

UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA – PPGeo

LÍGIA CARDOSO BORGES

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA VAI EM DIREÇÃO AO CÉU: A
VERTICALIZAÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE DE
VITÓRIA DA CONQUISTA – BA.**

VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

2023

LÍGIA CARDOSO BORGES

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA VAI EM DIREÇÃO AO CÉU: A
VERTICALIZAÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE DE
VITÓRIA DA CONQUISTA – BA.**

Dissertação apresentada ao programa
de Pós-Graduação em Geografia PPGeo-UESB
da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia
para a obtenção do título de Mestre em Geografia

Área de concentração: Produção do espaço
geográfico

Linha de Pesquisa: 1

Orientador: Prof. Dr. Mário Rubem Costa Santana

VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

2023

LIGIA CARDOSO BORGES

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA VAI EM DIREÇÃO AO CÉU: A
VERTICALIZAÇÃO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NA CIDADE DE
VITÓRIA DA CONQUISTA – BA.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da
Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, para a obtenção do título de mestre

Aprovado em: 20 / dezembro / 2022

Banca Examinadora



Orientador(a): UESB: Prof. Dr. Mário Rubem Costa Santana



examinador(a): UESB: Prof.^a Dra. Miriam Cléa Coelho Almeida



examinador(a): UESB: Prof. Dr. Cláudio Oliveira de Carvalho

Área de concentração: Produção do espaço geográfico

Linha de Pesquisa: 1

Vitória da Conquista

2023

RESUMO

O presente estudo tem como objetivo analisar a verticalização e seu papel na expansão urbana da cidade de Vitória da Conquista. É possível observar, nos últimos anos, aumento significativo na quantidade de prédios altos na cidade, e aumento no valor do m² do espaço, bem como rápida ascensão de condomínios fechados. Com intuito de contribuir com debate sobre urbanismo na cidade, pretendeu-se utilizar de análises e estudos para identificar estratégias e movimentos dos agentes detentores de poder para modelagem verticalizada da cidade à imagem de seus respectivos objetivos. Buscou-se entender fundações da verticalização urbana na cidade, seu padrão de evolução e propósito do processo, compreendendo sua existência como produto direto do modelo de produção do espaço capitalista aplicado em Vitória da Conquista desde sua fundação, bem como sua explicitação na especulação do solo. O estudo se utilizou de processos metodológicos como levantamento bibliográfico sobre temática da produção do espaço no Brasil e mundo, bem como trabalho de campo com registro de todos os prédios altos na cidade, identificados por nome, ano de construção e quantidade de pavimentos. Também foram realizadas consultas aos documentos que calçam esse debate. Dessa maneira pretendeu-se contribuir com debate, promover conhecimento, oferecer dados inéditos e alcançar entendimento sobre o papel da verticalização no processo de produção do espaço de Vitória da Conquista.

Palavras-Chave: Desenvolvimento Territorial; Produção do espaço; Verticalização.

ABSTRACT

The present study aims to investigate verticalization and its role in the urban growth of the city of Vitória da Conquista. It is possible to observe, in recent years, a significant increase in the number of high-rise buildings in the city, and an increase in the value of the square meter of space, as well as the rapid rise of condominiums. In order to contribute to the debate on urban development in the city, this study intends to use analysis and studies to identify strategies and movements of the agents who hold power for the vertical modeling of the city according to their respective objectives. We sought to understand the foundations of urban verticalization in the city, its pattern of evolution and purpose of the process, understanding its existence as a direct product of the model of production of capitalist space applied in Vitória da Conquista since its foundation, as well as its explicitness in land speculation. This study uses methodological procedures such as a bibliographical survey on the production of space in Brazil and in the world, as well as field work with a record of all the high-rise buildings in the city, identified by name, year of construction and number of floors. It is also intended to consult the documents that underpin this debate. In this way it is intended to contribute to the debate, promote knowledge, offer unpublished data and reach an understanding about the role of verticalization in the process of production of space in Vitória da Conquista.

Keywords: Territorial Development; Urban Growth; Verticalization.

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Total de torres locadas em Vitória da Conquista – 2022, divisão por bairros	11
Gráfico 2 – Espaços verticalizados nos bairros Centro e Candeias, observação cronológica de implantação.....	16
Gráfico 3 – Espaços verticalizados nos bairros Boa Vista e Felícia, observação cronológica de implantação.....	18
Gráfico 4 – Espaços verticalizados por uso na cidade de Vitória da Conquista, divisão por bairros.....	19
Gráfico 5 – Espacialização das torres verticalizadas residenciais em Vitória da Conquista no período anterior ao ano 2000-2010.....	23
Gráfico 6 – Espacialização das torres verticalizadas residenciais em Vitória da Conquista no período anterior ao ano 2010-2022.....	23
Gráfico 7 – Quantitativo aproximado de unidades habitacionais em espaços verticalizados na cidade de Vitória da Conquista, divisão por bairros – nov/2022	24

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Principais arranha-céus do Brasil, em ordem de altura (m) - 2022.....	11
Tabela 2 – Urbanização de Vitória da Conquista-BA considerando densidade demográfica urbana e rural entre os anos de 1960 e 2010.	16
Tabela 3 - Dados de prédios altos localizados no bairro Lagoa das Flores - março/2022.....	18
Tabela 4 - Dados de prédios altos localizados no bairro Centro - março/2022.....	19
Tabela 5 - Dados de prédios altos localizados no bairro Candeias - março/2022.	23
Tabela 6 - Dados de prédios altos localizados no bairro Recreio - março/2022....	23
Tabela 7 - Dados de prédios altos localizados no bairro Bateias- março/2022	24
Tabela 8 - Dados de prédios altos localizados no bairro Cruzeiro - março/2022...	25
Tabela 9 - Dados de prédios altos localizados no bairro Guarani - março/2022....	26
Tabela 10 - Dados de prédios altos localizados no bairro Felícia - março/2022....	28
Tabela 11 - Dados de prédios altos localizados no bairro Jatobá - março/2022....	30
Tabela 12 - Dados de prédios altos localizados no bairro Jurema - março/2022 ..	32
Tabela 13 - Dados de prédios altos localizados no bairro Ibirapuera - março/2022	36
Tabela 14 - Dados de prédios altos localizados no bairro Brasil- março/2022	37
Tabela 15 - Dados de prédios altos localizados no bairro Alto Maron- março/2022	38
Tabela 16 - Dados de prédios altos localizados no bairro Boa Vista - março/2022	40
Tabela 17 - Dados de prédios altos localizados no bairro Universidade - março/2022	41
Tabela 18 - Dados de prédios altos localizados no bairro Espírito Santo - março/2022.....	42
Tabela 19 - Dados de prédios altos localizados no bairro Primavera - março/2022	44
Tabela 20 - Dados de prédios altos localizados no bairro Campinhos - março/2022	46
Tabela 21 - Dados de prédios altos localizados no bairro Zabelê - março/2022....	47
Tabela 22 - Dados de prédios altos localizados no bairro Patagônia - março/2022	48
Tabela 23 - Prédios Comerciais implantados em Vitória da Conquista até 1980...	49

Tabela 24 - Prédios Comerciais implantados em Vitória da Conquista entre 1981 e 2000	50
Tabela 25 - Prédios Comerciais implantados em Vitória da Conquista entre 2001-2010	51
Tabela 26 - Prédios Comerciais implantados em Vitória da Conquista entre 2011-2022	53
Tabela 27 - Prédios de uso misto em Vitória da Conquista ao longo das décadas	54
Tabela 28 - Valor estimado do m2 de espaços comerciais verticalizados por bairros em Vitória da Conquista - março/2022.	55
Tabela 29 - Valor do m2 em bairros específicos de Vitória da Conquista – 2022..	55
Tabela 29 - Resumo dos resultados finais do cadastro de prédios altos de uso residencial em Vitória da Conquista - Novembro/2022	58
Tabela 30 – Cenário geral de torres residenciais em Vitória da Conquista até 2022	58
Tabela 31 – Cenário geral de torres mistas (comércio/ habitação) em Vitória da Conquista até 2022.....	60
Tabela 32 - Imóveis disponíveis para venda por bairro em Vitoria da Conquista - março/2022.....	60
Tabela 33 - Imóveis computados e descartados para cálculo final - março/2022 .	62
Tabela 34 - Valor estimado do m2 por bairros em Vitória da Conquista - março/2022.	62
Tabela 35 – Distribuição espacial dos conjuntos habitacionais verticalizados em Vitória da Conquista – 2022	64
Tabela 36 – Densidade populacional hipotética por bairros detentores de conjuntos habitacionais em Vitória da Conquista, 2022	64
Tabela 37 – Quantitativos de unidades habitacionais verticalizadas em 2022	65
Tabela 38 – Quantitativos de unidades habitacionais verticalizadas em 2010	66
Tabela 39 – Bairros com notável aumento de unidades habitacionais verticalizadas em Vitória da Conquista pós-2010.....	67

