uma expropriação dos trabalhadores que já tinham alguma relação com o espaço em produção.

Os capitalistas industriais, as construtoras, contratam força de trabalho “[...] com o propósito expresso de criar mais-valor na forma-mercadoria [...] para capturar para si próprios o mais-valor produzido por ela” (HARVEY, 2018, p. 44). São eles que se responsabilizam pelos encargos contratuais, geram valor aos bancos com a financeirização de maquinários, garantem lucro aos capitalistas comerciais e a proprietários de terra dentro do perímetro urbano ao arrendarem espaços e construir infraestrutura para realização da venda da mercadoria final.

No processo de construção da pesquisa, em primeiro contato com os sujeitos produtores do espaço foram identificados empreendimentos construídos por empresas de outras cidades que atuam em duas frentes (incorporação e construção)

e outra situação em que o proprietário fundiário promove o parcelamento do solo empregando recursos próprios e contrata capitalistas comerciais para venda. Situação que resulta em mercadorias de menor valor agregado que não concorrem com os empreendimentos maiores, e possibilita uma maior segurança frente ao capital investido aos grandes incorporadores e, ao mesmo tempo, que propõe o aproveitamento da proximidade espacial como fator de geração de renda diferencial II¹⁸ para os menores loteadores e construtores. Uma forma de desacelerar o processo de equalização e garantir que o capital se acumule por meio da venda para todas as classes de renda. Fato que promove novas diferenciações.

Os capitalistas proprietários de terras rurais estão no local de encontro da micro e macro escala da teoria do desenvolvimento desigual e combinado, já abordada anteriormente, em que o capital circulante é aplicado, aproveitando-se da crise endêmica do capital, operacionada historicamente no espaço, possibilita uma intensificação do processo de *mais-valia* que gera maior valor de troca, ao passo em que produzem novas centralizações.

Os detentores da propriedade fundiária em áreas rurais de Vitória da Conquista, próximas ao perímetro urbano até pouco tempo atrás se ocupavam da extração da renda da terra com atividades como agricultura e criação de animais, mas mediante a concorrência de suas mercadorias com a das grandes empresas com maior tecnologia produtiva, trazidas também pelas estradas construídas pelo Estado – fato que garantiu a intensificação dos fluxos comerciais em escalas maiores, tiveram seus rendimentos diminuídos nos últimos anos; e a venda parcelada do solo potencializada por fatores diferenciais como as próprias estradas, a intenção de exploração de novas áreas pelo mercado imobiliário, as construções promovidas pelos incorporadores e construtores de grande porte e o discurso do mercado imobiliário de moradia junto à natureza os possibilitaram auferir maior rentabilidade.

Os custos produtivos de grandes áreas próximas ao centro, a poluição sonora e os limites da legislação urbana com os coeficientes de construção oneram a construção e não garantem o retorno do lucro desejado. Condição que fez com que a para os empreendimentos imobiliários de grande porte, a distância ao invés de um empecilho, se tornasse um atrativo para o construtor. Este por sua vez transforma e

¹⁸ Renda diferencial II em Marx (1986) pode resultar das diferenças da fertilidade e situação do solo, bem como das diferenças de produtividade das inversões de capitais num mesmo terreno.

agrega outras mercadorias como natureza, verde, segurança, opções de lazer ao preço da mercadoria moradia e possibilita a maior extração da renda diferencial II.

Conforme afirma Harvey (2018), “[...] proprietários fundiários ou imobiliários que extraem renda dessas vantagens diferenciais prestam um grande serviço ao capital em geral: eles equalizam as condições para a concorrência perfeita entre capitalistas industriais” (p.46). Apropriam-se do capital fixo para extrair renda fundiária urbana no campo, reproduzindo as mesmas desigualdades claramente observadas na cidade, agora, no campo. Não que desigualdades sociais não existissem no campo, mas se potencializaram historicamente na cidade. O processo de apropriação de *mais valia* fundiária urbana se metamorfoseia e não reconhece no atual tempo histórico limites geográficos.

Outro importante sujeito produtor do espaço urbano é o capitalista imobiliário – o comerciante, que organiza a venda de maneira eficiente e a baixo custo, uma vez que atua ao mesmo tempo com diversos empreendimentos, também explorando a força de trabalho e se utilizando de tecnologias *online* para publicidade com o intuito de alcançar um maior número de clientes. Fato que garantiu que mesmo durante a presente pandemia de Covid-19 a movimentação constante de propagandas que tendem a se converter em vendas. De preferência no menor tempo possível para evitar a desvalorização do capital empregado.

O capital se perde e se desvaloriza se não estiver continuamente em movimento. O tempo necessário para levar o produto ao mercado e fechar a venda é tempo perdido, e tempo é dinheiro. É por isso que os capitalistas industriais preferem passar imediatamente a mercadoria para os comerciantes (HARVEY, 2018, p. 45).

O processo de comercialização é realizado antes mesmo da construção. O Haras Residence e o Campus Vivant já tinham trabalhos de divulgação em pontos da cidade, como escritórios de vendas e *stands* de vendas, antes mesmo de sua construção, como mostra a Figura 02.

Figura 02 – Stand da Prisma Incorporadora no Shopping Conquista Sul, exibindo a maquete do Condomínio Haras Residence, em Vitória da Conquista – BA, 2016.



Fonte: <https://www.prismaincorporadora.com.br/2016/11/15/haras-residence-monta-stand-no-shopping-conquista-sul/>. Acesso em fevereiro de 2021.

Os setores imobiliários por meio do *marketing* se apropriam antecipadamente do valor a ser produzido pelos construtores, mediante apropriação do trabalho, para atender ao *fetich*e da sociedade civil de pertencimento a classes sociais mais abastadas, de uma “vida tranquila e saudável” próximo ao verde e com garantias de segurança, com objetivo de tornar-se mais eficiente à monetização do valor.

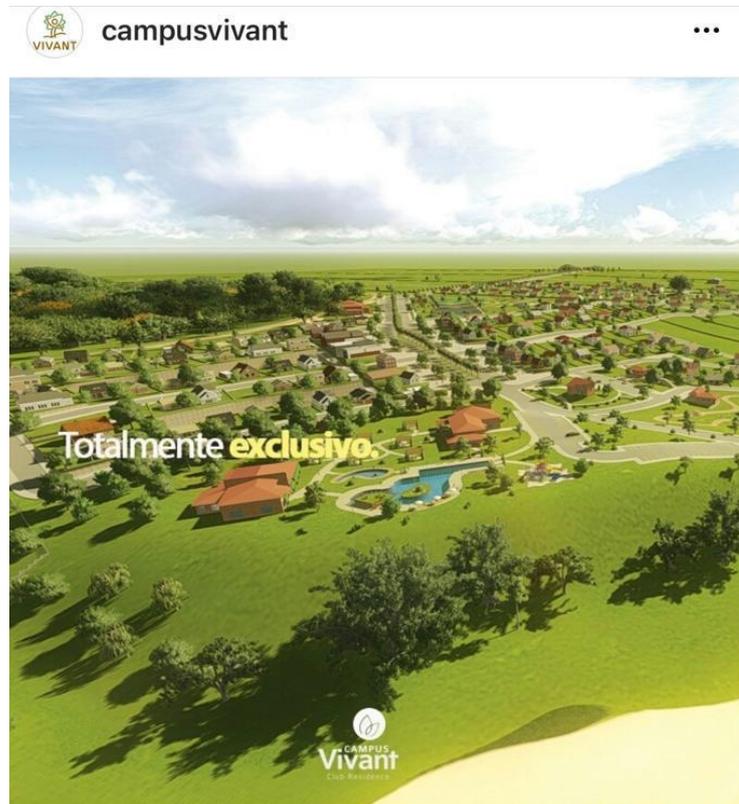
Essa separação do capital de espaços destinados a determinadas classes, reforçando a divisão que já ocorre no processo do trabalho, colabora para a fragmentação do espaço, sobretudo, com a edificação dos muros, barreira física que resume as barreiras sociais objetivadas na produção do espaço.

Ao analisar as expressões da fragmentação do espaço urbano, Spósito (2013) pondera,

[...] a cidade, continente da diferença desde sua origem, torna-se, por meio das barreiras criadas, continente da indiferença, ou raciocinando de outro modo, se somos cada vez mais indivíduos ou, no máximo, grupos e não classes sociais, precisamos das barreiras que justificam, propiciam e asseguram a distinção e garantem o direito à indiferença (p. 101).

Diferença que se manifesta cotidianamente no discurso da exclusividade e se concretiza nos muros. Os muros expressam na paisagem duplos significados – exclusividade e segurança, conforme evidencia a propaganda da Figura 03.

Figura 03 – Projeto do Campus Vivant em Vitória da Conquista utilizado como Propaganda virtual, 2015.



Curtido por andersonjardinho e outras pessoas
campusvivant O Campus Vivant conta com um estrutura exclusiva e sofisticada de lazer e entretenimento em mais de 7 km de muro residencial. É o lugar perfeito para você viver bem!
 #LáNoVivant

Fonte: Redes sociais do empreendimento. Vitória da Conquista. 01 de dezembro de 2015. Campus Vivant. Instagram. https://www.instagram.com/p/-v_OC5xnyM/?utm_medium. Acesso em janeiro de 2021

Pádua (2015), sintetiza de forma concisa as estratégias e consequências das ações dos capitalistas imobiliários com base na apropriação dos desejos da sociedade civil.

[...] Com o lugar, vende-se também um determinado tipo de vida, integrado no que ditam as “necessidades” do momento atual. Vende-se a qualidade de vida, o verde, o estilo de vida saudável, o lazer infinito, enfim, vende-se a possibilidade da felicidade, construída em uma redoma em meio ao “caos” da metrópole. Nesse processo, realizam-se uma série de mediações abstratas que se concretizam no urbano, que induz a apropriação da cidade. A blindagem em relação à cidade, a homogeneidade que evita os diferentes, questões evidenciadas pelo cotidiano nos condomínios, a “urbanização” baseada na produção dos lugares fechados passam a ser objetos almejados, que implicam no consumo compatível. O espaço da segregação se amplia, pois novos espaços são incorporados para o consumo produtivo das classes de maior renda [...] (p. 153).

Pádua (2015), ao tratar a realidade da metrópole paulista, mais especificamente das áreas desindustrializadas que estão sendo apropriadas pelo capital para fins de reprodução ampliada, remete-nos a pensar que a urbanização centralizada do campo também equaliza o processo de negação, por parte dos agentes imobiliários às áreas de reprodução imediata da vida dos camponeses, sujeitos que resistem e reproduzem suas vivências nos locais onde esses empreendimentos são instalados. Que ao serem expropriados pelo capital, assim como os operários de São Paulo, serão silenciados pelo tempo.

Esse movimento revela, tanto no discurso para a realização dos empreendimentos como na sua concretização, a negação da memória operária, que vai sendo rapidamente apagada com as transformações dos lugares, pois as estratégias os envolvem como se fossem espaços vazios (PADUA, 2015, p. 148).

Em Vitória da Conquista, no distrito de Itapirema, um exemplo que ilustra bem esse processo é que o proprietário fundiário da fazenda Lagoa Formosa, situada em frente ao empreendimento Haras Residence, para auferir maior renda da terra a partir do capital fixo possibilitado pela localização em frente a BR116 e do capital especulativo com a instalação do próprio Haras, loteou sua propriedade dando origem ao Chacreamento Lagoa Formosa, vendendo em primeiro momento parte dos lotes, enquanto vencia o prazo de arrendamento feito a uma Granja, para posterior negociação de novos lotes. Realidade concreta que abre possibilidades para novas investigações, pertinentes, mas que não são objetos dessa pesquisa como: Que outras possibilidades de trabalho serão oferecidas aos moradores das adjacências do novo espaço incorporado? Toda força de trabalho dispensada será novamente absorvida pelos novos empreendimentos?

Esses empreendimentos ao se instalarem em áreas rurais modificam toda dinâmica de produção social do lugar. As relações de trabalho são fortemente suprimidas ou precarizadas. Os trabalhadores da terra são forçados a buscarem outros locais para oferecer seu trabalho, uma vez que os novos empreendimentos contam com empresas especializadas em administração de condomínios que exigem força de trabalho “mais qualificada”, com maior conhecimento tecnológico e, portanto, necessitará de uma menor quantidade de trabalhadores. Situação que contribui para maior precarização da força de trabalho local.

A vida tranquila e saudável próximo ao verde em oposição ao ritmo frenético da cidade constitui-se outro eloquente discurso dos capitalistas imobiliários, que buscam se amparar em teorias científicas para alavancar as vendas, como pode-se notar no apelo visual presente na propaganda da Figura 4.

Figura 4 – Peça publicitária da propaganda virtual - Campus Vivant, Vitória da Conquista – Bahia, 2015.



Fonte: Redes sociais do empreendimento. Vitória da Conquista. 31 de outubro de 2015. Campus Vivant. Instagram. Redes sociais do empreendimento. https://www.instagram.com/p/9gmCQxxn67/?utm_medium. Acesso em janeiro de 2021.

Lagos artificiais são criados, peixes são colocados para facilitar a diversão, estradas são aplainadas e asfaltadas para facilitar o acesso, jardins são modelados através de projetos de paisagismo para expressar realidades naturais de outros locais, como ilustra a Figura 5. Tudo com a finalidade de criar ambientes que agradem os olhos e propiciem o consumo de outras paisagens. “Nem sempre aquilo que está no campo pode ser entendido como realidade rural. [...], nem tudo aquilo que se apresenta como paisagem tipicamente rural de fato o é” (BAGLI, 2010, p.89).

Figura 5 – Peça publicitária da propaganda virtual -
Campus Vivant, Vitória da Conquista – Bahia, 2015.



Curtido por meire.rmaia e outras pessoas

campusvivant Um espaço projetado para você se conectar com a natureza, exterior e interior. Ideal para relaxar ou meditar após uma caminhada, o lago de carpas é um bálsamo pro corpo, mente e espírito. Informações no Stand em frente ao Boulevard Shopping, ou pelo WhatsApp 77 9.8858-0700.
#CampusVivant #VCAConstrutora

Fonte: Redes sociais do empreendimento. Vitória da Conquista. 26 de novembro de 2018. Campus Vivant. Instagram. https://www.instagram.com/p/BqqUaKzhBK6/?utm_medium. Acesso em janeiro de 2021.

Conforme denota a mensagem publicitária da Figura 5, o espaço é projetado para o reencontro entre a sociedade e natureza, remetendo a ideia que este encontro não é algo natural, inerente ao ser humano e precisa ser previamente elaborado e

comprado. A afirmação direciona-se, claramente, à visão positivista da relação sociedade e natureza proposta pela teoria hegeliana de primeira e segunda natureza e criticada pelas formulações marxistas.

O fator segurança também é apropriado pelo discurso. Becker (2005) enfatiza que os "*gated communities*"¹⁹ estão em expansão em virtude de oferecer aos seus condôminos serviços que não são fornecidos pelo poder estatal na escala municipal. "Esse ambiente residencial nos remete ao fato de que, os condomínios, parecem ser capazes de gerar ambientes seguros, com privacidade, bonitos e agradáveis, dotados de espaço coletivos de lazer, e favoráveis à vida em comunidade" (BECKER, 2005, p.3).

Trazem para si a ideia de que são os promotores não apenas do imobiliário, mas da segurança. Conforme afirma Rodrigues (2016),

[...] Nos loteamentos murados e condomínios fechados a segurança para os de dentro é um pressuposto de atuação do setor privado que tem como objetivo aumentar seus lucros, rendas e juros. Coloca-se, no mercado, uma mercadoria que teria a virtude de proteger os de dentro do mundo de fora (p. 152).

O encontro entre os de dentro e os de fora ocorrem apenas mediante a relação de trabalho e no transitar rápido ao redor dos empreendimentos. A relação cotidiana entre classes sociais é simbiótica e contraditória, mas o muro ainda está lá, cada vez mais emblemático e carregado de sentidos. "A segregação resultante dos muros tem que ser entendida com os processos econômicos, sociais, culturais e políticos" (RODRIGUES, 2016, p. 148).

A visão de vida comunitária intramuros se objetiva na paisagem, de forma subjetiva, mas facilmente apreensível aos olhos atentos aos detalhes. "A arquitetura da segurança" (BONDARUCK, 2009) produz uma estética da insegurança. A presença e a ausência do muro no espaço são planejadas, o tamanho das árvores, a estrutura do jardim, a condição da poda das cercas vivas, a zona de mata fechada monitorada, as áreas de lazer e moradia delimitada, os lotes de frente para os muros de forma que uma via de circulação nas extremidades do condomínio seja preservada. "Lugares com plantas mal cuidadas ou grama alta são sinais de abandono. Ao se pensar o paisagismo, o tamanho das árvores e arbustos também precisa ser analisado

¹⁹Comunidades fechadas. Tradução nossa.

para não tirar a visibilidade dos moradores para a rua” (BONDARUCK, 2009, p.10 - 11).

Tudo, absolutamente tudo, é projetado pensando na possibilidade do encontro, não apenas entre os condôminos e seus convidados. Os muros altos externos significam “proteção”, enquanto que a ausência de muros entre as casas, as fachadas e as portas de frente para as ruas tem conotação contrária. As mazelas sociais do sistema viabilizaram a produção de uma mercadoria arquitetônica que se ancora na estética, na sustentabilidade, no conforto e eficiência à proteção das pessoas e de seu patrimônio.

O que não puder ser monitorado durante vinte quatro horas, torna-se cerceado. Mesmo que esse cerceamento se dirija a pessoas que usam o próprio espaço, como as crianças. A peça publicitária destacada na Figura 6 nos leva a confirmar esse comportamento.

Segundo entrevista²⁰ cedida a esta pesquisa, “[...] a caixa d’água possui registro e quadro de comandos elétricos e pode oferecer ricos. O muro foi construído principalmente para evitar que uma criança se exponha ao risco ou alguém altere a organização e crie um prejuízo ao condomínio. ” A administração optou pelo muro, mesmo dentro do condomínio. O muro torna-se uma solução rápida.

²⁰ Entrevista realizada com um representante de empresa loteadora e incorporadora em julho de 2020.

Figura 6 – Muro de proteção da caixa d'água no Condomínio Haras Residence, Vitória da Conquista – BA, 2020.



Fonte: Fonte: Redes sociais do empreendimento. Vitória da Conquista. 07 de outubro de 2020. Haras Residence. Instagram.
https://www.instagram.com/p/CGDW3gkjcN/?utm_medium.
 Acesso em janeiro de 2021.

A segurança se condiciona cada vez mais ao setor privado, se materializa em equipamentos cada vez mais sofisticados de controle e comprova que Smith (1988) estava correto ao analisar esse movimento de retorno à natureza, a partir do Séc. XIX nos Estados Unidos como um retorno de natureza poética de ideologia burguesa de controle, higienização e também dominação. Um retorno que “[...] é um resultado direto da objetivação da natureza no processo de produção” (SMITH, 1988, p.44).

Ao relacionar a concretização dos condomínios ou loteamentos fechados ao tratamento da segurança como uma mercadoria, Rodrigues (2016) sentencia:

[...] a segregação socioespacial concretizada pelos loteamentos murados e condomínios fechados é definida pela propriedade na qual se inclui a mercadoria segurança, que define um valor de troca para aqueles que podem pagar, anulando o valor de uso e impondo mudanças no mundo da vida cotidiana. Usamos o termo anulação do valor de uso para mostrar a imposição do valor de troca, tanto em relação à propriedade quanto em relação à mercadoria segurança (p. 149).

Ao retomar a análise sobre a forma de atuação de cada classe social envolvida no processo de produção de mais valor por meio da instalação de empreendimentos como os condomínios rurais, buscou-se a análise com as instituições bancárias e financeiras – o capital financeiro, para, posteriormente, compreender o agir do Estado, que não gera mais valor, mais viabiliza o processo com as ações voltadas a essa produção.

O capitalista financeiro é importante ao processo sociometabólico do capital, pois garante a perpetuação continuada do mesmo, ao passo que atua no controle dos tempos de rotação diferentes na produção de entradas e saídas, redirecionando investimentos. Embora moradia seja uma necessidade básica, a moradia voltada ao lazer configura para muitas pessoas como um investimento. Muitos dos compradores desses empreendimentos inicialmente já tinham casa própria dentro do perímetro urbano quando realizaram o contrato de compra ou ainda tem. Fato que denota que a atividade imobiliária de alto padrão sente regularmente qualquer oscilação nas condições socioeconômicas do global ao local, o que torna o investimento dos incorporadores e dos construtores de risco, por isso estes recorrem à publicidade para alavancar as vendas. Mas, somente ela não é suficiente para garantir a segurança dos investimentos.

Imóveis sem compradores constitui-se capital desvalorizado, portanto necessário é ao capital potencializar as vendas por meio de financiamentos e garantir que parte da *mais-valia* criada seja reinvestida na construção de novos imóveis. O imóvel pode tornar-se capital móvel com a interferência do capital financeiro. Sobre isso, Marx (ano 2008) esclarece:

À medida que a produção de mercadorias se desenvolve, todo produtor de mercadorias tem de assegurar-se do *nervus rerum*²¹, do “penhor social”²². Suas necessidades se renovam incessantemente e requerem a compra incessante de mercadorias alheias, ao passo que a produção e a venda de suas próprias mercadorias demandam tempo e dependem das circunstâncias. Para comprar sem vender, ele tem, antes, de ter vendido sem comprar. Essa operação, realizada em escala universal, parece contradizer a si mesma. Porém, em suas fontes de produção, os metais preciosos são trocados diretamente por outras mercadorias. Aqui, ocorre a venda (do lado do possuidor de mercadorias) sem a compra (do lado do possuidor de ouro e prata). E vendas subsequentes, sem serem seguidas por compras, têm como efeito apenas a distribuição ulterior dos metais preciosos entre todos os possuidores de mercadorias. Desse modo, em todos os pontos do intercâmbio surgem tesouros de ouro e prata, dos mais variados tamanhos. Com a possibilidade de reter a mercadoria como valor de troca ou o valor de troca como mercadoria, surge a cobiça pelo ouro. Com a expansão da circulação das mercadorias, cresce o poder do dinheiro, a forma absolutamente social da riqueza, sempre pronta para o uso. “O ouro é uma coisa maravilhosa! Quem o possui é senhor de tudo o que deseja. Com o ouro pode-se até mesmo conduzir as almas ao paraíso” (Colombo, em sua carta da Jamaica, 1503. (p.158).

É neste contexto que os sistemas de crédito se valorizam, pois, garante a não estagnação, ou “ossificação” do capital. Harvey (2018) pontua que para Marx, todo valor entesourado na forma de dinheiro ou na forma-mercadoria é capital morto e desvalorizado. Depreciam seu valor de troca.

Os capitalistas podem depositar com segurança (assim esperam) os fundos excedentes acumulados em um banco em troca de juros e o banco pode emprestá-lo a terceiros cobrando juros (ligeiramente) maiores. Ou então os capitalistas industriais podem tomar emprestado o dinheiro necessário [...] e quitar a dívida com depreciações anuais. Em ambos os casos, o capital morto e desvalorizado é ressuscitado pela circulação ativa (HARVEY, 2018, p. 47- 48).

Quanto maior for a concentração do capital móvel em virtude dos avanços tecnológicos, o que cria crises e processos de desvalorização de áreas em detrimento de outras, maior a demanda de capital fixo, mais necessário é um sistema de créditos para crédito. Em Vitória da Conquista, os condomínios rurais fechados além de se

²¹ O tendão, a base de sustentação. Tradução nossa.

²² Referência de Marx ao que seria o penhor social para John Bellers. Se utiliza de nota de rodapé com a expressão “Money is a pledge” [“O dinheiro é um penhor”] utilizada por Bellers na obra Ensaio sobre os pobres, manufaturas, comércio, plantações e imoralidade, e sobre a excelência e divindade da luz interior (1699).

utilizarem do fator localização para valorizar seus empreendimentos, pressionaram o poder estatal na escala municipal com a finalidade de alteração da legislação para permitir o financiamento dos empreendimentos à sociedade.

Desta maneira, garante o funcionamento da engrenagem macro do capital – o processo de acumulação, totalizante em todas as esferas da vida social, pois coordena processos de equalização e de novas diferenciações para garantir sua potencial eficiência econômica. Para garantir a estrutura do próprio sistema a partir de especificidades na produção social do espaço.

SEÇÃO 3

3 ESTADO, CAPITAL E O MERCADO DE MORADIA EM VITÓRIA DA CONQUISTA-BA

A tarefa da teoria espacial, no contexto do capitalismo, consiste em elaborar representações dinâmicas de como essa contradição se manifesta por meio das transformações histórico-geográficas (HARVEY, 2005, 145).

A presente seção explica o processo de produção e expansão do espaço urbano de Vitória da Conquista articulado à mundialização de um modo de produção que, historicamente, se apropria da terra e do trabalho para criar mercadorias que garantam o processo de reprodução ampliada do capital. Esse articula os interesses de classe sociais dominantes à ação do Estado para favorecer o domínio do território e o uso da força de trabalho, enquanto personifica as relações sociais e o espaço em momentos diferentes, mas sob a mesma lógica produtiva.

Portanto, para se compreender as determinações estruturais postas hoje, faz-se necessária uma breve digressão sócio histórica do processo de formação espacial do município e do urbano, articulado aos interesses econômicos capitalistas no Brasil a uma totalidade produtiva de maneira desigual e combinada. A relevância dessa formulação, torna-se significativa na medida em que possibilita a compreensão da inversão da população rural em urbana, e traz elementos que possam contribuir para clarificar o movimento de transformação de parte das terras rurais em urbanas ao longo dos contextos históricos de forma a atender ao capital imobiliário e financeiro.

Ressalta-se, ainda, a importância do conhecimento das formas pelas quais as políticas de habitação, através do processo de financeirização da moradia, contribuíram para a concentração de capital, a crise do processo de acumulação e a formação de um mercado consumidor de espaços de moradia e lazer de alto padrão em áreas rurais, contribuindo assim para uma expansão contraditória do espaço urbano conquistense.

Expansão essa que ocorre com o aval do Estado que na condição de regulador das ações produtivas do espaço urbano, age de forma a atender os interesses de determinadas classes sociais, implementando leis que atendam as personificações espaciais necessárias ao processo de acumulação do capital e afetam a reprodução social de muitos conquistenses. Isso, pelo fato de direcionar investimentos futuros de recursos públicos para manutenção de serviços dessas novas áreas urbanas, em meio a áreas rurais.

3.1 Produção e expansão do espaço urbano de Vitória da Conquista

A produção espacial do município de Vitória da Conquista e do urbano expressam a universalização do valor de troca dentro do movimento histórico. Pensar este processo é pensa-lo como um fragmento da formação política e econômica do Brasil, voltada a atender os interesses do capital europeu desde o Séc. XV, de maneira desigual e combinada. Quanto mais difícil se torna a intensificação do valor, mais importante é a expansão geográfica para sustentar a acumulação do capital “[...] modo pelo qual a teoria da acumulação²³ se relaciona com a produção das estruturas espaciais” (HARVEY, 2005, p.48).

Da Europa ao litoral brasileiro, do litoral ao interior, toda necessidade de intensificação de acumulação do capital criou novas estratégias, amadurecendo processos, modificando estruturas espaciais de maneira impositiva, como afirma Marx (2017).

O sistema colonial amadureceu o comércio e a navegação como plantas num hibernáculo. As “sociedades Monopolia” [...] foram alavancas poderosas da concentração de capital. Às manufaturas em ascensão, as colônias garantiam um mercado de escoamento e uma acumulação potenciada pelo monopólio do mercado. Os tesouros espoliados fora da Europa diretamente mediante o saqueio, a escravização e o latrocínio refluíam à metrópole e lá se transformavam em capital (p. 535).

O uso da terra estava combinado aos interesses capitalistas da metrópole, embora sem expor claramente as mesmas características de “[...] sociabilidade burguesa existente nos países pioneiros do modo de produção capitalista, que

²³ Sobre a teoria da acumulação capitalista, verificar em Harvey: A Geografia da acumulação capitalista in: A produção capitalista do espaço, 2005.

pressupõe trabalho livre, relações de assalariamento, propriedade privada da terra etc.” (SANTOS, 2014, p.23). A acumulação primitiva aqui possibilitou a concentração de capital na metrópole a partir do latifúndio, utilizando-se de formas de trabalho e de produção dos modos de produção que o antecederam.

O território de Vitória da Conquista, inicialmente, serviu à intermediação comercial – intercâmbio material com outras cidades. Sobre este contexto, Souza (2008) afirma que

[...] inicialmente, a criação de gado era subsidiária a produção açucareira, que se desenvolvia nas áreas próximas ao litoral. Contudo, as potencialidades da exploração de couro e depois a comercialização de carnes, fez com que os rebanhos começassem a superar as necessidades do engenho. Surgiram as fazendas de gado, mas também conflitos entre criadores e agricultores, devido à invasão do gado na lavoura açucareira (que detinha o poder econômico). Assim, a demanda por consideráveis extensões de terras, os conflitos com os agricultores e as demandas por produtos para a subsistência das regiões do ouro (Jacobina e rio de Contas) ‘apontaram para o gado o caminho do sertão’ (SOUZA, 2008, p. 401).

A partir daí, com a bandeiras, pequenos povoados foram criados para atender os viajantes ao sertão e favorecer a troca de gêneros alimentícios. Souza (2008) em seus estudos complementa que

Durante os primeiros anos de sua existência, o Arraial da Conquista caracterizou-se como um pequeno povoado com número crescente de fazendas estabelecidas na região, muitas delas pertencentes à família de João Gonçalves da Costa, apresentando um crescimento populacional tímido. Se, no final do século XVIII constituía um “povoado onde moravam mais de 60 pessoas, entre índios aculturados e escravos comandados pelo capitãomor” (SOUZA, 2001, p. 164).

O arraial que deu origem a Vitória da Conquista foi estruturado à serviço da demanda criada por outros centros, como resultado da capacidade de criação de valor do campo. De acordo com Ferraz (2001), o primeiro aglomerado urbano que se tem conhecimento – o Arraial data-se de 1780. “No período compreendido entre 1780 e 1816, o Arraial desenvolveu-se lentamente, tendo como centro da economia a venda de algodão produzido na região e a passagem de boiadas, que seguiam do interior em direção à capital” (p. 30).

Realidade confirmada também em Santos (2014) quando aponta uma diferenciação clara entre dois espaços imbricados pela relação de produção - o

pequeno povoado e o campo. No campo concentravam-se as atividades econômicas de maior relevância para o Arraial, como a criação extensiva de gado cujo transporte e o comércio eram fundamentais ao fornecimento de produtos que possibilitavam outras atividades econômicas como o cultivo de algodão, além dos gêneros alimentícios voltados para a subsistência. Enquanto no pequeno povoado ocorriam atividades de cunho comercial ainda incipiente, como produtos artesanais produzidos a partir da matéria-prima do campo comercializados em feira livre.

Santos (2018), afirma com base nos estudos desenvolvidos também a partir de Sousa (2001), Medeiros (1977, 2003) e Souza (2008) que neste contexto, “consolidasse a propriedade privada da terra, controlada nas mãos de poucas famílias, descendentes diretos do bandeirante, e outras poucas famílias de posses que chegam à região” (p.57). São estas famílias que movidas pelo interesse de controle da terra e de participação em funções da administração municipal que, posteriormente, promoveram conflitos entre si e com camponeses e exerceram pressão junto ao Governo Central da Bahia para promulgação em 19 de maio de 1840 da Imperial Vila da Vitória.

Esta mudança atendia ao novo modelo político-administrativo, implantado no Brasil em 1822. [...] o primeiro corpo legislativo da Imperial Vila da Vitória, eleito com base no voto censitário, tinha seus membros diretamente vinculados ao mesmo tronco familiar de João Gonçalves da Costa. Como se sabe, esse corpus era utilizado na defesa dos interesses particulares dos mandatários políticos, evidenciando, no âmbito local, o modelo de organização do tipo oligárquico e patrimonialista das relações políticas nacionais pautadas na exclusão das camadas populares dos processos políticos, econômicos e sociais (SANTOS, 2014, p.28).

A produção do espaço rural e urbano do município sempre foi norteadada pelos interesses do capital mediante a ação de latifundiários que na cidade aliado as ações imobiliárias contribuíram ainda mais para o processo de extração da *mais valia* e da acumulação à medida que a cidade era reconhecida como um entreposto comercial, ligando-se a capital Salvador e outras cidades menores e tornava-se local de produção de mercadorias, entre elas, a terra. Os estudos de Santos (2014) apontam, em 1930, uma ampliação gradativa do espaço urbano em relação ao Século XVIII ao analisar a livro de Lançamento da Décima Urbana²⁴ no período, a exemplo da

²⁴ Segundo o dicionário do período colonial do Arquivo Nacional de Memória da Administração Pública Brasileira, as juntas de lançamento da décima urbana surgiram a partir do alvará de 27 de junho de

descrição do número de bens imóveis de um fazendeiro da época - o Sr. José Maximiliano Fernandes, entre outros citados em sua pesquisa.

Neste processo inicial de ampliação gradativa do espaço urbano, percebemos um elemento bastante significativo. O mesmo livro de Lançamento da Décima Urbana supracitado evidencia que algumas unidades imobiliárias existentes no núcleo da cidade pertenciam aos mesmos proprietários. Demonstra, então, haver concentração de bens imóveis nas mãos de determinadas famílias. A título de exemplo apenas citemos o caso do cidadão José Maximiliano Fernandes de Oliveira, que possuía quatro unidades imobiliárias na Praça 15 de novembro (SANTOS, 2014, p.51).

Observe-se que a propriedade privada, a partir da DÉCIMA URBANA já contribuía para receita municipal constituída de impostos incidentes sobre bens imóveis urbanos, ao mesmo tempo, que os citados imóveis serviam aos aluguéis urbanos voltados a população expropriada e os migrantes que se dirigiam à cidade. Ao passo que os comerciantes alavancavam suas vendas em concomitância com processos de intensificação do aspecto urbano da cidade.

Condições objetivas que possibilitaram maior acumulação de capitais durante as décadas de 1930 a 1950, e atraíram ações das reformas políticas e econômicas do governo em estabelecer uma nova matriz econômica pautada na produção industrial de bens de consumo e de capital, e não somente a agroexportadora, culminando na ligação da economia de Vitória da Conquista a de outras cidades em direção Sul e Sudeste, do país pela abertura de estradas “[...] como a Ilhéus – Lapa (BA 415) e a Rio- Bahia (BR 116), que fazem entroncamento em Vitória da Conquista, proporcionam a intensificação do crescimento da zona urbana” (FERRAZ, 2001, p. 31).

Sobre a instalação das BR's, Santos (2014, p.59) complementa, sinalizando que elas potencializaram

[...] o crescimento dos diversos complexos sociais ancorados no processo de circulação de mercadorias, fazendo da cidade, além de entreposto comercial, abastecedor regional e centro de realização da mais-valia.

Desse modo, é pertinente afirmar que a década de 1940 possui um papel importante para a consolidação do complexo urbano-comercial em Vitória da Conquista, marcado não somente pelo significativo

1808, que criou o imposto da décima para os prédios urbanos em condições habitáveis dentro dos limites das cidades e vilas que, segundo as demarcações das devidas câmaras, fossem localizadas à beira-mar, em todo Estado do Brasil e nos domínios portugueses.

crescimento urbano e populacional delineando a partir de então (intensificando o processo de segregação socioespacial verificado até os dias atuais), mas também contribuindo para a dinamização econômica com ênfase particular nas atividades comerciais. Assim, a inserção de Vitória da Conquista no panorama do capitalismo nacional/internacional produzido paulatinamente durante o século XX, permitiu a perda do espírito provinciano citadino, inserindo-a, definitivamente, no contexto internacional de acumulação, explicitando todas as suas contradições (SANTOS, 2014, p.59).

Contradições e segregação socioespacial potencializada, sobretudo, a partir da intenção do governo federal em expandir a lavoura cafeeira, na década de 1970, para esta localidade. O que agilizou o processo de urbanização e acelerou a capacidade de reprodução do capital no município à medida que articulou o capital fixo e o capital financeiro no município, possibilitando maior extração de renda diferencial II²⁵. Sobre isso Ferraz destaca:

O governo federal, com a finalidade de expandir a lavoura cafeeira para além das regiões sul e sudeste do Brasil, destinou vultuosos recursos financeiros para essa região da Bahia e outras áreas do país. Assim, o comércio de terras propícias para o plantio de café se intensifica, e o preço sobe consideravelmente, o que dificulta o acesso à terra por pequenos proprietários e impulsiona a migração rural (FERRAZ, 2001, p. 33).