LISTA DE MAPAS

<i>Mapa 1 – Localização de bairros com possíveis assentamentos precários em Vitória da Conquista – 2022.....</i>	<i>11</i>
<i>Mapa 2 – Divisão socioespacial de Vitória da Conquista – 2022.....</i>	<i>16</i>
<i>Mapa 3 – espacialização da verticalização em Vitória da Conquista pré-1980</i>	<i>18</i>
<i>Mapa 4 – espacialização da verticalização em Vitória da Conquista 1981-1990....</i>	<i>19</i>
<i>Mapa 5 – Espacialização da verticalização em Vitória da Conquista 1991-2000 ...</i>	<i>23</i>
<i>Mapa 6 – Espacialização da verticalização em Vitória da Conquista 2001-2010 ...</i>	<i>23</i>
<i>Mapa 7 – Espacialização da verticalização em Vitória da Conquista 2011-2022 ...</i>	<i>24</i>
<i>Mapa 8 - Bairros não verticalizados em Vitória da Conquista- 2022.....</i>	<i>25</i>
<i>Mapa 9 – Localização do bairro Lagoa das Flores em Vitória da Conquista</i>	<i>26</i>
<i>Mapa 10 – Localização do bairro Centro em Vitória da Conquista</i>	<i>28</i>
<i>Mapa 11 – Localização do bairro Candeias em Vitória da Conquista.....</i>	<i>30</i>
<i>Mapa 12 – Localização do bairro Recreio em Vitória da Conquista.....</i>	<i>32</i>
<i>Mapa 13 – Localização do bairro Bateias em Vitória da Conquista</i>	<i>36</i>
<i>Mapa 14 – Localização do bairro Cruzeiro em Vitória da Conquista</i>	<i>37</i>
<i>Mapa 15 – Localização do bairro Guarani em Vitória da Conquista</i>	<i>38</i>
<i>Mapa 16 – Localização do bairro Felícia em Vitória da Conquista.....</i>	<i>40</i>
<i>Mapa 17 – Localização do bairro Jatobá em Vitória da Conquista</i>	<i>41</i>
<i>Mapa 18 – Localização do bairro Jurema em Vitória da Conquista</i>	<i>42</i>
<i>Mapa 19 – Localização do bairro Ibirapuera em Vitória da Conquista.....</i>	<i>44</i>
<i>Mapa 20 – Localização do bairro Brasil em Vitória da Conquista</i>	<i>46</i>
<i>Mapa 20 – Localização do bairro Alto Maron em Vitória da Conquista</i>	<i>47</i>
<i>Mapa 21 – Localização do bairro Boa Vista em Vitória da Conquista.....</i>	<i>48</i>
<i>Mapa 22 – Localização do bairro Universidade em Vitória da Conquista</i>	<i>49</i>
<i>Mapa 23 – Localização do bairro Espírito Santo em Vitória da Conquista.....</i>	<i>50</i>
<i>Mapa 24 – Localização do bairro Primavera em Vitória da Conquista.....</i>	<i>51</i>
<i>Mapa 25 – Localização do bairro Campinhos em Vitória da Conquista</i>	<i>53</i>
<i>Mapa 26 – Localização do bairro Zabelê em Vitória da Conquista.....</i>	<i>54</i>
<i>Mapa 27 – Localização do bairro Patagônia em Vitória da Conquista.....</i>	<i>55</i>
<i>Mapa 28 - Localização dos bairros específicos de Vitória da Conquista – 2022 ...</i>	<i>55</i>

Mapa 29 – Divisão socioespacial de Vitória da Conquista e relação de preços de apartamentos em 2022.....	58
Mapa 30 – Divisão socioespacial de Vitória da Conquista e relação de preços de casas em 2022	58

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Características consideradas para coleta de dados em Vitória da Conquista-2022.....	11
Quadro 2 - Valor do m2 em capitais, pelo FIPEZap em 2021.	16
Quadro 3 - Atividades Imobiliárias: Compra, venda e aluguel de imóveis no Brasil, de 2007 a 2020	18
Quadro 4 - Atividades Imobiliárias: Valor do m2 no Brasil, Nordeste e Bahia desde 1986	19
Quadro 5 - Zoneamento da cidade de Vitória da Conquista	23
Quadro 6 - Bairros oficiais da cidade de Vitória da Conquista e suas respectivas áreas delimitadas em 2015. Ordenadas por área.....	23
Quadro 7 - Levantamento de quantidade de Lotes e área total pertencente a pessoas e entidades de importância na cidade de Vitória da Conquista - BA. Pesquisa realizada por Carvalho (2014).....	24
Quadro 8 - Valores do m2 construtivo vigentes sob luz do decreto no 9.364, ano de 1998	25
Quadro 9 - Valores do m2 construtivo vigentes sob luz do decreto no 9.667, ano de 1999	26
Quadro 10 - Valores do m2 construtivo vigentes sob luz do decreto no 10.334/00, ano de 2000.....	28
Quadro 11 – Número possível e máximo de pavimentos de acordo região construtiva de Vitória da Conquista, 2022.....	30

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	11
2 BREVE DISCUSSÃO SOBRE “CIDADE”	16
2.1 URBANO, URBANISMO E EXPANSÃO URBANA	18
3 ESPACIALIZAÇÃO DAS RIQUEZAS, O ALTO VALOR DO M2 E A QUANTIDADE DE PRÉDIOS ALTOS ANDAM DE MÃOS DADAS?	19
3.1 VALORIZAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA	23
3.2 O PROCESSO DE ALCANÇAR OS CÉUS – A VERTICALIZAÇÃO	23
3.3 UM RÁPIDO PANORAMA BRASILEIRO SOBRE A VERTICALIZAÇÃO	24
4 VITÓRIA DA CONQUISTA, A JÓIA DO SERTÃO BAIANO	25
4.1 CRONOLOGIA DOS ESPAÇOS VERTICALIZADOS	26
4.2 O ABALO CAUSADO PELA VERTICALIZAÇÃO NA INFRAESTRUTURA DA CIDADE DE VITÓRIA DA CONQUISTA	28
4.3 A JÓIA DO SERTÃO BAIANO E SUAS TERRAS SUPERVALORIZADOS, O ESPAÇO COMERCIAL VERTICALIZADO É DE QUEM?	30
4.4 VERTICALIZAÇÃO CONQUISTENSE EM FOCO, DIVISÃO IGUALITÁRIA DE PRÉDIOS PARA OS BAIRROS?	32
4.5 EM DIREÇÃO AO CÉU...ONDE ESTÃO OS MORADORES MAIS PRÓXIMOS DAS NUVENS EM VITÓRIA DA CONQUISTA? ONDE MORAM OS RICOS? E OS POBRES?	36
4.6 ESPACIALIZAÇÃO DAS RIQUEZAS, O ALTO VALOR DO M2 E A QUANTIDADE DE PRÉDIOS ALTOS ANDAM DE MÃOS DADAS?	37
4.7 OFERTA E REAL DEMANDA, O DÉFICIT HABITACIONAL DE CONQUISTA E OS APARTAMENTOS VAZIOS	38
5 CONCLUSÃO	40
6 REFERÊNCIAS	41

1 INTRODUÇÃO

Com a presente pesquisa objetivou-se analisar o formato da verticalização¹ e da produção do espaço em Vitória da Conquista-Bahia, bem como compreender produtos dessa expansão, como valorização do espaço e multiplicação de espaços verticalizados.

Com o alvorecer do século XX, chegaram novas e fundamentais mudanças morfológicas dentro do espaço urbano, ritmadas pela modernização acalorada, independentemente de suas condições de infraestrutura de suporte a tal desenvolvimento. Um dos resultados dessa modernização é a expansão da verticalização pelas cidades do globo, à revelia de sua real necessidade. Atualmente, o mercado imobiliário baseado em espaços verticalizados é considerado, por muitos estudiosos, como um dos pilares do sistema econômico vigente em escala mundial.

A verticalização, de acordo com Ficher (1994), pode ser considerada como indicativo do crescimento urbano, junto com industrialização e aumento de frota automotora e de aeronaves.

No Brasil, o processo se consolidou a partir de 1960 com espaços habitacionais que atendiam extratos sociais mais altos em espaços centrais e valorizados da cidade e população de baixo extrato social em espaços periféricos, não estruturados, e com pouco valor de troca. A verticalização é produto direto do espaço, representa importantes mudanças na paisagem urbana, influencia diretamente a dinâmica citadina em diversas escalas, afetando a supervalorização do espaço.

A expansão urbana é observável em Vitória da Conquista desde 1940, quando se tem registros de movimentação na área central da cidade, com locação dos primeiros prédios da cidade. Nesse processo de expansão urbana, proprietários fundiários tiveram papel importante, trabalhando em comum acordo com a prefeitura local, criando espaço fértil para especulação imobiliária. Assim, a partir da década de 1960, se iniciava o adensamento populacional movido pela movimentação de contingente populacional rural.

¹ Definido como construção de edificações com múltiplos pavimentos, utilizando fator de reprodução do solo com sobreposição, concentrando serviços e moradias, transformando a morfologia e paisagem urbana (FICHER, 1994).

O município de Vitória da Conquista está localizado na região geográfica intermediária 2904, região geográfica imediata 290011 (Figura 1), com área de 3.254,186 km² e estimativa de 341.128 habitantes para o ano de 2022 (IBGE, 2020b). Entre 2012 e 2022 houve crescimento de 11,26% em sua população, sendo hoje o terceiro município mais populoso do estado da Bahia, com densidade demográfica de cerca de 92 hab./km² (IBGE, 2020a). Desempenha função de polo regional prestador de serviços, educacional, tecnológico e de saúde (PMVC, 2006), projetando a cidade em contexto nacional.

Figura 1 - Mapa de localização da cidade de Vitória da Conquista - BA em 2013



Fonte: Rocha (2013)

Desta forma, entende-se a relevância da pesquisa para análise da produção do espaço urbano de Vitória da Conquista, alteração da paisagem urbana e atuação frente

a dinâmicas de crescimento da cidade. Assim, busca-se contribuir com a expansão do conhecimento, promover debate sobre desenvolvimento e produção do espaço urbano, evidenciando contradições desse processo, se apoiando no conceito de que a paisagem urbana é construída por todas as classes sociais, e buscando entender por que algumas classes são privadas de acesso pleno, ou não recebem o mesmo tratamento que espaços mais elitizados na cidade de Vitória da Conquista.

Objetiva-se, portanto, com o presente trabalho, quantificar os prédios altos da cidade de Vitória da Conquista, locados no intervalo entre sua fundação e o ano de 2022; observar e discutir a proporção de prédios altos em diferentes bairros da cidade; a formatação de uso primária desses espaços e para qual público a verticalização é benéfica.

Para tanto foram coletadas obras de referência bibliográfica onde os autores explicitamente abordam a temática. Porém, apesar da ampla gama de estudos que observam o tema, é restrito o número de pesquisas que se dedicam de forma extensa e direta.

O primeiro passo foi realizar levantamento bibliográfico para construção textual do referencial teórico. Esse levantamento se apoiou em visões de estudiosos da Geografia e áreas de conhecimento afins. Foram utilizados estudos acadêmicos com temática compatível à proposta pelo presente trabalho e documentos públicos para aprofundamento da pesquisa e verificação de fatos e datas. Com esta base bibliográfica foi possível compreender a relação entre verticalização e produção do espaço na cidade, e em cidades semelhantes, e também compreender a relação de valorização do espaço a partir de um dos seus produtos, os espaços verticalizados, construindo estudo baseado na dimensão temporal desse processo, compreendendo a cidade e sua verticalização desde seus primórdios até os dias atuais. Como abordado por Vaz (1994), em seu ensaio sobre Rio de Janeiro, é possível constatar participação ativa do mercado imobiliário e de agentes políticos nessa instância de expansão urbana colocada na conta do capitalismo.

O segundo passo para desenvolvimento da pesquisa foi a observação, tanto do comportamento da produção do espaço, quanto como esse comportamento influencia o processo de verticalização no meio urbano. Este procedimento foi utilizado para melhor

compreensão do problema, buscando diferentes aspectos de análise e possíveis contradições em movimento.

A observação foi também utilizada para construção de registro iconográfico destes espaços, adquirido por meio de pesquisas em acervos públicos, digitais e presenciais, e acervos pessoais, para construção de linhas do tempo que permitissem visualizar o crescimento da cidade, comparações de espaços urbanos e demonstração de ações contraditórias do processo.

Para tanto foi feita, de forma análoga ao registro iconográfico, catalogação de todos os prédios altos na cidade, sendo considerados para caracterização dos edifícios:

- Bairro;
- Tipo de uso do espaço verticalizado;
- Quantidade de unidades;
- Número de torres;
- Número de pavimentos;
- Ano de construção;
- Valor do metro quadrado do bairro;

Na contagem foram consideradas edificações de uso pluriresidencial, comercial, institucional, serviço e misto, de três ou mais pavimentos, concepção de verticalização adotada por Mendes (1992), adaptada para a pesquisa em pauta.

Foram catalogados os anos de construção das edificações para elaboração da linha do tempo desse processo, e para melhor análise da progressão de verticalização pelas décadas na cidade; localização dos prédios, para entendimento dos vetores de crescimento e zonas privilegiadas com verticalização; número de pavimentos; número de torres, número de unidades, para contagem da população usuária desses espaços. Estes dados foram tabulados e utilizados para posteriores análises apresentadas.

Para obter informações sobre período de construção destas edificações, foram consultados setores públicos responsáveis, cadastro imobiliário público de Vitória da

Conquista, catálogos virtuais, empresas da construção civil, incorporadoras imobiliárias, por via digital, de acordo com a disponibilidade de informações dos mesmos.

A pesquisa de campo foi necessária pela observância de alto número de prédios e espaços verticalizados frutos de autoconstrução, em que muitos sequer possuem cadastro público válido no registro oficial da prefeitura. Desta forma, a metodologia prevê cobertura dos 24 bairros oficiais na sede urbana do município de Vitória da Conquista, descartando unidades observadas em distritos e/ou vilas locadas na zona rural.

A investigação do valor médio do m², de acordo com Lencioni (2014), é complexa. Afinal, os dados, já escassos, não seguem fluxo padrão, nem fontes fixas, sendo possível obter dados de diversas fontes – inclusive divergentes entre si – pois o setor imobiliário não possui sistemática nacional para construção de dados finais e confiáveis. Protocolos como cadastros imobiliários municipais por vezes estão incompletos, não são de conhecimento público, ou sequer existem, limitando a construção do conhecimento e fomento ao debate na área.

Essa circunstância muitas vezes apresenta cenário não confiável para coleta de informações econômicas, pois não se sabe quando tais informações são imprecisas. Como base para os cálculos apresentados no presente trabalho foram utilizados dados retirados de *sites* pertencentes a imobiliárias e construtoras locais, alguns confrontados com informações colhidas do acervo de cadastro imobiliário municipal de Vitória da Conquista.

Para cálculo do valor médio do m² em diferentes bairros foram utilizados valores de mercado apresentados em *sites* e catálogos imobiliários. Sendo assim, foram contabilizados - entre os dias 02/08/2021 e 04/02/2022 - cerca de dois mil imóveis ao longo da sede urbana e zona rural de Vitória da Conquista. Foram utilizados anúncios de venda de apartamentos, casas, coberturas, flats, chácaras, sobrados, kitnets, prédios, duplexes, salas comerciais, galpões, indústrias, fábricas e espaços mistos com atividade definida pelo vendedor. Os dados foram tabulados no programa Excel, contando com informações divididas em: Tipologia do imóvel; bairro; área total; valor informado em moeda corrente.

Para filtragem dos imóveis, foram utilizados critérios de exclusão e cálculo básico descritos na metodologia atualizada da Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) (FIPE, 2021) que, apesar de não remover 100% de inconsistências, permite maior delimitação da amostra.

A razão para aplicação de tal metodologia é a existência de bruscas inconsistências encontradas em anúncios – como espaços à venda com apenas 1 m², ou com 1.000.000 m², ou de preço R\$0,50, evidenciando erro de digitação ou má fé por parte do vendedor – e buscando a mitigação de influências incorretas nos valores finais.

Para padronização das amostras, no Quadro 1 podem ser observadas as características que foram consideradas na coleta de dados e na invalidação de anúncios encontrados, baseados na realidade citadina. O segundo passo para definição dos valores foi utilizar a mediana encontrada para cada imóvel, ao invés da média entre valores, pois, de acordo a metodologia de FIPE (2021), seria um estimador mais robusto.

Quadro 1 - Características consideradas para coleta de dados em Vitória da Conquista-2022

Característica do anuncio	Residencial	Comercial
Area útil mínima	20 m ²	5 m ²
Area útil máxima	3.000 m ²	5.000 m ²
Preço mínimo	R\$ 20.000,00	R\$ 20.000,00
Preço máximo	R\$ 5.000.000,00	R\$ 5.000.000,00

Elaborado e organizado pela autora, baseado em FIPE (2021)

Para aumentar a confiabilidade dos resultados apresentados, ainda baseado na metodologia de FIPE (2021), apenas bairros que apresentaram pelo menos 5 anúncios válidos foram considerados. Aos bairros em que a quantidade de anúncios fora menor do que 5, a informação é mantida como valor imputado.

Todo o esforço para coleta de informações e análises permitiram a construção da versão final da dissertação, que contribuirá com discussão da linha de pesquisa do PPGeo/UESB - produção do espaço urbano e rural.

O trabalho está organizado em 3 seções discursivas, sendo: primeira sessão sobre conceitos de cidade e produção do espaço; segunda sessão sobre verticalização

e valorização do espaço e; terceira sessão sobre a cidade de Vitória da Conquista, seu processo particular de produção do espaço, expansão urbana e verticalização. Com conclusão das sessões discursivas propostas possibilitou-se obter resultado para problema proposto, auxiliando no avanço da ciência e discussão da disciplina, uma vez que, de acordo com Gerardi e Silva (1981), a pesquisa é busca incessante da contribuição acadêmica ao corpo teórico e conceitual de uma disciplina, pois quando uma ciência avança, todas as outras também evoluirão.

2 BREVE DISCUSSÃO SOBRE “CIDADE”

Antes do estudo sobre verticalização das cidades, é importante entender que cidade é constructo humano e, como tal, representa as diversas fases atravessadas pela humanidade ao longo dos séculos, servindo como fonte de poderio militar ou religioso e, mais tarde, com a emergente cidade capitalista, como fonte de exploração e acúmulo de renda, e do mais importante dos conceitos relacionados à urbe, o abrigo.

As primeiras manifestações consideradas como forma de cidade foram as plantações perenes que ocupavam uma grande área de forma fixa, próxima a grandes corpos de água, com seus habitantes residindo em cavernas ou cabanas de ossos ou pele de animais. A cidade então se consagrou como lugar de produção, pois além da moradia, também produzia alimento e, rapidamente, permitia uma forma inicial de comercialização com a troca dos itens produzidos ou adquiridos via caças. Assim, as cidades acabavam por se estabelecer estrategicamente próximas a rios ou mares, conhecido como primeiro estágio do espaço urbano (BLAKELY, 1979).

Porém, para Carlos (1981), entender a cidade é compreender a “produção do espaço”, uma vez que este conceito pode ter múltiplos significados. É o processo que ocorre junto à produção da existência, logo é ininterrupto. A autora ainda defende a observação de dois segmentos para um completo entendimento do que é cidade, a cidade do capital e a cidade do cidadão. A primeira se refere aos aspectos econômicos da urbe, ao passo que a segunda se refere às condições de mobilidade urbana observadas no espaço municipal.

A configuração do espaço urbano é, portanto, a sobreposição de diversos processos que ocorreram ao longo da história humana. A palavra urbano nos leva a refletir sobre espaços construídos a nosso serviço, e que alteram a paisagem de acordo com seu progresso, demonstrando como poder e controle sobre o mesmo já são inerentes desde sua concepção (MACK e MCEL RATH, 1974). Corroborando essa observação, Sposito e Catelan (2014) trazem o conceito da cidade dentro de um esquema de hierarquização, onde relações mercadológicas ligadas aos controladores dos espaços urbanos se formam, e alianças geram as conurbações, cidades e eventualmente metrópoles, o ápice da construção humana entendida como cidade.

2.1 URBANO, URBANISMO E EXPANSÃO URBANA

Urbanização é o termo que se emprega ao processo de aumento populacional urbano em relação à população rural. Em países europeus, é visto como indicador de desenvolvimento econômico, vistas as altíssimas taxas de urbanização em potências mundiais. Porém, este processo também gera problemas ambientais e sociais, como desmatamento em massa, carência habitacional, segregação² por classes, cores e raças, além de modificar fundamentalmente e permanentemente o conceito de uso e ocupação do espaço (BLAKELY, 1979).

A expansão urbana é, portanto, processo individual desta forma. Entende-se que a urbanização acontece em dois estágios fixos, e é importante compreender que nem todas chegaram ao momento do segundo estágio até o presente momento. Esses estágios são: urbanização aceitável e urbanização caótica. De acordo com Gonçalves (2010), a urbanização aceitável é aquela proposta pela industrialização, resultado dos processos capitalistas provedores de sólida fundação para a cidade urbanizada. Já urbanização caótica está ligada ao progresso da urbanização que transpõe a linha da deterioração da qualidade de vida dos habitantes, momento do processo que beneficia especulação fundiária e fundamenta a segregação social como resultado aceitável para o desenvolvimento de específica parcela urbana.

A urbanização das cidades sempre está vinculada, em firmes laços, aos promotores imobiliários que, por sua vez, possuem compromisso com lucro próprio, não com o bem-estar da população. São ativos na modelagem urbana, onde por meio de frias análises, cruzadas com dados de adensamento, valor de m² e dinâmicas ativas na cidade, preveem áreas de potencial especulativo para investimento próprio, deixando à população as sobras do espaço urbano, enquanto suas estratégias buscam retirar maior lucro possível (ALAS, 2003).

² É a concentração de tipos de população dentro de uma comunidade, através da combinação de forças seletoras, majoritariamente forças econômicas, que limitam a mobilidade social dessa população (MCKENZIE, 1970). É operado pelas classes sociais mais altas que dominam o espaço e determinam quem pode acessar o que ao longo dos anos (VILLAÇA, 2001).

Importante observar que a renda do espaço varia de acordo com a localização do lote, pois existe a observância sobre lucro potencial em horizonte futuro daquela região, afinal o espaço agora passa a ser mercadoria (RIBEIRO, 1997). É possível dividir renda do solo em três categorias principais: renda absoluta, que representa a posse de um pedaço de terra no globo terrestre; renda diferencial, onde seu pedaço de terra possui algo implantado que permite maior lucro; e renda monopólio, onde a especulação age em larga escala, já que é quando seu pedaço de terra contribui para valorização de outros, ao passo que também é valorizado pela existência desses outros (LOJKINE, 1997).