A impulsão dada à migração rural pelo aumento dos preços das terras foi intensificada por processos de expropriação que trataremos ainda nesta seção e pela mecanização do processo produtivo. A instalação de Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), na cidade em 1980 e posteriormente de outras instituições de ensino, paralelamente ao aumento da oferta de serviços na área de saúde, também contribuiu para o aumento da concentração populacional na cidade e expansão dos limites da malha urbana.

Ao mesmo tempo que o preço da terra sobe, a concorrência e as artimanhas legais contribuíram para a expulsão do homem do campo. Na primeira década do presente século quase 90% da população do município já residia na cidade, conforme aponta a Tabela 1.

²⁵ Conceito de Marx. Refere-se ao emprego sucessivo de capital em determinado solo. Progressivos investimentos com diferentes quantidades de capital em uma mesma gleba. Relacionada com a capacidade do capital em mobilizar os avanços científicos e tecnológicos sobre o campo

Tabela 1: “População de Vitória da Conquista por situação domiciliar de 1940 a 2010”.

ANO	POPULAÇÃO RURAL	%	POPULAÇÃO URBANA	%	TOTAL
1940	24.910	74,3	8.644	25,7	33.554
1950	26.993	58,4	19.463	41,6	46.456
1960	31.401	39,3	48.712	60,7	80.113
1970	41.569	32,5	85.959	67,5	127.528
1980	43.245	25,3	127.652	74,7	170.897
1991	36.740	16,3	188.351	83,7	225.091
2000	36.949	14,1	225.545	85,9	262.494
2010	32.127	10,5	274.739	89,5	306.866

Fonte: Censos Demográficos – IBGE – 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010.

Fonte: Atlas Geográfico de Vitória da Conquista de Rocha e Ferraz (2015).

A inversão da população do campo para cidade no município de Vitória da Conquista no período de 1940 a 2010, conforme mostra a Tabela 1, não ocorreu de maneira desalinhada ao processo estabelecido no país com a intensificação da expansão do capital por meio do modelo de desenvolvimento urbano industrial e pela “modernização” da agricultura. O Estado brasileiro, se utilizou de acontecimentos externos como a II Guerra Mundial na década de 1940 para incentivar a pecuária e as demandas de mercado de outras regiões do país e implementou mudanças no perfil produtivo para direcionar a produção para exportação no campo e as ações do Estado de forma a garantir a reprodução ampliada do capital.

Souza (2008) cita Santos (1987)²⁶ para explicitar a ação do governo do Estado da Bahia na gerência dos interesses de acumulação do capital no campo na década de 1970:

A expansão territorial da cultura cafeeira não pode ser compreendida, apenas por uma ótica que situe os problemas e os interesses localizados somente em seu próprio âmbito. As causas concretas da descentralização do café do País estão vinculadas ao próprio movimento da acumulação em direção a outros setores e regiões, em sua trajetória de incorporação dos espaços. Um elemento essencial

²⁶ SANTOS, Antônio Luiz. Produção de Riqueza e Pobreza na Expansão Cafeeira em Vitória da Conquista e Barra do Choça. 1987. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Pernambuco. Recife, Pernambuco, 1987.

na estratégia atual do capital em busca do espaço econômico nacional é a sua ação cada vez mais ampliada no setor rural [...]. [...] A intervenção do Estado, tanto a nível nacional quanto a estadual, é decisiva no sentido de propiciar as condições econômicas, financeiras e administrativas que solidificam a opção de investir no campo como algo vantajoso. Neste sentido, o PRRC – Plano de Renovação e Revigoração dos Cafezais é uma expressão da ação governamental de forma a contribuir para o avanço do capitalismo no campo, dentro das características assumidas no patamar atual da acumulação (p. 44).

Segundo Leite e Sousa (2016) o PRRC buscava aumentar a produção nacional e restabelecer o equilíbrio entre produção, consumo interno e exportação. E escolheu a região sudoeste devido as suas condições climáticas que possibilitavam controlar a ferrugem com o zoneamento agroclimático e do plantio de variedades resistentes da planta. A altitude mínima de 700 metros e a não ocorrência de geadas eram critérios definidores, utilizados pelo PRRC, para escolha de novas áreas para o desenvolvimento da cafeicultura, na esperança de que o fungo causador da doença ferrugem, que começava a se disseminar em regiões tradicionais de produção cafeeira, não se desenvolvesse com tanta facilidade quanto em áreas mais baixas. Foi nesse contexto que, no início dos anos setenta, Vitória da Conquista e a região Sudoeste da Bahia, com áreas de altitudes entre 800 a 900 metros, se incorporaram aos projetos do Instituto Brasileiro do Café (IBC).

De acordo com Souza (2008), o incentivo a lavoura cafeeira nos municípios de Vitória da Conquista e Barra do Choça foi oportunizado pelo Estado até o ano de 1981 e após esse período o produtor passou a arcar com todos os custos do processo produtivo. Situação que incentivou os produtores a modernizar a produção para manter sua margem de lucro e gerou a separação do trabalhador do campo da relação que lhe dá sentido e lhe garante a sobrevivência - a relação com a terra. O custo final dessas transformações, assim como de todas as outras na história brasileira com o processo de expansão do capital desde o século XV, recaiu como sempre sobre a vida de centenas de famílias de trabalhadores. Condição que fomentou movimentos de resistência frente a expropriação.

A autora chama a atenção em sua tese para uma análise da totalidade desse processo ao apresentar as consequências dessas transformações no camponês ao enfatizar:

Apesar de parte das abordagens acadêmicas destacarem que com a implantação do pólo cafeeiro, e dado crescimento urbano apresentado por Vitória da Conquista, grande parte da população deixa o campo em busca de novas oportunidades na cidade, na realidade, a maioria das famílias não dispõem desta opção, quando são expulsos de suas terras, ou das terras dos fazendeiros, onde, até então, viviam desenvolvendo atividades não-capitalistas de produção, como a parceria e a mearia. Com a expansão do cultivo do café e ainda objetivando adquirir vultosos recursos do Estado, os fazendeiros passam a investir em tais cultivos, e a dispensar grande parte da força de trabalho camponesa (SOUZA, 2008, p. 420).

A financeirização da lavoura cafeeira provocou o processo de valorização das terras na região e resultou na expulsão de centenas de camponeses de diversas maneiras. Com a dificuldade de produção, de inserção no modelo produtivo que atendesse as novas demandas do mercado externo e da concorrência para com os grandes produtores de café e de gado em Vitória da Conquista e municípios vizinhos, os camponeses se tornaram força de trabalho vulnerável à exploração. Fundamental para a produção do espaço urbano conquistense – sobretudo da periferia onde a condição de exploração da mais valia se intensifica.

E também de forma aviltada e conflituosa, por meio do controle da propriedade privada e da concentração fundiária viabilizada pelo Estado com o reconhecimento de posse de terras a grileiros que se instalaram no município com intenção de explorar e renda da terra e a *mais valia* possibilitada pelos trabalhadores na produção de café, do gado e até da mineração. Segundo Souza (2008, p. 421) “[...] Muitas terras de posseiros, ocupadas por uma agricultura tipicamente camponesa, passam a ser reclamadas por pretensos “proprietários””.

Reclamações que resultaram em movimentos de resistência dos camponeses no campo e, posteriormente, na cidade, sobretudo, a partir da década de 1970. O aumento da pobreza daqueles que pressionados pelos projetos de monocultura, foram levados a vender suas terras por valores irrisórios, ou mesmo a abandoná-las por medo das ameaças e violências e migrar para cidade, dando origem a bairros nas adjacências das áreas centrais. “Em Vitória da Conquista, os trabalhadores assalariados e camponeses sem-terra, promovem alterações no espaço urbano, com forte influência na construção de alguns bairros como Alto Marom, Pedrinhas (sic), Cruzeiro e outros” (SOUZA, 2008, p.426), como o bairro Guarani e Lagoa das Flores.

Nestes bairros, movimentos em defesa do direito de reprodução social do camponês foram formados e se articularam com outros movimentos sociais e pessoas

físicas, na intenção de convocar greves como a do Café em 1980 com o objetivo de chamar a atenção da sociedade para as mazelas que processo de financeirização do PRRC trouxe para muitos pequenos produtores rurais em oposição aos lucros que geraram para os que podiam contar com o aval do Estado e a financeirização via Banco do Nordeste na cidade. São eles: Movimento Educação de Base, das Comunidades Eclesiais de Base e, posteriormente, da Comissão Pastoral da Terra ligados à Igreja Católica, partidos políticos de esquerda, profissionais liberais, professores e estudantes universitários e secundaristas. “As lutas sociais adquirem nova dimensão no território e vai (sic) expressar as contradições dos interesses das classes no que se refere a terra, ao trabalho e a vida” (SOUZA, 2008, p. 425).

Vários foram os conflitos ocorridos em Vitória da Conquista e nos municípios vizinhos que contribuíram para a inversão da população rural e urbana. Souza (2008), ao realizar um levantamento bibliográfico e documental dos movimentos de luta pela terra, nos possibilita conhecer a realidade desse processo de barbárie que é comum no campo brasileiro e embotado, muitas vezes, nas análises que justificam a migração do homem do campo para a cidade.

A autora relata movimentos ocorridos na fazenda Santa Marta e, posteriormente, na fazenda Santa Emília, em 1987, atualmente área urbana nas proximidades da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. “Outro conflito posterior, também envolvendo mineração, ocorre em um local de Mata de Cipó, denominada fazenda Brejinho, na área de Capinal” (SOUZA, 2008, p.460). Atualmente vários desses locais servem ao rentismo fundiário e a demais projetos de valorização do capital.

Entre Vitória da Conquista e Barra do Choça, área bastante valorizada com a implantação do “pólo cafeeiro” pelo Estado ocorreu, entre 1972 e 1981 na área denominada de Matas do Pau Brasil, luta social intensa de resistência de posseiros contra as tentativas expropriatórias efetivadas por um latifundiário no contexto de desenvolvimento da atividade cafeeira na região Sudoeste da Bahia. Ameaças, proibição de plantio, queima da roça dos posseiros foram estratégias utilizadas pelo pretense proprietário para forçar a expulsão dos camponeses. Sobre a área de Matas do Pau Brasil, supostamente pertencente à Fazenda São Domingos, Souza esclarece:

Próxima das terras de Matas de Pau-Brasil, a área da fazenda foi, do mesmo modo, bastante valorizada com a implantação do “pólo cafeeiro” pelo Estado, pertencendo ao Perímetro definido como

propício a expansão do café. De acordo com dados disponibilizados pela CPT a fazenda foi doada pelo antigo proprietário a três escravos libertos, cujos descendentes permaneciam na terra e dela tiravam sua sobrevivência, até que pretensos “proprietários” passaram a reclamar sua posse (SOUZA, 2008, p. 460).

As iniciativas de valorização da terra, tão logo se transformaram em expropriação. Leite e Souza (2016), também ao descrever o mesmo conflito, com base em informações do “Relatório: situação dos posseiros das Matas do “Pau Brasil”, elaborado pela Federação dos Trabalhadores da Agricultura – Município Barra do Choça de 14 de maio de 1976”, acrescenta:

As Matas do Pau Brasil, localizadas no município de Barra do Choça, nunca pertenceram à fazenda Pau Brasil (FETAG, 1976). Grande parte dos posseiros, que se viram em vias de expropriação, descendia de lavradores que se estabeleceram nas referidas terras ainda em finais do século XIX, quando se refugiavam de uma grave seca conhecida por noventinha (LEITE; SOUZA, 2016, p. 2).

A seca noventinha citada no trecho acima atingiu as históricas comarcas de Caetité, Rio de Contas, Guanambi nos anos de 1888-1890 e segundo um jornal da época - o Pequeno Jornal (anexo I), pertencente ao deputado caetiteense César Zama, disponível na Hemeroteca Digital Brasileira²⁷ da Fundação Biblioteca Nacional, contribuiu para morte de cerca de 800 pessoas, aumentando a desigualdade social na região dominada por grandes latifundiários. A fome que assolou os posseiros migrantes do século XIX voltou a assolar seus descendentes. Agora, não mais por razões climáticas, mas pela ânsia do domínio de mais terras para servir a reprodução ampliada do capital.

A produção do espaço historicamente ocorre de maneira articulada com outros espaços na Bahia, no país e até fora dele. A mineração também se constituiu um vetor de expropriação. Souza (2008) aponta um episódio importante que revela a luta pela terra como condição de sobrevivência no município de Anagé.

[...] na fazenda chamada Serra dos Pombos, no município de Anagé, uma área de produção de esmeralda, considerada de boa qualidade. Tratava-se de uma serra habitada por várias famílias de camponeses, que garantiam sua reprodução social no regime de economia de subsistência, principalmente, com pequena comercialização. Posteriormente, já na década de 1980, uma empresa mineradora, de

²⁷ Pequeno Jornal. Edição de 30 de dezembro de 1890, pg. 2. Disponível em 27/11/2016 em: <http://memoria.bn.br/docreader/DocReader.aspx?bib=703842&pagfis=944>

origem judia, conhecida como Abadem, que possuía área em diversos locais no Brasil, inclusive em mais de uma área na região do Planalto da Conquista, começou a tirar os camponeses daquela região, alegando ser a “legítima proprietária” das terras. Esta conseguiu expulsar algumas famílias, com outros realizou acordo, garantindo que estes saíssem das terras, deixando o caminho livre para a exploração mineral (SOUZA, 2008, p. 459).

Os processos apresentados mostram que não foi apenas o café, a atividade econômica preferida para alta rentabilidade dos investimentos do capital a gerar conflitos na região.

Outro conflito posterior, também envolvendo mineração, ocorre em um local de Mata de Cipó, denominada fazenda Brejinho, na área de Capinal, uma área fértil, mas também bastante propícia a exploração mineral. Após o confronto entre uma Empresa rural – que alegava a propriedade das terras e os posseiros, que viviam há décadas na área, foram feitos acordos, onde a empresa relocou as famílias para outras áreas (SOUZA, 2008, p.460).

Essa breve retomada do processo de inserção de Vitória da Conquista no processo de “modernização” da agricultura, sobretudo, com a atividade cafeeira cumpre o objetivo não apenas de justificar a inversão da população rural em urbana, mas também de trazer elementos que possam contribuir para clarificar o movimento de transformação de terras rurais em urbanas ao longo dos contextos históricos. E, mais especificamente, hoje, para atender não apenas a demanda da classe trabalhadora com a criação de novos bairros, mas para contemplar aos interesses de mercado com a oferta de condomínios fechados em áreas rurais às classes de maiores rendimentos.

Esses condomínios estão sendo alvo de ações por parte dos empreendedores e pela Prefeitura (como mostram os documentos de aprovação de áreas rurais em área de expansão urbana específica Anexo II e III, na Câmara de Vereadores), no sentido de serem considerados legalmente urbanos como estratégia de agregação de valor aos empreendimentos imobiliários e, acredita-se, como forma de ampliar a arrecadação municipal, essa análise que será retomada na seção 3.3.

A formação de novas áreas urbanas no município ocorreu a serviço do processo de expansão da lógica do valor de troca. Na produção do espaço, a terra quase que na totalidade das vezes esteve voltada a atender interesses de classes dominantes interessadas em expandir seus lucros de variadas maneiras, para atender

diretamente o consumo de mercadorias no mercado externo ou a concentração do capital financeiro ávido em se reproduzir. Sempre acentuando desigualdades e alterando a reprodução da vida das classes trabalhadoras, expandindo o urbano de forma fragmentada, mas combinada.

3.2 Capital financeiro e o processo de financeirização da moradia

A relação entre a produção privada de moradias e as políticas de habitação do Estado contribuíram para a constituição de um setor de habitação social de mercado pujante no tempo presente. Comumente o *marketing* imobiliário se utiliza do discurso do subsídio do Estado como pontapé inicial para realização do sonho da casa própria ao passo que alavanca vendas. Essa parceria coroa a intensificação da entrada do capital financeiro no processo produtivo de forma bastante acelerada, colabora para produção de novas centralidades a partir da transformação de áreas rurais em urbanas e suscita questionamentos quanto à identidade do principal beneficiário das condições ofertadas pelo Estado.

Schimbo (2011) afirma que a habitação social se transformou, de fato num mercado, cunhando o termo habitação social de mercado, a partir de sua análise sobre a aproximação do capital financeiro e das empresas construtoras no setor de habitação. A autora juntou dois termos, que anteriormente correspondiam a sistemas de financiamento distintos, o “social” e o de “mercado” e justificou sua formulação argumentando que no “[...] Brasil, é a partir da intervenção estatal na habitação da era Vargas que se formula o conceito de “habitação social”, que segundo Bonduki (1998), é a habitação produzida e financiada pelo Estado destinada à população de baixa renda” (SCHIMBO, 2011, p. 41).

O capital transformou a moradia em mercadoria - que se produz para venda e não para o uso imediato do produtor. Mercadoria que já existia antes do capitalismo, mas generalizada por ele no circuito capital mercadoria²⁸.

²⁸ Marx ao explicar as metamorfoses das mercadorias em “Contribuição à crítica da Economia política” (2008, p118 a 160) postula duas fórmulas para elucidar as formas imediatas da circulação das mercadorias – O M-D-M e o D-M-D, sendo o M, mercadoria e D, dinheiro. No primeiro, a mercadoria inicia o ciclo e é mediado pelo dinheiro posteriormente transformado em nova mercadoria ao ser vendida para dar início ao processo produtivo. Como o próprio autor explica, na lógica burguesa capitalista - o segundo ciclo, o dinheiro, entendido nesta pesquisa como capital financeiro, inicia e termina o ciclo gerando capital monetário para novas mercadorias. Não

A relação política pública e produção privada, conforme cita a autora,

[...] se redesenhou com a entrada do capital financeiro nas grandes empresas construtoras e incorporadoras e com o aumento de recursos dos principais fundos públicos e semipúblicos – o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) -, do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), a partir de meados dos anos de 2000 (SHIMBO,2011, p 41).

Seus estudos apontam que foi a partir do governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-1998) que essa nova relação se redesenhou com o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), criado no primeiro governo, anos de 1990, inspirado na experiência norte-americana, num contexto internacional de financiamento de políticas públicas e de reformas orientadas pelo discurso das restrições da política fiscal, bastante diferente do BNH. Posteriormente, na primeira gestão de Lula (2002-2005) com o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foram criados dois subsistemas: o Subsistema de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Subsistema de Habitação de Mercado (SHM). Além da criação desses subsistemas, com o segundo voltado para maior captação de recursos no mercado externo, possibilitado pela baixa da taxa de juros com a estabilidade macroeconômica da década de 1990, o governo permitiu a liberação de recursos da caderneta de poupança (SBPE- FGTS) e revisou a carga tributária direcionada ao setor de construção civil desonerando impostos, ampliou “[...] o volume de crédito ofertado às incorporadoras pela Caixa Econômica Federal (CEF) e [...] a porcentagem de financiamento do curso total da obra (anteriormente, em geral, os bancos financiavam até 50%, passando agora, para até 85%)” (SCHIMBO, 2011, p.44).

Essas estratégias atreladas a possibilidade de transformação de bens imóveis em títulos mobiliários negociados na Bovespa contribuíram para maior captação de recursos a serem investidos em novos empreendimentos, conforme argumenta a autora.

Diante da pulverização de instrumentos financeiros, as empresas puderam combinar diferentes formas de acesso ao capital financeiro,

necessariamente moradia para moradia social, mas para a segunda moradia em áreas rurais, para o fetiche criado pelo próprio mercado. “(...) as mercadorias são ,portanto, apenas dinheiro imaginário, o dinheiro é a única mercadoria real.”(2008, p.160), negando a existência do trabalho social geral que efetivamente as mercadorias representam.

de acordo com os diversos momentos de sua atividade. Por exemplo, a abertura de capital pode propiciar tanto um aumento da base de capital, da capacidade de endividamento e do capital de giro; e ambos os aspectos garantem a continuidade das obras (SCHIMBO, 2011, p. 45).

Finalizando o processo de construção, as empresas ainda podem recorrer aos sistemas de financiamentos, como os citados anteriormente para garantir a venda dos empreendimentos ao mercado consumidor, ao mesmo tempo que garante uma menor imobilidade do capital e garante “[...] a reprodução das condições de acumulação, a saber: o período de rotação e a base fundiária de produção” (TOPALOV, 1979, p.53).

Como o processo de produção do espaço ocorre de maneira combinada nos diversos espaços e momentos, faz-se importante compreender como essas políticas impulsionaram o mercado imobiliário na Bahia e de Vitória da Conquista de maneira breve.

Buck e Monteiro (2016) ao explicar os movimentos e estratégias do setor imobiliário em Salvador, afirmam que após momentos de expansão e forte desenvolvimento na década de 1970, seguidos por períodos de crise entre 1980 e 1990, com a estabilização da economia do país na década de 2000, o setor incorporador imobiliário se aproveitou da abundância de recursos para financiamento habitacional, advindos de políticas estatais voltadas para a habitação, que serviu de impulso para maior captação do capital financeiro na bolsa de valores.

Frente a um cenário econômico favorável, observado a partir de 2006, várias construtoras e incorporadoras brasileiras abriram o seu capital na bolsa de valores (BM&F BOVESPA, 2012), dando início a um novo ciclo de expansão do mercado imobiliário brasileiro. Este processo proporcionou o estabelecimento de um novo perfil de empresa no setor, que passou a concorrer com as tradicionais empresas de capital fechado, caracterizadas por uma estrutura de gestão familiar. Este ciclo de expansão foi marcado pelo acentuado crescimento dos valores gerais de vendas – VGVs destas empresas, então capitalizadas, e também pelo estabelecimento de alianças entre grandes grupos nacionais e empresas locais. Em consequência, o número de lançamentos de unidades imobiliárias cresceu significativamente, aproximadamente 400% em um período de apenas três anos (ADEMI, 2012) apud (BUCK; MONTEIRO, 2016, p. 554).

Para atender essa entrada de capital, o Estado soteropolitano aprovou novas áreas economicamente incorporáveis, segundo os autores no PDDU/2008, que contribuiu para o processo de concentração de capital no município até 2009, quando

o setor “[...] perde intensidade, afetado pelas crises internacionais da economia americana /sub-prime (2008) e da dívida soberana europeia (2010), [...]”. (BUCK; MONTEIRO, 2016, p. 562).

Conforme Chaves (2018), essa crise econômica afetou diversos mercados no mundo, inclusive no Brasil onde provocou uma retração no mercado imobiliário e, posteriormente, uma valorização expressiva que forçou a criação de novos produtos, alcançados a partir da estratégia de redução de custos em todas etapas produtivas, aliada a escolha de terras fora da malha urbana e no interior dos estados.

A valorização expressiva do mercado imobiliário em Salvador e de outras capitais do país como Minas Gerais, e o elevado custo de produção foram responsáveis pela formação de novas centralizações no interior. Segundo José Azevedo Filho, o diretor de *marketing* da Associação de Dirigentes de Empresas no Mercado Imobiliário (ADEMI), devido a “[...] entraves que dificultaram o surgimento de novos empreendimentos, a saída natural das empresas foi investir em outras praças”.²⁹ Condição que incentivou o “boom do interior” em municípios como Alagoinhas, Santo Antônio de Jesus, Juazeiro, Ilhéus, Itabuna com lançamentos residenciais do tipo loteamentos de casas – os chamados bairro planejados; e em Feira de Santana, Barreiras, Luís Eduardo Magalhães, Vitória da Conquista e Teixeira de Freitas com residenciais verticalizados e condomínios horizontais. Estes últimos, ainda com base na mesma entrevista, voltados “[...] a demanda local por produtos de moradia “inovadores” - com mais infraestrutura de lazer e segurança”.

Novamente o interior dos estados garantiram um novo impulso à construção civil, contando também com a participação do Estado através de novos programas federais voltados à habitação popular (Faixa 1)³⁰ e com linhas de financiamento voltados às classes sociais de rendimento médio (Faixa 2)³¹.

Realidade confirmada em Almeida (2017),

Desde 2009, com a criação do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) até 2014, segundo informações da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social, por meio da Diretoria de Habitação de

²⁹ Entrevista cedida ao Jornal “A tarde” no dia 20 de novembro de 2015. Caderno Imobiliário. Versão on-line em: <https://atarde.uol.com.br/moveis/materias/1728135-interior-do-estado-vive-boom-imobiliario>

³⁰ Famílias com renda mensal de até R\$1600,00. Estas famílias poderiam alcançar até 90% subsídio do governo no financiamento. Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

³¹ Famílias com renda mensal de até R\$ 3.275,00 (três mil, duzentos e setenta e cinco reais). O subsídio é estabelecido de acordo com a renda e pagam juros maiores. Lei Federal nº 11.977/2009.

Interesse Social, o município foi contemplado com a construção de 8.298 unidades habitacionais em 22 conjuntos habitacionais. Ainda de acordo com a Diretoria de Habitação, esses empreendimentos beneficiaram, aproximadamente, 33.192 pessoas e foram destinados a famílias de até R\$ 1,6 mil (Faixa 1). O total do investimento foi de R\$ 418.401.684,73 milhões, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR). (p.94).

Observa-se uma intensa atuação do Estado no processo de acumulação do capital fixo e circulante, vital à concentração do capital - a acumulação primitiva, na produção do espaço urbano e na transformação da cidade. Estas ações possibilitam às incorporadoras investimentos seguros iniciais, enquanto novas engrenagens de cunho jurídico e territorial se articularam para o lançamento de outros produtos no mercado imobiliário de forma a garantir novas centralizações do capital e a alimentação contínua do sistema sociometabólico do capital.

Em face disso, o quadro geral das políticas habitacionais implantadas pelo Estado em parceria com as empresas capitalistas evidencia, também, a rigor, a defesa da propriedade privada dos meios de produção pelo Estado, mediante dois mecanismos: primeiro, pelo repasse de vultosos recursos financeiros a empreiteiras para a execução de programas e projetos; segundo, pela ordenação jurídica do uso e ocupação do solo urbano, com a (re) elaboração da legislação urbana, claramente voltada para atender aos interesses do capital, a exemplo do Código de Obras, Plano Diretor etc. (ALMEIDA, 2017, p. 94-95).

Essa ação conjunta do Estado e das empresas capitalistas no atendimento de umas das necessidades básicas à sobrevivência – a moradia, não é altruísta, concilia interesses, é deliberante. De acordo com Chaves,

As políticas habitacionais implementadas que, teoricamente, favoreceriam à classe trabalhadora, beneficiam especialmente os empresários capitalistas. O mercado encontra forma de se recuperar e se utiliza das políticas de crédito, das ações que o Estado promove como forma de alienação e “conciliação” das classes (CHAVES, 2018, p. 110).

Em Vitória da Conquista, assim como em outras cidades no mundo, as políticas habitacionais atraíram empresas do setor de habitação de outras cidades e colaboraram para variação do modal de serviços de empresas locais. É possível observar no Quadro 2 que, em 2009, o número de empreendimentos voltados à faixa 1, que alcançavam até 90% de subsídios do governo era 80% maior que os da

Quadro 2 - Participação de empresas na produção de empreendimentos habitacionais implantados em Vitória da Conquista por meio do PMCMV¹, entre os anos de 2009 a 2018.

Ano	Empresa	Cidade/Sede	Quantidade de empreendimentos por faixa		
			1	1,5	2
2009	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	2	-	
	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	2	-	1
2010	Souza Gomes Construção	Vitória da Conquista/BA	2	-	
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	1	-	2
	Kubo Engenharia	Salvador/BA	1	-	
	Ciclo Engenharia	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	1	-	
2011	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	2	-	1
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	-	-	1
	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	1	-	1
2012	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	1	-	-
	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	1	-	-
2013	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	3
	Prisma Incorporadora	Salvador/BA			1
	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	1	-	-
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	2	-	-
	Kubo Engenharia	Salvador/BA	2	-	-
	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
2014	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
2015	Kubo Engenharia	Salvador/BA	-	1	-
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	-	-	1
	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	MRV Engenharia e Participações S.A	Belo Horizonte – MG	-	-	1
	Parque Real Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	-	-	2
2016	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	-	-	1
2017	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	VCA Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	1	-
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	-	-	1
	Kubo Engenharia	Salvador/BA	-	1	-

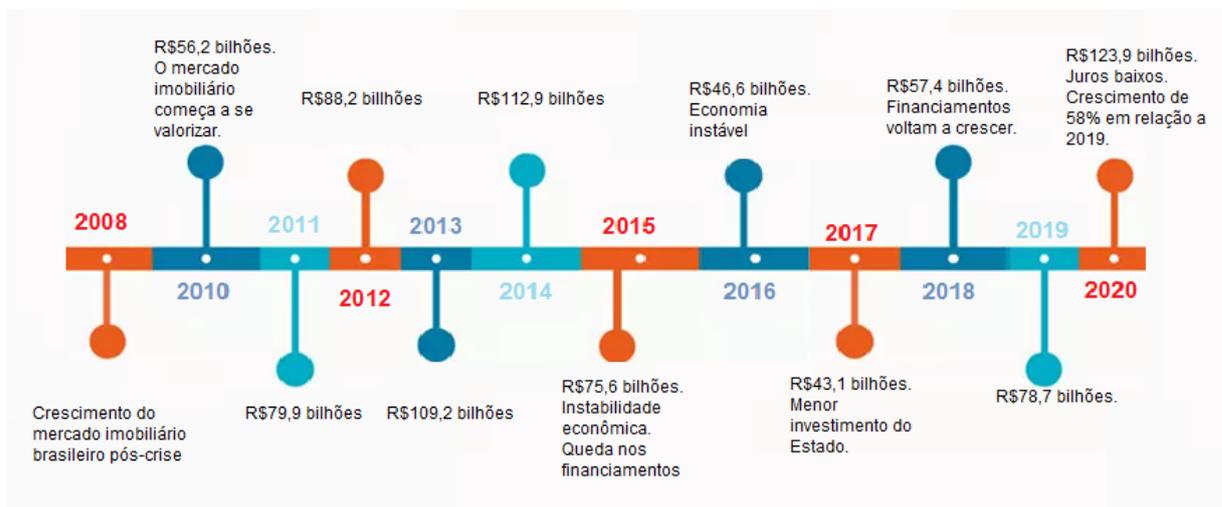
Fonte: Dados da SEINFRO/PMVC. Pesquisa de campo em 2019. Organizado pela autora.

faixa 2. Nos quatro anos seguintes as proporções destes empreendimentos se equiparam e a partir de 2014, passam a atender apenas a faixa 2. Para favorecer a contínua expansão do setor de habitações a partir de 2015, passou a vigorar no município a faixa 1,5³².

Por entender que a necessidade de habitações para pessoas de baixos rendimentos no município ainda não foi atendida, a priorização de outras faixas de rendimentos oferecidas pelo PMCMV a partir de 2013, nas quais o subsídio é cada vez menor, serviu à ampliação das condições de reprodução do capital financeiro por meio de financiamentos bancários, o que deixa evidente a atuação do Estado como comitê político do capital.

Conforme mostra o Gráfico 1, mesmo com oscilações de valores mediante situações de crises externas e internas os financiamentos sempre estiveram presentes como sustentáculo produtivo.

Gráfico 1 – Valores em financiamento imobiliário brasileiro de 2008 a 2020.



Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), 2020 e Revista Zap imóveis, 2016. Reelaboração: Franciane Borges Vargas dos Santos, 2021.

O PMCMV teve grande impacto no mercado imobiliário. Seus efeitos como salvaguarda do processo de acumulação são facilmente perceptíveis. Garantiram impulsos iniciais e de retomada ao setor da construção civil, via habitação. E mesmo em momentos de grande turbulência política e econômica, com mudanças no

³² Famílias com renda mensal de até R\$2350,00,00

governo, devido ao *impeachment* da presidente Dilma Roussef e afetado pela retirada de investimentos na faixa 1 no governo de Michel Temer, iniciado em 2016, que atingiu de forma intensa as pessoas com maior dificuldade de alcançar moradia, não deixou de dar sua contribuição à reprodução do capital. No período de 2018 e 2019 voltou, ainda de forma tímida por questões eleitoreiras, a injetar dinheiro no mercado de construção e em meio aos desafios decorrentes da pandemia do COVID-19 foi o recurso de salvação do mercado aliado a redução de juros no setor de financiamento. Isso em seu último ano de existência, quando apresentou o maior crescimento desde 2013.

Contudo, no campo não trouxe grande impacto às condições de moradia do trabalhador, principalmente no Norte e Nordeste. Segundo dados da Fundação João Pinheiro, no ano de 2019, essas duas regiões ainda possuem os maiores déficits habitacionais³³ em áreas rurais do Brasil, com 27% o Norte e 26% o Nordeste. A Tabela 3 apresenta a situação do Déficit Habitacional no Brasil no mesmo ano 2019, tomando como base dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) comparando os dados para o Brasil, região Nordeste e o Estado da Bahia e Vitória da Conquista.

Tabela 2 - Distribuição do déficit habitacional por situação de domicílio em Vitória da Conquista, Bahia, Nordeste e Brasil – 2019

Especificação	Total	Urbana	Rural
Vitória da Conquista	86.426	77.878	8.548
Bahia	414.109	306.389	107.720
Nordeste	1.778.964	1.318.326	460.639
Brasil	5.876.699	5.044.322	832.377

Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil. 2019. Com base no PNAD/IBGE. Domicílios particulares permanentes por situação do domicílio, PMVC/PDDU 2020. Com base em IBGE, Censos demográficos. Organizado pela autora.

³³ De acordo com a Fundação João Pinheiro o déficit habitacional se refere diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física e que por isso devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicílio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbanas e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque.

Observa-se que o déficit habitacional rural de Vitória da Conquista corresponde a 7,9%, 1,9% e 1% da Bahia, do Nordeste e do Brasil respectivamente, em dados aproximados. É importante considerar que o município apresenta quase 8% do déficit rural do segundo estado com maiores índices de carência da região Nordeste, ficando atrás apenas do Maranhão, segundo relatório da Fundação João Pinheiro (FJP) no ano de 2020. Situação que demonstra a necessidade de atenção à problemática, proposta pelo PMCMV rural, e suscita questionamentos quanto aos motivos da pouca eficácia do programa no meio rural, considerando a concentração de empreendimentos na área urbana, principalmente da faixa I, no período de 2009 a 2013, na qual o trabalhador rural está inserido.

O PMCMV rural era regulamentado pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e pelo Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, capítulos III e IV, que estabelecia as formas de acesso ao crédito voltado à construção ou reforma da moradia ao trabalhador e morador do campo cujos recebimentos anuais não ultrapassem a R\$60.000,00. O Estado, assim como no PMCMV rural, garantia subvenção econômica³⁴ as empresas interessadas ou instituições representativas para incentivar o processo de construção, conforme descrito no trecho abaixo.

CAPÍTULO III

DO PROGRAMA NACIONAL DE HABITAÇÃO RURAL - PNHR

Art. 14. O PNHR tem como finalidade subsidiar a produção ou reforma de imóveis aos agricultores familiares e trabalhadores rurais cuja renda familiar anual bruta não ultrapasse R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais), por intermédio de operações de repasse de recursos do Orçamento Geral da União ou de financiamento habitacional com recursos do FGTS.

Parágrafo único. A assistência técnica pode fazer parte da composição de custos do PNHR.

Art. 15. A subvenção econômica do PNHR será concedida no ato da contratação da operação pelo beneficiário, com o objetivo de:

- I - facilitar a produção ou reforma do imóvel residencial;
- II - complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelos agentes financeiros; ou
- III - complementar a remuneração do agente financeiro, nos casos em que o subsídio não esteja vinculado a financiamento.

³⁴ Instrumento de política de governo operado de acordo com as normas da Organização Mundial do Comércio, com o objetivo de promover um significativo aumento das atividades das empresas e da economia do País. Essa modalidade de apoio financeiro consiste na aplicação de recursos públicos não reembolsáveis diretamente em empresas, compartilhando com elas os custos e riscos inerentes a suas tais atividades produtivas.

§ 1º A subvenção econômica do PNHR será concedida uma única vez por imóvel e por beneficiário, até o limite máximo a ser fixado em ato conjunto dos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão e, excetuados os casos previstos no inciso III do **caput**, será cumulativa com os descontos habitacionais concedidos nas operações de financiamento realizadas na forma do art. 9º da Lei nº 8.036, de 1990, com recursos do FGTS.