Em terras brasileiras, o fenômeno urbano é conectado diretamente à formatação da ocupação de espaço e política de povoamento instaurado na era Brasil-Colônia, que permitiu a instalação de um sistema dominante de poder e organização das, ainda por vir, cidades (BLAKELY, 1979).

Em 1854, o país foi introduzido formalmente ao conceito de município, reconstruindo algumas instâncias de poder já existentes e estruturando a hierarquia urbana observada até hoje (REIS, 1968). Essa formalização do conceito de município trouxe também a formalização da terra como produto. A partir desse momento, houve crescimento notável no número de municípios emancipados e/ou criados. Mumford (2001) observou movimentação de até 70% da população brasileira para esses espaços criados num curto período de 100 anos.

Villaça (1999) e Vaz (1994) deixam claro em seus estudos que esse momento histórico do Brasil permitiu a institucionalização do controle elitista e abriu as portas para atrocidades sociais e ações criminosas voltadas a todo horizonte urbano, com ações consideradas insalubres por engenheiros sanitaristas aliados à elite, marcando com preconceito, intolerância e segregação o século vindouro.

O Brasil demonstra essas consequências, visíveis e perpetuadas até a atualidade, intrínsecas ao espaço urbano e social, implicando na manutenção de conflitos e instâncias de incerteza, a exemplo do problema do déficit habitacional, transformado em caminho para alcance de objetivos, independente da realidade cidadina em questão. Matias e Nascimento (2011) acreditam que a demanda de terras e a velocidade de

urbanização não são diretamente correlatas. Isso se dá pela relação do parcelamento de solo e a urbanização.

A Lei Federal No. 6.766/1979 rege o parcelamento do solo urbano no Brasil, na tentativa de controlar o espraiamento dos espaços favelizados já locados. Existe ainda menção e defesa do direito à moradia como princípio básico da sociedade. Já nos anos 2000, por meio da Emenda Constitucional No. 26/2000, ficou institucionalizado, além do direito já previsto, a moradia como política pública para mitigação da segregação social.

As políticas públicas não solucionam déficit habitacional, conforme indicado pelo relatório de acompanhamento do Censo, realizado em 2017-2018. Os dados apresentados apontam valores preocupantes relacionados ao quesito. É possível verificar que 65,3% da população vive em habitações com condição boa para manutenção da vida, 27,1% em condição satisfatória para manutenção da vida e 7,7% em condição ruim ou incompatível para manutenção da vida. Quando se observam os dados relativos ao estado da Bahia, a situação é ainda pior, pois 58,8% da população vive em habitações com condição boa para manutenção da vida, 29,9% em habitações com condição satisfatória para manutenção da vida e 11,3% em habitações com condição ruim ou incompatível para manutenção da vida (SBS, 2020).

Uma das ferramentas de mitigação desses problemas é a urbanificação dos espaços, conhecido também como reurbanização, que se pauta em resolver problemas por ações radicais de alteração de paisagem e/ou lavagem de população residente (BLAKELY, 1979). No Brasil, algumas ferramentas foram utilizadas para tentar mitigar o problema, tendo como expoentes as reformas da cidade de Belo Horizonte, Curitiba, Salvador e Brasília, e os polêmicos planos do Rio de Janeiro, como forma de contra-ataque à imagem das cidades sempre associada à violência, poluição, degradação da vida e outras mazelas (MARICATO, 2000 A OU B??)

Vitória da Conquista acompanhou o desenvolvimento do Nordeste, assumindo novas posições no mercado e se consolidando como centro regional de seu território de identidade e mesorregião, se mantendo acima da linha de estagnação observada em cidades ao redor com aspectos ainda ruralizados.

A urbanização, apesar dos benefícios trazidos, revela questões como o insuficiente quantitativo residencial em zonas de necessidade, e a super produção de unidades residenciais nas zonas elitizadas, gerando um contingente de espaços vazios em contraste às pessoas em situação de rua em outros bairros.

O planejamento urbano é, portanto, acima de tudo, uma disputa política. Assim sendo, idealmente, o planejador urbano não deveria ser influenciado pela governança local ou por classes elitizadas.

3 ESPACIALIZAÇÃO DAS RIQUEZAS, O ALTO VALOR DO M² E A QUANTIDADE DE PRÉDIOS ALTOS ANDAM DE MÃOS DADAS?

A especulação³ imobiliária está presente no meio humano desde antes do que hoje se entende por cidade, em espaços memoriais que datam do Egito antigo (PFEILSCHIFTER, 2005). Entretanto, o que se conhece hoje por especulação moderna emerge por volta de 1970 nos Estados Unidos.

3.1 VALORIZAÇÃO E ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

A especulação é responsável pelo encarecimento de terras, imóveis e regiões, assim como a desvalorização de outros, baseado na manutenção de vazios urbanos, subutilização ou superutilização de infraestrutura urbana, acesso restrito de transportes públicos e locação de comércio ou espaços institucionais de grande importância em seletos espaços urbanos, indo de encontro direto a planos diretores de desenvolvimento urbano (PDDU).

Reflexos do crescimento econômico são visíveis em localidades diversas no território brasileiro. A liberação de verbas para o setor habitacional e para o crédito imobiliário resultou em um dos maiores ciclos de expansões urbanas pelo Brasil. Com essa onda imobiliária, cabe à cidade absorver todo o impacto sofrido por tais transformações, alterando a malha urbana e o valor de pontos de interesse à medida da movimentação da macro escala no qual a cidade está inserida (ROLNIK e KLENK, 2011).

Ao observar o detalhamento de pesquisa publicada e divulgada por FIPE (2021), é possível notar inconsistência em valores do m² do solo urbano em cidades de variados portes (Quadro 2).

³ Para Gonçalves (2010), especular está para adquirir e estocar algo de valor, aguardar cenário futuro propício para venda ou troca onde aconteça lucro considerável para o vendedor. Aplicado ao espaço imobiliário significa a aquisição de vários lotes, casas ou apartamentos com intenção de posterior venda ou extração de renda via aluguel.

Quadro 2 - Valor do m² em capitais, pelo FIPEZap em 2021.

Cidade	Valor do M2 (R\$)
São Paulo	9.491,00
Rio de Janeiro	9.530,00
Belo Horizonte	6.942,00
Brasília	8.214,00
Salvador	5.319,00
Fortaleza	5.957,00
Recife	6.296,00
Porto Alegre	6.179,00
Curitiba	6.811,00
Florianópolis	7.802,00
Vitória	7.536,00
Goiânia	4.656,00
Joao Pessoa	4.678,00
Campo Grande	4.368,00
Maceió	5.678,00
Manaus	5.275,00

Organizado pela autora com base em FIPE (2021)

Uma questão se explicita com estudos como o apresentado no Quadro 2. Como podem existir diferenças de quase R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) entre Rio de Janeiro-RJ e Campo Grande-MS, a capital mais valorizada e a menos valorizada, respectivamente?

A legislação urbana, ao determinar o potencial construtivo de cada um dos lotes da cidade, também influencia o preço do solo urbano e, conseqüentemente, a tipologia dos edifícios. Sendo assim, observa-se conexão do melhoramento da infraestrutura urbana e a especulação imobiliária, diretamente conectados ao valor do m² de uma cidade (CAMPOS FILHO, 2001).

O mercado imobiliário se tornou um espaço de acúmulo de riquezas para a elite. O IBGE aponta, desde 2007, um impressionante crescimento no valor arrecadado por vendas e alugueis de imóveis/ano, indicados no Quadro 3.

Quadro 3 - Atividades Imobiliárias: Compra, venda e aluguel de imóveis no Brasil, de 2007 a 2020

Ano	Valor arrecadado (R\$)
2007	6.618.960,00
2008	8.470.258,00
2009	11.076.520,00
2010	13.465.303,00
2011	17.236.107,00
2012	20.559.566,00
2013	20.656.077,00
2014	23.969.921,00
2015	23.698.239,00
2016	24.140.898,00
2017	24.677.176,00
2018	30.294.239,00
2019	30.294.239,00
2020	34.383.901,00

Elaborado pela autora (2022), baseado em IBGE (2022)

Com tamanha movimentação financeira, o mercado imobiliário se torna alvo de empresários e agentes que buscam o acúmulo de capital. No Quadro 4 pode ser observada esta moda, com a catalogação do valor médio do m² construído, utilizando-se dados limitados à unidade nacional do Brasil, região nacional do Nordeste, unidade estadual da Bahia. Com as informações apresentadas no Quadro 4, é claro o caminho especulativo que o país passou.

Quadro 4 - Atividades Imobiliárias: Valor do m² no Brasil, Nordeste e Bahia desde 1986

Ano (1986-2022)	Brasil (R\$)	Nordeste (R\$)	Bahia (R\$)
1986*	2.644,05	2.335,17	2.351,32
1987*	11.963,18	10.815,13	10.284,03
1988*	132.632,97	123.232,64	116.345,26
1989**	3.115,97	2.824,30	2.822,57
1990***	30.926,54	28.365,59	27.572,10
1991***	189.034,41	171.291,40	170.417,99
1992***	2.323.062,06	2.147.562,47	2.235.598,94
1993****	59.225,84	54.337,59	54.800,02
1994	256,04	242,24	228,28
1995	312,60	287,11	257,07
1996	327,98	309,33	302,50
1997	341,82	314,53	315,12
1998	347,15	317,15	291,08
1999	305,10	272,65	307,12
2000	323,96	291,68	334,19
2001	352,92	320,00	378,49
2002	400,3	364,74	427,17
2003	457,59	412,42	484,24
2004	507,70	463,74	522,75
2005	543,13	497,74	555,57
2006	571,00	529,67	591,17
2007	605,71	568,91	651,50
2008	676,78	632,94	686,83
2009	716,34	671,24	729,90
2010	769,06	721,57	769,43
2011	809,65	767,69	802,21
2012	855,64	805,66	792,28

2013	860,10	806,33	841,52
2014	913,32	851,61	887,50
2015	963,39	889,98	937,28
2016	1.027,30	948,71	984,88
2017	1.066,68	991,97	1.034,72
2018	1.113,88	1.037,37	1.067,63
2019	1.158,81	1.067,68	1.250,07
2020	1.276,40	1.201,17	1.485,45
2021	1.514,52	1.418,32	1.601,12
2022	1.652,27	1.546,52	1.601,12

*Moeda corrente = Cruzados

** Moeda corrente = Cruzados Novos

*** Moeda corrente = Cruzeiros

**** Moeda Corrente = Cruzeiros Reais

Fonte: IBGE - Sistema Nacional de Pesquisas de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), tabela 2296 (variáveis aplicadas: Brasil, Nordeste, Bahia). Adaptado pela autora (2022)

A cidade moderna possui formatação de valorização de espaço específica, se baseia em poder de reprodução desse valor, potencial vertical, e potencial de valorização especulativo, baseado em seu entorno. Desta forma, a especulação imobiliária atualmente é poderosa arma nas mãos dos agentes imobiliários.

Giuseppe (1998) indicava a necessidade de planos de controle da especulação imobiliária, e dentro deste plano uma forma de controle da verticalização. Assim, o planejamento urbano seria um mecanismo de extrema relevância na expansão urbana, uma vez que o não planejamento urbano se configura como um mecanismo de transformação espacial.

O mercado imobiliário é considerado um agente especial dentro do sistema, pois assume diferentes papéis em diferentes áreas de representação pública, além de ter marcante influência na economia nacional e internacional (SANTOS, 2020). Outros autores também defendem o interesse dos promotores imobiliários no setor residencial, dado o volume monetário movimentado de maneira rápida, além de ser um ativo que permite o rápido acúmulo de capital individual.

Somekh (1987) defendia a direta relação entre os altos preço do m² e a verticalização. Ao considerar essa ideia como base, comprovamos esse comportamento também em Vitória da Conquista, onde bairros mais verticalizados como o Centro e o Candeias sustentam os valores mais altos do mercado. No bairro Candeias observa-se o domínio dos valores relacionados ao mercado residencial verticalizado e o Centro o domínio no mercado comercial e de uso misto.

3.2 O PROCESSO DE ALCANÇAR OS CÉUS – A VERTICALIZAÇÃO

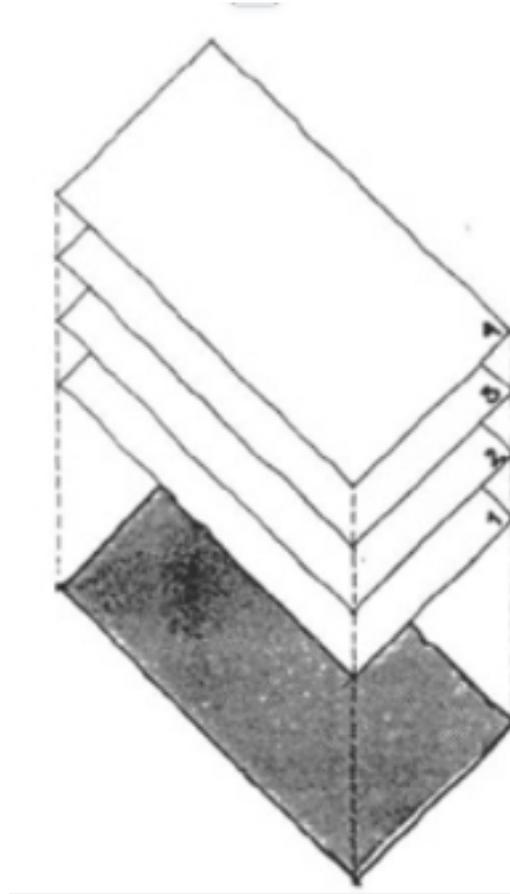
A verticalização abraça uma temática de casas unidas umas às outras e, apesar de Bachelard (1994) considerar esses espaços como sagrados sociais e mitigadores de problemas bioclimáticos, é necessária uma análise do processo que vai além do patamar poético-filosófico.

A verticalização objetiva setorizar e fragmentar a cidade em nível social, tendo como resultado a inserção de prédios altos na malha urbana. É um processo mais antigo do que se pode datar e, de acordo com Souza (1994), ocorre graças à relação espaço-sociedade e constrói um rápido adensamento populacional em pontos estratégicos da malha urbana. A verticalização é parte ativa do processo de expansão e construção do desenho urbano, sendo produto ao mesmo tempo (DEL RIO, 1990).

Espaços verticalizados já eram documentados na Roma e Egito antigo como espaços para residência, estimados entre 3 até 6 pavimentos. No México, estruturas de 4 pavimentos eram erguidas pelos povos originários e, contrário aos egípcios, o povo mexicano utilizava os espaços verticalizados para comércio ou grandes espaços religiosos.

Para Somekh (1997), a verticalização é o padrão de modernização compreendido no século XX, sendo a tecnologia implantada para expansão urbana de centros que possuíam limitações físicas de espaçamento horizontal, multiplicando o solo e provendo moradia para crescentes demandas populacionais (figura 1).

Figura 1 – Representação ilustrada da verticalização



Adaptado pela autora (2022)

Espaços verticalizados foram introduzidos, também, no cenário pós-revolução industrial, em que a unidade habitacional coletiva era observada como solução para a crescente demanda populacional apresentada pelo espaço urbano industrializado.

O principal produto da verticalização é moradia, o apartamento, ou como conhecido desde o século XIX, tripartição. Seu conceito, originalmente aplicado pelo Barão Haussman durante reforma de Paris, definia prédio alto como moradia coletiva burguesa com no máximo 5 pavimentos, e sua altura máxima deveria ser igual ou inferior à largura da rua no qual o espaço verticalizado estava inserido (VILLA, 2020). Ainda é vista como evolução da cidade, graças ao aspecto estético e bruta mudança da paisagem urbana e, quando profundamente analisada, é ferramenta de multiplicação do valor do espaço (PINHEIRO, 2011).

3.3 UM RÁPIDO PANORAMA BRASILEIRO SOBRE A VERTICALIZAÇÃO

Como afirma Lojkine (1997), verticalização e valorização seletiva do espaço permitem supervalorização das áreas centrais, ainda que o centro esteja em processo de decaimento, supervalorização em áreas habitadas pela camada mais alta do extrato social, bem como desvalorização de lugares geograficamente distantes.

Ramos (2013) considera a verticalização como processo parasita, pois se instala com falsa promessa de resolver problema real habitacional, se alimentando do sistema, aliando-se aos agentes governamentais, aplicando ideia constante do crescimento populacional e necessidade subsequente de moradias para população.

De acordo com Silveira e Silveira (2014), a busca das localizações mais privilegiadas foi uma das forças motoras da verticalização identificada hoje. Esse processo foi sucesso de implementação, e de acordo com Villaça (2005), foi vendido com *marketing* de modernidade, segurança e “classe” tão grande que passou a ser associado, na ideia da população mundial, à moradia ou comércio com *glamour* e status. Marins (1998) corrobora essa teoria quando afirma que o sistema capitalista rapidamente se apoderou do processo, utilizando a verticalização como propaganda da “nova forma de morar”, rapidamente influenciando cidades aspirantes a metrópole.

A cidade verticalizada é defendida por alguns estudiosos como a reinvenção do espaço urbano, sendo uma cidade “mais sustentável” e menos agressiva ao sensorial humano. Assim, se defende a modalidade de empreendimentos verticalizados como solução aos emergentes problemas urbanos relacionados à densidade populacional observados nos últimos anos (WALL, 2008).

Porém, ao se adotar esse modelo, devem-se questionar todas as escalas urbanas, a exemplo da condição de atendimento real da malha viária existente para o escoamento viário. Mas o que se observa no campo prático é uma confusão nos vínculos e interesses dos sujeitos políticos e construtoras, pois nem sempre os interesses capitalistas abarcam as necessidades humanas.

A cidade pós-segunda guerra explicitou aos urbanistas a necessidade de uma arquitetura de caráter pós-traumático para solução dessas demandas habitacionais, e fundamentou conceitos aplicados ainda na atualidade, a exemplo das superquadras que trabalham com baixa densidade populacional e diversidade de usos, explorando a verticalização do espaço como aliado para redução de área ocupada, vista a destruição das cidades pós-guerra (WALL, 2008).

A verticalização no Brasil se iniciou por volta do final do século XIX, se consolidando após inserção de novas tecnologias europeias, trazendo proximidade entre início histórico da verticalização e construção civil em território brasileiro, e se tratava mais de escolha política do que de fato um dos processos decorrentes da expansão urbana (SOUZA 1994).

Para Ficher (1994), falar sobre prédios altos no Brasil é falar sobre processos de transformação que ocorreram ao final do século XIX. São Paulo e Rio de Janeiro⁴ acabaram por ser palco dessas transformações, com diversos prédios de importância para a história brasileira. São Paulo também sustenta o título de 6ª cidade mais verticalizada do mundo, de acordo a pesquisa continuada da Revista EMPORIS.

Em 2010, o IBGE (2010) indicava, via tabelas do portal SIDRA, a cidade de Santos-SP, como mais verticalizada no campo residencial, observada proporção de área da cidade e área dos espaços, sendo composta por 61% das edificações categorizadas enquanto “prédio alto”.

A Tabela 1 traz os principais arranha-céus do Brasil, identificando nome do espaço, número de pavimentos, altura, cidade de situação e ano de entrega do projeto.

⁴ O Rio de Janeiro, capital do Brasil até 1960, é exemplo da verticalização como escolha política, quando entre 1903 até 1906 sob comando de Pereira Passos, então prefeito, a cidade passou por uma higienização, conhecida como “bota abaixo” (VAZ, 1994)

Tabela 1 - Principais arranha-céus do Brasil, em ordem de altura (m) - 2022

Cidade	Nome	Pavimentos	Altura (m)	Ano
Balneário Camboriú	One Tower	77	290	2022
Balneário Camboriú	Yatch Home Residencial Club (2º torre)	81	281	2021
Balneário Camboriú	Infinity Coast	66	234	2019
Balneário Camboriú	Epic Tower	55	190	2016
Balneário Camboriú	Millenium Palace	46	177	2014
Balneário Camboriú	Splendia Tower	40	175	2019
Balneário Camboriú	Vila Serena (2º torre)	49	164	2012
Goiânia	Complexo Órion	55	191	2016
João Pessoa	Tour Geneve	51	180	2018
Nova Lima	Concórdia Corporate	44	172	2017
São Paulo	Platina 220	40	172	2022
São Paulo	Mirante do Vale	51	170	1960
São Paulo	Residencial Figueira Altos do Tatuapé	52	168	2021
São Paulo	Edifício Itália	46	165	1965
Rio de Janeiro	Rio Sul Center	48	163	1982
São Paulo	Edifício Altimo Arantes	40	161	1947
São Paulo	Company Bussiness Towers (torre A)	40	158,6	2013
São Paulo	Parque Cidade Jardim	41	158	2008
São Paulo	Centro Empresarial Nações Unidas (torre Norte)	38	157	1999
Cuiabá	American Diamond	36	155	2019

Barueri	Brascan Century Plaza	38	154	2012
João Pessoa	Residencial Alfredo Volpi	47	152	2016
Curitiba	Universe Life Square	44	152	2014
Praia Grande	Jardim do Mar	43	150	2017
São Paulo	Edifício José Phine	41	150	2014
Barueri	Evolution Cooperate	36	150	2012
São Paulo	EZ Towers	32	150	2016

Elaborado pela autora (2022), baseado em múltiplas fontes (2022)

Atualmente, o espaço mais verticalizado do Brasil é o Edifício One Tower, em Balneário Camboriú, Santa Catarina. O edifício possui 290 m de altura, 77 pavimentos, e foi entregue no início do ano de 2022.