§ 2º A subvenção econômica do PNHR poderá ser cumulativa com subsídios concedidos no âmbito de programas habitacionais dos estados, Distrito Federal ou municípios.

§ 3º Para definição dos beneficiários do PNHR, deverão ser respeitados, exclusivamente, o limite de renda definido para o PMCMV e as faixas de renda definidas pelos Ministérios das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão, em ato conjunto.

Art. 16. O Ministério das Cidades regulamentará as diretrizes e condições gerais de operação, gestão, acompanhamento, controle e avaliação do PNHR.

Art. 17. A gestão operacional do PNHR será efetuada pela CEF, sem prejuízo da participação de outras instituições financeiras oficiais federais.

Art. 18. Os Ministros de Estado das Cidades, da Fazenda e do Planejamento, Orçamento e Gestão fixarão, em ato conjunto, a remuneração da CEF pelas atividades exercidas no âmbito do PNHR.

Dessa subvenção, parte do recurso poderia ser utilizada com gastos do processo de regulação fundiária, necessário a liberação do próprio recurso. Uma estratégia para garantir o acompanhamento das ações construtivas no campo nas regiões mais dispersas do país. Situação que indica a necessidade de agentes com maior conhecimento técnico para lidar com o processo potencializadamente burocrático ao homem do campo, dificultando o acesso ao próprio recurso, conduzindo-o às associações que o represente ou ao interesse de empresas construtoras.

CAPÍTULO IV DAS CUSTAS E EMOLUMENTOS E DA REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

Art. 19. Nos empreendimentos não constituídos exclusivamente por unidades enquadradas no PMCMV, a redução de custas e emolumentos prevista no art. 42 da Lei no 11.977, de 2009, alcançará apenas a parcela do empreendimento incluída no programa.

Art. 20. Para obtenção da redução de custas e emolumentos prevista no art. 43 da Lei no 11.977, de 2009, o interessado deverá apresentar ao cartório os seguintes documentos:

I - declaração firmada pelo beneficiário, sob as penas da lei, atestando que o imóvel objeto do registro ou averbação requerido é o primeiro imóvel residencial por ele adquirido;

II - declaração do vendedor, sob as penas da lei, atestando que o imóvel nunca foi habitado; e

III - declaração firmada pelo agente financeiro responsável atestando o enquadramento da operação às condições estabelecidas para o PMCMV.

Parágrafo único. As exigências previstas neste artigo poderão ser supridas mediante a inclusão de cláusulas específicas no instrumento contratual levado a registro ou averbação.

Art. 21. Na regularização jurídica de glebas parceladas para fins urbanos anteriormente a 19 de dezembro de 1979, o registro do parcelamento será procedido mediante requerimento do interessado dirigido ao cartório de registro de imóveis, acompanhado dos seguintes documentos:

I - certidão da matrícula ou transcrição referente à gleba objeto de parcelamento;

II - planta e memorial descritivo do parcelamento objeto de regularização;

III - documento expedido pelo Poder Executivo municipal que ateste a conformidade do procedimento de regularização, observados os requisitos de implantação e integração à cidade do parcelamento; e

IV - cópia da Anotação de Responsabilidade Técnica do profissional legalmente habilitado responsável pela regularização.

§ 1º A regularização prevista no **caput** poderá envolver a totalidade ou parcelas da gleba.

§ 2º Na regularização fundiária a cargo da administração pública, fica dispensada a apresentação do documento mencionado no inciso IV do **caput** caso o profissional legalmente habilitado seja servidor ou empregado público.

§ 3º O registro do parcelamento de que trata o **caput** será efetivado independentemente da retificação de registro da gleba sobre a qual se encontra implantado e da aprovação de projeto de regularização fundiária.

Na zona rural o processo de construção de moradia acaba sendo feito por entidades credenciadas na CEF para que possa construir, ou também em regime de mutirão feito pelos moradores, após a fase de regulação. Como na zona rural normalmente as casas são dispersas, o valor e a dificuldade de operacionalização geram pouco interesse de grandes empresas, direcionando o processo construtivo às associações, ou ao regime de autoconstrução em mutirão, por empreita envolvendo os moradores. Por esses motivos, a diferença entre o número de casas liberadas pelo PMCMV é bem menor na zona rural que na área urbana, ou quase nula em alguns municípios. Condição que evidencia disparidades entre as duas áreas e colabora para o processo de acumulação primitiva e extração de renda da terra urbana em áreas rurais, pois conforme salienta Mészáros (2002), “[...] tudo o que se puder imaginar como extensão quantitativa da força extratora de trabalho excedente corresponde à

própria natureza do capital, ou seja, está em perfeita sintonia com suas determinações internas” (p.103).

Constata-se que articulação entre o Estado e o mercado foi importante para “[...] aproximação entre grandes empresas construtoras e incorporadoras e o capital financeiro, com o intuito de captar recursos para produzir em escala, garantir os lucros e diversificar geograficamente a produção” (SCHIMBO, 2011, p. 42). Pode-se dizer que o Estado deu a segurança que o mercado necessitava com as políticas de financiamento.

As ações que coerentemente não colaboram para equalização da moradia, colaboram para maior diferenciação do espaço e impulsionam ao capital novas estratégias de reprodução, através dos condomínios em áreas urbanas instalados nas franjas da cidade³⁵, gerando espaços reservados a maior diferenciação do capital. Espaços estes que são posteriormente ocupados pelas necessidades: de serviços, de moradia e principalmente pela necessidade de reprodução do capital estagnado oriundo das primeiras atividades construtivas.

Todas ações do Estado voltadas à instalação destes empreendimentos, a construção de moradia para sociedade, a possibilidade de extração de impostos em novas áreas mais distantes do centro da cidade, a geração de novos postos de trabalho e, conseqüentemente, de serviços estruturados para atender aos moradores das novas áreas dentro do perímetro urbano e também aos trabalhadores serviram as determinações internas do sistema, a maior concentração de capital e a diferenciação espacial, fatores necessários à ele.

As variadas possibilidades de investimentos se constituem no primeiro fator de concentração das empresas da construção civil de outros estados e também no remodelamento da oferta de serviços que se constitui em remodelamento de atividades de maior extração da *mais-valia*. Segundo um representante de incorporadora, em entrevista a esta pesquisa; para que uma empresa se instale na cidade é feito um estudo, um levantamento sobre quais são os *players*³⁶ naquele

³⁵ Sobre a instalação dos condomínios de moradia nas franjas da malha urbana em Vitória da Conquista, ler “A produção dos espaços da periferia urbana de Vitória da Conquista /BA na contradição capital versus trabalho” - Santos (2019).

³⁶ Os players de mercado são grupos que dividem sua expertise em um segmento crescente, geralmente localizado em regiões aparentemente não tão promissoras, mas que no final das contas acabam apresentando um grande potencial lucrativo. Em alguns casos, existem empresários que decidem atuar em mercados já explorados. Para isso, eles empregam seus esforços com o objetivo de se destacar e se diferenciar de seus concorrentes, se utilizando de aspectos diferenciais no produto

mercado. “A gente não pode ir para cidade com apenas um único empreendimento. Ele não se paga, ele não fica em pé. Temos que dar assistência depois que você conclui”³⁷.

Quando questionado se o tamanho e a quantidade de habitantes da cidade³⁸ influencia na variação destes *players*, ele afirmou que

O porte é menos relevante, mais relevante é a renda. [...] O determinante é a renda ou a carência existente. A gente escolhe em função da concorrência, da renda, da pesquisa de demanda local. O que a cidade oferece na área de parcelamento do solo, que a gente chama de loteamentos ou smart city e na área de incorporação imobiliária que são unidades habitacionais.³⁹

Muitas empresas vieram para Vitória da Conquista a partir de 2009 para explorar o mercado imobiliário como Gráficos Empreendimentos de Salvador, a MRV de Belo Horizonte, a Cipasa Desenvolvimento Urbano e a Ahphaville Urbanismo de São Paulo. Estas últimas direcionadas a empreendimentos de alto padrão, que se utilizam de financiamentos variados. Outras com a VCA construtora, empresa de Vitória da Conquista, que desde o ano de 2005 atua na compra e venda de imóveis, passou a atuar no parcelamento do solo, na venda de unidade habitacionais a partir de 2014 e, posteriormente, no mercado habitacional de alto luxo com o Condomínio de lazer Campus Vivant em área rural – a segunda moradia.

Atualmente a referida empresa, pós concentração de capital potencializada no município se espacializa para outras cidades como “Guanambi e Barra Grande, mas com projeção de expansão para mais outras quinze cidades”, segundo diretor-sócio da empresa.

A empresa Prisma Incorporadora, responsável pela construção do Haras Residence, também voltada a segunda moradia, passou a atuar no mercado imobiliário desde 2008, inicialmente em Salvador e, seguidamente, em outras cidades como Vitória da Conquista no setor de condomínio de lotes.

O processo de financeirização da moradia contribuiu para a concentração de capital, a crise do processo de acumulação para as incorporadoras e a formação de

para que assim se tornem referência e acabem ganhando a preferência do consumidor nesta disputa acirrada.

³⁷ Entrevista realizada com um representante de empresa loteadora e incorporadora em julho de 2020.

³⁸ Cidades brasileiras de porte médio são os municípios cuja população urbana situava-se entre 100 mil a 500 mil habitantes. Conceito utilizado nos Censos Demográficos de 1970 e 2010.

³⁹ Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 09 de julho de 2021.

um mercado consumidor de espaços de moradia e lazer de alto padrão em áreas rurais, produzindo assim para uma expansão contraditória do espaço urbano conquistense.

Intencionadamente contraditória, desde a origem, pois por mais que o condomínio de alto padrão em um primeiro momento não sirva ao processo de financeirização, devido não se encaixar nas faixas de linha de crédito dos projetos de habitação subsidiados, sua instalação futuramente garantirá a sobrevivência do próprio processo.

Em nenhum dos empreendimentos analisados foram feitos empréstimos financeiros para compra da terra ou construção. Uma das estratégias identificadas em entrevistas foi a parceria com pessoas que tem capacidade de investimento, donos de terreno para que a incorporadora não tenha que imobilizar todo um capital, a exemplo a permuta ou sub-rogação⁴⁰ em unidades habitacionais concluídas.

No período de construção, que ocorre paralelamente a venda e cobra o cumprimento de prazos foi identificado em entrevista junto à Caixa Econômica Federal (CEF) e aos incorporados que podem ocorrer financiamentos diretos, viabilizados pelo perfil financeiro do cliente com base na quantidade de transações comerciais realizadas pelo mesmo.

No momento da venda, as empresas trabalham com financiamentos próprios, atuando também com financeirização dos próprios lotes a curto prazo, se comparada com os prazos voltados à moradia social. Conforme pode ser constatado nas entrevistas realizadas com representantes de incorporadoras.

Enfim, não tem uma linha de crédito, não é nada específico não, até porque geralmente e por pouco tempo. Com banco, geralmente uma coisa mais longo prazo, dez anos e então não é essa ideia. Uma vez que todos os Empreendimentos foram financiados apenas com correção monetária anual e sem juros. ⁴¹

O financiamento ocorre com a própria empresa. Os lotes foram financiados em 120 parcelas, geralmente 30% de entrada e o restante dividido em 120 parcelas O que poderia para deixar as parcelas menores era criar parcelas semestrais no valor maior, que aí a

⁴⁰ Sub-rogação no Direito Imobiliário ocorre quando uma coisa se sub-roga em outra, tomando-lhe o lugar e passando a ser considerada com a mesma qualidade da coisa substituída. A garantia em cartório que parcela de lotes do empreendimento a ser construído se constituirá patrimônio do proprietário primeiro da terra, bem como as benfeitorias realizadas.

⁴¹ Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 17 de julho de 2021.

depende da característica de cada cliente e do desenvolvimento de cada cliente ele optava por ter parcelas semestrais ou anuais, para as parcelas mensais ficarem menores. Mas o financiamento sempre era próprio e era sem juros corrigir apenas pelo IGPM. Agora com a alta do IGPM, ficou completamente descolado da inflação e de outros indicadores. Aí chegou a abater aproximadamente 25% em 12 meses que era o reajuste. Então os clientes pediram e a gente fez uma renegociação com alguns. E agora vendemos ainda as poucas unidades que temos. Ainda em 120 vezes; mas aí já tem juros embutido.⁴²

O setor financeiro utiliza-se da compartimentação da sociedade de forma hierarquizada por renda com base nas faixas salariais e não a partir de condição social do trabalho dentro do processo produtivo, para promover seus investimentos. Essa classificação, baseada no critério nos levantamentos estatísticos do IBGE divide a sociedade em cinco classes sociais, categorizadas na tabela abaixo.

Tabela 3 – Classes sociais por faixas de salário mínimo - IBGE/2020

Classe	Número de Salários-Mínimo (SM)	Renda Familiar (R\$) em 2020
A	Acima de 20 SM	R\$ 22.000,01 ou mais
B	De 10 a 20 SM	R\$ 11.000,01 a R\$ 22.000,00
C	De 4 a 10 SM	R\$ 4.400,01 a R\$ 11.000,00
D	De 2 a 4 SM	R\$ 2.200,01 a R\$ 4.400,00
E	Até 2 SM	Até R\$ 2.200,00

Fonte: Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE/202).

Foi observado que os consumidores dos lotes e chácaras dos condomínios de lazer rurais compõem as classes A, B e C, quando questionado aos incorporadores sobre a perspectiva de clientela para sua mercadoria.

Na verdade, a gente não definiu classe A B C ou D. Para poder comprar inicialmente nossos condomínios, geralmente o preço de lançamento é um preço bem acessível, então da classe C em diante é possível comprar. Na medida que o condomínio vai sendo feito as pessoas começam a morar. Felizmente ou não, acaba que o condomínio vai ganhando um padrão diferenciado e vai ter uma migração para as classes A e B. Até porque para outras classes fica complicado ter uma segunda moradia.⁴³

⁴² Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 09 de julho de 2021.

⁴³ Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 13 de julho de 2021.

Percebe-se que desde a origem o perfil econômico do condomínio é voltado a pessoas que tem condições financeiras de investimento, cuja renda é suficiente para manutenção das despesas vitais à sobrevivência e também para adição de confortos mais caros. Morar fora da malha urbana e poder se deslocar constantemente para as práticas cotidianas como trabalho e formação ou manter uma casa em condomínio para ocupação semanal voltada ao lazer. Em entrevista com inquilinos dos condomínios foi confirmado que 100% dos lotes foram adquiridos com recursos próprios sem intermediação financeira.

O Campus Vivant, ele busca uma classe média alta, portanto você pode dizer uma C1 ou uma B2⁴⁴. Que são pessoas que já têm a sua moradia em Vitória da Conquista e região e buscam opção de lazer no final de semana, uma segunda residência. Se bem que 15% dos compradores do Campus Vivant buscam ele como primeira residência, mas a grande maioria busca construir um sítio ou mesmo de ter um imóvel num lugar aonde você valoriza o aspecto investimento na vida, que é o contato com a natureza e com diversos equipamentos de lazer.

⁴⁵

O perfil econômico dos condôminos e do empreendimento, que propõe separação social transvestida de segurança garantiu que durante a pandemia do covid-19 o volume de vendas não fosse demasiadamente afetado, ao contrário, depois de um primeiro momento de ameaça, a não continuidade do processo de retorno dos investimentos para as incorporadoras (uma vez que não se trata de um bem de primeira necessidade), as vendas voltaram a aumentar e alguns condôminos passaram a construir para primeira moradia.

Bem, num primeiro momento, com o surgimento da Pandemia, houve um volume de cancelamentos, porque as pessoas ficaram com medo de perder o emprego, houve muito adiamento de parcelas e tudo mais. Com o passar do tempo as pessoas viram a importância de investir na vida. A pandemia fez com que a massa da sociedade como um todo

⁴⁴ O entrevistado considera a compartimentação das classes sociais a partir do Novo critério de classificação econômica do Brasil da Associação Brasileira de Empresa de Pesquisa - ABEP, baseado na Pesquisa de Orçamento Familiar (POF) do IBGE. Esse critério passou a ser utilizado no Brasil em 2015, e está descrito no livro **Estratificação Socioeconômica e Consumo no Brasil** dos professores Wagner Kamakura (Rice University) e José Afonso Mazzon (FEA/USP). O objetivo é mensurar a classe social não somente a partir da renda, mas também pelo nível de conforto, escolaridade e serviços públicos presente na vida de cada família. Nesta classificação pelo consumo as classes C é denominada de B2 e a D se subdivide em C1 e C2. Os valores monetários entre as duas classificações são aproximados.

⁴⁵ Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 09 de julho de 2021.

começasse a repensar o que que é prioridade para si. Então muitas pessoas passaram a entender que você ter uma boa residência, uma boa opção de lazer, ela é prioritária para você e para a sua família. Então, houve um fluxo inverso e uma canalização de investimentos não só para segunda opção de moradia ou de lazer, como é o caso do Campus Vivant, mas para habitação como um todo. Então, o mercado imobiliário como um todo, ele sofreu um impacto positivo dos efeitos da pandemia, porque quem tinha uma casa queria melhorá-la. Quem podia sair de uma casa de um tamanho X para um tamanho X + 30% ou 40% foi. Então assim, a pandemia fez de uma forma geral levar as pessoas a terem esse pensamento voltado ao investimento na vida. Então essa propaganda que você viu não é uma propaganda em função da pandemia, mas em função da nova leitura que a sociedade tem de o quão importante é você investir na melhor condição de vida, você ter opções de lazer para você e sua família. Um bem-estar-social.

É fato que, respirar ar puro e ver o tempo passar mais devagar faz bem à saúde, mas esse novo modelo de moradia colabora também, no presente contexto, para maior reprodução do capital e de contradições sociais. Acentua diferenciações socioespaciais nas zonas rurais, intensifica a circulação e o tempo destinado a venda da força de trabalho e a extração da *mais valia* para manutenção do acesso a esses aos espaços privados, possibilita extração de tipos de renda diferentes dos praticados anteriormente, garante novas relações políticas e modifica leis de uso e organização dos espaços e do trabalho. A lei n. 12.546/2011 que permite a desoneração da folha de pagamento à algumas empresas, (como a da construção civil no artigo 7º, inciso IV, pagarem alíquotas de 1% a 4,5% sobre a receita bruta, em vez de 20% sobre a folha de salários) é um mecanismo claro dessas relações e foi prorrogada para mais dois anos pela PL 2541/2021.

Já se percebe ao redor destes empreendimentos outros serviços sendo instalados para atender aos condôminos e novas formas de apropriação distintas. Essa tendência tem produzido alteração dos postos de trabalho locais sem garantia de melhoria salarial, abertura de loteamentos para atender à necessidade de moradia dos que precisam estar mais próximo do trabalho, ou dos que pouco têm financeiramente, mas, pretendem se apropriar das zonas de maior *status* e valorização criada. Zona que cobrará maiores investimentos estruturais futuros do poder público municipal para atender aos que se reproduzem socialmente do lado de fora dos muros.

Todos estes fatores combinados cobrarão futuros projetos do Estado, ampliação da financeirização de obras públicas e de outros empreendimentos

habitacionais voltados a faixas de renda mais baixas com a intenção e atenuar os problemas estruturais que emperram a própria reprodução do capital. As condições para novas parcerias serão recriadas, pois conforme cita um dos incorporadores entrevistados,

O bem imóvel é o bem de maior valor que uma pessoa vai comprar na vida e raramente uma pessoa possui 150 mil, 200 mil, 300 mil para adquiri-lo. Agente vai ter que se utilizar de fonte de financiamento para viabilizar a venda. Na verdade, as fontes não nos financiam, mas ao nosso cliente. É uma metodologia chamada de apoio à produção. Você lança um empreendimento com trezenas unidades e a CEF vai nos pagando à medida que vamos construindo. Mas o crédito não é nosso, é do nosso cliente a CEF está financiando ao nosso cliente.⁴⁶

O capital do Estado em todo tempo serve à reprodução do capital privado. A princípio o capital fixo empregado, a estrada – BR116, favoreceu a instalação dos condomínios que por serem de alto padrão, são financiados com capital próprio das empresas. Capital anteriormente ampliado dentro do perímetro urbano graças à parceria valiosa para com programas de financiamento via CEF. As empresas lucram ao se tornarem objeto de direcionamentos dos empréstimos realizados.

Essa parceria colabora para a própria sobrevivência do capital, enquanto possibilita a captação de novas áreas para reprodução do mesmo. Mesmo que inicialmente sem financiamento direto do Estado por não se tratar do atendimento da necessidade urgente - a moradia, o capital monopolista num primeiro momento, contribui para renda diferencial de investidores menores que com o crescimento da oferta de serviços nas novas áreas irão poder usufruir de forma mais intensa da extração da renda da terra, com o novo adensamento populacional criado e o reconhecimento legal destas áreas como urbanas e garantirá futuramente novos financiamentos. O capital cria fases cíclicas de reprodução.

⁴⁶ Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 09 de julho de 2021.

SEÇÃO 4

4 A SELETIVIDADE ESPACIAL DO CAPITAL EM VITÓRIA DA CONQUISTA

A desigualdade entre classes sociais que se revela em morfologias diferenciadas dentro da malha urbana conquistense, caracteriza um processo de segregação social e espacial, decorrentes da ação da especulação imobiliária que é visualizado, também, em áreas rurais do município com a instalação dos condomínios fechados de lazer.

Esses condomínios constituem-se novos tipos de produtos em centralidades imobiliárias recém-produzidas por um mercado que tende a produzir áreas com certa homogeneidade, garantida, sobretudo, pela condição de compra imposta de uma forma muito mais brutal e pelo intenso controle da condição de trânsito e acesso. Dessa maneira, possibilitam duas formas de segregação: a auto segregação realizada por aqueles que optam por viver separados dos outros e que dizem buscar segurança, maior mobilidade, melhor qualidade de vida junto à natureza, com vistas agradáveis; e ainda a segregação imposta, induzida principalmente pela impossibilidade do acesso ao solo urbano.

Visualiza-se atualmente, como afirma Carlos (2004) a constituição de uma nova relação de urbanidade “[...] permeada pela mercadoria e pela recusa do outro”. Nova, porque conforme argumenta Souza, dá sua contribuição “[...] para dissolver a imagem da cidade como uma entidade geográfica que, apesar da pobreza e da segregação, poderia ser apresentada sem maiores problemas como uma “unidade na diversidade”” (SOUZA, 2008, p. 73).

Uma urbanidade viabilizada pelo capital, pela posse, pelo ter e não pelas relações em si, como conclui Carlos,

Aqui uma “nova urbanidade” em constituição se cria ora a partir do triunfo do objeto sobre o sujeito – contexto em que as relações entre as pessoas passam pela simples posse de riqueza-, ora pela exacerbação do individualismo que se reproduz como condição e produto da reprodução das relações sociais hoje (CARLOS, 2004, p. 14).

Essa visão de segregação também é compartilhada por Villaça que a entende como “[...] um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros” (VILLAÇA, 2001, p.148).

Compreender como esse processo se efetiva mediante a análise dos processos de seletividade a partir da terra, é o objeto desta seção, na crença que tal estudo seja basilar para o entendimento mais amplo dos processos espaciais que se operacionalizam no município.

4.1 Os condomínios fechados como estratégia de ampliação da produtividade e da lucratividade no mercado de habitações

Assim como eixos de valorização são estabelecidos com base nas condições de acessibilidade oferecidas às camadas média e alta da população nos centros urbanos, acrescentando às “mais-valias fundiárias urbanas”⁴⁷, nas áreas rurais, parcela de solo também tem recebido alguns benefícios de infraestrutura urbana e a dispor de serviços para atender camadas média e alta da população, com a instalação dos condomínios fechados.

Estes servem à extração da renda da terra e à reprodução ampliada capital, uma vez que o capital cria uma nova fonte de valor da terra nas áreas rurais, que não mais a produção agrária. Marx (1986) embora escreva sobre extração da renda da terra em outro contexto histórico, colabora para compreensão da realidade presente quanto explica como a renda da terra se estabelece: ora a partir da exploração do excedente do trabalho coletivo pelo proprietário de terra que se torna produtor capitalista, ora quando o proprietário cede a terra a um arrendatário que irá fazer a extração da *mais-valia* por meio de um contrato de uso da terra. Como bem resume

Para Marx (1986), a renda se constitui como o repasse contratado entre arrendatário e o proprietário de terras. Trata-se de uma remuneração ao direito de posse que é transferida ao capitalista como direito de exploração do solo.

Em tempos de capital financeiro, a *mais-valia* repassada não necessariamente é produzida no mesmo local, mas garante inicialmente a renda absoluta⁴⁸ ao

⁴⁷ A mais valia fundiária urbana corresponde ao incremento de valor da terra em função de benfeitorias urbanas feitas no terreno ou em seus arredores.

⁴⁸ A renda absoluta em Marx é dada pela dedução do valor dos produtos a seus preços de produção.

proprietário fundiário e, posteriormente, a de monopólio⁴⁹ ao incorporador que extraí também da terra renda diferencial II mediante a instalação de especificidades urbanas nestes empreendimentos.

Para Harvey, a renda de monopólio é importante para se entender como o processo de globalização contemporâneo se relaciona com as localidades “[...] surge porque os atores sociais podem aumentar seu fluxo de renda por muito tempo, em virtude do controle exclusivo sobre algum item, direta ou indiretamente, comercializável, que é em alguns aspectos, crucial, único e irreplicável” (HARVEY, 2005, p.222) – a terra. A renda de monopólio também pode ser extraída pelo proprietário fundiário e o incorporador especulando valores futuros. Os itens indiretamente negociáveis serão tratados na subseção seguinte.

Foi identificada em entrevistas aos incorporadores e também em textos de aprovação de leis junto à Câmara Municipal de Vitória da Conquista a presença da renda absoluta e de monopólio, ao se fazer o levantamento da origem das terras utilizadas para instalação dos empreendimentos Haras Residence e Campus Vivant.

Ambas glebas⁵⁰ de terra foram adquiridas pelos incorporadores gerando renda absoluta ao antigo proprietário fundiário.

Posteriormente, a gleba da área rural adquirida pela Prisma incorporadora para construção do Haras Residence, serviu a extração da renda de monopólio, uma vez que a terra foi desmembrada para viabilizar a instalação do empreendimento e outra parte foi reservada à empreendimentos futuros, conforme aponta texto de transformação em Áreas de Expansão Urbana, na Câmara Municipal de Vitória da Conquista, “[...] a área rural desmembrada da Fazenda Rancho W4, denominada “Fazenda Prisma”, medindo 80 hectares, localizada na BR 116, Km 809, sentido Norte, de propriedade da Empresa Prisma Incorporadora” (Lei Nº1.948/2013).

Já a gleba incorporada pela VCA Construtora para instalação do Campus Vivant, foi utilizada completamente de acordo com o texto de transformação em Áreas de Expansão Urbana, na Câmara Municipal de Vitória da Conquista, por se tratar de um empreendimento de maior porte com tipos diferentes de parcelamento de solo:

⁴⁹ A renda de monopólio é possibilitada pela condição de posse que permite influenciar na escassez de determinado item no mercado, elevando sua valorização.

⁵⁰ “Gleba é a porção de terra que não tenha sido submetida a parcelamento sob a égide da Lei nº 6.766/79. A terra que ainda não loteada.

“[...] a área rural denominada Fazenda Pedra, situada no Distrito de Iguá, localizada na BR-116, Km 843, sentido sul” (Lei N.º 1975/2014).

As áreas foram adquiridas às margens da BR 116, especulando rendimentos futuros. Essa é uma prática das incorporadoras em várias cidades, como enfatiza um incorporador sobre os critérios de escolha da terra, “[...] sempre às margens das BRs. O Haras de Feira de Santana às margens da BR 101. O de São Cristóvão, em Aracaju, também à beira da 101 e o daqui de Conquista, à beira da BR116”.⁵¹

Lotes dessas fazendas, na forma de condomínios, são comercializados em momentos diferentes para garantir a maior extração da renda de monopólio e também diferencial possibilitada pela presença da BR e do valor produzido pelo trabalho. Se cria condições para valorização (escassez) ou se utiliza da questão locacional. As vendas são realizadas com fins especulativos (os condomínios). A renda monopolista cria a possibilidade de renda diferencial II.

A renda diferencial é possibilitada pelo fator localização. David Ricardo, primeiro teórico a conceitua-la a define como a renda “[...] gerada devido à escassez das terras e a diferenciação da produtividade entre elas, paga ao proprietário pelo uso das forças originais e indestrutíveis” (RICARDO, 1996, p.50). Logo, considerando que as terras têm capacidade produtiva distintas, as áreas com melhores terras seriam mais valorizadas. Ao aplicar o conceito do autor ao prisma do mercado imobiliário que comercializa os acessos as comodidades do urbano, as terras com mais serviços concentrados - centros urbanos seriam as mais valorizadas. Logo, a princípio, as áreas dos condomínios em questão por estarem distantes da centralidade principal do município desencorajaria a aspiração do mercado - a obtenção de mais valor a partir da terra.

Mas, o capital se utiliza de formas para corrigir este obstáculo – a distância. A instalação de infraestrutura recupera a capacidade de geração de riqueza da terra, que, inicialmente, não deixa de ser interessante devido ao baixo preço. E as distâncias parecem não serem mais tão grandes. Cria-se novas mercadorias, bastante valorizadas justamente pelo fator distanciamento. Muitos fatores são considerados pelo mercado imobiliário, como se pode ver no trecho da entrevista a seguir:

Você tem que levar em consideração diversos aspectos. Disponibilidade de energia, disponibilidade de água, disponibilidade

⁵¹ Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 13 de julho de 2021.

de saneamento básico, disponibilidade de acesso, disponibilidade de água para recreação, disponibilidade do verde, tá? Quem compra um sítio na zona rural ou num condomínio quer ter acesso à água para poder molhar a fruta que ele vai plantar, para ele fornecer água para os animais que ele vai eventualmente colocar etc. Então, quando você vai analisar, você tem que levar todos esses aspectos voltados para infraestrutura básica que você tem que entregar. E um segundo aspecto e não menos importante, é você entender qual é a vertente de saída da cidade que você vai utilizar para colocar esse empreendimento. Porque assim como na zona urbana, onde você tem alguns bairros taxados de ruins e perigosos, e outros taxados de nobres. Na zona rural você também tem uma zona rural tida como mais nobre, mais próximo da zona da mata, porque chove mais, porque a terra é melhor; você também tem aquela mais seca, mais árida ou mais violenta por estar perto de um povoado que tem um índice maior de violência, etc. Então assim, são diversos elementos que devem ser avaliados, eu pontuei alguns, mas você vai entrar também na questão que envolve valor do terreno, que também é muito importante. Porque você não tem como comprar algo muito caro para poder então você fazer um parcelamento do solo.⁵²

Considerando os estudos de Marx (1986), inspirado e em contraposição a David Ricardo, a renda diferencial divide-se em I e II. Na primeira, todo investimento feito para viabilizar o acesso rápido e qualificação das novas áreas, dotam-nas de maior valorização. A renda diferencial II, para Marx (1986) ocorre quando o emprego sucessivo de capital em uma mesma gleba, eleva o valor dos empreendimentos ao redor.

Percebe-se *in loco* que a BR 116 se constitui um fator de valorização – o locacional para os primeiros empreendimentos, e que os investimentos feitos em infraestrutura nestes provocou uma especulação de valorização das áreas ao redor, como mostram as peças publicitárias das Figuras 7 e 8.

⁵² Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 09 de julho de 2021.

Figura 7 - Peça publicitária de novo empreendimento utilizando da ideia de localização próxima ao Haras Residence, 2021



IN VISTA CONQUISTA
70% vendido!

VIVENDAS DO ARVOREDO
Chacredamento Rural

Localizado ao lado do Haras Residence

Terrenos a partir de 1.000m²

Entrada Facilitada de R\$3.710,00 + 79 parcelas de R\$ 344,18

Com água e energia elétrica!

Viva momentos incríveis com a sua família!

Fonte: Pesquisa de campo virtual. MGF Imóveis. Loteamento Vivendas do Arvoredo - MGF Imóveis - MGF Imóveis (mgfimoveis.com.br). Acesso em dezembro e 2021.

Figura 8 - Peça publicitária de novo empreendimento evidenciando a facilidade de acesso pela BR 116 e a proximidade ao Haras Residence, 2019



Fonte: Pesquisa de campo. Folder físico de empreendimento. 2019.

Os terrenos do Vivenda do Arvoredo e das Chácaras Paraíso anunciados nas peças publicitárias não detêm o mesmo potencial de investimento que o Haras Residence - condição que garante a ele o monopólio quanto ao perfil do empreendimento, mas a todo tempo são evidenciados elementos como a via de acesso (BR116), proximidade do Distrito Industrial, do posto de gasolina e do próprio Haras Residence como fator de valorização, agregando valor de mercado às terras na mesma localidade e favorecendo a extração dos variados componentes da renda e da possibilidade de reprodução do capital investido.. Esse processo é analisado por Almeida e Montemór:

A renda não necessita de ser mais elevada no centro das cidades, desde que suas componentes (diferencial, absoluta e de monopólio) sigam outra configuração. [...], o conceito de renda da terra é elaborado simultaneamente com a discussão referente à distribuição do excedente entre grupos sociais distintos, e considera fatores como a instituição da propriedade privada da terra e o status entre as diversas áreas no espaço (2017, p.424).

Embora os loteadores com empreendimentos de menor porte nas imediações do Haras Residence não consigam captar grandes ativos – financiamentos para aumentar o processo de extração da renda da terra, o fazem mediante o fator localização, a proximidade de outros empreendimentos.

O Fator localização é abordado em Topalov (1979) ao aplicar os conceitos marxistas à análise urbana, tendo renda de localização como resultado da soma do capital empregado e do preço de produção global – o preço de mercado. Locais de mais fácil acesso e serviços são mais valorizados.

Para garantir o crescimento da renda de monopólio e diferencial II as próprias incorporadoras já estabelecem nos projetos dos condomínios áreas destinadas a serviços comerciais com objetivo de atraírem serviços, fluxo de pessoas e valorizar ainda mais seus empreendimentos, como aponta trecho da entrevista de um incorporador e as Figuras 9 e 10, da área citada:

Em frente ao Haras tem 27 lotes comerciais. Em quatro desses comerciais já se iniciou a construção de um posto de gasolina. Vai ser um posto de gasolina temático com o restaurante ao lado, mantendo a arquitetura da vila interna do condomínio com a tecnologia Enxaimel⁵³, numa mesma caracterização alemã que tem na arquitetura do Haras. O posto vai ter essas características. É um posto temático, está sendo construído pela própria Prisma.

Com o mesmo objetivo, o projeto do Campus Vivant apresenta 21 lotes comerciais, mas dentro do condomínio. A área de loteamento e comercial localiza-se ao fundo do Campus Vivant, mas em via de ligação direta com a BR. O acesso é facilitado e rápido devido à via pavimentada e a condição de transporte individual dos compradores desse modelo de habitação. Para se ter acesso a estas áreas o condômino ou visitante tem que passar pelas chácaras, condição que favorece a observação da natureza, utilizada como elemento de agregação de valor pelo *marketing* imobiliário.

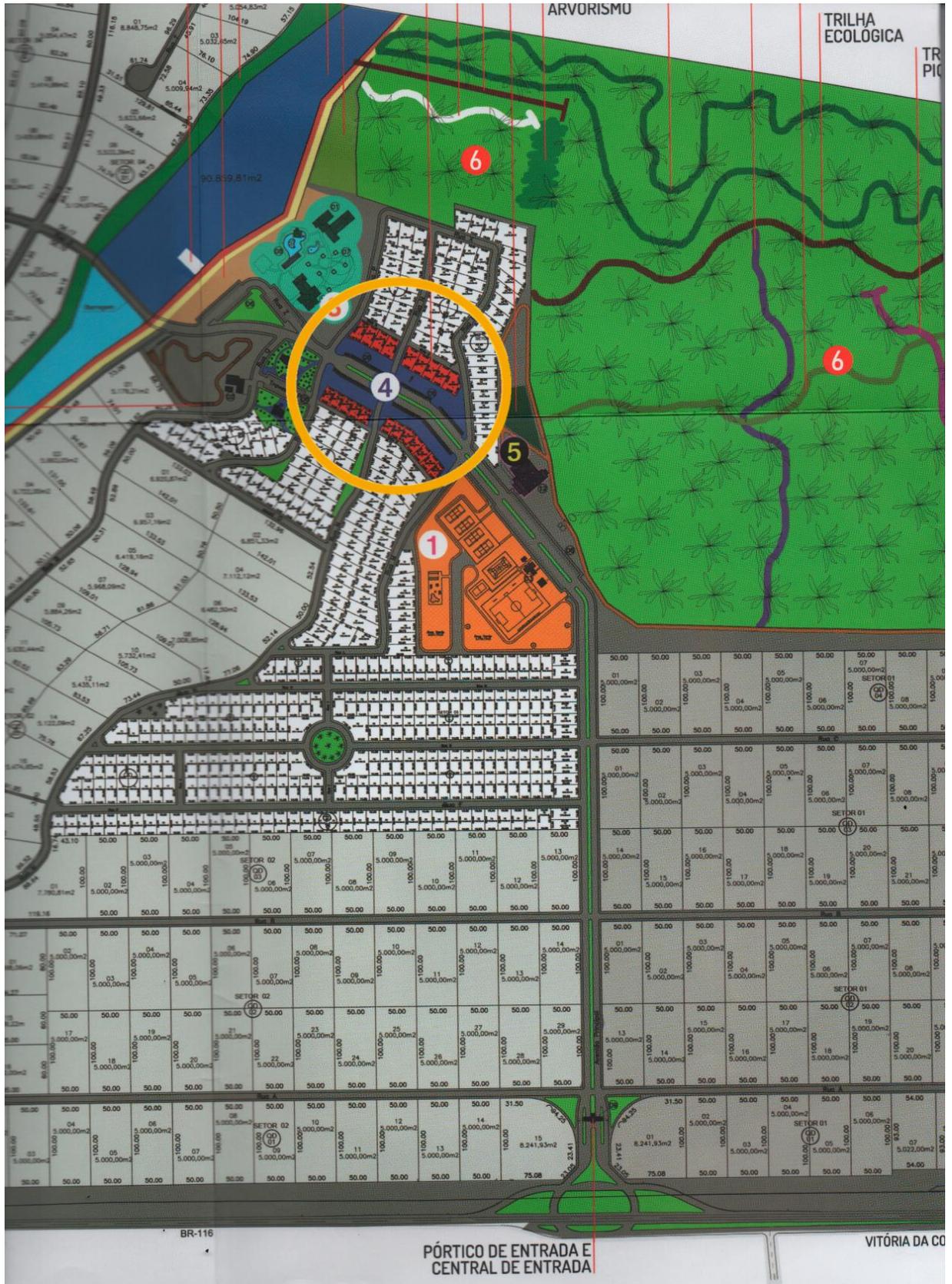
⁵³ Técnica construtiva alemã (Fachwerk) em que as paredes são feitas de vigas de madeira posicionadas na vertical, horizontal e diagonal formando uma espécie de treliça. Os espaços são preenchidos com tijolos, pedras, adobe, entre outros tipos de materiais.

Figura 9 - Área de empreendimentos comerciais na área de acesso ao condomínio Haras Residence e a BR 116.



Fonte: Pesquisa de campo. Recorte de projeto fornecido pelo entrevistado. Projeto de arquitetura de alteração do Alvará 443/15 com ampliação de área construída – Condomínio Haras Residence.

Figura 10 - Área de empreendimentos comerciais dentro do condomínio Campus Vivant

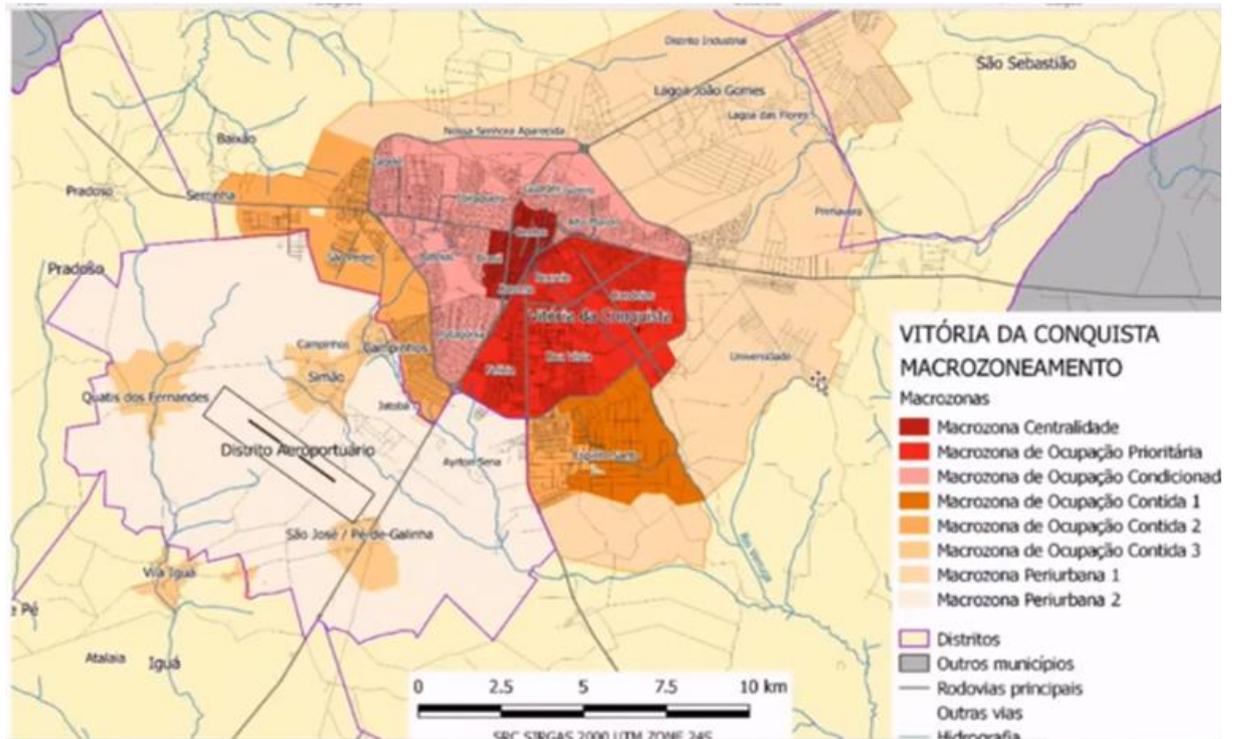


Fonte: Pesquisa de campo. Recorte de folder publicitário

Observa-se até aqui que o fator de localização que mais influenciou a instalação desses empreendimentos foi a BR 116 e não os aspectos naturais. A relação sociedade e natureza, base para constituição da vida foram e são enxergados apenas como mais um elemento que pode ser moldado, produzido para tornar o empreendimento mais atrativo.

A análise do Plano Diretor atual, ainda em processo de finalização durante a realização desta pesquisa aponta que a área da BR116 no sentido Sul é alvo de investimentos da esfera Municipal e do Governo Federal. A projeção cartográfica de macrozoneamento (Figura 11) apresentada em reunião do PDDU no dia 03 agosto de 2021 como pertencente ao “Produto 10, Tomo II - Relatório Preliminar do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano” mostra que em direção ao Iguá, distrito de localização do Campus Vivant, o planejamento municipal direciona controle e investimentos na área denominada Distrito Aeroportuário em virtude da instalação do Novo aeroporto⁵⁴.

Figura 11 – Zoneamento em Macroáreas de Vitória da Conquista - PDDU



Fonte: Reunião virtual do PDDU de Vitoria da Conquista. Agosto/2021. Print da pesquisadora.

⁵⁴ O aeroporto Glauber Rocha foi inaugurado em julho de 2019, substituindo o antigo aeroporto da cidade, o Aeroporto Pedro Otacílio Figueiredo, no qual era possível apenas o pouso e a decolagem de aeronaves de pequeno porte não atendendo mais as demandas de Vitória da Conquista e região.

Nota-se também a presença de macrozonas de ocupação contida, que apresentam localidades consolidadas dentro do Distrito aéreo portuário, onde se tem Simão, Pé de Galinha, Quatis, Vila Iguá e Pé de Galinha. As diretrizes do planejamento para essa área são: implantar a manutenção do baixo adensamento dessas regiões, conservando suas características rurais, implantar e requalificar áreas de lazer, recuperação de áreas verdes; requalificar e ampliar o sistema de mobilidade, pensando em estrutura de vias, passeios, ciclovias e transporte coletivo e requalificar e implementar infraestrutura.

Enquanto o planejamento do município se volta a prover condições de dotar de infraestrutura a área do Distrito aeroportuário, o Governo Federal mais uma vez colabora para a possibilidade de extração de renda diferencial II nas imediações do Campus Vivant com a duplicação da Rio-Bahia⁵⁵, ao mesmo tempo que atende as demandas de interiorização logística de outras atividades produtivas como a do agronegócio, com a reestruturação do principal corredor de integração do país. Como se pode concluir pela leitura das transformações espaciais feita pelo incorporador nas proximidades de seu monopólio.

O que vai trazer um benefício grande é a duplicação, aí sim. A duplicação da pista que já deveria ter acontecido há mais de seis anos, e eu entendo que a qualquer momento isso vai acontecer. Porque já fomos desapropriados de um pedaço, temos acesso ao projeto, tem licenciamento ambiental, e parte a ser duplicada da Rio Bahia, está pronta, faltando só começar a colocar a máquina e a começar a fazer. Porque todo o processo já está pronto, mas a Via Bahia, por questões muito próprias delas, ainda não começou. Então seja a Via Bahia ou seja outra operadora que entrar no lugar dela, o processo está pronto, é só começar, diferente de áreas que vai duplicar e ainda vai fazer todo esse processo citado. Aquela região que sai de Vitória da Conquista e vai até o entroncamento com Belo Campo, que são 32km, ela está pronta para iniciar a duplicação. Inclusive o Campus Vivant foi em parte desapropriado.⁵⁶

Situação que chamou a atenção da incorporadora que vislumbrou nesta área grande potencial de extração de *mais valia* e renda da terra, o que denota “[...] a

⁵⁵ A duplicação da Rio-Bahia ocorre via Contrato de Concessão firmado entre a VIABAHIA Concessionária de Rodovias S/A e o Governo Federal, através da Agência Nacional de Transportes Terrestres (ANTT). Na região são 74 km da BR 116 a serem duplicados: um trecho que começa em Lucaia (distrito de Planalto) e segue até o perímetro urbano de Vitória da Conquista, e outro que começa na altura do Atacadão e segue até a entrada de Belo Campo.

⁵⁶ Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 09 de julho de 2021.

importância do espaço no movimento da acumulação capitalista, seja como força produtiva para o capital, seja como um negócio nas mãos dos detentores do monopólio da terra (através da existência da propriedade privada)”. (CARLOS, 2018, p.61).

O capital através da ação proprietários de terras e incorporadores seleciona áreas com determinadas infraestrutura natural e construtiva para baratear seus investimentos e valorizá-los pela localização, usufruindo assim da renda diferencial e de monopólio.

4.2 A segurança, o conforto e a aproximação da natureza como mercadorias

A condição de monopólio torna as pessoas livres para extrair riqueza social da terra através do trabalho ou também capitalizá-la como riqueza monetária por meio da prática de loteamento. Contudo, fatores locacionais como a distância das centralidades já estabelecidas não colaboram para libertação do capital imobilizado de maneira potencializada – objetivo principal do capital e *mister* a sua não ossificação e morte.

Para destravar tal condição, o capital individual - os incorporadores se valem da posse da terra e do *marketing* imobiliário para mercantilizar outros itens indiretamente como: segurança, conforto, sensação de pertencimento e bem-estar ao invés da terra em si e de sua capacidade de sustentação da vida.

A produção dos condomínios fechados é simbólica e não substantiva, pois correspondem a uma versão ideal de um “[...] “novo conceito de moradia”. Supõe-se que condomínios fechados sejam mundos separados. Seus anúncios propõem um “estilo de vida total”, superior ao da cidade, mesmo quando são construídos dentro dela” (CALDEIRA, 2003, p.265), ou em áreas que coexistem a ela.

São estas simbologias, estes *fetiches* sociais que garantem ao capital avançar para áreas rurais e potencializar a extração da *mais valia* e de lucros maiores ao mercado imobiliário. Os discursos são primordiais neste momento e o mercado se utiliza deles para alcançar seus clientes. Vendem a ideia que determinados elementos construtivos são suficientes para resolver ou afastar problemas complexos que

demandam intervenções de ordem política, economia e social para serem solucionados.

São eles os “elementos construtivos” o trunfo do mercado. Os detalhes arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos que podem influir diretamente nos níveis de percepções da sociedade. Condição clarificada durante o campo desta pesquisa, ao se questionar, ao construtor, sobre os atrativos utilizados para o alcance dos clientes desses condomínios.

Aí vai depender muito de qual nicho de mercado que você quer atuar, vai depender muito de qual produto você está oferecendo. Quando você fala do Campus Vivant, a gente fala do elemento contato com a natureza, onde você tem um bosque de 500 mil metros exclusivo aos moradores do Campus Vivant, você vai falar de muito contato com a água, com os peixes, com animais, né? De uma sociabilidade muito legal. Quando você vai tratar de um condomínio cravado em zona urbana, você vai ressaltar elementos como localização, segurança, que inclusive esse é um dos motivos pelo qual se proliferou tanto condomínios no Brasil a fora. É o aspecto da segurança unindo com opção de lazer. Antes restrito a clubes recreativos, tanto que você pode observar que os clubes recreativos na cidade acabaram. Tirando a AABB, que é baluarte, você não tem mais nenhum outro clube recreativo na cidade, por quê? Porque os condomínios conseguiram atender a essa demanda de você ter uma piscina, ter uma quadra de tênis, uma quadra poliesportiva etc. E o segundo aspecto é a questão que envolve a segurança. Aliás, o aspecto segurança é até primordial.

Como se pode perceber na fala do entrevistado, atualmente a consciência coletiva das pessoas está impregnada do sentimento coletivo de insegurança que colabora para a depreciação dos espaços públicos de lazer, conduzindo-as aos espaços de maior controle social e auto-segregação para se proteger da violência urbana.

Os riscos tematizados, os medos cotidianos que potencializados pela propagação distorcida da realidade rendem bons negócios, conforme afirma Souza em Fóbopole (2008). Obra em que autor cunha a termo “Fobópole” por meio da combinação das palavras gregas *phóbos* (medo) e *pólis* (cidade).

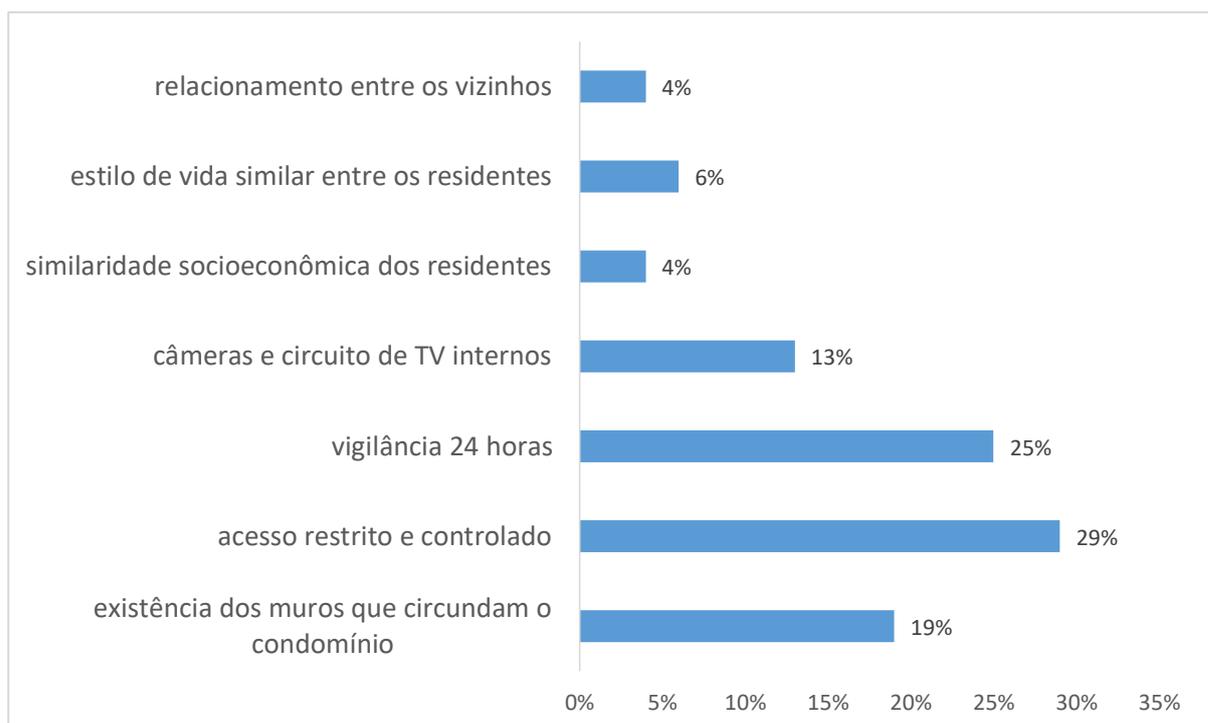
O crime rende boas manchetes, o medo do crime vende jornais e encontra ampla audiência - da mesma forma que, cada vez mais, o medo do crime rende bons negócios (de carros de passeio blindados a armas, de “condomínios exclusivos” aos serviços de firmas de segurança particular) e promete render votos a candidatos a cargos no Executivo e no Legislativo (SOUZA, 2008, p 33).

Como o campo e a cidade coexistem, as fobias também, e conjuntamente ao discurso do medo, vende-se o discurso de neutralização, principalmente no que se refere à espacialidade. A arquitetura lança mão de conhecimentos técnicos na combinação dos elementos construtivos para promover reconfigurações e contribuir para projetos possibilitem maior segurança. Remediações vendidas a quem pode pagar – a chamada Arquitetura da segurança (BONDARUK, 2009), embora também objeto de discussão de muitos urbanistas na elaboração de Planos diretores.

Ao se analisar a sensação de segurança junto aos condôminos, constatou-se que a sensação é atendida: 50% dos entrevistados manifestaram que se sentem seguros e os outros 50% que se sentem muito seguros dentro das imediações do condomínio.

Ao se analisar os motivos para essa sensação de segurança, a condição de negação do outro, das relações com os diferentes se evidenciam, como mostra o Gráfico 2. A vigília constante e o acesso controlado por profissionais de segurança garantem essa momentânea sensação.

Gráfico 2 – Razões, apontadas pelos entrevistados, para noção de segurança nos condomínios Haras Residence e Campus Vivant, em Vitória da Conquista, 2021.



Fonte: SANTOS, F. B.V. dos. Pesquisa de campo por formulário virtual, 2021.

As relações de trabalho que produzem e mantêm esses espaços se constituem contraditórias. O capital orienta limites entre as classes que continuam interagindo para garantir a separação, pois os seguranças constituem classe trabalhadora. E com o uso das tecnologias são organizados de forma a evitar ao máximo o contato, até o verbal. Algumas portarias têm sistemas que identificam o carro do morador.

A engenhosidade do planejamento espacial é utilizada para a negação dos riscos externos e para fomentar a sensação de liberdade ao mesmo tempo. O paraíso não pode ser opressor. Ao invés de muros altos, espaços abertos, ao invés de um número grande de vigias, câmeras. Cada metro quadrado é pensado para vender associadamente mercadoria simbólica - segurança, como se pode perceber no presente trecho da entrevista ao incorporador.

Com relação à segurança, eu tenho uma questão interessante. A gente entende que o ladrão, o contraventor, ele sempre quer facilidade, né? Então, qual a principal estratégia de segurança? Tanto é que nós não temos históricos de invasões, a nenhum dos três Haras Residence. Porque como é que é feito? Como é que é pensado? Em torno do muro de todos tem uma faixa que a gente chama de pista de Cooper ou cavalgada, que é uma área de no mínimo quatro metros do muro até o primeiro meio-fio. Desse meio fio até o próximo meio-fio é a largura mínima das ruas que nós fazemos é de 6 m. Então você já tem do muro quatro mais seis, 10 metros. Os passeios costumam ser de 2 m e meio, num Haras daí, por exemplo, e um recuo frontal de 5 metros. Então da primeira parede das casas até o muro são 17 metros e meio. Então fica difícil o cara pular o muro e se esconder rapidamente. Então acho que isso é um item de segurança importante que faz com que qualquer pessoa que ande fique exposto, mesmo que ele esteja 100% é construído digamos assim, que todos os lados estejam com construção. Sempre haverá de uma rua a outra, com relação ao muro, numa casa de frente para outra a distância mínima vai ser seis metros, mais dois e meio de cada passeio, cinco, 11 metros, mais cinco do recuo de um lado e cinco de outra casa, mais 10. Então 21 metros. Então sempre tem uma distância muito grande, uma boa visibilidade e a visibilidade inibi o ladrão.

Um dos grandes incentivos à compra relatado, pelos condôminos, foi a possibilidade de lazer vigiado, uma vez que 40% dos condôminos tem filhos entre 5 a 12 anos e 25% entre 12 a 18 anos. As elites e classes médias se preocupam primordialmente com crimes patrimoniais (roubo, extorsão mediante sequestro, latrocínio etc.), enquanto as pessoas que integram as classes mais baixas da sociedade, temem pela própria vida.

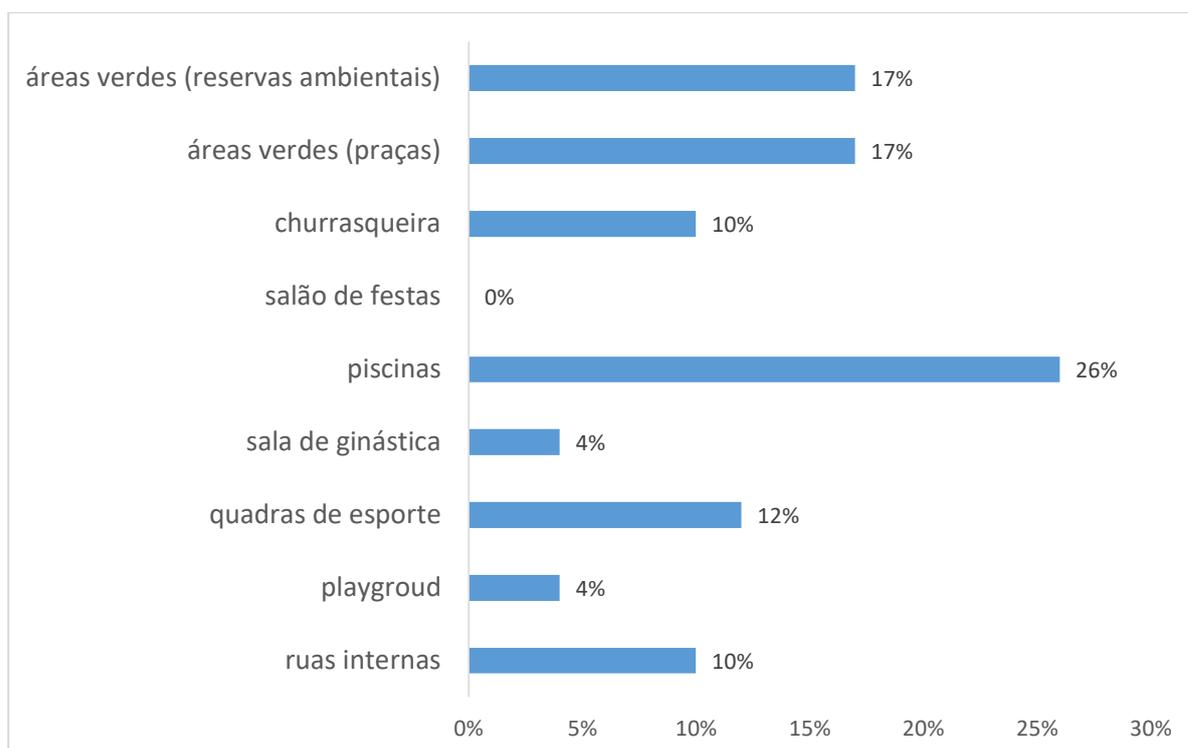
Ainda com relação a percepção de segurança, não se pode desconsiderar a visão que os condôminos têm de si e dos demais e a condição de classe inserida nessa visão. Embora 65% dos entrevistados tenham declarado conhecer bem menos da metade dos moradores, 70% destacaram perceber entre si o mesmo estilo de vida e condição financeira. Esse novo tipo de moradia contribui mais para um sentimento de pertencimento de classe do que de comunidade, como sugere o nome. Logo, o discurso da segurança traz entranhado uma questão de *status* social.

Ocorre um verdadeiro *marketing* publicitário em torno desses empreendimentos, desde o lançamento com *show* de celebridades, até a divulgação de eventos realizados nas residências dos moradores ou em espaços de convivência, sempre divulgados nas páginas das redes sociais. Tal realidade, possibilita que a sociedade veja a participação nestes eventos como sinônimo de *status* social. O capital monopolista transforma essas áreas numa “[...] espécie de marca geográfica de diferenciação social, onde as classes médias e altas, enquanto tais seriam facilmente identificadas na complexidade social” (TAVARES, 2009, p.157).

O conforto foi o segundo aspecto relatado como atrativo pelos compradores. É garantido pela relação tamanho de área e número de pessoas que utilizam os espaços, selecionados pela condição de compra. 70% dos entrevistados entendem que a quantidade de pessoas no condomínio é adequada e o acesso a casa dentro do condomínio é fácil em virtude do baixo trânsito de veículos e a extensão do mesmo.

A pesquisa de campo permitiu um levantamento dos espaços mais utilizados pelos usuários dentro dos condomínios e a análise quantitativa apontou para os espaços mais moldados pela atividade construtiva, mais urbanizados como os mais preteridos (66%). Apenas 17% dos entrevistados apontaram uma predileção pelas áreas de reservas, pelo contato exclusivo com a natureza, conforme mostra o Gráfico 3.

Gráfico 3 - Espaços mais utilizados, pelos entrevistados, para o lazer nos condomínios Haras Residence e Campus Vivant, em Vitória da Conquista, 2021.



Fonte: SANTOS, F. B.V. dos. Pesquisa de campo por formulário virtual, 2021.

Tal constatação suscita uma pergunta? Se o bem-estar advém do contato com a natureza como muitos anúncios apontam, porque os espaços artificializados são os mais usados?

Essa indagação só pode ser entendida ao se voltar o olhar à capacidade do capital de extrair renda monopolista e para tal o capital construtivo será investido para tornar as experiências mais fáceis, divertidas e prazerosas. O lazer na natureza demanda aventura, risco e contemplação, mas o lazer recreativo, valoriza diversão, segurança e contemplação de tecnologias arquitetônicas. Os condomínios de lazer são templos do refinamento contínuo dos produtos imobiliários e apresentam uma enorme gama de detalhes internos e apelos que buscam tornar os momentos prazerosos e dignos de postagem pelos condôminos.

Ao se analisar os dois empreendimentos separadamente é possível identificar particularidades e estas são a condição master para maior extração da renda monopolista. Harvey (2005), colabora para tal compreensão, ao analisar “[...] como os processos contemporâneos de globalização econômica se relacionam com as localidades e as formas culturais” (p. 221) e ao analisar a relação do capital com a

natureza, a qual postula ser a 16ª contradição do capitalismo, em sua obra “17 contradições e o fim do capitalismo” (HARVEY, 2016).

No Campus Vivant a natureza “[...] está interiorizada na circulação e na acumulação do capital” (HARVEY, 2016, p.230), mercantilizada nitidamente para garantir valor de uso e, ao mesmo tempo, potencializar o valor de troca - uma *greenwashing*⁵⁷.

As peças publicitárias expostas nas Figuras 12 e 13 evidenciam aspectos sociais como segurança, cultura, lazer, além dos fatores locacionais, já tratados na seção anterior, para chamar atenção que o referido empreendimento serve para lazer e investimento. As “[...] características e elementos naturais são agentes ativos em todos os pontos do processo de acumulação do capital. O fluxo monetário é uma variável ecológica, e a transferência de nutrientes através de um ecossistema também deve constituir um fluxo de valor” (HARVEY, 2016, p.230).

Figura 12- Características naturais voltadas a extração de renda monopolista – Campus Vivant, em Vitória da Conquista – BA, 2021.



Fonte: Peça publicitária do empreendimento. Pesquisa de campo – Julho de 2021.

⁵⁷ “greenwashing” – Disfarçar um projeto com fins lucrativos como um projeto para melhorar o bem-estar das pessoas. (HARVEY, 2016, p.231).

Figura 13 – Recreação e natureza voltadas a extração de renda monopolista – Campus Vivant, em Vitória da Conquista – BA, 2021.



Fonte: Peça publicitária do empreendimento. Pesquisa de campo – Julho de 2021.

No Condomínio Haras Residence, vê-se, conforme constata Harvey, que as “[...] tentativas de acumulação das rendas monopolistas, absorveram os desenvolvimentos e as tradições culturais locais” (2005, p. 229). A incorporadora utiliza-se de aspectos culturais e históricos de cada município onde chega para criar o que chamam de temas e conceitos para potencializar a extração de renda, como revela o trecho da entrevista em pesquisa de campo:

Basicamente trata-se de temas e conceitos. Por exemplo, em Feira de Santana, uma cidade que está no semiárido da Bahia, é extremamente quente e não tem praia e valoriza muito a coisa rural, o tema foi uma espécie de fazenda. Uma chácara mesmo! E parte desse tema acabou sendo de todos, com baias para cavalos, essas coisas todas, que deram muito certo. Fizemos a maior piscina em condomínio fechado da época no Brasil com 1100m² e 1600 m² de área molhada. Então para quem era da cidade e morava lá dizia “Ah é muito bom mas faltava uma praia”. Então a conceito era mais ou menos esse de fazer uma piscina enorme para ela ser a charmariz. No de São Cristóvão, a temática local - os fundadores da cidade. Aí dentro da área do condomínio tem um lago para criar peixes, para ser uma espécie de pesque-pague. Aí em todos eles têm um tipo de monumento que remete a temática. Então lá tem uns sapatos, lá tem um farol, que

remetem a história de São Cristóvão. O daqui, como Vitória da Conquista é considerada a Suíça baiana, foi uma temática mais para cidades frias. Então, a arquitetura toda desenvolvida como uma técnica em estilo *enxaimel*, que é aquele estilo das construções alemãs, das construções mais ali de Blumenau, muito característico. Mas aí tendo a Suíça baiana e o frio, aí criamos a piscina aquecida. "Ah, Conquista é muito bom, mas também não tem praia", nós fizemos uma prainha lá. "Ah, Conquista é uma das cidades que aqui perto tem Gruta" aí nós fizemos a gruta. Tem Iguai, tem cidades próximas que tem Cachoeira, fizemos algumas Cascatinhas lá. Então, sempre procurando a temática da cidade, a temática que agrade a quem é da cidade.⁵⁸

Em Vitória da Conquista um processo interessante se escancara em contradições num sistema que exaspera o lucro. A ideia de riqueza concentrada “a Suíça” e os aspectos locacionais que possibilitam o turismo em municípios próximos são utilizados para cenarizar o que de fato é nosso - a terra, equalizando uma nova mercadoria – a segunda moradia. Pois, até mesmo a ideia de médias térmicas climáticas semelhantes ao do país europeu, é potencializada pela especulação imobiliária. O tipo climático da Suíça é temperado, o de Vitória da Conquista é quente temperado. O que de fato permite a comparação climática é a sensação térmica no município – próxima a 6°C, enquanto que na Suíça a média está entre -2° a +7°C. Sem falar no coeficiente de Gini⁵⁹, na Suíça, de acordo com o PNUD/2020 0,312, enquanto que em Vitória da Conquista, 0,59 segundo o DATASUS⁶⁰. O que se nota, é a terra sendo utilizada em prol da extração da renda diferencial II, como pode ser observado nas Figuras 14 a 16.

⁵⁸ Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 17 de julho de 2021.

⁵⁹ Coeficiente de Gini é um instrumento estatístico criado para medir o grau de concentração de renda em determinado grupo. Ele aponta a diferença entre os rendimentos dos mais pobres e dos mais ricos. Numericamente, varia de zero a um (alguns apresentam de zero a cem). O valor zero representa a situação de igualdade, ou seja, todos têm a mesma renda. O valor um (ou cem) está no extremo oposto.

⁶⁰ (DATASUS Tecnologia da Informação a Serviço do SUS. Acesso em Índice de Gini da renda domiciliar *per capita* segundo Município. Período: 1991, 2000 e 2010.

Figura 14 – Pórtico de entrada do Haras Residence em estilo *enxaimel* – O muro como condição de mais valor. Vitória da Conquista – BA, 2021.



Fonte: Redes sociais do empreendimento. Instagram. 2021

Figura 15 – Área de convivência em estilo arquitetônico *enxaimel*, no Condomínio Haras Residence, em Vitória da Conquista – BA, 2021.



Fonte: Redes sociais do empreendimento. Instagram. 2021

Figura 16 – Cachoeira dentro de uma piscina, no Condomínio Haras Residence, em Vitória da Conquista – BA, 2021.



Fonte: Redes sociais do empreendimento. Instagram. 2020

Nos dediquemos ainda a compreensão do tipo e nome do empreendimento para melhor elucidar esta questão. O Haras Residence é um espaço de lazer com lotes e não um grande Haras com lotes para moradia, evocando um modo de vida rural. Embora o nome mercantilize indiretamente essa ideia, ela não se manifesta concretamente, como aponta a definição do próprio empreendimento, pelo representante da incorporadora.

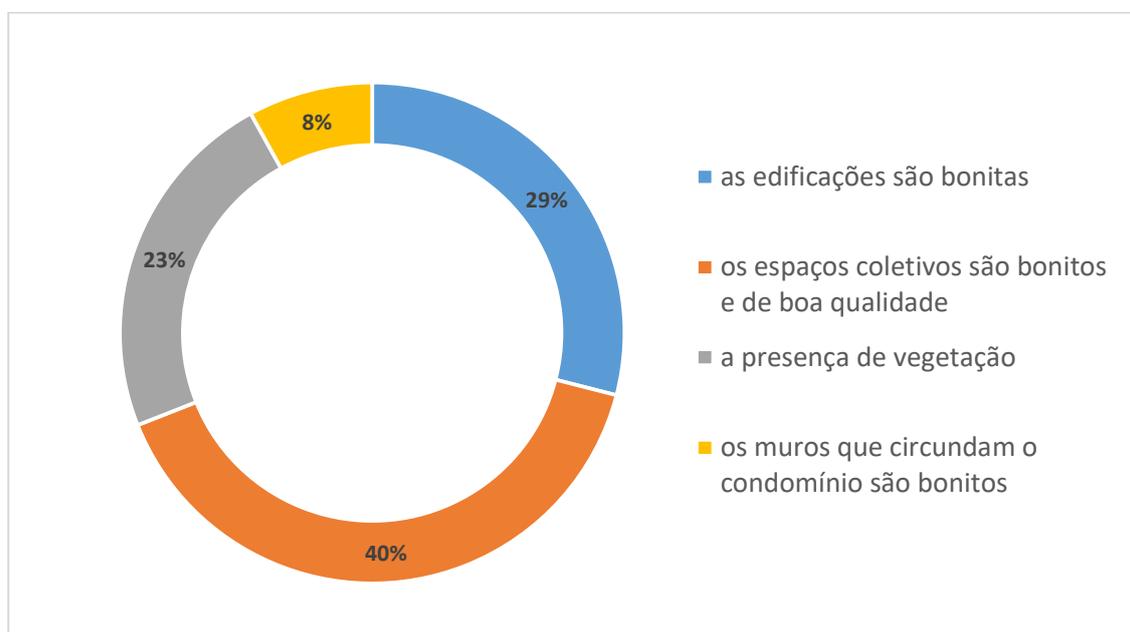
O nome do condomínio é Haras Residence. Vou falar do de Conquista. O de conquista tem uma área que a gente chama Fazendinha ou Fazenda, tem lá "Fazenda Haras Residence". Que é uma área que é composta por baias para cavalos. Enfim, área para adestramento de cavalos, tem o Curral para mini boi, mini vaca. Então é área de fazenda. Isso tudo é área de lazer, tá! E no centro do condomínio, o condomínio tem um formato mais ou menos retangular, com um pouco de curvatura. Mas no meio dele tem uma área comprida que a gente colocou tudo de lazer. Então tem a área da Fazenda ligando a área da Fazenda a área que a gente chama de Resort, tem um corredor com

plantas e um corredor que é uma Gruta que nós fizemos. Depois da Gruta, é o que a gente chama de espaço resort, no Resort tem quiosques para as pessoas poderem fazer seu churrasco, fazer suas reuniões, seus encontros. Tem a Prainha, tem a piscina Resort, que é a piscina aberta com a ilha no meio, uma piscina com 700 metros quadrados de área molhada. Tem a piscina aquecida. Tem quadra de squash, quadra de areia, quadra de tênis, quadra Polivalente e um campo Gramado. Então essa área que a gente chama de espaço Resort e a área de lazer. Em torno dessas áreas é que estão os lotes.