São Paulo mantém 10 posições dentre os espaços mais verticalizados no Brasil, fazendo justiça à sua colocação no *ranking* mundial de cidades verticalizadas. É também a cidade brasileira que primeiro liderou o ranking brasileiro entre as cidades verticalizadas, com o edifício Sampaio Moreira, com 12 pavimentos, carregando o título entre 1920 e 1929. Além deste espaço, São Paulo voltou a liderar o indicador por mais três vezes, entre 1934 e 1943, com o edifício Martinelli, e entre 1947 e 2014, com os Edifícios Altimó Arantes e Mirante do Vale.

No início do século XXI, em 2001, foi promulgado o projeto de Lei nº 5.788, conhecido como Estatuto da Cidade, em todo Brasil. Esta legislação visava acordar as questões relacionadas ao direito cidadão, mobilidade urbana e propriedade e distribuição do espaço urbano, apresentando padronização de planejamento e resolução de questões urbanas já instaladas, regularizando povoados. Também buscava criar desenvolvimento participativo das cidades, envolver a população - principalmente minorias - nesse debate, permitindo voz ativa a todos.

Legislações pertinentes à organização da cidade estão em processo de revisão e alteração há pelo menos 30 anos, revendo questões relacionadas ao parcelamento de solo urbano, e ao direito da moradia e outros direitos sociais.

Isso porque, durante esses anos, o Brasil tem criado e aprovado diversas emendas e convenções, dentre elas a criação do programa Minha Casa Minha Vida, voltadas ao direito da cidade e moradia. Fora desse processo, o Fórum Nacional de Reforma Urbana (FNUR) denuncia graves razões para tais revisões e consequente criação de subdivisões jurídicas para trabalhar como frente do direito constitucional de acesso à cidade, dentre elas:

- O crescimento da especulação imobiliária;
- A piora no quadro de segregação socioespacial;
- O impacto ambiental não justificado;
- O agravamento dos conflitos fundiários relacionados à informalidade urbana e despejos decorrentes de aumentos abusivos de aluguéis.

Essa denúncia, junto a outros problemas urbanos, gera certa descrença no Estatuto da Cidade enquanto ferramenta de planejamento urbano e atrai diversas críticas ao governo pela participação de líderes políticos em escândalos relacionados aos problemas citados acima.

No entanto, algumas análises demonstram manobras positivas geradas pelo Estatuto da Cidade, a exemplo a criação das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) (FERNANDES, 2015).

As mudanças estruturais em uma cidade não acontecem de maneira rápida, nem pacífica. Em poucas décadas já se percebem os conflitos sociais gerados por decisões tomadas. A favela é uma das consequências dessas decisões, sendo exponencial ao crescimento urbano e à continuidade do êxodo rural. A manutenção de um problema como este põe à prova o direito à cidade defendido na constituição e reiterado no Estatuto

da Cidade, uma vez que, aos “favelados”⁵ são negados diversos direitos e igualdades sociais.

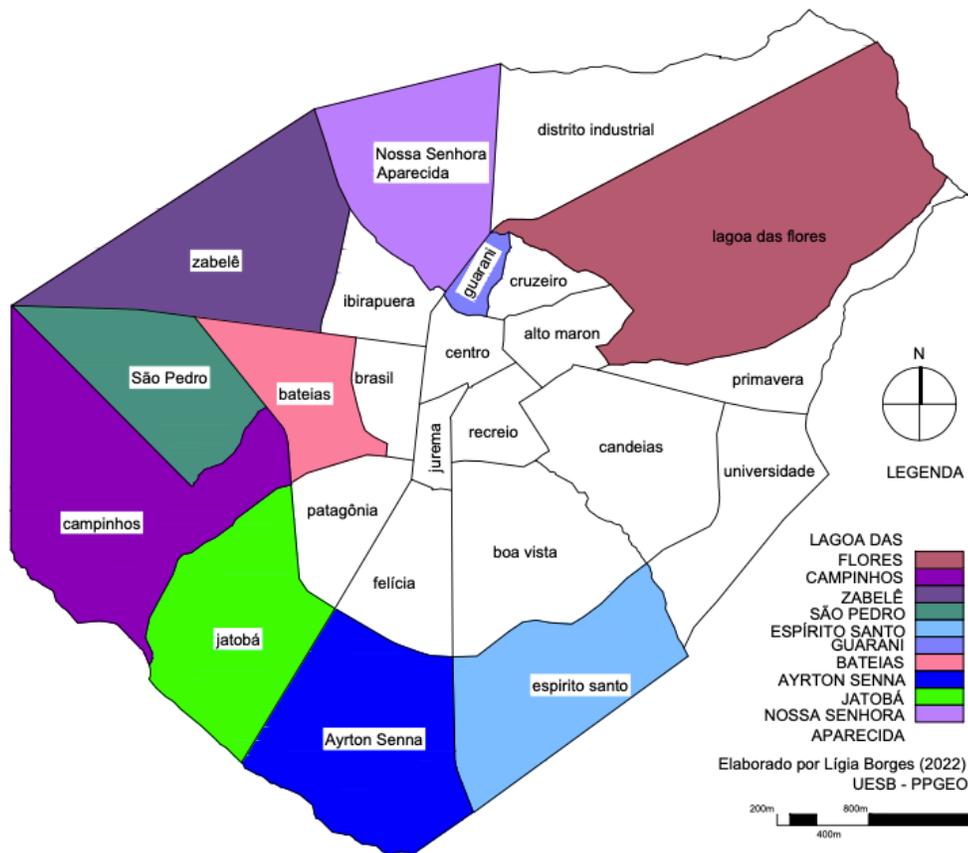
Na prática, é percebida desinformação da população sobre a importância da ampla discussão desses projetos, inacessibilidade para minorias - questões de deslocamento ou clareza de informação -, até inacessibilidade de comunicação com utilização de forma de diálogo complexa para população que não possui conhecimentos específicos na área, limitando o entendimento de discurso para aqueles interessados por questões políticas.

A situação é contraditória quando se observa a dinâmica de certos espaços urbanos no Brasil, onde as exigências de correções e revisões do planejamento partem das massas, em contato diário com o contexto urbano, porém feitas de maneira limitada, dado o não acesso ao conhecimento adequado. Muitos desses problemas são explicitados por moradores de vilas precarizadas, favelas ou invasões (VASQUES, 2015).

Ocupações ilegais ou invasões são muito mais do que aglomerados com características desviantes das leis, ou ainda aglomerados de pessoas em situação de vulnerabilidade social. Esses grupos sociais são parte importante da história local, além de indicar o processo histórico de desenvolvimento urbano. Corroborando o observado, em Vitória da Conquista as zonas de ocupação ilegal ou precárias indicam zonas pobres e acúmulos de grupos marginalizados. Os bairros indicados no Mapa 1, dentre eles o Bateias, Zabelê e Jatobá, por exemplo, bem representam essa condição, visto os assentamentos precários e o baixo valor do m² (GONZÁLES et al., 2019).

⁵ Termo vulgar utilizado para se referir a habitantes de zonas residenciais favelizadas.

Mapa 1 – Localização de bairros com possíveis assentamentos precários em Vitória da Conquista – 2022



Elaborado pela autora (2022)

No último século observou-se uma revolução urbana corporativa no Brasil, dominada pelos governos capitalistas e viciados em hábitos ditatoriais, empurrando a cidade para padrões de crescimento vegetativo, enquanto a “vida” estaria nesses espaços de não-cidade (SANTOS, 2015).

4 VITÓRIA DA CONQUISTA, A JÓIA DO SERTÃO BAIANO

Vitória da Conquista, localizada na região geográfica intermediária 2904, região geográfica imediata 290011, possui área aproximada de 3.356,886 km². Esta área abrange a sede municipal e os distritos da zona rural: Bate-Pé, Cabeceira da Jiboia, Cercadinho, Dantilândia, Iguá, Inhobim, José Gonçalves, Pradoso, São João da Vitória, São Sebastião e Veredinha (IBGE, 2010; MENEZES, 2010). É acessada pelas rodovias BR-116, BA-262, BA-263 e BA-265.

Fundada em 1840, sob condição de Vila Imperial da Vitória, em terras povoadas por povos indígenas (Mongoyó, Ymboré e Pataxó), atraía mineiros e colonizadores pelo potencial de pedras preciosas da região.

A partir da década de 1940, registrou-se avanço considerável em seu crescimento, marcado pelo extenso derramamento de sangue indígena em diversos massacres coordenados por João Gonçalves da Costa, como o mais conhecido, o “banquete da morte”, justificando o nome dado à cidade de “Conquista” (RODRIGUES, 2010), sempre apoiado pelo Estado e empresas com interesses financeiros. Dessa forma, a cidade se desenvolveu sob ideia que alienava a população para rápida produção da mais-valia baseada na exploração da terra e nos lucros do mercado imobiliário, promovido desde a fundação da cidade até a atualidade.

Em relação à ocupação do solo, a cidade apresenta certas limitações por conta da permanência de atividades agropecuárias na zona urbana. A Tabela 2 demonstra o padrão de urbanização apresentado pela cidade em um intervalo de tempo de 50 anos, entre 1960 e 2010.

Tabela 2 – Urbanização de Vitória da Conquista-BA considerando densidade demográfica urbana e rural entre os anos de 1960 e 2010.

Ano	População Urbana	População Rural	Taxa de Urbanização (%)
1960	49.093	92.742	35%
1970	84.346	41.227	68%
1980	127.454	43.160	75%
1990	188.158	36.738	83%
1991	188.158	36.738	83%
1996	204.295	37.860	84%
2000	215.545	36.949	81%
2010	234.739	32.127	90%

Fonte: IBGE – Censo Demográfico Nacional (vários anos). Adaptado pela autora (2022)

Um relevante marco na urbanização da cidade foi a implantação da BR-116, em 1960, quando a cidade contava com cerca de 50 mil habitantes. O próximo salto populacional relevante se deu em 1972, resultado da implantação da indústria cafeeira na região, observando-se, assim, um aumento de quase 150% na população urbana de Vitória da Conquista em um intervalo de 40 anos.

Ferraz (2001) destaca que a fixação de famílias com baixo poder aquisitivo, trabalhadores assalariados e pequenos agricultores em Vitória da Conquista foram os responsáveis pela abertura de vários loteamentos populares, assim como a ocupação ilegal em espaços públicos e privados, empurrando o espraiamento da cidade em regiões que antes não eram de interesse da Prefeitura local.

Entre 1996 e 2000, a cidade sofreu declínio na taxa de urbanização, resultado da crise nas lavouras de café e o consequente mau desempenho da economia associada a esse campo em nível nacional.

De acordo com Oliveira et al (2018), o perímetro urbano de Vitória da Conquista apresenta atualmente 24 bairros reconhecidos pela prefeitura, sendo que 5 desses bairros são considerados recentes, outros foram desmanchados, outros absorvidos por

bairros maiores adjacentes. Em 1990, a lei municipal entendia como bairros locais: Centro; Ibirapuera; Bateias; Guarani; Nossa Senhora Aparecida; Zabelê; Cruzeiro; Primavera; Universidade; Alto Maron; Candeias; Campinhos; Recreio; Boa Vista; São Pedro; Jurema; Felícia; Brasil e Patagônia. Alguns anos depois a lei foi revisitada, incluindo os bairros Ayrton Senna, Espírito Santo e Jatobá, aumentando o total de bairros para 22. Dois anos depois foram acrescentados os últimos bairros administrativamente criados até data de publicação do presente estudo: Lagoa das Flores e Distrito Industrial, previamente considerados como predominantemente rurais.

Em relação à movimentação de terras, observadas desde 1940, Oliveira et al. (2018) relata que a expansão territorial dos bairros se articulava de maneira a incorporar bairros menores, a exemplo do bairro Kadija, loteamento de área considerável, incorporado ao bairro Patagônia. Houve ainda a extinção total dos bairros Itapuã; Migdônio; NovaCap; Pombal; Alegria; Departamento; Gerson Sales; Orfanato; São Vicente; Sumaré; Pedrinhas; Panorama; Flamengo; Olavo e Petrópolis. De acordo com o Plano Diretor vigente, a cidade apresenta zoneamento próprio, como descrito no Quadro 5 e ilustrado no mapa 2, sendo:

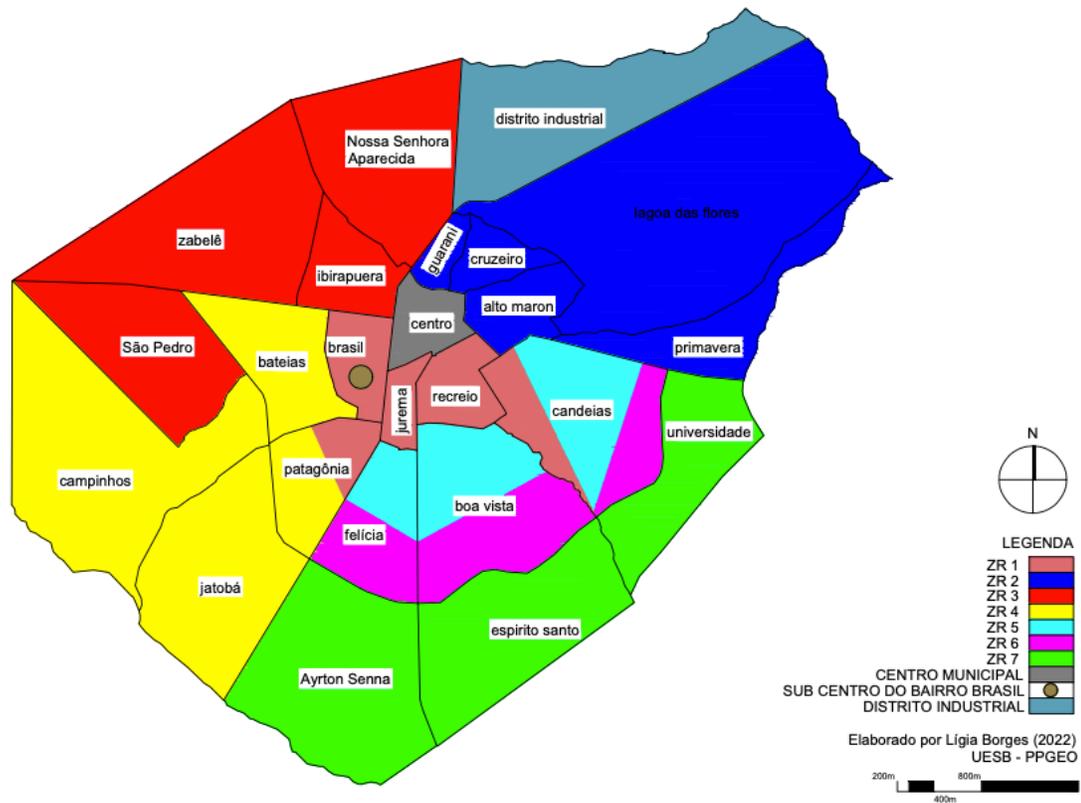
Quadro 5 - Zoneamento da cidade de Vitória da Conquista

Zona	Uso
ZR - 1	Ocupação Consolidada
ZR - 2	Adensamento Controlado
ZR - 3	Área de Adensamento Condicionado
ZR - 4	Área de Expansão Condicionada
ZR - 5	Área de Expansão Urbana Preferencial I
ZR - 6	Área de Expansão Urbana Preferencial II
ZR - 7	Área de Expansão Urbana Rarefeita
Zona de Uso diversificado	Centro Municipal; Subcentro do Bairro Brasil
ZEIS* 1	áreas de propriedade pública, ocupadas, predominantemente, por assentamentos de padrões de ocupação precário e popular
ZEIS* 2	áreas de propriedade privada, ocupadas, predominantemente, por assentamentos de padrões de ocupação precário e popular
ZEIS* 3	glebas ou terrenos não edificadas ou subutilizados, onde haja interesse público na produção de habitação de interesse social e programas de relocação de assentamentos ou de desabrigados

Organizado pela autora, baseado em PMVC (2006)

*Zonas especiais de Interesse social

Mapa 2 – Divisão socioespacial de Vitória da Conquista – 2022



Elaborado pela autora, baseado em PMVC (2006)

No Quadro 6 é possível observar os bairros de Vitória da Conquista e suas respectivas áreas, em km². Este levantamento indica áreas documentadas no ano de 2015, consultadas no acervo municipal público da cidade e apresenta discrepâncias relacionadas às delimitações indicadas nas leis referentes a delimitações do bairro. Essa contradição é apontada por pesquisadores, ao executarem levantamentos cartográficos da região, muito bem exemplificada pela dificuldade de limitar os extremos de bairros periféricos que se mesclam à zona rural e não possuem delimitações claras em leis, decretos ou no próprio plano diretor.

Quadro 6 - Bairros oficiais da cidade de Vitória da Conquista e suas respectivas áreas delimitadas em 2015. Ordenadas por área.

BAIRRO	ÁREA (km²)
Espírito Santo	27.842
Lagoa das Flores	24.741
Campinhos	15.301
Ayrton Senna	14.884
Distrito Industrial	13.905
Zabelê	9.860
Jatobá	9.777
Candeias	8.585
Nossa Senhora Aparecida	7.945
Boa Vista	7.819
Alto Maron	7.048
São Pedro	6.822
Bateias	4.872
Universidade	4.811
Felícia	4.431
Patagônia	3.879
Primavera	3.776
Ibirapuera	3.014
Recreio	2.608
Brasil	2.155
Centro	1.972
Cruzeiro	1.604
Jurema	1.215
Guarani	1.037
Total	189.903

Elaborado pela autora (2022), baseado em consulta ao acervo público municipal da cidade de Vitória da Conquista,

Internos aos bairros, mais de 100 loteamentos compõem a malha urbana da cidade. Esses loteamentos muitas vezes são reconhecidos pela população como bairros à parte, relacionados à identidade e territorialidade local. Essa mesma nomenclatura por vezes é usada pela própria prefeitura em matérias televisivas ou informes disponibilizados no portal digital da PMVC.

O bairro Zabelê já apresentava indícios de assentamentos desde a década de 1940, irregulares e precários, conhecidos informalmente como bairro Cidade Bonita, mais tarde reconhecido pela prefeitura como Loteamento Cidade Bonita. O espaço apresenta sérios problemas de ocupações ilegais, agressivamente retirados pela prefeitura, com a demolição periódica de barracos - movimento que gera revolta de parte da população.

O bairro Campinhos já possuía movimentação residencial desde 1950, quando foi institucionalizado como povoado, recebendo seu status de bairro mais tarde. Porém, movimentações mercadológicas surgiram cerca de 20 anos depois, finalmente atraindo atenção de sujeitos sociais para aquele espaço ainda rural, gerando o início do adensamento comercial observável.

O bairro Lagoa das Flores era povoado desde os anos 1930, com o desmembramento de uma fazenda em diversos lotes. Em 1993 foi aceita como área urbana, apesar de até os dias atuais manter atividades rurais como o cultivo e venda de flores de corte e vegetais em geral, que renderam o nome do bairro. Teve sua oficialização no decreto promulgado em 1998.

O bairro Guarani sofreu, principalmente durante o "nascimento" da zona urbana da cidade, com extensas invasões onde viria a ser a área de preservação permanente da Serra do PeriPeri, com o surgimento de assentamentos precarizados, caracterizados pela auto-construção. O Diário do Sudoeste indicava, em 1995, como esses assentamentos geraram crises de alagamento nos bairros Guarani e Centro, e problemas com deslizamento de terra da parte inferior da serra, fragilizada pelo desmatamento resultante das invasões. A cidade observou outras invasões problemáticas, como as dos bairros Alto Maron e Distrito Industrial e do Loteamento Alto da Boa Vista (MEDEIROS, 1977), muitas existentes até presente data, ainda em estado de irregularidade.

O bairro Primavera também participou do início da cidade. Ainda considerada zona rural, a área que hoje compreende o Loteamento Nova Cidade recebia um assentamento de importante conotação histórica (MEDEIROS, 1977). O espaço foi ocupado por cerca de mil pessoas na década de 1990, que protestavam pelo direito constitucional de ter moradia. Este direito foi cedido pelo então prefeito Murilo Mármore, que não só ofertou a regularização fundiária, como ofereceu infraestrutura básica urbana, ajudando na qualificação do, mais tarde, bairro Primavera.