Enquanto no Campus Vivant a natureza é, claramente, mercadoria, no Haras Residence, ela é camuflada ao se associar aos aspectos culturais e a ideia de *status*, do chique, do *enxaimel* para atender o processo de reprodução do capital. Como bem resume Harvey (2005), o que se observa é “[...] como os capitalistas de todos os tipos (inclusive, o mais exuberante dos financistas internacionais) se seduzem facilmente pelas perspectivas lucrativas dos poderes monopolistas” (p. 230), apoiando assim, “[...] desenvolvimentos locais com potencial para produzir rendas monopolistas” (HARVEY, 2005, p. 230).

Tal especulação incorporativa logra êxito e potencializa-se, como mostra o Gráfico 4. Para 77 % dos moradores a beleza dos condomínios se dá pelos projetos arquitetônicos e 23% pela natureza. Os demais destacam sempre fatores ligados à infraestrutura, como aponta os resultados desta pesquisa no Gráfico 4.

Gráfico 4 – Opinião dos moradores entrevistados quanto a aparência interna do condomínio Haras Residence, em Vitória da Conquista – BA, 2021.



Fonte: SANTOS, F. B.V. dos. Pesquisa de campo por formulário virtual, 2021.

Os condomínios fechados não estão para benefício direto do bem-estar, mas para benefício do capital. Quaisquer potencialidades passíveis de ser atribuída ao solo, como meio de valorização, serão utilizadas. A própria pandemia de SARS COV-19 acresceu a esse tipo de empreendimento. Foi identificado em entrevistas que muitos compradores, que apenas utilizavam os espaços internos nos finais de semana, começaram a construir com finalidade de uso para primeira moradia. Novamente a auto segregação, a quem pode usufruir dessa condição por meio da condição de posse.

O *marketing* imobiliário de empreendimentos menores nas proximidades dos condomínios analisados denota isso, como mostra a Figura 17, em que se busca alcançar alguma competitividade de mercado se utilizando do confinamento pandêmico como chamariz.

Figura 17 – Propaganda do empreendimento Chácaras Paraíso, em Vitória da Conquista – BA, em que se faz uso da condição de confinamento na pandemia de SARS-COV-19, 2021.

**SAIA DO CONFINAMENTO
E VENHA
PARA O PARAÍSO!**
Garanta já o seu!!!

CHÁCARAS Paraíso
2ª Etapa

- EXCELENTE LOCALIZAÇÃO (VETOR DE CRESCIMENTO)
PRÓXIMO A BR 116/LAGOA DAS FLORES
- FRAÇÕES DE 1.000 M²
- REDE ELÉTRICA
- TERRA FÉRTIL
- ASFALTO (VIA PRINCIPAL)

ENTRADA + 108 PARCELAS DE R\$ 212,97
FACILITAÇÃO DE PAGAMENTO

STAND DE VENDAS: AV. ASCENDINO MELO - 297 (SHOPPING ITATIAIA) 1º PISO - LOJA 11 - VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

JMS

Fonte: Pesquisa de campo. Folder físico de empreendimento. 2019.

Os condomínios Haras Residence e o Campus Vivant buscam materializar a renda monopolista e precisam encontrar modos de conservarem “[...] únicos e particulares as mercadorias ou os lugares, mantendo a vantagem monopolista numa economia mercantil e, frequentemente, muito competitiva” (HARVEY, 2005, p. 224). E para tal fazem uso de todo um aparato jurídico para se instalarem e manterem sua margem de lucros, sempre com a complacência do Estado. Ambos são os únicos condomínios fechados no município até o momento legalizados. Essa condição será retomada na próxima seção.

Para o capital tudo que pode agregar valor de troca é transformado em mercadoria. A segurança, o conforto, a sensação de pertencimento a determinada classe social que concentra riqueza – o *status*, o bem-estar e a natureza dentro da lógica social do capitalismo servem para potencializar o valor de troca do solo.

O capital seleciona espaços e pessoas e os organiza no processo produtivo a seu serviço, se valendo de estruturas físicas, fobias e *fetiches*, enquanto molda sociopatologicamente as relações de maneira a perpetuar seu processo acumulativo.

SEÇÃO 5

5 O ESTADO E O PLANEJAMENTO DOS ESPAÇOS RURAIS EM TEMPOS DE CONDOMÍNIOS DE ALTO PADRÃO

As áreas rurais vêm apresentando uma complexa variação de atividades que vão além do fazer agrícola, historicamente direcionadora das decisões sobre essa parcela do espaço. O lazer, o turismo e a segunda moradia, inseridos na proposta de mercado dos condomínios de lotes fechados passaram a caracterizar novas áreas próximas às cidades, alterando os modos de vida e as relações sociais tradicionais com sua forma particularizada do urbano.

Essa rápida expansão na última década em muitos municípios brasileiros e, em particular, em Vitória da Conquista levou à formulação de questões quanto aos mecanismos utilizados pelo mercado imobiliário para assegurar seus objetivos lucrativos. Ao descortinar a realidade concreta dessa pesquisa, viu-se a relação de parceria entre o capital e o Estado, no sentido remover os obstáculos para a plena realização dos propósitos do capital imobiliário e financeiro, bem como dos interesses tributários do Estado. As questões quanto à legalidade dos condomínios fechados, às consequências para as práticas sociais cotidianas dos espaços devido seu caráter segregacionista, bem como sobre a influência destes sobre as finanças dos municípios, ilustram parte das indagações que afloram das contradições reveladas.

Por estas razões, essa seção, objetiva trazer alguns elementos para reflexão. Primeiramente, sobre as legislações específicas que disciplinam a implantação dessa forma de uso do solo urbano, seguida, do conhecimento do processo de legalização dos mesmos no município de Vitória da Conquista e as contradições postas com a produção destes condomínios; e por fim, possibilitar breves reflexões sobre os instrumentos legislativos que se tem na atualidade para lidar os desafios postos.

5.1 O Estado e a criação dos “condomínios de lazer” em áreas rurais.

(O Capital) derruba e quebra todas as barreiras jurídicas ou tradicionais que o impedem de comprar a seu bel-prazer esta ou aquela espécie de força de trabalho ou de se apropriar deste ou daquele gênero de trabalho (GAUDEMAR, 1977, p. 191).

Cabe ao Estado o papel de orientar o processo de ocupação e uso do solo e para isso se utiliza de condições jurídicas de regulação do solo, criando possibilidades para efetivar o direito à reprodução da vida e também as *mais valias* fundiárias. Interesses que se contrapõem no sistema capitalista tanto no campo quanto na cidade, e na última década em Vitória da Conquista de forma mais contundente com a extração da *mais valia* fundiária urbana no campo que para ocorrer força alterações regulatórias com intuito de garantir maior acumulação do capital.

Situação que incide em conflitos de interesses que confluem para tentativa de sobreposição de normas para o rural, criando ambiguidades, que forçam a flexibilização e normatização rural e urbana, construindo áreas de ocupação específicas que dificultam uma ocupação coerente destes espaços produzidos dispersamente.

O planejamento das áreas rurais cabe ao Município, em conjunto como o Estado e a União. Com a aprovação do Estatuto da Cidade em 2001 – Lei que apresenta as diretrizes para o planejamento urbano e territorial – os Planos Diretores Municipais passaram a abranger a totalidade do território municipal, ou seja, áreas rurais e urbanas. Isso com o intuito de operacionalizar maior auxílio do município no desenvolvimento econômico destes espaços, atendendo as diretrizes previstas nos incisos VII a XIX da Lei 10.257/2001 – Estatuto da Cidade:

VII – integração e complementaridade entre as atividades urbanas e rurais, tendo em vista o desenvolvimento socioeconômico do Município e do território sob sua área de influência;

VIII – adoção de padrões de produção e consumo de bens e serviços e de expansão urbana compatíveis com os limites da sustentabilidade ambiental, social e econômica do Município e do território sob sua área de influência;

IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; (BRASIL, Estatuto da cidade, 2001).

Contudo, mesmo diante das atuais mudanças na lei, as áreas rurais ainda têm sido desprestigiadas no planejamento urbano em virtude do próprio processo de elaboração do PDU se constituir uma obrigatoriedade recente, a partir de 2001, e o aparato administrativo estar continuamente voltado à área urbana nos primeiros planos diretores elaborados.

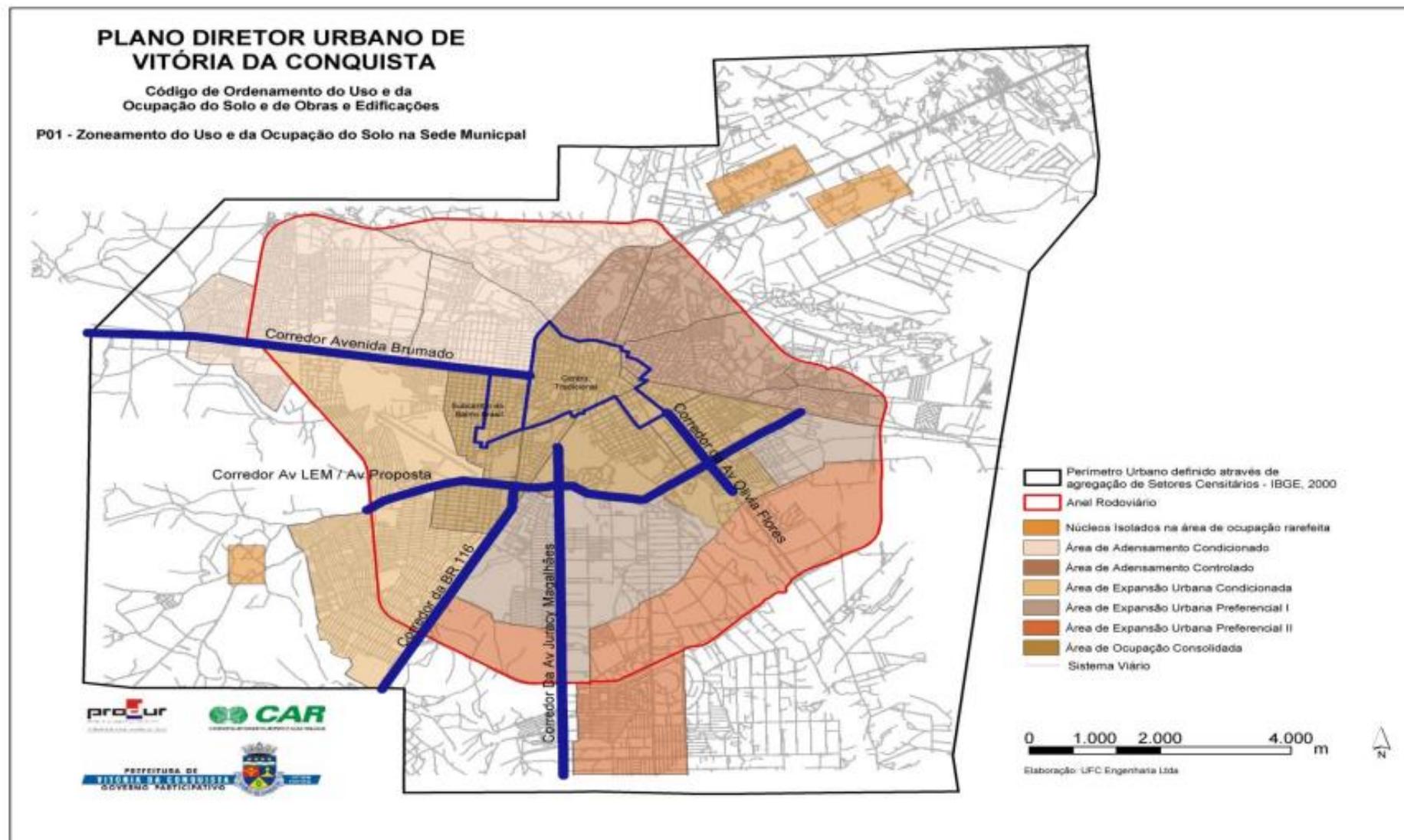
Em Vitória da Conquista, o primeiro Plano Diretor Urbano, após o Estatuto da Cidade, foi concluído na gestão do Prefeito José Raimundo Fontes, por meio da Lei Nº 1.385/2006 e da Lei nº 1481/2007, que instituiu o código de ordenamento do uso e da ocupação do solo e de obras e edificações do município. As referidas leis estabelecem as normas para o licenciamento de parcelamento, urbanização, edificação e de atividades, de observância obrigatória pelos agentes públicos e privados, bem como um glossário conceitual dos tipos de empreendimentos e atividades a serem geridas no município, classificadas em categorias de uso do solo.

Foram instituídas sete macrozonas, conforme o Mapa 04 que evidencia o Zoneamento do uso e ocupação do solo na sede do município em 2007, organizadas para garantir a aplicação das diretrizes propostas para cada área dentro do perímetro urbano.

Diretrizes quanto as normas, critérios e restrições de parcelamento do uso do solo para a sede, não apresentando zoneamento para área rural, bem como nenhuma outra orientação de uso e parcelamento. O texto de parágrafo único do Art. 4º, informa que “As condicionantes referentes a terrenos que independem do zoneamento atenderam ao estabelecido nesta lei e no Código Municipal de Meio Ambiente” (Lei N.181/2007). Entende-se aqui que as áreas não contempladas por zoneamento sejam as rurais.

Como mostra a Mapa 04, áreas de expansão urbana preferencial dentro da sede do município foram preteridas para gerenciamento e novos empreendimentos que se instalavam na cidade no período foram atendidos em lei, a saber, como específica o Plano Diretor: os conjuntos habitacionais, os condomínios de moradia e misto. Enquanto, a falta de zoneamento rural e a não ponderação de ações colabora para perpetuação de práticas históricas de produção do espaço no município orientadas tão somente pelo capital.

Mapa 4 – Zoneamento do uso e ocupação do solo na sede do município de Vitória da Conquista - BA, 2007 - PDU



Fonte: Representações cartográficas do PDU de Vitória da Conquista, Lei n. 181/2007.

Liana Oliveira, arquiteta e urbanista da Fundação Escola Politécnica da Bahia – FEP, em breve análise sobre como ocorreu a expansão do perímetro urbano em Vitória da Conquista em reunião do PDDU⁶¹, no dia três de agosto do corrente ano, acrescenta,

Essa questão do zoneamento é uma questão bastante complexa em Vitória da Conquista. Ao longo da história de crescimento da cidade houve decisões sucessivas de ampliação do perímetro urbano. É um processo que já vem de longo tempo, de longo curso. A medida que aparecia um interesse de um empreendimento, esticava o perímetro urbano e hoje Vitória da Conquista tem um perímetro urbano imenso. [...] A toda uma pressão imobiliária para que a cidade fique à disposição de qualquer tipo de investimento em qualquer lugar.

Como resultado dessa intenção de investimento e da falta de clareza possibilitada em meio as mudanças jurídicas quanto ao ordenamento do solo no país, os condomínios fechados em áreas rurais estão sendo construídos, potencializando a exploração da *mais valia*, se favorecendo de interpretações e entendimentos divergentes e da falta de clareza quanto as competências entre Município, Estado e União.

De acordo com Zuquim (2008), o Estatuto definiu, sem articular com outros níveis federativos, a abrangência do Plano Diretor, incidindo em conflitos de atribuições, pois as áreas rurais são constitucionalmente de competência da União. Com isso, o ordenamento territorial das áreas rurais favorece interpretações e entendimentos divergentes de atribuições.

Para uns, as áreas rurais passam a ser objeto das políticas públicas de desenvolvimento urbano, considerando que o município tem como atribuição legislar sobre todo o território. Para outros, a competência de legislar sobre o uso do solo das áreas rurais é da União, pois a política agrícola e agrária é competência da União, e o parcelamento do solo rural é de atribuição do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), já que existem normas específicas para tal. E ainda, sobre essas políticas públicas, apresentam-se à competência do Estado e União no legislar sobre as questões ambientais (ZUQUIM, 2008, p. 5).

Tal situação colabora para equalização de mercadorias urbanas no campo, enquanto as disposições legais do território rural são direcionadas para atender o

⁶¹ Transcrição da própria pesquisadora da reunião do PDDU.

capital, indo de encontro a função social da terra, alterando seus usos ao invés de colaborar para resolução de problemas enfrentados nas áreas rurais.

Para melhor compreensão das alterações que estão se concretizando no campo brasileiro e em Vitória da Conquista, faz-se necessário discutir, brevemente, as atribuições e competências dos entes federativos na divisão dos deveres para a legislação do território rural.

Cabe a União legislar sobre as atividades do setor primário da economia. Elaborar e executar planos de organização do território e de desenvolvimento econômico e social em nível nacional e regional, voltados ao desenvolvimento das áreas rurais. Para atender essa obrigação possui como estruturas – O Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento (MAPA) direcionado a atender os interesses do agronegócio, o Ministério do Desenvolvimento Agrário (MDA), orientado ao incentivo da pequena produção familiar e o Instituto Nacional de Reforma Agrária (INCRA), autarquia subordinada ao MDA.

Ao INCRA compete a realização da reforma agrária, o cadastro nacional de imóveis rurais e a administração de terras públicas da União. De acordo com a Constituição Federal de 1988 é competência da União: a) legislar sobre o direito agrário; b) elaborar e executar planos nacionais e regionais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social; c) desapropriar terras por interesse social para fins de reforma agrária; d) executar a política agrícola; e) instituir impostos sobre a propriedade territorial rural (BRASIL, Constituição Federal, 1988).

Para realizar tais obrigações faz uso da Lei Básica do Direito Agrário - O Estatuto da Terra, Lei Nº4504 de 1964 que “[...] regula os direitos e obrigações concernentes aos bens imóveis rurais, para fins de execução da Reforma Agrária e promoção da Política Agrícola.” (BRASIL, Estatuto da Terra, 1964)

O Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64), no art. 4º, incisos III e II, define Módulo Rural como a área rural fixada a fim de atender às necessidades de uma propriedade familiar, um imóvel que possa ser diretamente explorado por uma família para lhes garantir a subsistência e viabilizar sua progressão socioeconômica. Trata-se de uma unidade de medida agrária, expressa em hectares. A dimensão mínima de um imóvel rural caracterizado como propriedade familiar - O módulo rural, independente da região do país em que se situe, não pode ser menor de 20.000 m² (vinte mil metros quadrados) de área, ou seja, 2,0 ha (dois hectares). Essa medida mínima, pode ser maior a depender da região, conforme a legislação específica estadual.

Outra lei federal que determina a impossibilidade da divisibilidade do módulo rural é a Lei Nº 5868/72, no Art. 8º:

Para fins de transmissão, a qualquer título, na forma do artigo 65, da Lei n.º 4.504, de 30 de novembro de 1964, nenhum imóvel rural poderá ser desmembrado ou dividido em área de tamanho inferior à do módulo calculado para o imóvel ou da fração mínima de parcelamento fixada no parágrafo 1º deste artigo, prevalecendo a de menor área (BRASIL, Lei Federal nº 5.868/72, art. 8º, 1972).

O estabelecimento dessas medidas mínimas possibilita a existência de condomínios de chácaras familiares, ainda voltados a produção agrária, e não ao lazer. Condomínios que ocorrendo, ainda estão sobre a responsabilidade de zoneamento do INCRA e pagam tributação de imóvel localizado fora do perímetro urbano do município – O Imposto de Propriedade Territorial Rural (ITR), direcionado ao auxílio e manutenção de políticas estatais de desconcentração de terras.

Embora a arrecadação do ITR seja realizada pela União, 50% do produto desta arrecadação vai para as prefeituras dos municípios onde as fazendas se localizam, uma vez que cabe ao município garantir a operacionalização conjunta do solo. Só são isentos do pagamento do ITR os imóveis rurais abaixo de 30 hectares, desde que o proprietário não tenha outro imóvel no meio rural ou urbano.

Essa possibilidade de isenção, acrescida da falta de conhecimento legislativo de muitas pessoas, quanto ao zoneamento e à fiscalização efetiva, possibilitam a existência de parcelamentos de solos ilegais, em áreas descontínuas⁶², sem infraestrutura mínima que cobram do município investimentos à medida que estas áreas se tornem mais concentradas, favorecendo brechas para acumulação do capital e lançando o ônus sobre os cofres municipais.

Essa é a realidade concreta de Vitória da Conquista e de muitos municípios, vista por interessados de maneira naturalizada e descompromissada, recriando áreas fragmentadas e segregadas. A princípio, não reconhecidas como tal em virtude do discurso do *marketing* imobiliário e por ainda não corresponder as áreas especificamente urbanas, mas que necessitam de maior controle e atenção em momentos de instalação de tipos novos de empreendimentos imobiliários urbanos,

⁶² Expressão cunhada por SPÓSITO (2010) no livro *A cidade-campo: perspectivas a partir da cidade*. A autora define que espaços de descontinuidades territoriais são áreas onde ocorre a superposição de formas espaciais e conseqüentemente uma indefinição morfológica. São voltados aos usos do solo, praticas socioespaciais e de interesses políticos e econômicos associados ao mundo rural e urbano.

como os condomínios de lazer, chácaras, e loteamentos em áreas rurais que causam maior adensamento.

Caldeira (2003) ao analisar as práticas de instalação destes condomínios no Estado de São Paulo, contribui para uma categorização bastante cônica das funções do urbano, ao especificar que:

[...] são fisicamente demarcados e isolados por muros, grandes, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública rejeitam explicitamente. São controlados por guardas armados e sistemas de segurança, que impõem as regras de inclusão e exclusão. São flexíveis: devido ao seu tamanho, às novas tecnologias de comunicação, organização do trabalho e aos sistemas de segurança, eles são espaços autônomos, independentes do seu entorno, que podem ser situados praticamente em qualquer lugar (CALDEIRA, 2003, p. 258-259).

Como apresentado, o condomínio de lotes fechados embora se constitua da noção de distanciamento social, não estão soltos no espaço, adequando-se as relações preponderantes, ao contrário, orientam de forma mais intensa novas relações de manutenção da vida produzindo contradições e cobram seu preço em diferentes esferas. Estes condomínios não compõem majoritariamente a forma de organização e uso do solo rural, mas do urbano. O Art. 22 da Lei municipal Nº 181/2007, orienta essa forma de parcelamento do solo na sede do município, categorizando-a como condomínio horizontal ou conjunto habitacional, atribuindo responsabilidade de manutenção da área comum aos condomínios.

Em 2015, outra lei municipal voltada a atualização e maior regulação destes empreendimentos foi promulgada no município: a Lei complementar nº 2.043, de 26 de junho de 2015, alterou as leis municipais nº s 1385/2006 e 1481/2007 quanto ao estabelecimento de reserva de áreas institucionais dentro dos condomínios voltadas ao poder público, o que permite acordos de concessão à gestão municipal neste tipo de empreendimento instalado. O que deixa claro que o Estado, na esfera municipal, não está em nenhum momento alheio aos movimentos de extração da renda urbana em áreas urbanas ou rurais, ao contrário, “personifica o capital”, conforme atesta parte do texto desta Lei:

2º do artigo 11 da Lei Municipal nº 1481/2007 passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 11. [...]

As áreas institucionais [...]:

III - Poderão ser substituídas por área construída, desde que:

- a) Seja de interesse estritamente público e direcionado para a implantação de equipamentos comunitários e/ou urbanos, devidamente justificado pelo Município;
- b) Seja elaborado projeto executivo, devidamente aprovado pelo Município, previamente à permuta;
- c) Seja elaborado pelo Município orçamento da obra a ser edificada, com base em parâmetros estabelecidos na legislação orçamentária vigente;
- d) Tenham o valor da obra a ser edificada e o terreno a ser implantado correspondência com o valor da área institucional total a ser reservada, no próprio empreendimento, baseado no valor de mercado, estabelecido por avaliação promovida pelo Município.

Fica alterado o § 3º do artigo 22 da Lei Municipal nº 1481/2007, que passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 22. [...]"

§ 2º Nos condomínios horizontais e conjuntos habitacionais serão obrigatórias a reserva e/ou implantação de usos complementares proporcionais à densidade de ocupação prevista para o condomínio, de acordo com as disposições do Quadro 3.2 do Anexo III, nas seguintes condições:

I - Quando ocorrer em lotes regulares, serão obrigatórias a reserva e implantação de áreas verdes e de lazer;

II - Quando ocorrer em glebas, serão obrigatórias a reserva e implantação de áreas verdes e de lazer e a reserva de áreas institucionais, sendo esta última com acesso irrestrito a toda população;

III - As áreas institucionais de que trata o inciso II deste parágrafo deverão satisfazer às normas e restrições estabelecidas para as mesmas no Título II, Capítulo IV, Seção II desta Lei, que trata de Loteamento e Reloteamento. (VITÓRIA DA CONQUISTA, Lei complementar nº 2.043, 2015).

O Estado também, na esfera municipal, atua possibilitando concessões paulatinas em situações em que as limitações são genéricas, se aproveitando da possibilidade aberta pela Lei Federal de Parcelamento do Solo (Lei nº 6766/79, que estabelece parâmetros mínimos de urbanização voltados a áreas de urbanização específica com a finalidade de atender conjuntos habitacionais de interesse social, no artigo 3º. "Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal " (BRASIL, Lei Federal no 6.766/79, redação dada pela Lei nº 9.785/99).

Santoro (2014), ao analisar a instalação de zonas de condomínios fechados, chácaras de lazer e ranchos no interior de São Paulo, argumenta que essa Lei que se constitui num "[...] importante marco da flexibilização das regras de parcelamento do solo em prol de habitação de interesse social, na década de 1980" (2014, p.8) foi emprestada para a regularização de usos urbanos sobre áreas rurais, por permitir

quantidade de infraestrutura básica a ser implantada menor que a de parcelamentos do solo comuns, “[...] basta ter vias de circulação, alguma forma de escoamento das águas pluviais, rede para o abastecimento de água potável e soluções para esgotamento sanitário e energia elétrica domiciliar (ou seja, não é necessário ter rede)” (SANTORO, 2014, p.8).

Cria-se uma realidade bastante complexa de definição, pois ainda que haja construções de condomínios com características urbanas, não significa que em seu entorno não tenha subsista produção agrícola ou pecuária, mesmo de pequeno porte.

Estas áreas de urbanização específica passam a apresentar uma complexa sobreposição de usos que resulta em conflitos quanto a cobrança de tributos, o Imposto Territorial Rural (ITR) ou o Imposto sobre a Propriedade e Territorial Urbano (IPTU), prejudicando populações com maior dificuldade de serem ouvidas por questões econômicas, incidindo na falta de concessão de alvarás de construção e licenciamentos para áreas rurais, na priorização da atenção do Estado as famílias destas áreas, na pouca fiscalização e a proliferação de assentamentos ilegais que não oferecerão a infraestrutura básica mínima. Contradições que tendem a se avolumar até o momento que INCRA ou o poder municipal se posicione legalmente para descaracterizar essas áreas como rurais.

A descaracterização para fins urbanos de imóveis cadastrados no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) é possibilitada pela Instrução Normativa 82/2015 que orienta a Atualização de dados no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) instituído pela Lei n.º5868/72. O artigo 19, dispõe que:

[...] quando o imóvel perder a destinação que o caracterizava como rural, nos termos do Capítulo III, deverá ser providenciada a atualização cadastral, que corresponderá às operações de:
I - cancelamento de cadastro, no caso de descaracterização da área total cadastrada; ou
II - atualização cadastral da área remanescente, no caso de descaracterização de área parcial (BRASIL, Instrução Normativa 82/2015).

Observa-se que a expressão “atualização cadastral” de área remanescente favorece a expansão urbana, complementando a variedade de estratégias à maior extração de *mais valia*, pois quanto mais desigual e segregado for o território, maior será a acumulação. Essa descaracterização pode ser solicitada pelo titular da terra ou

pelo município, conforme orienta o Art. 20. E, após análise conjunta do INCRA com os órgãos competentes ambientais e urbanísticos, onde são considerados os zoneamentos propostos pelo município (se houver) e o zoneamento de planta representativa identificando a localização do imóvel, o INCRA - conforme prevê o Artigo 28 - defere o pedido, sem custo algum ao solicitante.

A organização do processo de descaracterização rural, o custo zero e a facilidade encontrada para sua concretização, favorecem práticas de expansão descompromissada do urbano, ao passo que aponta uma fragilidade de controle do uso e ocupação e das estruturas fiscal e tributária do INCRA, que diante das crises produtivas inerentes ao processo de desenvolvimento desigual do capital, combina fatores que colaboram para o estabelecimento de visões distintas do rural como espaço de lazer e descanso que não garante uma elevação das condições de vida de todos os envolvidos.

Outra redução de custos produtivos no que facilitam a espacialização das empresas incorporadoras com o aval do Estado, através da ação deliberativa do Superior Tribunal de Justiça (STJ) se refere a não incidência do Imposto Sobre Serviços (ISS) sobre o setor da construção civil. O ISS é o imposto da atividade de incorporação imobiliário a ser pago as prefeituras onde os empreendimentos são construídos.

Foi identificado no transcorrer dessa pesquisa que, em 2010, época de constante expansão do mercado imobiliário, incorporadoras recorreram à Justiça, alegando que a cobrança de serviços é realizada na cidade de origem de serviço, e que a venda de algo acabado não configura prestação de serviço. Ideia, que recebeu concordância do Estado, conforme noticiado entre empresas incorporadoras atuantes em Vitória da Conquista em páginas virtuais e comemorada pelo mercado imobiliário, conforme texto divulgado.

Segundo o STJ, a obrigação da incorporadora em relação aos adquirentes é de entregar “uma coisa certa, determinada e acabada – o imóvel – ao final de certo prazo, portanto a relação entre as partes é de compra e venda (obrigação ‘de dar’) e não de serviço (obrigação ‘de fazer’)”.

Mesmo no caso do imóvel vendido ainda na planta, o imposto não pode ser cobrado. “A eventual venda das unidades antes da conclusão da obra não converte esta relação de mera compra e venda em relação de serviços”, revela trecho do julgamento do STJ.

De acordo com a jurisprudência atual, a empreendedora delega a construção a um terceiro (a empreiteira), comprovando, dessa forma,

uma relação de serviço entre a incorporadora, como tomadora, a construtora, como prestador. Por isso que, neste caso, o contribuinte do ISS não seria a empresa que revende e entrega o imóvel para o cliente final.

Segundo o trecho emitido pelo STJ, “se a incorporadora, ao invés, assume concomitantemente a função de construtora, o serviço de construção será prestado por ela a si própria, o que tampouco configura hipótese de incidência do ISS”. E há uma ressalva no caso do proprietário da incorporadora ser o mesmo dono da construtora contratada para prestar o serviço. Se forem duas razões sociais diferentes existirá a cobrança. Caso seja um só CNPJ, não haverá serviço, portanto, sem ISS (Site oficial da Haras Residence, novembro de 2016).

É notório, com base nas situações expostas, até o presente momento, que os capitais financeiros e imobiliários, aliançados com o Estado, determinam o uso e a regularização do solo no país e no município, se valendo de novas políticas que, ao mesmo tempo que colaboram para produção mais participativa do solo, garantem a execução de estratégias voltadas a reprodução do próprio sistema que a orienta, reproduzindo contradições e desafios.

5.2 A transformação de áreas rurais em urbanas específicas no município de Vitória da Conquista

O estabelecimento de áreas de expansão urbana específica⁶³ em áreas rurais num município onde dentro do perímetro da malha urbana ocorra várias áreas sem função social temporária, chama a atenção e levanta questionamentos quanto as intenções e o nível de influência política do mercado imobiliário nas decisões do Estado. Uma vez que a implementação de novas centralidades, força a valorização das áreas contínuas entre a centralidade principal e a secundária.

A medida que o Estado possibilita a instalação de um empreendimento que tende a gerar nova centralidade, não apenas colabora para com a instalação de um serviço pontual a determinada classe social em um lugar, mas ao processo e especulação imobiliária de valorização de toda uma área.

Sobre o processo de valorização da terra, Carlos (2001) pondera:

⁶³ Denominação utilizada em textos de leis municipais que tratam de expansão urbana para área rural em Vitória da Conquista no período de 2013 a 2020.

O processo de formação do preço da terra, enquanto manifestação do valor das parcelas, leva em conta, desde processos cíclicos da conjuntura nacional até aspectos políticos e sociais específicos de um determinado lugar. Todos esses fatores vinculam-se ao processo de desenvolvimento urbano, que redefine a divisão espacial e, o valor das parcelas. Este será determinado em função do conjunto ao qual pertencem e na inter-relação entre o todo e a parte ocorre o processo de valorização de cada parcela do espaço (p.54).

Desse modo, com o objetivo de valorizar suas terras, os proprietários fundiários acabam por exercer pressões constantes junto ao Estado, na tentativa de interferir no processo e definição e estabelecimento de leis de uso e ocupação do solo e zoneamento urbano, assim como em relação a investimentos públicos em infraestrutura.

O estabelecimento de áreas urbanas específicas, como vimos na seção anterior não é um processo simples, demanda articulação entre diferentes instituições do poder estatal, além de estudos de viabilidade ambiental e social, mas como aponta o campo dessa pesquisa e as formulações de Harvey, ocorre, “Em troca de uma renda monopólica, concedem-se licenças privadas sobre [...], novos métodos e até novos sistemas organizacionais da propriedade privada (2016, p.233).

Para descrever esse processo foram realizadas entrevistas junto à Câmara de vereadores, na pessoa do presidente da autarquia e também junto aos representantes das Secretarias de Infraestrutura e da Mobilidade Urbana, uma vez que toda alteração do espaço, não se restringe apenas a divisão de parcelas de solo, mas a alterações na base do processo de produtivo e, conseqüentemente, no cotidiano de muitas pessoas.

Compete à Câmara Municipal colaboração ao poder Executivo Municipal na questão legislativa e organizacional do solo, conforme prevê a Lei Orgânica do Município - Lei N.º 1390/2007, no artigo 15, incisos I e XIII:

Artigo 15. Cabe à Câmara Municipal, com a sanção do Prefeito, legislar sobre matérias de competência do Município, especialmente no que se refere ao seguinte:

- I. Assuntos de interesse social local, inclusive suplementação das legislações federais e estaduais, no âmbito de sua competência;
 - XIII. planos e programas municipais de desenvolvimento, inclusive o Plano Diretor;
 - XVII. ordenamento, parcelamento, uso e ocupação do solo urbano.
- (VITÓRIA DA CONQUISTA, Lei Orgânica do Município, 2007).

Logo, a implementação de uma nova modalidade de ocupação do solo – “Condomínios fechados”, não ocorreria sem a participação dos representantes do povo. Quanto a função do poder executivo, da política urbana, a mesma lei traz as seguintes orientações:

Artigo 137. Para fins de execução da política urbana,
IV. Regularização fundiária e urbanização específica para áreas ocupadas pela população de baixa renda.

Artigo 140. O Município estabelecerá, mediante lei, em conformidade com as diretrizes do Plano Diretor, normas de zoneamento, loteamento parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção do patrimônio histórico, cultural e ambiental, áreas envoltórias dos bens tombados e demais limitações administrativas pertinentes.

Artigo 143. A política de desenvolvimento urbano e habitacional do Município será conjugada com os esforços da União e do Estado e definirão o planejamento e a ordenação e usos, atividades e funções de interesse local, visando:

IV. Prevenir e corrigir as distorções do crescimento urbano;

VIII. Distribuir os benefícios e encargos do processo de desenvolvimento da cidade, inibindo a especulação imobiliária, os vazios urbanos e a excessiva concentração urbana (VITÓRIA DA CONQUISTA, Lei Orgânica do Município, 2007).

Como mostra o texto e foi mencionado na subseção anterior, o poder municipal pode atuar na expansão de áreas urbanas conforme a lei 6.766/79, redação dada pela Lei nº 9.785/99, que garantiu maior autonomia para transformação de áreas rurais em urbanas em localidades ocupadas por população de baixa renda, as chamadas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), atentando-se para o que dispõe o Plano Diretor e as normas de zoneamento estabelecidas pelo próprio plano de forma a atender as necessidades coletivas e inibir a especulação imobiliária. Tais orientações legislativas suscitam algumas perguntas, passíveis de futuras investigações: Estas novas áreas estabelecidas estão voltadas a população de baixa renda? O plano diretor utilizado como base para estabelecimento das novas leis já previa zoneamento para esse tipo de atividade? Cabe o Estado orientar o uso e ocupação ou regulamentar interesses de determinados grupos?

A primeira questão, já respondida com base nos resultados do campo na seção quatro, deixa claro que as brechas encontradas na lei serviram a uma classe social mais abastada, que busca uma autosegregação e que paga por ela sem comprometer suas condições de sobrevivência, pois dispõe de todo conforto nestas localidades e condições rápidas de acesso. A distância para estes não representa um empecilho ao

acesso aos serviços pretendidos. Diferente das classes de baixa renda que são empurradas para as franjas de cidade, mas que pagam o ônus de não poderem viver nas áreas mais concentradas populacionalmente onde os serviços estão disponíveis. A distância se torna uma barreira. Ir à escola, ao trabalho, dispor de atendimento médico se constituem mais um desafio para garantir sua sobrevivência.

Quanto as orientações do Plano Diretor, atenta-se às Leis 1385/2006 e Lei 181/2007. A lei do Plano Diretor Urbano, 1385/2006, no artigo 29 aponta que as diretrizes para Áreas de Expansão Urbana Rarefeita são:

I. Manutenção de densidades baixas e parâmetros de ocupação compatíveis com as restrições ambientais; II. Preservação do patrimônio ambiental referente aos recursos hídricos, à flora e à fauna” e “III. Uso exclusivo para a implantação de lotes-chácara de dez mil metros quadrados; IV. Contenção de processos desordenados de ocupação nas faixas de domínio de vias e nas faixas de proteção permanente (VITÓRIA DA CONQUISTA, Plano Diretor Urbano, 2006).

Essa mesma Lei categoriza as áreas de Campinhos, Lagoa das Flores e Distrito Industrial como rarefeitas.

Já a Lei Nº 1481/2007, que institui o Código de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do Município de Vitória da Conquista, aponta as áreas dos bairros (Airton Sena, Espírito Santo e Universidade) como rarefeitas e detalha a forma de legalização de condomínios fechados em área urbana, bem como os documentos necessários, na Subseção I - Reloteamento, Loteamento e Urbanização de Interesse Social, Urbanização e Condomínios Horizontais e Conjuntos Habitacionais, no artigo 88.

Por meio do levantamento de documentos de leis que explicassem a expansão urbana para área rural dos empreendimentos em análise junto à Câmara de Vereadores no município, foram identificadas cinco autorizações no período de 2013 a 2021, conforme mostra o Quadro 3.

Entre 2013 e 2014, foram instituídas áreas voltadas a modalidade de loteamento fechado para fins de Lazer de Campo e entre 2017 e 2019 voltados a Núcleos urbanos.

Quadro 3 - Áreas de expansão urbana em áreas rurais, criadas por leis municipais em Vitória da Conquista – 2013 a 2021.

ANO	NOME	LOCALIZAÇÃO	ÁREA RURAL	ÁREA DE GLEBA	LEI	MODALIDADE	ZONEAMENTO
2013	Haras Residence	BR 116, Km 809 - Sentido Norte	Fazenda Rancho W4	800.000 m ²	Nº 1.948/2013	Condomínio fechado de Lazer de Campo /Lotes	ZR - 7 ¹
2014	Campus Vivant	BR 116, KM 843 - Sentido Sul	Fazenda Pedra	3.000.000 m ²	Nº 1.975/2014	Condomínio fechado de Lazer de Campo/ Lotes e Chácaras	ZR - 7
2017	Fazenda Natureza	1,50 Km BA-263 - Distrito de Iguá	Fazenda Natureza	1.020.000 m ²	Nº 2.206/2017	Loteamento/	Núcleos urbanos ²
2019	Fazenda LMRR	Distrito de Jose Gonçalves	Fazenda LMRR	200.000 m ²	Nº 2.374/2019	Loteamento/	Núcleos urbanos
2019	Fazenda Oceania	Distrito de Jose Gonçalves	Fazenda Oceania	1.050.000 m ²	Nº 2.375/2019	Loteamento/	Núcleos urbanos

Fonte: SANTOS, F. B.V. dos. Pesquisa de campo. Julho de 2021. As referidas leis se encontram no anexo dessa dissertação.

Notas explicativas:

1 - ZR – 7: Área de Expansão urbana rarefeita. Lei 1385/2006. (Caminhos, Lagoa das Flores, Distrito Industrial dos Imborés). Lei 181/2007(Airton Sena, Espírito Santo e Universidade).

2 - Núcleos urbanos Lei N.º1481/2007, Artigo 7. § 4º Nos Núcleos Urbanos fora da sede municipal serão permitidos os usos residencial e comercial varejista, de serviços e institucional, com área de influência de nível local.

Lei Federais citadas no corpo do texto das leis listadas acima:

Lei nº 6766/79 - Art. 3º. Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal." (NR). Texto atualizado pela 9785/99.

Lei 4591/64 – Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. No artigo 8º discrimina o tipo de construção e áreas permitidas. Decreto de Lei 271/67- Art 3º Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591/1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infraestrutura à construção da edificação.

§ 1º O Poder Executivo, dentro de 180 dias regulamentará este decreto-lei, especialmente quanto à aplicação da Lei nº 4.591/1964, aos loteamentos, fazendo inclusive as necessárias adaptações.

§ 2º O loteamento poderá ser dividido em etapas discriminadas, a critério do loteador, cada uma das quais constituirá um condomínio que poderá ser dissolvido quando da aceitação do loteamento pela Prefeitura.

Foi percebido que em ambos os textos é utilizada a expressão “Área Urbana Específica”, diferente do que sugere os textos de lei citados “áreas urbanas rarefeitas”, situação que conduz a dedução que as aprovações destes condomínios se constituem situação inédita no município e que, possivelmente, foram regularizados com base no último trecho da Lei Federal nº 6766/79 – “[...] assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.”

O capital se utiliza dos detalhes mínimos que a legislação possibilita e, seguidamente, orienta transformações estruturais para atender sua reprodução, orientando replanejamentos como pode ser percebido em trecho da entrevista com representante da Secretaria de Infraestrutura e Mobilidade urbana do município:

Então quando a gente coloca uma situação de instalação de núcleo urbano, ou seja, criação de uma área específica [...] Campos do Vivant e Haras Residence, a gente tinha que criar uma lei específica com os parâmetros urbanísticos, tudo de acordo com a área. Então a gente sentava, sentavam dois, três arquitetos junto comigo, a gente começava a destrinchar as necessidades da área, o quê que a gente poderia colocar. Porque eu não posso, como acabei de falar, colocar um lote de 200 metros quadrados aqui dentro de uma zona rural, ou seja, eu vou estar adensando muito aquela região estrutural. Aí ver a situação de drenagem, como é que vai ficar? Como é que vai ser essa permeabilidade no solo? Então são muitas coisas que preocupam e que a gente pode estar a longo prazo. O município vai ser responsável por isso. [...] A prefeitura tem trabalhado com regras de regularização fundiária, junto à Secretaria de Desenvolvimento Social.⁶⁴

Os parâmetros citados no trecho da entrevista, utilizados para regulação do uso, ocupação e parcelamento do solo estão em anexo, juntamente com as cópias das Leis. Os referidos empreendimentos demandaram um desprendimento de ações realizadas para instalação desses condomínios, da esfera privada à pública. Na esfera privada, na área da engenharia, da arquitetura, do trabalho braçal, mas na esfera pública,

[...] o Estado pode dirigir o investimento para determinados lugares na cidade sob o pretexto da “necessidade coletiva”. Neste sentido, a reprodução do espaço se realiza em um outro patamar revelando o espaço como momento significativo e preferencial da realização do capital financeiro (CARLOS, 2004, p.17).

⁶⁴ Entrevista realizada em 22 de junho de 2021 com representante do SEMOB e SEINFRA.

Reclama a atenção ainda, o fator localização nos textos de aprovação das leis. As duas primeiras autorizações enfatizam o endereço as margens da BR 116 e não as localidades distritais. É sabido que a partir do momento que estas vias são transformadas em vias de zonas urbanas, elas podem ser consideradas pelo Plano Diretor como Corredores de Usos Diversificados e passam a receber atenção municipal em trechos determinados, conforme prevê o parágrafo único, do artigo 31 da Lei 1385/2006:

Parágrafo único. São medidas mitigadoras para os Corredores de Usos Diversificados: I. Orientação e sinalização do tráfego, para a acessibilidade ao empreendimento; II. Estabelecimento de maior permissividade, com relação a usos, aos terrenos lindeiros (VITÓRIA DA CONQUISTA, Lei 1385, 2006)

A compreensão da transformação de áreas rurais em urbanas não se completa se não analisada, mesmo que brevemente, a influência das subprefeituras no processo de expansão do processo de loteamento. Foi identificada em pesquisa de campo discursos de corretores imobiliários e vídeos de venda de empreendimentos que se utilizam da facilidade de acesso também pelas vias aos distritos. Os distritos estão se tornando também fator locacional para extração de renda diferencial II. Estes empreendimentos apresentam como condição de atração também valores de lotes menores, como pode ser observado na Figura 19.

As subprefeituras se constituem numa estratégia para atender às demandas da população da zona rural e atendem também os empreendimentos do setor imobiliário indiretamente. O Estado vai cedendo ao apetite do capital, conforme pode-se confirmar em entrevista a Secretaria de Mobilidade Urbana.

Hoje o quê, que acontece. Essas estradas e os sinais que existem nesses locais, não somente elas são utilizadas de acesso a esses loteamentos ou condomínios, certo. Principalmente os que estão dentro da zona mesmo. Você vai ali para a região de José Gonçalves e vai achando muitos loteamentos irregulares. Então essas estradas ligam também aos povoados, aos núcleos urbanos, eu posso citar José Gonçalves, Bate-Pé. Aquela Estrada ela é utilizada por outras pessoas, não somente para acesso, então aqui na Mobilidade Urbana (setor) através da Coordenação de Infraestrutura Viária, a gente faz um trabalho junto à Secretaria de Agricultura, de tratamento dessas vias. Hoje dentro do governo foram criados pelo prefeito Herzem, as subprefeituras. Foram três, uma em José Gonçalves, outra em Albino e outra em Bate-pé. Elas têm autonomia de estar cuidando daquelas áreas, ou seja, cada um desses equipamentos, dispõem de máquinas, operadores de tráfego dessas áreas, que antes era sempre muito

esquecida, por mais que a zona rural, ela tenha uma malha muito grande, uma quilometragem gigantesca dentro do município dessas áreas, dessas estradas de terra que a prefeitura tem que tratar para poder atender à população.⁶⁵

Figura 18 – Condomínio Rural São Jorge, nas proximidades da BR 116 e do Distrito sede de José Gonçalves, em Vitória da Conquista – BA, 2021.

Venham ser vizinhos do Cantador Xangai e do Repentista Onildo Barbosa!
corretores de imóveis

170,00
Parcelas sem juros

Infraestrutura:

- **GUARITA**
- **REDE ELÉTRICA**
- **REDE DE ÁGUA**

Parcelamento:

- **A PARTIR DE R\$ 170,00**
- **LOTES DE 1.000 M2**

Vendas:

- **Luciano Lauro 77-99170-7272**

LOCALIZAÇÃO:
Distrito de José Gonçalves.
Apenas 1 mil metros do asfalto.

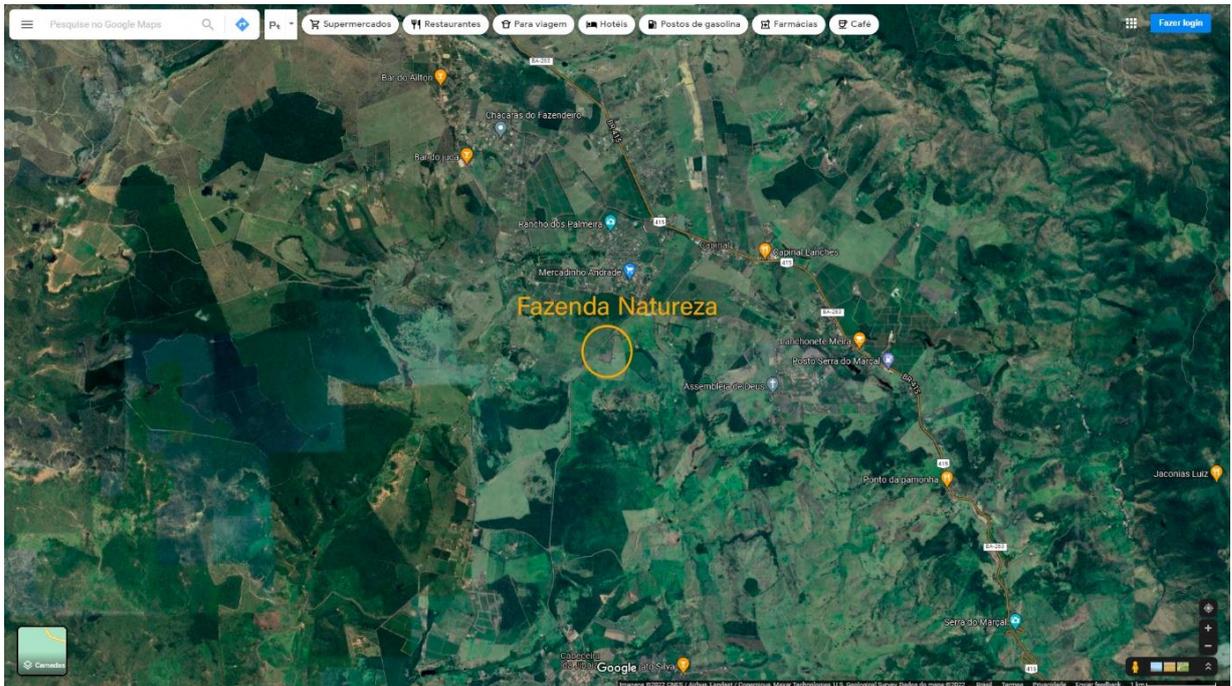
imobicon consultoria imobiliária

Fonte: Pesquisa Virtual. Condomínio Rural São Jorge - MGF Imóveis - MGF Imóveis (mgfmoveis.com.br). Fevereiro de /2021.

As áreas de expansão específica das Fazendas Natureza, LMNR e Oceania estão voltadas a loteamentos em área de núcleos urbanos e embora não se destinem a condomínios de lazer, objeto desta pesquisa, corroboram a compreensão de que a recente maior valorização das áreas rurais criada pelo capital financeiro e imobiliário através dos condomínios fechados de lazer tem impulsionado uma expansão de aspectos do urbano de forma segregada.

⁶⁵ Entrevista realizada em 22 de junho de 2021 com representante do SEMOB e SEINFRA.

Figura 19 – Imagem de satélite de área de expansão específica em Iguá – Distrito de Vitória da Conquista – BA, 2021.



Fonte: Pesquisa de campo. Google Earth e setor de Patrimônio da PMVC. 12 de Julho de 2021.

Nota-se que a área reconhecida pela Lei Nº 2.206/2017 não apresenta em seu entorno concentração urbana, pois está um pouco afastada do Distrito de Iguá. Mas como orienta o processo de regulação dessas áreas, segundo informação coletada junto à Presidência da Câmara de Vereadores e conforme orienta a lei, teve que comprovar projeto de execução de infraestrutura básica, que está em execução.

Já as áreas específicas no Distrito de José Gonçalves apresentam aspectos de malha urbana. É possível identificar na Figura 20 a área de expansão específica em Jose Gonçalves, distrito de Vitória da Conquista os traçados das vias de circulação e os lotes.

Figura 20 – Imagem de satélite de área de expansão específica em áreas rurais das Fazendas LMNR e Oceania – Distrito de Jose Gonçalves/Vitória da Conquista.



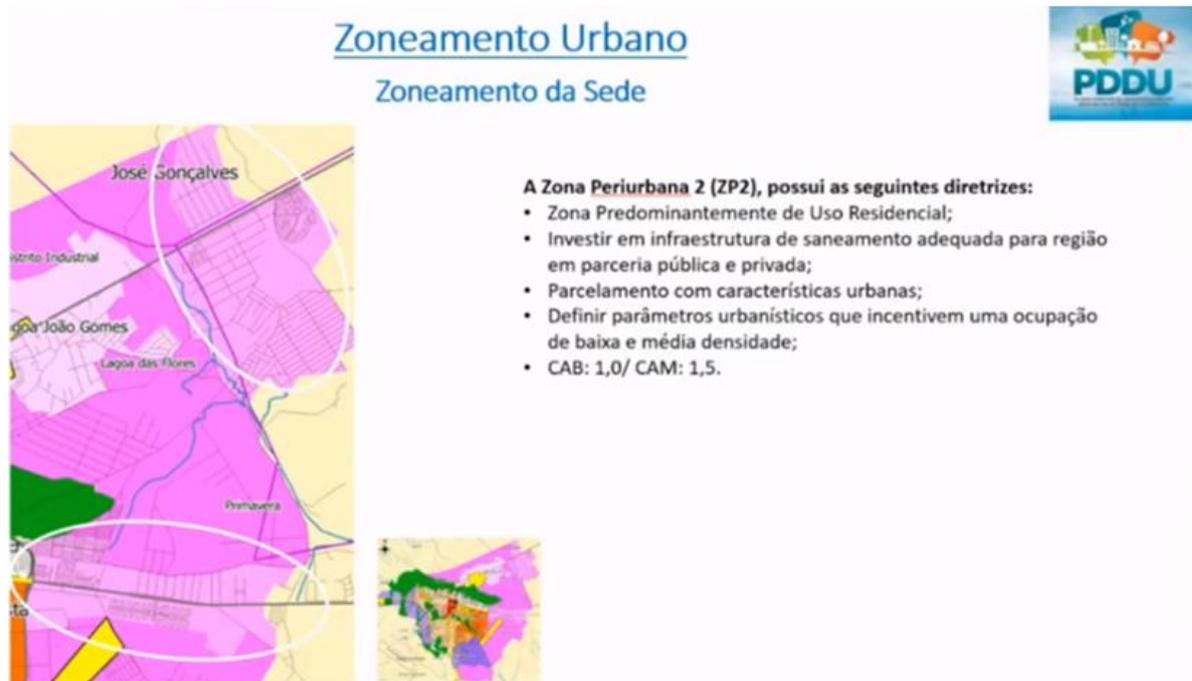
Fonte: Pesquisa de campo. Google Earth e setor de Patrimônio da PMVC. 12 de Julho de 2021.

No dia 06 de fevereiro de dois mil e dezenove, o então Prefeito Herzem Gusmão direcionou à presidência da Câmara de Vereadores projeto de Lei Complementar 01/2019 para reconhecimento dessa área como Expansão Urbana e no “Produto 10, Tomo II - Relatório Preliminar do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano” ela já aparece sob novo zoneamento, como mostra a Figura 21.

Já no limite do que seriam as áreas urbana da sede, a área vem sendo ocupada devido ao fato de ser alvo de investimentos de alguns empreendimentos como condomínios, lotes menores e áreas de lazer. A proposta do Plano Estratégico da Fundação da Escola Politécnica da Bahia é que seja zoneada para zona periurbana⁶⁶ 2, que também são zonas de uso residencial. Busca-se investir em infraestrutura de saneamento adequado em parceria pública e privada, porque existem esses empreendimentos privados. Parcelamento com característica mais urbanas.

⁶⁶ Em muitos estudos a área periurbana é considerada o espaço rural localizado no entorno urbano sobre o qual se expandem as cidades. O perímetro urbano que define a forma da área urbana, na maioria dos casos é muito maior do que as efetivamente urbanizadas. Para efeitos deste trabalho será considerado como área periurbana (faixa rural-urbana) o espaço urbano com características rurais formados entre a cidade concentrada e o perímetro urbano.

Figura 21 – Apresentação de Zoneamento proposto para área de José Gonçalves – PDDU/2021



Fonte: Reunião virtual do PDDU de Vitória da Conquista. Agosto/2021. Print da pesquisadora.

Como pode ser observado, a instalação do Haras Residence nessa área incentivou a construção de outros empreendimentos, que tendem a produzir novos adensamentos. Contribuiu para intensificação da especulação imobiliária com a instalação de outros tipos de loteamentos abertos e fechados e chácaras rurais, criando um vetor de expansão urbana que ainda conserva aspectos rurais e onde essa ideia o rural, do lazer, da vaguejada em áreas privadas, os haras corroboram para potencializar a renda diferencial e a valorização da terra.

5.3 As contradições decorrentes da expansão do capital com a instalação dos condomínios fechados

Com base no que foi analisado ao longo do presente trabalho e nas circunstâncias concernentes à produção dessa nova tipologia de moradia, busca-se nesta subseção entender quais são as principais implicações socioespaciais engendradas pela expansão dos condomínios horizontais nas áreas rurais onde são instalados.

Considerando que estes empreendimentos provocam um redimensionamento do processo de produção do espaço urbano. O que merece atenção da sociedade e do poder estatal em virtude das contradições criadas por modos de ocupação estabelecidos a partir do capital e não da necessidade humana – moradia.

5.3.1 Entre o verde e o cinza, a colcha de retalhos: O espaço fragmentado

A primeira contradição é a criação de uma mesma colcha de retalhos de classes sociais da cidade, agora no campo. A expansão de outros tipos de loteamentos de menor porte, voltados a atender parcelas da sociedade com menor rendimentos, reproduzem as mesmas desigualdades espaciais do perímetro urbano. Isso em tempos que as conferências mundiais como a ONU Habitat e da conquista do direito de maior participação da sociedade nos Planos Diretores com a finalidade de promover espaços mais equitativos.

A Agenda 2030 para o Desenvolvimento Sustentável, estruturada em 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS), cita, no artigo 11, que o Estado deve

[...] promover a inclusão e garantir que todos habitantes, do presente e das futuras gerações, sem discriminação de qualquer espécie, possam habitar e produzir cidades justas, seguras, saudáveis, acessíveis, resilientes e sustentáveis, que produzam prosperidade e qualidade de vida para todos. (NOVA AGENDA URBANA, 2026, p.5)

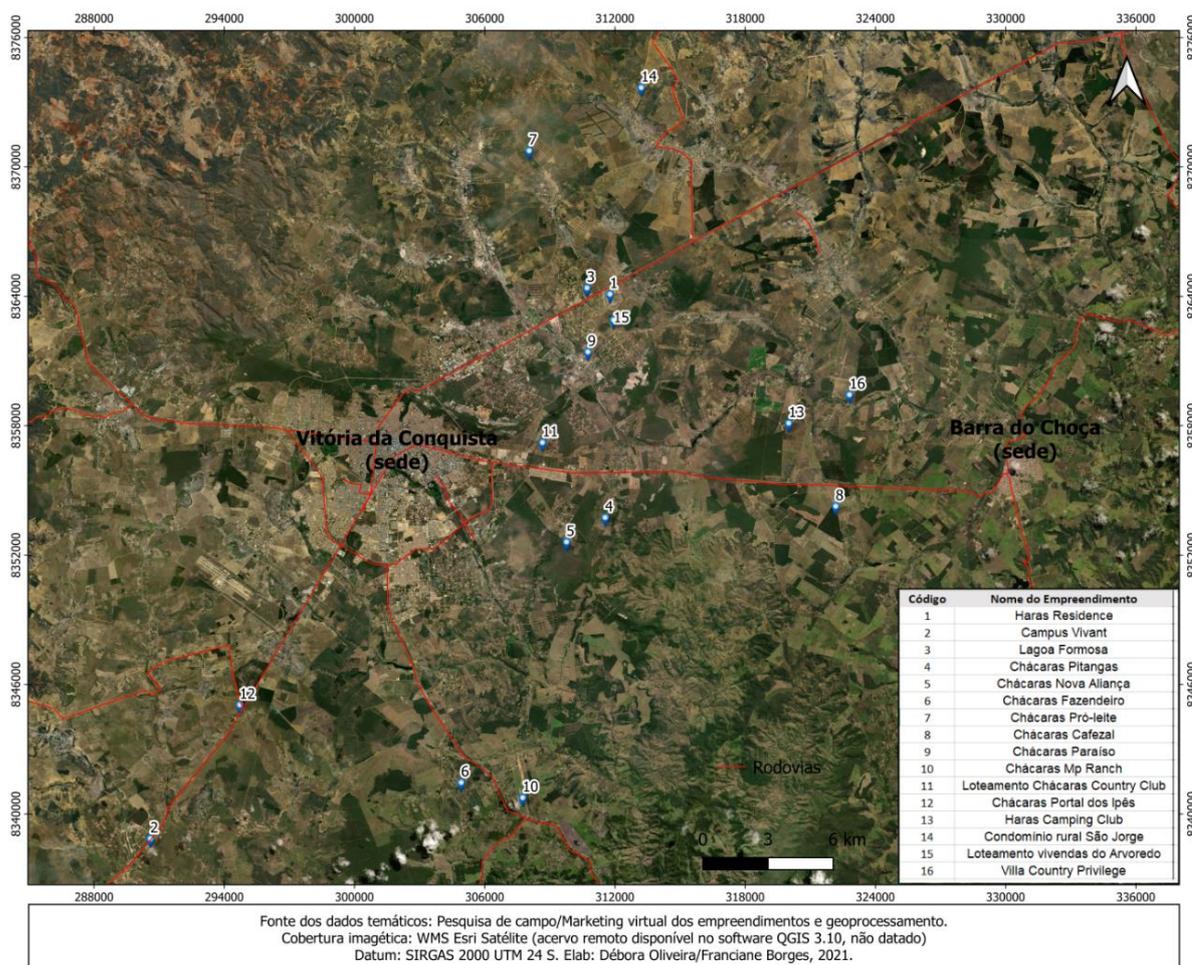
Como podem esses novos empreendimentos serem sustentáveis sem considerar o processo de urbanização capitalista que o reproduzem, permeados de contradições e conflitos?

Contradição social e também ambiental, pois a “natureza” é apresentada como um valor, um benefício a mais para atrair os consumidores. Ao mesmo tempo em que os projetos contemplam áreas de reservas em alguns pontos, construção de parques, propõem pavimentação de ruas, asfalto, estradas, impermeabilização do solo, edificações e novas áreas para deposição de resíduos. Áreas de deposição que podem aumentar de acordo com o perfil de consumo dos moradores dos novos condomínios.

Por trás do discurso da natureza, bem-estar, encontra-se nada menos do que a perenidade das condições de reprodução social de certas classes, de certos povos e até de certos países.

Foram identificados tipos de empreendimentos novos depois da instalação dos Haras Residente e do Campus Vivant, conforme mostra a Figura 22 elaborada a partir de pesquisa de campo.

Figura 22 – Novos empreendimentos de solo parcelado comercializados a partir do lançamento do Condomínios de Lazer Haras Residence e Campus Vivant – Imagem de Satélite. Vitória da Conquista –BA, 2021.



Fonte: Organização de dados: Franciane BorgesVargues do Santos. Elaboração: Débora Oliveira, Fevereiro de 2021.

Com a instalação de novos tipos de empreendimentos: as chácaras⁶⁷, os loteamentos e os chacreamentos⁶⁸, o processo de ocupação vai sendo redimensionado. Provavelmente hoje com um número maior de empreendimentos do que na época de elaboração do levantamento apresentado.

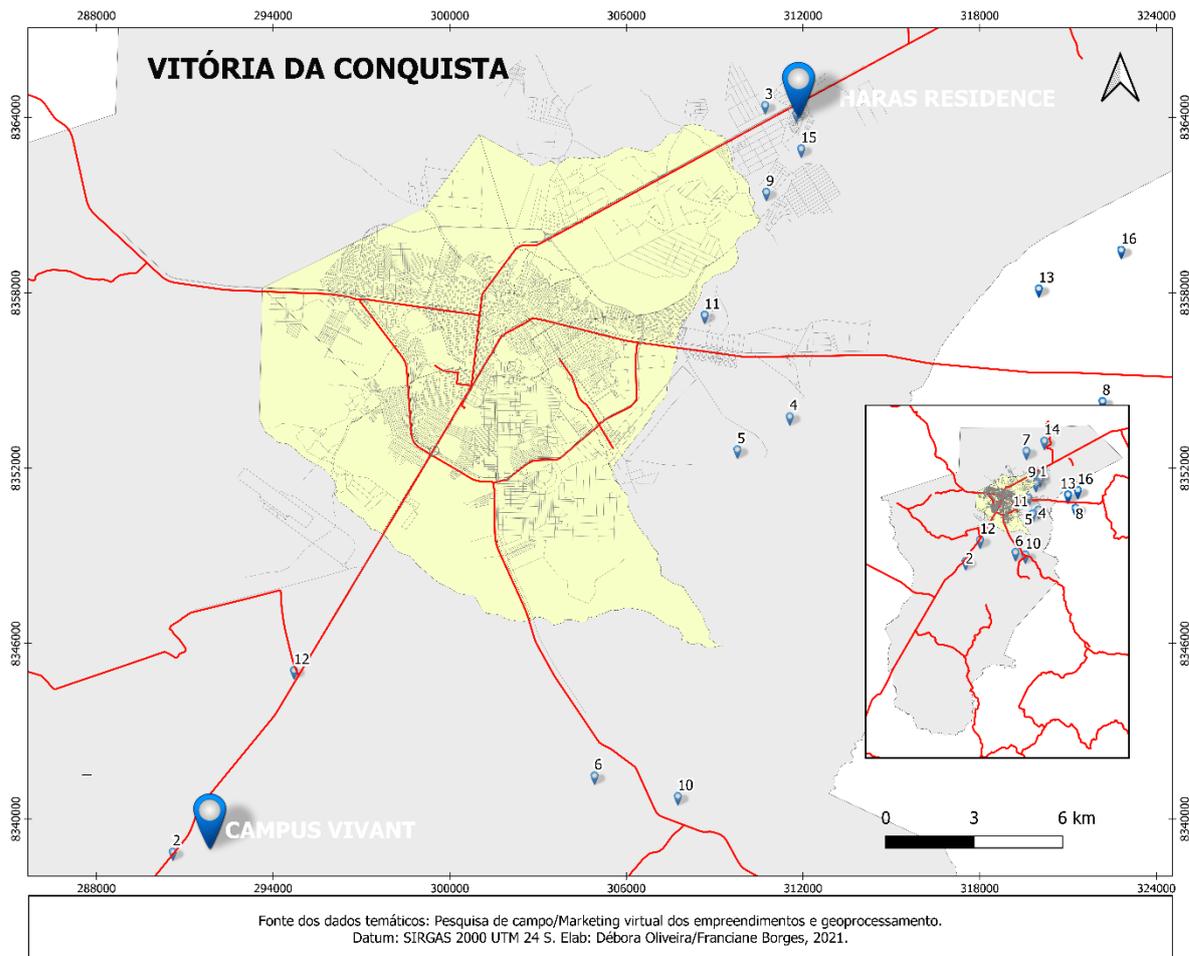
O mecanismo de propriedade privada e o uso do poder público vão promover uma maior extração da renda ao mesmo tempo que favorece a produção de novas mercadorias e fomenta a reprodução ampliada do capital.

O capital vai concentrando-se temporariamente onde pode extrair qualquer parcela de *mais valia*, onde o verde se evidencia, amplificando a apropriação privada dos espaços e a impermeabilização do tecido urbano. O capital que outrora ocupava a periferia da cidade e áreas pontuais na zona rural, escolhe as melhores vias de acesso. Agora, além das BR's, outras vias como as BA's estão sendo utilizadas como propulsoras de renda diferencial, sempre com o mesmo discurso de rápido acesso, a saber: BR 415, BA 263 e BA 265, alcançando os limites de municípios vizinhos como Barra do Choça. O Mapa 5 permite visualizar essa expansão mais claramente:

⁶⁷ As Chácaras conforme apresentado na seção 5.1 se destinam a produção rural e tem área acima do módulo rural. Extensão mínima permitida por lei.

⁶⁸ Chacreamento condomínios de chácaras são construídos pelos empreendedores (antigos donos de fazendas ou seus herdeiros), contrariando as Leis Federais nº 4.591/64, 6.766/79, onde está previsto que as áreas rurais devem ter no mínimo 20.000 metros quadrados para serem regularizadas. No entendimento do Poder Público, as áreas rurais exercem "sua função social" quando são destinadas para a agricultura e a pecuária. Quando destinada ao lazer, a propriedade rural não estaria respeitando sua "função social". Não está previsto no Plano Diretor de Vitória da Conquista. Trata-se de condomínios de lotes rurais com dimensões a partir de 1000m².

Mapa 5 – Novos empreendimentos de solo parcelado comercializados a partir do lançamento do Condomínios de Lazer Haras Residence e Campus Vivant, em Vitória da Conquista –BA, 2021.



Fonte: Organização de dados: Franciane BorgesVargues do Santos. Elaboração: Débora Oliveira, 2021.

Uma breve digressão se faz necessária quanto a influência dos primeiros condomínios de lazer na instalação de outros em municípios vizinhos como Barra do Choça, provocando alterações espaciais e legislativas, vez que o capital não respeita fronteiras. Como se pode perceber, em direção a BA 265, sentido leste – direção Barra do Choça, há a presença de seis novos empreendimentos. Os empreendimentos numerados 8, 13 e 16 estão em território municipal da Barra do Choça.

No referido município, no ano de 2016 foi lançado o empreendimento Haras Camping Club. Condomínio fechado de lazer, também de grande porte da Schittini Incorporadora que, se valendo da proximidade, atraiu grande número de clientes em Vitória da Conquista, enquanto se utilizava do preço de terra menor no município vizinho. A instalação desse condomínio na Barra do Choça orientou a criação de Lei

complementar específica para viabilizar o parcelamento do solo, como ocorreu em Vitória da Conquista e, posteriormente, da Lei Complementar 07/2020 que dispõe sobre a criação da Zona de Urbanização Específica para Chacreamento. O chacreamento já é permitido no município e as referidas complementações de lei tem causado questionamentos quanto a responsabilidade de uso social para novas áreas e também quanto ao aumento de gastos em infraestrutura que recaiu sobre o município, gerando possibilidade de revisão.

5.3.2 A “anemia” dos espaços públicos nascentes

Outra contradição diz respeito as áreas de constituição do processo de desvalorização dos espaços públicos de lazer, uma vez que estes novos espaços já se formam sobre a égide de espaços coletivos de lazer voltado aos pares. Mas conforme já mencionado em outro momento, os condomínios não estão soltos no espaço e se valem dos serviços de outras pessoas que mesmo fora das possibilidades de uso desses empreendimentos têm direito ao lazer. Desse modo, pergunta-se: Diante do estabelecimento de áreas que já pressupõe essas estruturas, que força atuará frente ao poder público municipal em prol da classe trabalhadora e pobre para garantir a construção de praças em áreas institucionais entre condomínios que já possuem outras praças? Essas novas estruturas são criadas já negando os espaços de outrem, potencializa-se a auto segregação que resulta numa fragmentação do espaço para além dos muros.

Souza (2008) sugere usar a palavra “anemia”, para classificar esse processo de enfraquecimento graças à proliferação dos “condomínios exclusivos”. A partir de seus estudos, argumenta que estes são abandonados graças ao medo dos moradores, ou então são “cercados”, prejudicando a vida pública.

[...] isso é uma verdadeira fragmentação - uma fragmentação do tecido sociopolítico-espacial. Ao mesmo tempo em que expressa retrocessos e encolhimento de margens de manobra em matéria de desenvolvimento sócio espacial, essa fragmentação exerce uma força de inércia e condiciona uma socialização deformada, que torna as piores expectativas justificadas. Diante desse pano de fundo, pode-se, sim, falar de uma perda de consistência ou de vitalidade dos espaços públicos (SOUZA, 2008, p.88).

Em visita de campo ao Haras Residence no período noturno, constatou-se uma escuridão total ao redor do empreendimento, inclusive na área institucional lateral. Num primeiro momento, é factível atribuir a isso a condição de ruralidade, mas, num segundo momento, é mister lembrar que estes espaços institucionalizados já nascem anêmicos e pelos fatos apresentados tendem a servir para permutas futuras com o Estado.

5.3.3 A expansão de outros tipos de empreendimentos e a dificuldade de controle e fiscalização

A expansão de loteamentos não regularizados que buscam se aproveitar do discurso midiático de *marketing* de bem-estar, de natureza para extrair maior renda da terra, também é uma contradição que merece atenção. Historicamente, nos municípios brasileiros, assim como em Vitória da Conquista alguns parcelamentos do solo ocorrem sem anuência do Estado na esfera municipal. Conforme Ferraz (2001), em Vitória da Conquista, “[...] nem todas as áreas loteadas são, ou foram, imediatamente vendidas e ocupadas, ou mesmo licenciadas, pelo órgão competente. (p.39).

Com a formação dos condomínios fechados em áreas rurais não é diferente. Foi identificado durante a pesquisa de campo que ainda figura algumas práticas no meio imobiliário, quanto a formação de condomínios, que rememora a formação de loteamentos dentro do perímetro urbano do município desde a década de 1980. Quando, segundo a autora, não existiam leis específicas na esfera municipal. Apenas o Decreto lei n.º58 que continha apenas normas civis que regulamentavam a relação entre o loteador e o comprador. Muitos loteadores demarcavam os lotes e comercializavam sem seguir nenhum ordenamento ou promover qualquer benefício em infraestrutura. A autora ainda acrescenta que mesmo depois da promulgação do primeiro Plano Diretor em 1977, “[...] vários loteamentos continuaram a ser deferidos sem observância dos requisitos legais” (FERRAZ, 2001, p. 40).

Tal prática se explica pela intenção de aplicar o menor volume de investimentos estruturais, transferindo-a ao Estado essa obrigação, enquanto se usufrui de maior extração da renda de monopólio, e incide em áreas sem infraestrutura urbana. Além de ocasionar dificuldades de gerenciamento do espaço e gastos onerosos por parte do poder público municipal a partir do momento que se identifique grande

adensamento populacional. O mesmo, deverá organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão os serviços necessários a atender a população, conforme prevê a Lei Orgânica do Município, no Capítulo II.

Como visto até aqui, não há ainda linhas de crédito voltadas a financeirização desse tipo de empreendimento – o de lazer e o processo de parcelamento do solo envolve sujeitos de diferentes condições financeiras, a saber: o proprietário loteador, os incorporadores particulares e as empresas incorporadoras. Estas últimas podem lançar mão de grande capital acumulado ou facilidades maiores de financiamentos junto ao banco com valores estabelecidos pelo perfil da conta e conseguirem juros mais baixos e os demais, podem recorrer a financiamentos próprios, com juros maiores ou capital pessoal. Embora esses sujeitos tenham perfis econômicos diferentes, têm a mesma intenção e encontram graus de dificuldades distintos para operacionalizar seus interesses.

O processo de loteamento não é barato, exige investimentos iniciais, autorização de projeto para legalização do processo que traz retorno a longo prazo, por mais que se venda uma ideia antes de comercializar o produto em si. Como nem todos estão dispostos a correr e custear os trâmites, incide-se a situação de irregularidade, conforme trecho da entrevista realizada junto a profissional da Prefeitura.

Essa questão que envolviam loteamentos, condomínios, tudo passava por mim. E também que é de muita importância, a fiscalização dentro do município e a situação relativa a obras e também, volta e meia eu recebi muitas denúncias de loteamentos rurais. Um empreendedor passava por toda a questão burocrática, né? De legalização de um loteamento, o que não é fácil. Às vezes eles lutavam para ter esse loteamento rural, mas que fosse de fato legalizado, a gente tinha que muitas vezes negar. Volta e meia tinha uma situação que era liberada, aí a gente encaminhava para Câmara de Vereadores, para a Procuradoria, toda essa parte técnica de expansão do núcleo Urbano, do perímetro urbano, então era analisado tecnicamente.⁶⁹

Como pode ser observado no trecho, após análise e parecer técnico da Secretaria de Infraestrutura, as propostas do empreendimento seguem para a Câmara de Vereadores com objetivo de aprovação da referida área rural como área urbana específica, que incide em expansão do núcleo urbano. Um processo burocrático que demanda tempo, em razão dos desdobramentos sociais e econômicos que uma

⁶⁹ Entrevista realizada em 22 de junho de 2021 com representante do SEMOB e SEINFRA.

autorização imatura pode incorrer, e promove a estagnação momentânea do processo de acumulação do capital e isso não agrada aos sujeitos do mercado imobiliário, que tem pressa:

Porque a gente não pode permitir que um loteamento com características rurais tenha as mesmas características de um loteamento Urbano, ou seja, como é que vou pegar uma área rural e fazer um adensamento populacional gigantesco? Primeiro, aquela região não dispõe de infraestrutura suficiente para isso, né? E a partir do momento em que eu levo um loteamento para um local, uma zona rural, uma fazenda, ou seja, lá o que for, eu preciso de uma infraestrutura diária, água, energia, eu preciso de escola, de saúde e isso é muito importante, até porque o município hoje já trabalha no limite. Como é que eu crio novas vagas, por exemplo, de escola? Eu tenho que viabilizar junto à secretaria de educação se ela vai poder atender essa demanda nova, entendeu? Porque a gente não teve concurso lá recentemente. Então, está tudo no limite, e como é que eu abro um posto de saúde sem saber se eu vou ter transporte, técnico de enfermagem, enfermeiro, médico para poder atender lá. Então o município tem um custo em cima disso também. É muita responsabilidade no momento da aprovação desse empreendimento.

70

Antes da MP 759/2016 (22.12.2016), convertida na Lei 13.465/2017 (11.07.2017) que por implementar a Regularização Fundiária Urbana, recebeu o nome de REURB⁷¹, uma estratégia que jogava sobre os cofres públicos parte dos gastos de formação dos condomínios fechados era utilizada no meio urbano. Funcionava, assim: primeiramente, uma área era desmembrada em lotes e estes eram vendidos. Na sequência, eram promovidas benfeitorias na área (canalização, asfaltamento e eletrificação). Na próxima etapa, constituía-se uma associação dos moradores e, então, pedia-se à respectiva Prefeitura autorização para fechamento (muramento) da área total.

A prefeitura, obrigada a oferecer infraestrutura e visando a valorização da área para cobrança de IPTU, de modo geral, autorizava o fechamento do loteamento, constituindo-se em condomínio fechado. A partir deste instante instituía-se a taxa de manutenção para viabilizar serviços de manutenção de área comum, coleta de lixo, segurança, entre outros. Mas, como de acordo com a lei, ninguém é obrigado a

⁷⁰ Idem a nota anterior.

⁷¹ De acordo com a Lei nº 13.465, de 2017, a REURB é o conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e a titulação e tributação de seus ocupantes.

associar-se, algum condômino poderia se rebelar e não era obrigado a continuar a pagar.

A REURBI colaborou para resolver a questão da não associação ao mesmo tempo que possibilitou ao Município maior rigor quanto ao ordenamento do solo, pois possibilitou a legalização de todos os condomínios existentes em áreas urbanas e rurais que estavam situação de irregularidade até 22 de dezembro de 2016. Isso a partir de alterações na Lei 6.766/79, como no art. 78 que introduziu o loteamento de acesso controlado, regulamentado por ato do poder público municipal.

Para melhor compreender o processo que a REURBI, cabe aqui, de maneira breve conhecer os objetivos de criação dessa Lei. Para tal, é pertinente recorrer à especialista da área do Direito como Maux⁷² (2017) que a partir de seus estudos afirma constituir-se objetivos da Reurb, a serem observados pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios:

- I - identificar os núcleos urbanos informais que devam ser regularizados, organizá-los e assegurar a prestação de serviços públicos aos seus ocupantes, de modo a melhorar as condições urbanísticas e ambientais em relação à situação de ocupação informal anterior;
- II - criar unidades imobiliárias compatíveis com o ordenamento territorial urbano e constituir sobre elas direitos reais em favor dos seus ocupantes;
- [...]
- VI - garantir o direito social à moradia digna e às condições de vida adequadas;
- [...]
- VIII - ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes;
- [...]
- IX - concretizar o princípio constitucional da eficiência na ocupação e no uso do solo;
- X - prevenir e desestimular a formação de novos núcleos urbanos informais (MAUX, 2017, p.2).

É importante salientar que a partir de 2017, ocorrendo fiscalização mesmo que o plano diretor vigente não identificasse a área com os novos loteamentos em seu PDDU, como é o caso de Vitória da Conquista, a REURBI dota ao poder municipal a condição de instituí-las por lei específica, facilitando a regularização e justificando a

⁷² Filipe Gustavo Barbosa Maux. Professor de Direito Universitário e Tabelião Público e Oficial de Registros Cíveis do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Norte. REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA URBANA (Reurb) – conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral.2017.

fiscalização. Para isso, o Estado na esfera do governo municipal deve promover a demarcação urbanística⁷³.

Para se efetivar a regularização foram criados dois tipos de enquadramento para a regularização: interesse social e interesse específico. No segundo caso, o proprietário loteador ou incorporador deveria custear toda a infraestrutura a ser definida no projeto de regularização do empreendimento. Na zona rural, a regularização só poderia ocorrer se a área fosse identificada como de destinação urbana, categorizadas como núcleo urbano informal ou consolidado.

A REURBI legaliza os que já estava posto, mas não impedem a instalação de novos. Cobra maior responsabilidade de fiscalização, que por motivos estruturais não são realizadas a contemplar a realidade posta.

A intenção da REURB era parar um ciclo vicioso muito comum por parte de alguns proprietários loteadores e incorporadores particulares, mas devido à falta de fiscalização ainda tem sido realizada e acreditada por pessoas que desconhecem as leis de regulamento do solo, como comuns. Foi identificada em pesquisa de campo esse discurso, junto a incorporadores particulares, como uma possibilidade de atender a intenção de quem ambiciona ter um lote em condomínio de lazer por um preço mais barato. Muitos *folders* de comunicação trazem o preço em letras maiores para chamar a atenção para o baixo custo de investimento e a possibilidade de benefícios.

O levantamento de informações junto ao setor de cadastro e regulação da prefeitura, permitiu o encontro com pessoas físicas que estavam ali para confirmar a situação cadastral de lotes comprados, quanto a matrícula da área deferida a cada condômino, que permite a posse de escritura junto a Cartório de Títulos. Situação confirmada também em entrevista com o profissional do setor.

Então nós vivenciávamos isso lá diariamente e chegavam para a gente muitas queixas de loteamentos rurais, muitas pessoas as quais tinham suas escrituras que não eram registrados em cartório questionavam "Olha, mas isso aqui..." e a gente "Olha, isso aqui não é legalizado pelo Município." As pessoas iam atrás de direitos que elas achavam que tinham em cima daquela área, mas na verdade não tem. Porque não é um loteamento legalizado, não está dentro do perímetro urbano, sequer a gente tem dentro do código de obras os parâmetros urbanísticos para legalização e verificação daquela área, a gente não ia ter. ⁷⁴

⁷³ Demarcação urbanística é o levantamento da situação da área a ser regularizada e na caracterização do núcleo urbano informal a ser regularizado.

⁷⁴ Entrevista realizada em 22 de junho de 2021 com representante do SEMOB e SEINFRA.

Muitos que não conseguem vencer a nuvem da desinformação e ainda se sentem atraídos pelos benefícios vendidos por muitos empreendimentos que apresentam projetos arquitetônicos muito bem aparelhados, com os mesmos elementos construtivos dos legalizados, respeitando aparentemente os coeficientes de construção e elaborados a partir do uso do trabalho e conhecimento de alguns profissionais técnicos da arquitetura que vendem sua força de trabalho para sobreviver. “Livres” para exercer sua mobilidade de trabalho, “livres” para vender sua força de trabalho ao capital, que objetiva sua reprodução, sem nenhuma responsabilidade social. “A transformação do dinheiro em capital exige que o possuidor de dinheiro encontre [...] uma pessoa livre, dispondo à sua vontade da sua força de trabalho como de uma mercadoria que lhe pertence” (GAUDEMAR,1977, p.189).

Estes prestam seus conhecimentos sobre os parâmetros urbanísticos na execução de projetos que apresentam quase os mesmos elementos urbanísticos que os grandes condomínios, como: guarita, ruas pavimentadas, praças internas, quiosques, quadras esportivas e até área de reserva ambiental. Projetos muito bem elaborados, mas com tamanho de lotes que impossibilitam a regularização.

Observa-se as margens e próximo a BR-116 muitos empreendimentos desse tipo, fruto da aspiração de proprietários de pequenas glebas que vêm no loteamento a possibilidade de aumentar o valor da propriedade e auferir maior renda.

Tal situação impele a Prefeitura a potencializar a fiscalização, como forma de barrar a expansão da especulação e conseqüentemente do aspecto urbano, para conseguir cumprir o que prevê a legislação, mas se esbarram em dificuldades estruturais.

É por isso que a prefeitura se preocupa tanto, a nossa fiscalização se preocupa tanto em impedir isso. A gente na SEINFRA, eu emitia diversos embargos dessas obras, de loteamentos rurais, porque é um câncer para os cofres públicos. Porque você isenta fiscalização, a prefeitura tem poucos fiscais, a fiscalização não é tão efetiva, mas sempre que a gente descobre, a gente vai atrás e tenta resolver a situação. Porque se a gente permite a criação de um, cinco surge ao redor. Então a gente vai criando núcleos urbanos ali irregulares, a gente vai adensando aquelas áreas de características Rural e é um prejuízo muito grande para o município, porque assim e um certo momento a prefeitura vai ter que levar a infraestrutura para lá. E aí,

como é que eu vou conseguir fazer isso? Como é que eu vou encaixar isso, no orçamento esse crescimento é muito é muito perigoso.⁷⁵

Impedir tamanha especulação imobiliária se faz necessária também para preservar o direito a reprodução da vida das pessoas do campo, uma vez que o urbano, a cidade não garante isso para todos – Os espaços são segredados, organizados para negação. Mas, contraditoriamente o que se observa na realidade é que a especulação imobiliária avança no espaço rural. O Estatuto da Cidades prevê duas estratégias, que são bastante discutidas e questionadas: o IPTU progressivo⁷⁶ e a outorga onerosa⁷⁷, “instrumentos de captura de valorização fundiária ou de tributação sobre a propriedade”. (ALMEIDA; MONTEMÓR, 2011, p.286) que necessitam de aprovação política no próprio PDU.

Aprovação que gera desconforto para classe que possui ampliado poder de fala, acesso aos meios de comunicação e, portanto, força política, mas que precisa ser considerada para que se possa efetivamente pensar o espaço para todos envolvidos no processo de produção do mesmo. É mister maior conhecimento sobre os possíveis desdobramentos dessas ações que se configuraram para promover maior cobrança de aprovação, pois tais projetos alimentam a ideia de segurança de investimento ao mesmo tempo em que se constituem um elemento de contradição do capital. Se cria insegurança de investimento, insegurança social futura sobe a égide da segurança do morar. Enquanto avoluma os gastos municipais.

5.3.4 Os desdobramentos sobre a mobilidade urbana

A implantação dos condomínios fechados não provoca apenas o embelezamento e valorização de novas áreas, mas afetam diretamente o cotidiano das pessoas que produzem o espaço e revela uma outra contradição. Isso desde a instalação, quando dão nova função a terra e retiram dali trabalhadores que estavam

⁷⁵ Entrevista realizada em 22 de junho de 2021 com representante do SEMOB e SEINFRA.

⁷⁶ O IPTU progressivo é destinado a terra que não cumpre sua função social. O Artigo 5º da Lei prevê aumento progressivo do Imposto Predial e Territorial Urbano sobre território não edificado, subutilizado ou não utilizado, até atingir a alíquota máxima de 15% do valor do imóvel. Isso ocorrendo o governo poderá incorrer em desapropriação e indenização ao titular. Tal medida visa incentivar a ocupação das áreas já com infraestrutura e garantir retorno da valorização fundiária criada pelo Estado.

⁷⁷ Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), ou solo criado. O Estatuto da Cidade prevê nos artigos 28 e 29 que o plano diretor poderá instituir áreas onde o direito de construir poderá ser maior que o coeficiente básico adotado. Em contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

ligados a atividades outrora ali desenvolvidas e que não serão todos incluídos por meio do trabalho nos novos espaços, até o cotidiano dos novos trabalhadores que passarão a atender esses espaços. Motivos que tornam urgente pensar os desdobramentos da produção destes espaços pelo mercado imobiliário que enxergam o solo apenas com um negócio. Sobre isso, Pádua (2018) sinaliza:

Entender a produção dos novos e grandes condomínios e a sociabilidade que eles produzem nos lugares revela-se fundamental para compreender a urbanização contemporânea [...] envolvida por lógicas que buscam a realização da cidade como o negócio (p.146).

É inegável que toda transformação espacial provoca alterações no cotidiano das pessoas, reorganizam trajetos, rotinas e afetam diretamente nos significados dos trajetos para cada um, pois “[...] aumenta a programação da vida tanto para aqueles que consomem a realidade dos “novos produtos imobiliários” quanto para aqueles que vivem de forma passiva o avanço do setor imobiliário” (PÁDUA, 2018, p.146).

Se deslocar para trabalhar pode se tornar uma atividade desafiadora num contexto que não ocorra um planejamento urbano eficaz que atenda a necessidade de mobilidade urbana. Principalmente numa sociedade capitalista em que o tempo é quantificado e valorizado.

Para compreender as mudanças provocadas pela instalação desses empreendimentos no cotidiano das pessoas que produzem os espaços onde os condomínios foram instalados, foram realizadas entrevistas por meio de formulário virtual com os moradores dessas áreas e visita a órgãos públicos.

Foi constatado que, do total de entrevistados, 100% dos compradores de lotes nestes condomínios de lazer possuem um ou mais veículos próprios para realizar seus deslocamentos diários, mas o mesmo não acontece com os trabalhadores que precisam de traslado para chegar ao trabalho ou residências. Em entrevista com o coordenador de Mobilidade Urbana da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista foi destacado que, até momento, nenhuma alteração na oferta de linhas de ônibus foi feita para atender as áreas pesquisadas – adjacências do Haras Residence e Campus Vivant. Isso devido a Instituição entender que o empreendimento instalado é voltado para pessoas de alto poder aquisitivo que possuem condução própria, como é evidenciado no trecho desta entrevista:

Assim o que acontece muito é o transporte particular por essas áreas, é o que mais de fato funciona. A partir do momento que a pessoa compra um lote no empreendimento como esse, ela sabe que não é atendida. Então muitas vezes também as pessoas pegam por engano, não tem conhecimento técnico, não tem nenhum tipo de orientação, acaba comprando achando que é uma coisa legal e chega um cobrando linha de ônibus, inclusive infraestrutura. E fica difícil. As pessoas às vezes nem compreendem esse lado que a gente tem de cá do município. E está passando, de maneira irregular, que o município não tem responsabilidade em cima daquilo. Linhas de transporte coletivo Municipal para essas áreas, aqui não tem planos ainda.⁷⁸

Como pode ser observado, as áreas ainda se configuram como rurais e por isso tida como de pequeno fluxo. O capital se acumula, mas o povo fica desassistido. E essa precarização do trabalho tende a aumentar com a escolha dos lotes para primeira moradia pelos clientes dos referidos condomínios que vão necessitar requisitar serviços diários e também pelos moradores dos empreendimentos menores e loteamentos onde o valor da terra é menor e por esse motivo acabam sendo comprados para primeira moradia por pessoas de classe social menos abastada.

O planejamento urbano é peça chave do poder público para que seja oferecida mobilidade urbana de qualidade a população, mas ele tem que ser completo, coerente as necessidades de todos e não apenas a serviço do capital. Para atender a classe trabalhadora o meio de transporte mais viável seria a disponibilidade de linhas de ônibus, mas estas demandam custos e à medida que nova áreas são criadas, potencializa-se também responsabilidades sob o Estado.

Quando questionado sobre linhas de ônibus disponíveis para atender os trabalhadores que já existem, a questão do retorno financeiro foi pontuada, conforme trecho da entrevista abaixo:

Muitas vezes não é viável para o município que desloque uma linha de ônibus da tal local. Porque se eu tenho uma linha de ônibus, eu tenho que cumprir um cronograma. Eu teria usuários em horários específicos? Tem que se analisar se a prefeitura teria gasto em cima desse transporte [...]. Por exemplo hoje, o transporte é municipalizado, então não teria lucro seja só para poder pagar os próprios gastos. Mas a partir do momento que for terceirizada, a empresa vai querer visualizar isso também, aí cabe a um poder público balancear "Opa, você não pode deixar essa região desassistida, tem que fazer assistida é obrigação". Então ele vai balancear a situação, porque a população daquela área tem aquela necessidade de utilização

⁷⁸ Coordenador de Mobilidade Urbana da PMVC. Entrevista em 22 de junho de 2021.

transporte público. Então para esses loteamentos que estão, principalmente, os rurais que são irregulares, não tem como o município dispor de transporte esses locais é muito difícil.⁷⁹

Há algumas linhas direcionadas aos Distritos, mas estas não atendem diretamente essas áreas de urbanização específicas. Logo, incorre em precarização do modo de vida do trabalhador, se acrescermos a condição de segurança deste a situação se avoluma, uma vez que as áreas ao redor dos empreendimentos não serem iluminadas por serem rurais.

A Política Nacional de Mobilidade Urbana, Lei Nº 12.587/2012 orienta no Art. 6º, inciso II “prioridade dos modos de transportes não motorizados sobre os motorizados e dos serviços de transporte público coletivo sobre o transporte individual motorizado”. Esta mesma lei no inciso I, também orienta uma integração de análise de um instrumento específico – O Plano de Mobilidade Urbana (orientado no Artigo 24) a outros planos como o de uso do solo, conforme apresenta o mesmo texto de lei, no “I - integração com a política de desenvolvimento urbano e respectivas políticas setoriais de habitação, saneamento básico, planejamento e gestão do uso do solo no âmbito dos entes federativos;” Também orienta uma contenção de custos econômicos com transporte no inciso IV do mesmo artigo, “IV - mitigação dos custos ambientais, sociais e econômicos dos deslocamentos de pessoas e cargas na cidade;”.

Diante do exposto se fez necessário considerar que decisões quanto ao uso do solo não pode se dá de maneira isolada, voltada a atender o interesse do capital. O espaço é produzido coletivamente, mas, apropriado individualmente, e precisa ser gerido de forma coerente, atendendo a necessidade de todos sujeitos. É “[...] preciso pensar a transformação da vida concreta das pessoas, com um novo modo de apropriação [...] que vai impondo aos lugares” (PÁDUA, 2018, p.146).

Faz-se necessário pensar a sociabilidade geradas pelos condomínios nos momentos de análise, planejamento e autorização pelo poder público a estes empreendimentos. Ir além dos significados fetichizados dos outdoors, dados pelo mercado imobiliário. Na realidade concreta os “poucos km do centro da cidade” se tornam verdadeira odisséias para população local e sem a segurança prometida pelos anúncios. Segurança também quanto ao trabalho, devido a alteração na forma de extração da renda fundiária.

⁷⁹ Coordenador de Mobilidade Urbana da PMVC. Entrevista em 22 de junho de 2021.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os condomínios fechados de alto padrão não se constituem uma simples expansão da malha urbana por necessidade de acomodação da população citadina, mas episódios do processo de acumulação intensificada do capital, que cria novas centralidades voltadas a maior extração da renda da terra urbana em áreas rurais, no qual os proprietários locais também se apropriam de parte da *mais valia* a ser extraída pelo trabalho. A extração da renda fundiária se insere no processo de reprodução do capital enquanto potencializa a visão da terra como uma mercadoria e não como sustentáculo da vida no processo produtivo. Esses empreendimentos garantem taxas de lucro ainda maiores que as angariadas na cidade em virtude do valor da terra mais baixo.

Essa desigualdade do valor da terra não se dá por acaso, é resguardada pelo Estado até mesmo resultante da inoperabilidade de políticas de incentivo à produção de pequenos produtores agrícolas e também pelos projetos de habitação, como pode ser percebido durante esta pesquisa. Mecanismo utilizado para assegurar a desigualdade interessante ao capital imobiliário e financeiro que viu nas áreas rurais a possibilidade de sua reprodução. Interessante ao capital acumulado no centro do município que viu nas áreas rurais desassistidas economicamente a possibilidade de maior extração de renda da terra urbana. A produção socioespacial é sem dúvida desigual e combinada.

Combinado de forma a atender a manutenção do sistema sociometabólico do capital que articula temporalidades de acumulação espacialmente concentrada dentro da malha urbana, preenchendo espaços outrora deixados para valorização, mas que por causa das contradições do próprio sistema não lograram grande êxito no tempo esperado – os espaços nas franjas da malha urbana; e gerando novas concentrações em espaços pontuais em áreas rurais – as áreas de urbanização específicas.

Para tal tarefa precisam e se utilizam do Estado com salvaguarda para reorganizar essas áreas e dotá-las de infraestrutura, garantindo uma valorização maior dos espaços internos da malha urbana, ao mesmo tempo que legitima juridicamente novas concentrações em locais pontuais no meio rural. É importante dizer que estas centralidades não complementam a ocupação dos Distritos, pois não estão tão próximas a estes núcleos, mas se utilizam de vias principais de acesso ao passo que concorrem em investimentos em infraestrutura, pois concentram pessoas

e cobram serviços, onerando os cofres públicos, principalmente os de porte menor que não estão de frente para a BR116.

Nos locais em estudo afere-se que tende a aumentar a longo prazo é a substituição da classe dos proprietários de terra de tradição rentista e patrimonialista por proprietários incorporadores imobiliários, orientados por uma racionalidade econômica. “Não se trata de negar a aplicabilidade da racionalidade econômica do capital à vida social” (HARVEY, 2016, p.234), mas de compreender que essa lógica produz um desenvolvimento desigual de injustiças sociais que são distribuídas espacialmente. A formação de um novo padrão de segregação.

A natureza, a qualidade de vida, a segurança se tornam discursos para referendar projetos urbanísticos pautados na articulação de elementos construtivos de forma a recriar espaços cenarizados ou confortabilizar o uso de espaços naturais para garantir maior extração de valor. Esses discursos são primordiais para assegurar a valorização dos empreendimentos. Isso enquanto gera também maior segregação social, pois o preço determina o uso e não o inverso, ampliando uma exclusão econômica e urbanística já existente na cidade. Observou-se concretamente que o primeiro fator considerado para ampliação da extração renda da terra para o Haras Residence e o Campus Vivant foi a BR 116 - a possibilidade de exploração do capital fixo atraiu o capital circulante acumulado no antigo perímetro urbano do município e fora dele.

Os empreendimentos analisados foram lançados em 2014, fim do primeiro momento de expansão do mercado imobiliário, pós crise de 2008 e no período de desaceleração do mercado compreendido entre 2015 a 2018 serviram a manutenção do próprio sistema do capital. No presente momento, em que o mercado imobiliário enxerga como de retomada do crescimento devido novas injeções de valores no mercado via remodelamento de projetos de habitação, experienciam a consolidação do capital nestas áreas, uma vez que ocorre o aumento nas vendas de lotes e na construção dos mesmos. Além de investimentos em serviços comerciais e obras de ampliação da própria BR.

As discussões concernentes aos instrumentos jurídicos que os regulam, mostram que a municipalidade de Vitória da Conquista e de outros municípios os aprovou se utilizando das Leis 4.591/64 e 6.766/79, que em suas funções não se destinavam a tais empreendimentos, ao ponto da criação da REUBI possibilitar a legalização dos empreendimentos existentes até o ano de 2016. Fica explícito aqui,

mais uma vez que ação do Estado é utilizada para regularizar os movimentos do capital através do mercado imobiliário.

Entender como estes condomínios são instituídos legalmente e as contradições que causam, nos reportou a outra e necessária discussão: a questão do gerenciamento do solo a partir do Estatuto das Cidades, da já citada REUBI, e dos instrumentos de controle. Pontos que necessitam serem melhor aprofundados em outra pesquisa. Isso devido o mesmo Estado que viabiliza essas concentrações pontuais de capital no espaço, ser responsável por atenuar as contradições por elas criadas.

A PMVC tem a necessidade de adensar dentro do perímetro urbano para conter gastos com infraestrutura e para manter os serviços que lhe são obrigatórios, como o prevê a Lei orgânica do Município, O Estatuto da Cidade e aponta os estudos da Fundação Escola Politécnica da Bahia, responsável pelos estudos norteadores do Novo PDDU.

Os interesses do mercado imobiliário com o poder público municipal, se encontram, colaboram entre si e se negam devido as contradições gerais do sistema capitalista. O novo PDU estabeleceu novas áreas de zoneamento a serem adensadas, atendendo áreas de expansão urbana onde o processo de ocupação já era maior, favorecendo algumas áreas, mas não atende por completo aos interesses especulativos do capital imobiliário para com os chacreamentos. Tal situação deixa descontente os proprietários incorporadores e imobiliários que atuam no setor. Insatisfação identificada na fala de representantes do setor em reunião de apresentação da proposta do PDDU em agosto de dois mil e um.

Ao mesmo tempo, a de se considerar que as áreas rurais que não compunha o cerne da reunião também apresentam modos de vida e relações sociais próprias que resultam de práticas particulares de vivencia e trabalho que precisam serem conhecidas e administradas também pelo município de forma a atender suas principais necessidades. Isso em razão da proximidade permitir uma interpretação mais eficaz da realidade. Isso já é previsto em lei, como vimos ao longo dessa pesquisa, mas negligenciado nos planejamentos, o que beneficia a condição especulativa. Além de evidenciar que não é o capital que está para o Estado, mas, sim, o Estado que está para o capital.

As estratégias presentes poderiam frear, mas não impedir o apetite do capital, e incidir em crises de reprodução onde aprovadas. Condição que forçaria repensar

novas lógicas de produção do espaço ou redirecionar o fluxo de capitais na lógica posta. Portanto, para sua efetivação seria necessária uma consciência da sociedade de que não quer subsidiar via Estado o enriquecimento sem causa, a lucratividade por investimentos públicos à propriedade privada. Para alcançar tal objetivo uma luta política tem que ser instalada em prol do coletivo, de forma a evitar ocupações perdulárias que onerem o poder público e garantir a reprodução da vida em áreas rurais.

Este estudo é finalizado entendendo que o trabalho não termina quando o pesquisador expõe suas últimas considerações, uma vez que tal processo ainda ocorre afetando direta e indiretamente a todos que produzem o espaço geográfico. Este está em constante transformação e, portanto, espera-se que este estudo sirva a novas reflexões sobre a realidade concreta analisada.

7 REFERÊNCIAS

ADORNO. Theodor. Progresso. **Revista Lua Nova: Revista de Cultura e Política**. São Paulo: N. 27, 1992. Tradução de Gabriel Cohn.

ALMEIDA, Miriam Cléa Coelho. **Memória, trabalho e território: o processo de trabalho na construção civil na cidade de Vitória da Conquista - Bahia**. Tese (Doutorado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-graduação em Memória: linguagem e sociedade, Vitória da Conquista, 2017.

ALMEIDA, Renan Pereira; MOTEMÓR, Roberto Luís de Melo. Renda da terra e o espaço urbano capitalista contemporâneo. **Revista de Economia Política**, vol.37, nº2 (147), p.417-436. Abril-junho/2017.

ALMEIDA, Luiz Felype Gomes. de; MOTEMÓR, Roberto Luís de Melo. **Renda fundiária e regulação imobiliária: dos aspectos teóricos à (quase) prática do Estatuto das Cidades**. In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H.S. de M. (Org) Estado e capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

ALVAREZ, Isabel Pinto. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, A.F.A; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I.P. (Org): **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, 272p.

ANDRADE, Marian Alves de. Marx a Mészáros: a inseparável relação entre o Estado e a reprodução do capital. In: **Marx, Mészáros e o Estado**. São Paulo: Instituto Lúkács, 2012.

ASSEMBLÉIA GERAL DAS NAÇÕES UNIDAS (AGNU) no 68º encontro plenário para a sua 71ª sessão em 23 de Dezembro de 2016. **Nova Agenda Urbana – ONU HABITAT**. Tradução 2019.

BAGLI, Priscila. Rural e urbano: harmonia e conflito na cadência da contradição. In: SPOSITO, M.E.B.; WHITACHER (org): **Cidade e campo: relações e contradições entre o urbano e rural**. 2.ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2010.

BARRA DO CHOÇA (Município). **Criação da Zona de Urbanização Específica para Chacreamento**. Lei complementar nº 07 2020

BECKER, Débora. **Condomínios horizontais fechados: avaliação de desempenho interno e impacto físico espacial no espaço urbano**. Porto Alegre, 2005.

BENJAMIN, Walter. **Obras escolhidas. Magia e técnica, arte e política. Ensaios sobre literatura e história da cultura**. São Paulo: Brasiliense, 1987, p. 222-232. Tradução de Sérgio Paulo Rouanet.

BERMAN, Marshal. **Tudo que é sólido se desmancha no ar. A aventura da modernidade**. São Paulo: Schwarcz, 1986.

BONDARUK, Roberson Luiz. A Arquitetura da Segurança. In: **AAIRS** – Revista da Associação de arquitetos de interiores do Rio Grande do Sul. Ano VII- nº 41. Mar/Abr 2009.

BRASIL, **Atualização cadastral no Sistema Nacional de Cadastro Rural**. Instrução Normativa INCRA Nº 82, de 23 de março de 2015

BRASIL, **Condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias**. Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

BRASIL, **Criação do Sistema Nacional de Cadastro Rural**. Lei n.º5868, de 12 de dezembro de 1972.

BRASIL, **Desoneração da folha de pagamento**. Lei nº12.546, de 14 de dezembro de /2011. Prazo prorrogado pela PL 2541/2021.

BRASIL, **Estatuto da Cidade**. Lei nº10.257, de 10 de julho de 2001.

BRASIL, **Estatuto da Terra**, Lei nº4504, de 30 de novembro de 1964.

BRASIL, **Parcelamento do Solo Urbano**. Lei nº 6766, de 19 de dezembro de 1979.

BRASIL, **Parcelamento do Solo Urbano**. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999.

BRASIL, **Política Nacional de Mobilidade Urbana**, Lei nº 12.587, de 03 de janeiro de 2012.

BRASIL, **Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV**. Lei nº 11.077, de 7 de julho de 2009

BRASIL, **Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV**. Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011

BRASIL, **Regularização Fundiária Urbana - REURB**, Lei nº 13.465, 11 de julho de 2017.

BRASIL, **Sistema Financeiro da Habitação (SFH)**, Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964.

BRASIL, **Sistema Nacional de Cadastro Rural**, Lei nº 5868, de 12 de dezembro de 1972.

BUCK, Luciana Borges Loureiro; MONTEIRO, Augusto de Oliveira. Alianças estratégicas ou táticas no mercado imobiliário de Salvador/Ba? Quais suas motivações, mecanismos e efeitos? **Revista Gestão e Planejamento**, Salvador, v. 17, n. 3, 553-571, set./dez. 2016 <http://www.revistas.unifacs.br/index.php/rgb>

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros, crime segregação e cidadania em São Paulo**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2003.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. A questão da cidade e do campo: teorias e política. **Mercator** – Revista de Geografia da UFC, ano 3, número 5, 2004.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A tragédia urbana**. In: A cidade como negócio. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2018.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 5. ed. São Paulo: Contexto, 2001.

CHAVES, Marília. Faria. **A renda da terra na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista – Ba**. Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGeo, Vitória da Conquista, 2018.

DEÁK, Csaba. **Capital fixo e transformação do processo de produção**. Cambridge, 1985. Tradução: Francisco de Almeida

FALEIROS, Maria Isabel Lemos. **Repensando o lazer**. Perspectiva, São Paulo, n.3, p.51-56.1980.

FEP – Fundação Escola Politécnica da Bahia. **Plano Estratégico Vitória da Conquista, 2020**: Produto 7: Tomo I - Relatório do Diagnóstico do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – Volume IV – Diagnóstico Preliminar da Morfologia e Estrutura Urbana.PMVC:FEP, 2019.pdf.

FERRAZ, Ana Emília de Quadros. **O urbano em construção Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas**. Vitória da Conquista: UESB, 2001.

GAUDEMAR, Jean Paul. **Mobilidade do trabalho e acumulação do capital**. Lisboa> Editorial estampa, 1977.

HARVEY, David. **Espaço de esperança**. São Paulo: edições Loyola, 2004.

HARVEY, David. **17 contradições e o fim do capitalismo**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2016.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 1. ed. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **A loucura da razão econômica: Marx e o capital no século XXI**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2018.

HARVEY, David. **O direito à cidade in barricadas urbanas**. Lutas Sociais, São Paulo, n.29, p.73-89, jul./dez. 2012.

HARVEY, David. O espaço como palavra-chave. **GEOgraphia**, v. 14, n. 28, p. 8-39, 29 abr. 2013.

HEGEL, Georg Wilhelm Friedrich. **Filosofia da história**. 2. ed. Trad. Maria Rodrigues e Harden. Brasília: Editora da UnB, 1999.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001. Tradução de Rubens Eduardo Frias.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política: O direito à cidade II**. Tradução Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins, 2. ed. Belo Horizonte: UFMG, 2016.

LEITE, Eduardo de Lima; SOUSA, Maria Aparecida Silva de. Expropriação, violência e a constituição de um movimento social de posseiros nas Matas do Pau Brasil (Bahia, 1972- 1981). In: **Educere et Educare**. Vol. 11, Número 22, Jul./Dez. 2016.

LÖWY. Michael. Teoria do desenvolvimento desigual e combinado. **Revista Outubro**, n. 1. 1998, p. 73 – 80.

LÖWY. Michael. **Walter Benjamin: um aviso de incêndio**. Uma leitura das teses “Sobre o conceito de história.” São Paulo: Boitempo, 2005.

LOWY. Michael; VARIKAS. Eleni. A crítica do progresso em Adorno. **Revista Lua Nova: Revista de Cultura e Política**. São Paulo: N. 27, 1992.

MARX, Karl. **Contribuição à crítica da economia política**. 2. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2008. Tradução Florestan Fernandes.

MARX, Karl. **Manuscritos econômico-filosóficos**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2004. Tradução Jesus Ranieri.

MARX, Karl. **O capital: crítica da economia política, Livro I: O processo de produção do capital** Tradução. Rubens Enderle, 2. ed., São Paulo, Boitempo, 2017.

MARX, Karl, **O capital: critica a economia política**, Rio de Janeiro, Brasileira, Livro 3, Volume 6, apresentação de Jacob Gorender; coordenação e revisão 2.ed. de Paul Singer ; tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe.. 2. ed. - São Paulo: Nova Cultural, 1985-1986.

MATTOS, Laura Valladão de. Rumo a uma Sociedade Melhor: Uma Análise da Agenda de Reformas Econômicas de J. S. Mill. **EST. ECON.**, São Paulo, v. 38, n. 2, p. 293-317, ABRIL-JUNHO 2008.

MAUX. Filipe Gustavo Barbosa. **Regularização fundiária urbana (Reurb) – conceitos, objetivos, pressupostos e efetivação registral**. Artigo disponível em: <http://www.anoregrn.org.br/noticia/regularizacao-fundiaria-urbana-reurb-conceitos-objetivos-pressupostos-e-efetivacao-registral/5065>. Acesso em 20 de dezembro de 2021.

MÉSZAROS, István. **Para além do capital: rumo a uma teoria da transição**. São Paulo: Boitempo Editorial, 2002.

MILL, John Stuart. Princípios de Economia Política com algumas de suas aplicações à Filosofia Social. Coleção: **Os economistas**. Tradução Luiz João Baraúna, Editora Nova Cultural, São Paulo, 1996.

MIRANDA, Livia Isabel Bezerra. **Planejamento e produção do espaço em áreas de transição rural urbana: o caso da Região Metropolitana do Recife**. 2008. 270 f. Tese (Doutorado em Desenvolvimento Urbano e Regional) - Universidade Federal de Pernambuco, Recife: UFPE, 2008.

ONU-Habitat - Organização das Nações Unidas Habitat. **Nova Agenda Urbana**. Tradução feita pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Brasil (CAU/BR). ONU-Habitat no Brazil, 2019.

PADUA, Rafael Faleiros. Produção estratégica do espaço e os “novos produtos imobiliários”. In: CARLOS, Ana Fani; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto (Org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, pp. 145-163.

REGO. Walquiria Domingues Leão. **Indivíduo, liberdade e igualdade no pensamento liberal e em marx**. Perspectivas, São Paulo, 11: 1-19,1988.

RICARDO, David. **Princípios de economia política e tributação**. Os economistas. Tradução de Paulo Henrique Ribeiro Sandroni. Editora Nova Cultural, 1996.

ROCHA, Fátima Crislane. **Trabalho, divisão do trabalho e oposição entre campo e cidade na produção do espaço**. Vitória da Conquista/BA: PPGEU/UESB, 2018.

ROCHA; FERRAZ, **Atlas geográfico de Vitória da Conquista – BA**. Vitória da Conquista: Ed. dos autores 2015.

RODRIGUES, Arlete Moysés. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (Org.). **A cidade contemporânea**. São Paulo: Contexto, 2016.

SANTORO, Paula Freire. Entre o rural e o urbano: zonas de chácaras, sítios de recreio ou ranchos e a preservação do meio ambiente. **Anais**. Área de Preservação Permanente Urbana (APP Urbana). Eixo Legislação ambiental e urbanística: confrontos e a soluções institucionais. Belém: UFPA, 2014. 20 p.

SANTOS, Alexandre de Jesus. **Memória, ideologia e lutas de classes em Vitória da Conquista: a segregação socioespacial como manifestação das contradições sociais**; 203f. Dissertação (mestrado em Memória: Linguagem e Sociedade). - Programa de Pós-Graduação em Memória: Linguagem e Sociedade Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, 2014.

SANTOS, Mariluce Ferreira. **Ideologia e intervenção desigual do poder público no espaço urbano de Vitória da Conquista/BA**. Monografia (Graduação em Geografia). Departamento de Geografia. Vitória da Conquista/BA: UESB, 2018.

SCHIMBO, Lúcia Zanin. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H.S. de M. (Org) **Estado e capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

SILVA, Lenyra Rique da. A natureza contraditória do espaço geográfico – 2. ed. – São Paulo: Contexto, 2001.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção do espaço**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

SOUSA, Maria Aparecida Silva de. **A Conquista do Sertão da Ressaca: povoamento e posse da terra no interior da Bahia**. Vitória da Conquista: UESB, 2001.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

SOUZA, Suzane Tosta. **Da negação ao discurso “hegemônico” do capital à atualidade da luta de classes no campo brasileiro. Camponeses em luta pelo/no território no Sudoeste da Bahia**. Tese de doutorado. Universidade Federal de Sergipe. São Cristóvão/SE: UFS, Julho de 2008.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1. ed.- São Paulo: Editora UNESP, 2013.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A questão cidade-campo: perspectivas a partir da cidade. In: SPOSITO, M.E.B.; WHITACHER (org): **Cidade e campo: relações e contradições entre o urbano e rural**. 2.ed. – São Paulo: Expressão Popular, 2010.

TAVARES, Matheus Augusto Avelino. **Os condomínios horizontais fechados e as transformações socioespaciais na cidade de Natal – RN**. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Programa de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia, 2009.

TOPALOV, Christian. **Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil: capital e propriedade fundiária**. In: FORTI, Reginaldo (org.) **Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos**. São Paulo: Ciências Humanas, 1979a. p. 53-80.

TROTSKY, Leon. **A história da revolução russa**. Tradução de E. Huggins. 2. ed. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1977.

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Plano diretor urbano de Vitória da Conquista**, Lei n.º1385/2006

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Código de ordenamento do uso e da ocupação do solo e de obras e edificações do município de Vitória da Conquista**. Lei n.º 1481/2007

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Lei Orgânica do Município**. Lei n.º 1390/2007

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Lei de formação de Área de Expansão Urbana Específica do Haras Residence.** Lei Nº1.948, de 06 de novembro de 2013.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Lei Complementar de formação de Área de Expansão Urbana Específica do Campus Vivant.** Lei N.º 1975, de 03 de abril de 2014.

VITÓRIA DA CONQUISTA (Município). **Lei complementar a Lei Orgânica do Município.** Lei nº 2.043, de 26 de junho de 2015

ZUQUIM, Maria de Lurdes. O Lugar do rural nos planos diretores municipais. In: CONGRESSO LUSO BRASILEIRO PARA PLANEJAMENTO URBANO, REGIONAL, INTEGRADO E SUSTENTÁVEL, 3, 2008, São Carlos. Anais... São Carlos: STT/USP, 2008. p. 1-10. Disponível em: Acesso em: 10 dezembro de 2021.

APÊNDICES

Apêndice A – Roteiro de entrevista com a Secretaria de Infraestrutura Urbana da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista - BA

	<p align="center">UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA-UESB PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA CURSO DE MESTRADO ACADÊMICO PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO</p> <p>Telefone: (77) 3424-8741 – Email: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Franciane Borges Vargas dos Santos Orientadora: Profa. Dr.^a Miriam Cléa Coelho Almeida</p>	
---	---	---

As informações aqui apresentadas serão utilizadas, somente, de forma científica.

ROTEIRO DE ENTREVISTA

(SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA URBANA)

Os condomínios em áreas rurais têm se constituído em uma nova estratégia de expansão da cidade de Vitória da Conquista. Para melhor compreender este processo, procuro saber:

1. Como a prefeitura acompanha a abertura de novos condomínios de lotes nas áreas rurais de Vitória da Conquista? Quais exigências documentais são feitas para instalação dos mesmos?
2. Qual é a legislação que ampara o alvará destes tipos de empreendimentos?
3. Considerando que estes tipos de empreendimentos em áreas rurais são recentes no município, houve mudança na legislação urbana para legalizá-los? Se sim, quando e como ocorreu?
4. Qual imposto é cobrado pelo uso e ocupação do solo nestas áreas? Os valores são os mesmos para o solo destinado à produção rural?
5. Alguns destes condomínios não se destinam apenas a moradia. Os mesmos apresentam em suas plantas cartográficas, área com finalidade comercial. Há alguma mudança na cobrança de impostos para estes projetos?
6. Existe algum padrão mínimo de edificação, divisão e organização de áreas dentro destes loteamentos exigido pela prefeitura para aprovação dos empreendimentos? Quais?
7. É exigido o estudo de viabilidade ambiental (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV) para estas áreas selecionadas pelo mercado imobiliário, para a expansão urbana?

8. Existe algum tipo de fiscalização para verificar se estes empreendimentos estão implementando e se terão condições estruturais de cumprir as disposições da Lei 1481/2007, artigo 27, quanto aos usos emissores de resíduos sólidos na área rural?
9. A prefeitura encontra alguma dificuldade no controle do processo de expansão urbana? Quais?
10. Existe alguma Tabela ou mapa com os novos loteamentos nas áreas rurais? Se existe, poderia disponibilizar? Se não, como é feito o controle?
10. Existe algum projeto em tramitação referente à reformulação do perímetro urbano de Vitória da Conquista? Há necessidade de reformulação do mesmo para facilitar o oferecimento de serviços públicos nas áreas institucionais?
11. Quais equipamentos urbanos são instalados nos loteamentos de interesse social dentro dos condomínios?
12. Existem programas ou projetos de infraestrutura urbana (pavimentação, saneamento, drenagem) direcionada às áreas no entorno aos residenciais? Quais?

Apêndice B – Roteiro de entrevista com a Secretaria de Mobilidade Urbana – Coordenação de Infraestrutura e Projetos da Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista – BA.

	<p align="center"> UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA-UESB PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA CURSO DE MESTRADO ACADÊMICO PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO Telefone: (77) 3424-8741 – Email: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Franciane Borges Vargas dos Santos Orientadora: Profa. Dr.^a Miriam Cléa Coelho Almeida </p>	
---	---	---

As informações aqui apresentadas serão utilizadas, somente, de forma científica.

ROTEIRO DE ENTREVISTA

(SECRETARIA DE MOBILIDADE URBANA – COORDENAÇÃO DE INFRAESTRUTURA E PROJETOS)

Os condomínios em áreas rurais têm se constituído em uma nova estratégia de expansão da cidade de Vitória da Conquista. Para melhor compreender este processo, procuro saber:

1. Quais são as principais ações da Prefeitura para viabilizar a mobilidade cotidiana dos moradores dos novos condomínios em áreas rurais nas imediações da malha urbana?
2. Quais serviços são oferecidos por essa Secretaria para facilitar o acesso à estas áreas?
3. Essas localidades são atendidas por linhas de transporte coletivo? Em quais horários?
4. A secretaria tem o controle do fluxo de viagens dia nestas localidades nos últimos anos? Tanto de transporte coletivo ou individual? Se sim, poderia disponibilizar?
5. Quais são as principais vias de acesso a estes empreendimentos? São ruas pavimentadas?

Apêndice C – Roteiro de entrevista com a gerência do setor de Habitação e Financiamento da Caixa Econômica Federal de Vitória da Conquista.

	<p align="center"> UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA-UESB PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA CURSO DE MESTRADO ACADÊMICO PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO Telefone: (77) 3424-8741 – Email: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Franciane Borges Vargas dos Santos Orientadora: Profa. Dr.^a Miriam Cléa Coelho Almeida </p>	
---	---	---

As informações aqui apresentadas serão utilizadas, somente, de forma científica.

ROTEIRO DE ENTREVISTA

(SETOR DE HABITAÇÃO E FINANCIAMENTO DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL)

Os condomínios em áreas rurais têm se constituído em uma nova estratégia de expansão da cidade de Vitória da Conquista. Para melhor compreender este processo, procuro saber:

1. As linhas de crédito voltadas ao financiamento de empreendimentos imobiliários às construtoras, utilizam apenas capital privado ou existem programas de financiamento por parte do Estado para fomentar esta atividade construtiva? Se sim, quais?
2. Em que período eles passaram a integrar os produtos oferecidos pela instituição? Vocês têm o controle do crescimento da abertura de crédito às construtoras para estes tipos de empreendimentos no município e no Estado da Bahia? Poderia disponibilizar estes dados?
3. Nos últimos anos a construção de condomínios fechados em áreas rurais passaram a recharacterizar o campo. Existe algum programa de financiamento específico voltado a construção destes empreendimentos ou seguem as mesmas regras e taxas de juros que em áreas urbanas?
4. Quanto a aquisição de lotes por pessoas físicas em áreas rurais, existe algum produto bancário de financiamento voltado a este mercado, ou seguem as mesmas regras dos financiamentos em áreas urbanas?
5. Há alguma contrapartida do governo federal ou estadual para fomentar essas aquisições?
6. Os financiamentos para moradia são destinados a quais classes de renda? Quais as exigências estabelecidas pelo banco?
7. Existe diferenças limitadores e de taxas para os diferentes níveis de financiamento direcionados a pessoa físicas?

Apêndice D – Roteiro de entrevista com empreiteiras e construtoras que atuam em Vitória da Conquista e construíram e ou constroem condomínios fechados em áreas rurais.

	<p style="text-align: center;">UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA-UESB PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA CURSO DE MESTRADO ACADÊMICO PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO</p> <p>Telefone: (77) 3424-8741 – Email: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Franciane Borges Vargas dos Santos Orientadora: Profa. Dr.^a Miriam Cléa Coelho Almeida</p>	
---	--	---

As informações aqui apresentadas serão utilizadas, somente, de forma científica.

ROTEIRO DE ENTREVISTA

(EMPREITEIRAS E CONSTRUTORAS)

Os condomínios em áreas rurais têm se constituído em uma nova estratégia de expansão da cidade de Vitória da Conquista. Para melhor compreender este processo, procuro saber:

1. A quanto tempo a empresa atua no mercado imobiliário? Esse é o único setor que a empresa atua.
2. Em quais municípios, Estados ou países a empresa atua?
3. Qual o porte das cidades onde concentram a maioria dos investimentos? Como estas cidades são escolhidas?
4. A empresa trabalha apenas com o segmento moradia? Se não, quais os outros segmentos?
5. Os empreendimentos da empresa são voltados a quais classes de renda? Por qual motivo escolheram estas classes?
6. Que elementos construtivos usam como atrativo para alcançar seus clientes?
7. Alguns destes elementos se destacam em relação aos outros? Quais? A que fatores atribui esse destaque?
8. Vocês se utilizam de alguma fonte de financiamento para viabilizar a posse da terra, construção e a venda condomínios? Quais?
9. Que fatores são considerados para estabelecer as áreas de instalação dos condomínios?

10. De que forma a publicidade é utilizada para alavancar as vendas? Qual o investimento médio nesta perspectiva?

11. Acredita que apenas a necessidade de moradia seria suficiente para estimular as vendas destes empreendimentos em áreas rurais?

12. Os compradores destes imóveis já têm casa própria ou o lote nos condomínios são para primeira moradia?

13. A localização destes empreendimentos fora da malha urbana favorece ou é um empecilho à venda dos empreendimentos?

Apêndice E – Roteiro de Entrevista com representante regional do Instituto Nacional de Reforma Agrária.

	<p style="text-align: center;">UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA-UESB PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA CURSO DE MESTRADO ACADÊMICO PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO</p> <p>Telefone: (77) 3424-8741 – Email: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Franciane Borges Vargas dos Santos Orientadora: Prof. Dr.^a Miriam Clea Coelho Almeida</p>	
---	---	---

As informações aqui apresentadas serão utilizadas, somente, de forma científica.

QUESTIONÁRIO

(INSTITUTO NACIONAL DE REFORMA AGRÁRIA)

Os condomínios em áreas rurais têm se constituído em uma nova estratégia de expansão da cidade de Vitória da Conquista. Para melhor compreender este processo, procuro saber:

1. Que tipo de imóvel rural o INCRA configura como condomínio? Quais aspectos são observados?
2. Como o INCRA acompanha a abertura de novos condomínios rurais em Vitória da Conquista? Quais exigências documentais são feitas para instalação dos mesmos?
3. Qual é a legislação que ampara estes tipos de empreendimentos?
4. Considerando que estes tipos de empreendimentos em áreas rurais são recentes no município, houve mudança na legislação rural para legalizá-los? Se sim, quando e como ocorreu?
5. Qual imposto é cobrado pelo uso e ocupação do solo nestas áreas? Os valores são os mesmos para o solo destinado à produção rural?
6. Alguns destes condomínios não se destinam apenas a moradia. Os mesmos apresentam em suas plantas cartográficas, área com finalidade comercial. Há alguma mudança na cobrança de impostos para estes projetos?
7. Existe algum padrão mínimo de edificação, divisão e organização de áreas dentro destes loteamentos exigido pelo INCRA para aprovação dos empreendimentos? Quais?
8. É exigido o estudo de viabilidade ambiental (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV) para estas áreas selecionadas pelo mercado imobiliário pelo órgão?

9. Existe algum tipo de fiscalização para verificar se estes empreendimentos estão implementando e se terão condições estruturais de cumprir as disposições da Lei 1481/2007, artigo 27, quanto aos usos emissores de resíduos sólidos na área rural?

10. O INCRA encontra alguma dificuldade no controle do processo de expansão urbana no meio rural? Quais?

11. Existe alguma Tabela ou mapa com os novos loteamentos nas áreas rurais? Se existe, poderia disponibilizar? Se não, como é feito o controle?

Apêndice F – Roteiro de Entrevista com presidente da Câmara de Vereadores do Município de Vitória da Conquista.

	<p style="text-align: center;">UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA-UESB PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA CURSO DE MESTRADO ACADÊMICO PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO</p> <p>Telefone: (77) 3424-8741 – Email: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Franciane Borges Vargas dos Santos Orientadora: Prof. Dr.^a Miriam Clea Coelho Almeida</p>	
---	---	---

As informações aqui apresentadas serão utilizadas, somente, de forma científica.

QUESTIONÁRIO

(CÂMARA DE VEREADORES DE VITÓRIA DA CONQUISTA)

Os condomínios em áreas rurais têm se constituído em uma nova estratégia de expansão da cidade de Vitória da Conquista. Para melhor compreender este processo, procuro saber:

1. A legislação municipal ampara a construção de condomínios em áreas rurais?
2. Considerando que estes tipos de empreendimentos em áreas rurais são recentes no município, houve mudança na legislação rural para legalizá-los? Se sim, quando e como ocorreu?
3. Qual imposto é cobrado pelo uso e ocupação do solo nestas áreas? Os valores são os mesmos para o solo destinado à produção rural?
4. Alguns destes condomínios não se destinam apenas a moradia. Os mesmos apresentam em suas plantas cartográficas, área com finalidade comercial. Há alguma mudança na cobrança de impostos para estes projetos?
5. Existe algum padrão mínimo de edificação, divisão e organização de áreas dentro destes loteamentos exigido pelo INCRA para aprovação dos empreendimentos? Quais?
6. É exigido o estudo de viabilidade ambiental (Estudo de Impacto de Vizinhança - EIV) para estas áreas selecionadas pelo mercado imobiliário pelo órgão?
7. Existe algum tipo de fiscalização para verificar se estes empreendimentos estão implementando e se terão condições estruturais de cumprir as disposições da Lei 1481/2007, artigo 27, quanto aos usos emissores de resíduos sólidos na área rural?
8. O INCRA encontra alguma dificuldade no controle do processo de expansão urbana no meio rural? Quais?

9. Existe alguma Tabela ou mapa com os novos loteamentos nas áreas rurais? Se existe, poderia disponibilizar? Se não, como é feito o controle?

Apêndice G – Formulário de pesquisa com compradores e moradores dos empreendimentos.

	<p style="text-align: center;">UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA-UESB PROGRAMA DE PÓS GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA CURSO DE MESTRADO ACADÊMICO PRODUÇÃO DO ESPAÇO GEOGRÁFICO</p> <p>Telefone: (77) 3424-8741 – Email: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Franciane Borges Vargas dos Santos Orientadora: Profa. Dr.^a Miriam Cléa Coelho Almeida</p>	
---	--	---

As informações aqui apresentadas serão utilizadas, somente, de forma científica.

FORMULÁRIO DE PESQUISA COM COMPRADORES E MORADORES

Prezado Sr(a)

Sou aluna do curso de Mestrado Acadêmico Produção do Espaço Geográfico do Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), e estou desenvolvendo uma pesquisa acadêmica sobre o tema “A produção do urbano e a extração da renda da terra em Condomínios fechados em áreas rurais de Vitória da Conquista”, sob a orientação da Profa. Dr.^a Miriam Cléa Coelho Almeida.

Solicito ao senhor(a) a gentileza de responder o questionário anexo, com a finalidade de colaborar com minha dissertação. Solicito, ainda, que o(s) questionário(s) sejam preenchidos pelos chefes de família, ou filho(a) maior de 18 anos.

Os dados obtidos por meio dos questionários serão utilizados apenas para elaboração da dissertação, não havendo identificação de respondente e do condomínio.

Solicito que, após o preenchimento do questionário, o mesmo seja colocado de volta no envelope, fechado e entregue na portaria.

Desde já, grata pela sua colaboração.

Franciane Borges Vargas dos Santos

Mestranda do Curso de Pós-Graduação em Geografia, PPGeo-UESB

Os condomínios em áreas rurais têm se constituído em uma nova estratégia de expansão da cidade de Vitória da Conquista. Para melhor compreender este processo, procuro saber:

1. Tipo de habitação onde vivia anteriormente:

- casa
- casa em condomínio fechado
- apartamento em um único edifício no terreno
- apartamento em condomínio fechado com dois ou mais edifícios
- outro _____

2. Cite os principais motivos que o levaram a morar neste condomínio (assinale tantos quantos desejar):

- a similaridade socioeconômica dos residentes
- a possibilidade de maior convívio social com vizinhos
- o gerenciamento e administração privados
- o desejo de morar em residência unifamiliar - casa
- a busca por maior segurança quanto ao crime e violência
- a busca por maior segurança do trânsito de veículos
- a busca por um local seguro para as crianças
- a existência de espaços coletivos privados de lazer
- a busca por maior privacidade
- a aparência interna do condomínio
- a proximidade com a vegetação/natureza
- outros _____

3. Em geral, você acha o condomínio onde mora:

- muito bom
- bom
- nem bom / nem ruim
- ruim
- muito ruim.

Obs: _____

4. Você acha que o estilo de vida dos outros moradores do condomínio, em relação ao seu, é:

- bastante similar
- similar
- nem similar / nem diferente
- diferente
- bastante diferente

5. Você conhece:

- todos os outros moradores do condomínio
- bem mais que a metade
- bem menos da metade
- nenhum dos outros moradores do condomínio

6. Seu relacionamento com eles é:

- muito bom

- bom
- nem bom / nem ruim
- ruim

7. Indique uma ou mais razão(ões) que explique(m) tal relacionamento:

- a similaridade socioeconômica entre os residentes
- o estilo de vida similar entre os residentes
- as regras de comportamento e uso do condomínio
- a segurança interna do condomínio
- a falta de segurança interna do condomínio
- a boa qualidade dos espaços coletivos
- a má qualidade dos espaços coletivos
- o tipo de moradia que facilita as relações com os vizinhos
- outra _____

8. Você acha que esta moradia, em relação à anterior, é:

- muito melhor
- melhor
- nem melhor / nem pior
- pior
- muito pior

9. Mencione as principais razões que o motivou a vir morar em áreas mais afastadas da malha urbana

10. Você acha que a quantidade de pessoas que moram no seu condomínio é:

- muito adequada
- adequada
- nem adequada nem inadequada
- inadequada
- muito inadequada

11. Em relação ao crime e à violência, no interior do condomínio onde mora, você se sente:

- muito seguro
- seguro
- nem seguro / nem inseguro
- inseguro
- muito inseguro

12. Indique uma ou mais razão(ões) que explique(m) tal percepção de segurança:

- a existência dos muros que circundam o condomínio
- o acesso restrito e controlado
- a vigilância 24 horas

- as câmeras e circuito de TV internos
- a similaridade socioeconômica dos residentes
- o estilo de vida similar entre os residentes
- o relacionamento entre os vizinhos
- outra _____

13. Já ocorreu algum tipo de crime, violência ou ato de vandalismo no interior de seu condomínio?

- sim.
- Qual? _____
- não

14. Quais são os espaços mais utilizados por você e sua família?

- as ruas internas
- o playground
- as quadras de esporte
- a sala de ginástica
- as piscinas
- o salão de festas
- churrasqueira
- áreas verdes (praças)
- áreas verdes (reservas ambientais)
- outros _____

15. Você acha que a privacidade visual de sua moradia em relação aos vizinhos e a quem passa na rua interna do condomínio é:

- muito boa
- boa
- nem boa / nem ruim
- ruim
- muito ruim

16 Indique uma ou mais razão(ões) que explique(m) tal facilidade ou dificuldade de acesso:

- o condomínio é muito extenso
- o condomínio é pequeno
- a residência é muito longe da rua pública
- a residência é próxima da rua pública
- para chegar na rua pública tem que passar por outros espaços coletivos
- ausência de obstáculos físicos
- os muros dificultam o livre acesso
- a falta de acesso ao condomínio
- o baixo trânsito de veículos
- a boa sinalização
- outra _____

17. Indique uma ou mais razão(ões) que explique(m) sua opinião sobre a pergunta anterior:

- a existência de muros ao redor da casa
- a casa é distante da rua

- a área comercial do condomínio é distante das residências
 outra _____

18. Em relação à aparência interna do condomínio, você acha que ele é:

- muito bonito
 bonito
 nem bonito / nem feio
 feio
 muito feio

19. Indique uma ou mais razão(ões) que explique(m) sua opinião sobre a aparência interna do condomínio:

- as edificações são bonitas
 as edificações são feias
 os espaços coletivos são bonitos e de boa qualidade
 os espaços coletivos são feios e de má qualidade
 a boa manutenção das edificações e dos espaços coletivos
 a má manutenção das edificações e dos espaços coletivos
 a presença de vegetação
 a falta de vegetação
 os muros que circundam o condomínio são bonitos
 os muros que circundam o condomínio são feios
 Outro _____

20. O meio de transporte utilizado por você e sua família cotidianamente é:

- Próprio
 Coletivo
 Outro _____

21. Você considera que a rua pública que dá acesso ao condomínio é:

- Boa
 Ruim
 Regular. Há engarrafamentos esporádicos.

CARACTERÍSTICAS PESSOAIS

22. Tipo de vínculo com a residência:

- Inquilino
 Proprietário

23. Nº de integrantes na família:

- Uma pessoa
 1 (um) casal
 1 (um) casal mais 1 (um) filho
 1 (um) casal mais 2 (dois) filhos
 Outros _____

24. Qual a idade do(s) filho(s):

- não tem filhos

- até cinco anos
- de cinco a doze anos
- de doze a dezoito anos
- acima de dezoito anos

25. Escolaridade:

- nunca foi à escola
- 1º grau - primário
- 2º grau - secundário
- 3º grau - universitário
- pós-graduação

26. Renda familiar:

- até R\$ 5.000
- entre R\$ 5.000,00 e R\$ 10.000,00
- entre R\$ 10.000,00 e R\$ 15.000,00
- acima de R\$ 15.000,00

27. Sexo do respondente:

- Feminino
- Masculino

ANEXOS

Anexo 1 – O pequeno jornal - Caetité

Anexo II - LEI Nº 1.948//2013 - Transforma em Área de Expansão Urbana Específica a área rural desmembrada da Fazenda Prisma de propriedade da Empresa Prisma Incorporadora Ltda – Haras Residence.



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
www.pmvc.ba.gov.br

LEI Nº 1.948, DE 06 DE NOVEMBRO DE 2013.

Transforma em Área de Expansão Urbana Específica a área rural que especifica e dá outras providências.

O **PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA**, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, com amparo nos artigos 31, inciso IV, e 53, § 9º, da Lei Orgânica do Município,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu promulgo a seguinte Lei, sancionada nos termos do art. 53, §1º, da Lei Orgânica do Município:

Art. 1º Fica transformada em Área de Expansão Urbana Específica, conforme previsto na Lei Municipal nº 1.385/2006, para os fins do art. 3º da Lei Federal nº 6.766/79, art. 8º da Lei Federal nº 4.591/64, c/c o art. 3º, do Decreto - Lei nº 271/67, a área rural desmembrada da Fazenda Rancho W4, denominada "Fazenda Prisma", medindo 80 hectares, localizada na BR 116, Km 809, sentido Norte, de propriedade da Empresa Prisma Incorporadora Ltda., matriculada no Cartório de Registro de Imóveis do 2º Ofício da Comarca de Vitória da Conquista, sob nº R-1/47.976.

Art. 2º Fica, ainda, por esta Lei, autorizado o parcelamento do solo, na modalidade de loteamento fechado para fins de Lazer de Campo, vedada a instalação de indústria poluente, com enquadramento da área no Zoneamento ZR-7 (Zona Residencial 7), alterados os parâmetros específicos de ocupação, definidos na Tabela 1, devendo ser atendidos os demais critérios estabelecidos na Lei Municipal nº 1.481/2007 para a ZR-7:



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
www.pmvc.ba.gov.br

LEI Nº 1.943, DE 06 DE NOVEMBRO DE 2013.

Tabela 1 – Parâmetros de Ocupação

Ca		Co	Cp	RECUOS MINIMOS (m)		DIMENSÕES MINIMAS DOS LOTES (m ²)	
Cab	Cam			Frontal (m)	Lateral (m)	Lote mínimo (m ²)	Testada mínima (m)
0,50	1,00	0,60	0,30	3,0	1,50	360,00	12,00

Art. 3º Fica, ainda, o empreendimento sujeito às exigências, normas e restrições estabelecidas no Código Ambiental do Município, Lei nº 1.410/2007.

Art. 4º O loteamento a que esta Lei se refere deverá ser integralmente executado, conforme exigências das legislações específicas, no prazo de até 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de expedição do Alvará de Implantação pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, sob pena de reversão do imóvel ao estado de zona rural anterior.

§1º Quando da análise do empreendimento pela Secretaria de Infraestrutura para fins de liberação do Alvará de Construção, deverá constar no referido processo liberatório, detalhado estudo elaborado pela empresa requerente e posteriormente protocolado na Via Bahia para análise e vistoria, sobre a viabilidade do acesso ao empreendimento através da construção de rotatória na BR116.



MUNICIPIO DE VITORIA DA CONQUISTA
www.pmvc.ba.gov.br

LEI Nº 1.943, DE 06 DE NOVEMBRO DE 2013.

§2º A responsabilidade pela execução da construção da rotatória será da própria empresa requerente, devendo sua conclusão se dar concomitantemente ao habite-se do Condomínio.

Art. 5º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Vitória da Conquista - Bahia, 06 de novembro de 2013.

Fernando Vasconcelos
Presidente da Câmara Municipal de Vitória da Conquista

Ativar o Windows

Acesse Configurações para ativar o Windows



Anexo III - LEI Nº 1.975/2014 - Transforma em Área de Expansão Urbana Específica a área rural da Fazenda Pedra no Iguá – Campus Vivant



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
www.pmvc.ba.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.975, DE 03 DE ABRIL DE 2014.

I

Transforma em área de expansão urbana a área rural que especifica e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VITORIA DA CONQUISTA, Estado da Bahia, no uso de suas atribuições legais, com arrimo no artigo 74, inciso III, da Lei Orgânica do Município,

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica transformada em Área de Expansão Urbana Específica, conforme previsto na Lei nº 1.385/2006, para os fins do art. 3º da Lei Federal nº 6.766/79, art. 8º da Lei nº 4.591/64, c/c o art. 3º, do Decreto Lei nº 271/67, a área rural denominada Fazenda Pedra, situada no Distrito de ~~Iguá~~, localizada na BR-116, Km 843+500, com ~~292~~ha, 50a 35ca, sentido sul, matriculada no Cartório de Registro de Imóveis e Hipotecas, Comarca de Vitória da Conquista - 2º Ofício, sob Registro nº R-1/47.282 e Protocolo nº 13/275884.

Art. 2º Fica, ainda, por esta lei, autorizado o parcelamento do solo, na modalidade de loteamento fechado para fins de Lazer de Campo, vedada a instalação de indústria poluente, com enquadramento da área no Zoneamento ZR-7 (Zona Residencial 7), alterados os parâmetros específicos de ocupação, definidos nos Quadros 1, 2 e 3, devendo ser atendidos aos demais critérios estabelecidos na Lei nº 1.481/2007:

Quadro 1 – Parâmetros de uso e Ocupação do solo – Lotes Residenciais tipo chácaras (R1)



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
www.pmvc.ba.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 1975, DE 03 DE ABRIL DE 2014.

Cob	Co	Cp	Cobertura Máxima da Quadra (m)	Altura máxima de edificação (m)	Recuos Mínimos (m)		Dimensões Mínimas do Lote (m ²)	
					Frontal	Lateral	Lote mínimo (m ²)	Testada mínima (m)
0,20	0,30	0,70	750,00	6,00	10,00	5,00	3.000,00	40,0

Quadro 2 – Parâmetros de Uso e Ocupação do solo – Lotes Residenciais (R2)

Cob	Co	Cp	Cobertura Máxima da Quadra (m)	Altura máxima de edificação (m)	RECUOS MÍNIMOS (m)		Dimensões Mínimas do Lote (m ²)	
					Frontal	Lateral	Lote mínimo (m ²)	Testada mínima (m)
0,30	0,40	0,30	400,00	6,00	1,0	1,30	400,0	11,0

Quadro 3 – Parâmetros de uso e Ocupação do solo – Lotes comerciais (C1)

Cob	Cp	Cp	Cobertura Máxima da Quadra (m)	Altura máxima de edificação (m)	RECUOS MÍNIMOS (m)		Dimensões Mínimas do Lote (m ²)	
					Frontal	Lateral	Lote mínimo (m ²)	Testada mínima (m)
1,00	0,70	0,30	300,00	6,00	1,0	1,30	250,0	10,0

Quadro 4 – Parcelamento do Solo – Percentual Mínimo das áreas para usos complementares.

Área Institucional	Áreas Verdes e de Lazer	Sistema Viário	Comércio e Serviço
6% (*)	24%	6%	0,15%

(*) A área calculada pode variar percentualmente conforme previsto legal.

Art. 3º Fica o empreendimento sujeito às exigências, normas e restrições estabelecidas pelo Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos - INEMA, conforme



MUNICÍPIO DE VITÓRIA DA CONQUISTA
www.pmvc.ba.gov.br

LEI COMPLEMENTAR Nº 1.975, DE 03 DE ABRIL DE 2014.

Requerimento SEIA nº 2013.001.001658/TNEMA/REQ, anexados aos autos do Processo 1076/2013 - Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana.

Art. 4º O empreendimento deverá ainda viabilizar e executar projeto do acesso viário junto ao Departamento de Infraestrutura de Transportes da Bahia (Derba).

Art. 5º O loteamento autorizado por esta Lei deverá ser integralmente executado, conforme exigências das legislações específicas, no prazo de 48 (quarenta e oito) meses, a contar da data de expedição do Alvará de Implantação pela Secretaria Municipal de Infraestrutura Urbana, sob pena de reversão do imóvel ao estado de zona rural anterior.

Art. 6º Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, ficando revogadas as disposições em contrário.

Vitória da Conquista - BA, 03 de abril de 2014.

Guilherme Menezes de Andrade
Prefeito