O bairro Centro é um dos bairros que consegue com sucesso sustentar o alto valor do m², apesar de não apresentar lotes de grandes dimensões, infra estrutura de qualidade, ou sequer condições decentes de pavimentação asfáltica. Villaça (1929) defende que esse tipo de valorização do bairro é sustentado pela constante valorização comercial concedida aos bairros centrais das cidades por parte das classes mais altas do extrato social, visto que esse fenômeno é observado desde o alvorecer dos estudos urbanos.

Estudiosos acreditam que esse movimento se dá pela relação de ocupação central primária da elite e, no desenvolver da cidade e mediante sua expansão urbana, a fuga dessa elite para periferias super urbanificadas, porém mantendo seus comércios e espaços de escritórios fixos no centro (VILLAÇA, 1929; MORSE, 1973).

O bairro Espírito Santo já apresentava indícios de assentamentos desde a década de 1980, irregulares e precários. Em 1991, os moradores daqueles espaços receberam da prefeitura o direito de sua moradia, sendo um dos primeiros projetos de regulamentação fundiária implementados na cidade. Porém, a marca dessa regulamentação foi a não implementação de estrutura básica prevista em Plano Diretor Urbano em ação e, até os dias de hoje, se observa a continuada não implementação dessas mesmas estruturas básicas urbanas em alguns loteamentos do bairro.

4.1 CRONOLOGIA DOS ESPAÇOS VERTICALIZADOS

Em cidades com aspectos financeiros iguais ou inferiores a Vitória da Conquista, a verticalização encontra resistência na criação real de demanda para sua implantação. Acaba-se então por justificar a locação compulsória de edifícios altos com base em

informações fictícias de insuficiência de lotes para construção de novas casas (UEDA, 2012).

Assim, o espaço verticalizado é visto como avanço da cidade, não como fator de agravamento de problemas socioespaciais – como a manutenção de espaços sem função social para fins de especulação imobiliária –, além de se valer do apelo estético “moderno” que carrega consigo (ATIQUE, 2005).

Vitória da Conquista, fundada em 1840, viu seu primeiro prédio no ano de 1967, 127 anos após sua fundação, tardiamente, se comparado com cidades como Londrina e Maringá que receberam seus primeiros prédios altos com 17 e 18 anos, respectivamente (UEDA, 2012). O primeiro prédio implantado foi o Hospital São Vicente de Paulo, com 4 pavimentos e atuante até os dias atuais.

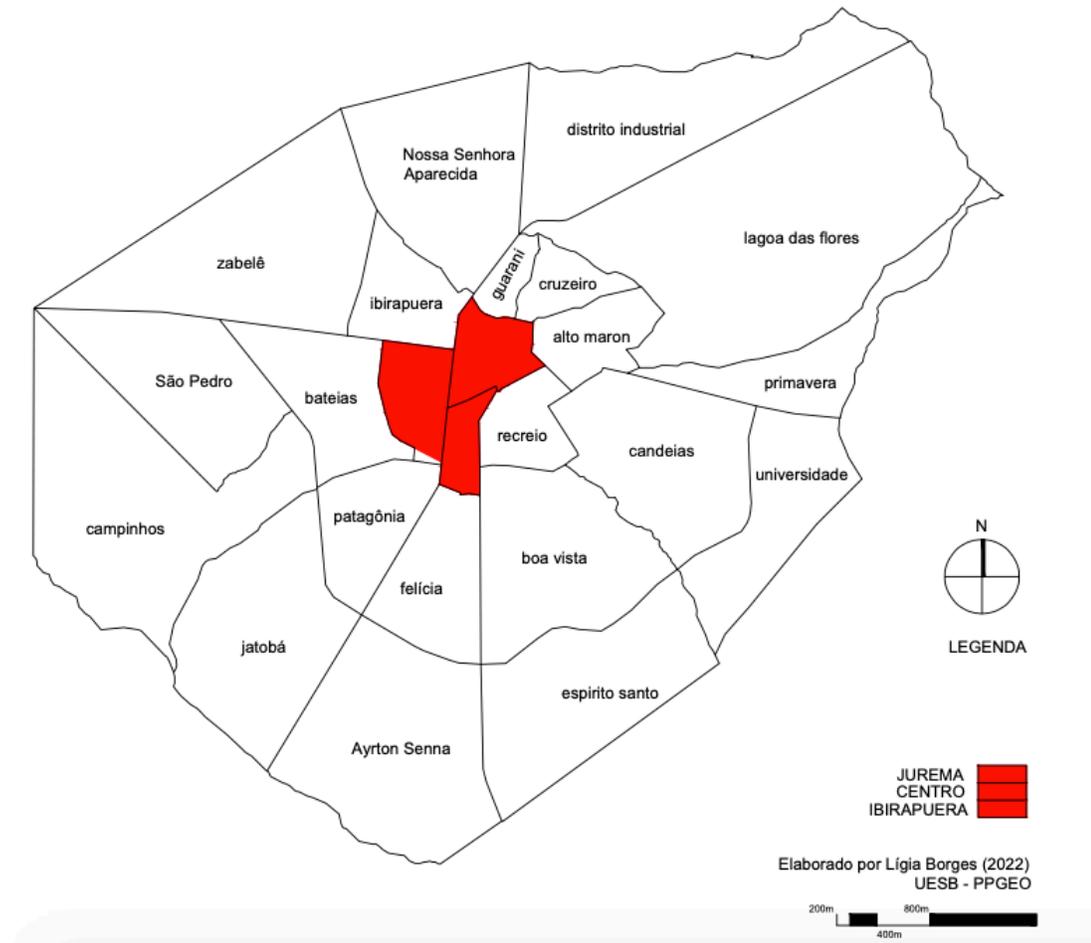
A verticalização central em Vitória da Conquista se deu por volta de 1960/1970, período onde foram erguidos cerca de 29 prédios, sendo que oito desses espaços já passavam do limite de 4 pavimentos, imposto pelo elevador. O edifício Livramento Palace Hotel (1971) pode ser apontado como percussor do movimento de verticalização na cidade, atraindo investidores e interessados para a cidade, indicando o início da influência local de Conquista.

O processo de expansão urbana e verticalização se firmou em direção a outras zonas da cidade em meados dos anos 1990, anos após a fundação da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), instituição pública de ensino superior vinculada à Secretaria de Educação do Estado da Bahia, impulsionando a especulação imobiliária do vetor leste da cidade, e futuramente impulsionando crescimento do vetor sul e a região central da cidade (RODRIGUES, 2010).

A partir de 1990 observou-se grande expansão sul-sudeste, com construção de avenidas, criação de loteamentos e ocupação de edificações com comércio e serviços relevantes, como shoppings e instituições de ensino públicas e particulares, com concomitante e intensa produção de edificações, condomínios residenciais horizontais e verticais. Esse aquecimento no mercado imobiliário, principalmente no setor habitacional, auxiliou a cidade em sua projeção nacional.

Pode se resumir a produção imobiliária da cidade em 5 grandes períodos, os momentos históricos pré-1980, e as seguintes décadas, 1980; 1990; 2000; 2010; 2020, sendo o último entendeu-se até o ano de 2022, ano final da presente pesquisa. Na década pré-1980 (Mapa 3), a cidade concentrou sua produção nos bairros Jurema Centro e Ibirapuera, com destaque para a implantação de diversas igrejas e locais de serviço como hospitais.

Mapa 3 – espacialização da verticalização em Vitória da Conquista pré-1980



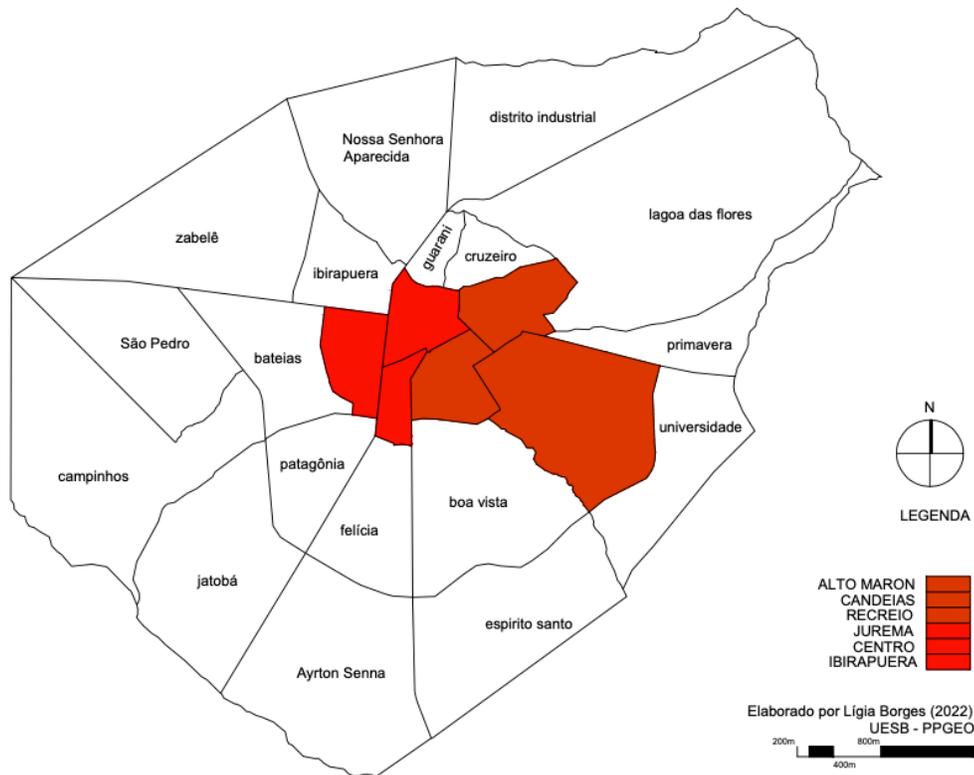
Elaborado pela autora (2022)

Esses espaços traziam movimento pontual para a cidade, reforçando sua condição de polo religioso e hospitalar. Já na década seguinte, inserem-se os bairros Alto Maron, Candeias e Recreio (Mapa 4), trazendo atenção ao mercado imobiliário residencial. No bairro Alto Maron se inserem duas igrejas e três espaços residenciais,

dentre estes a locação de condomínios com múltiplas torres. No centro, a verticalização se mantém com a inserção de quinze unidades verticalizadas.

No bairro Jurema não houve inserção de espaços durante essa década, apesar de o mesmo ter participado do grupo de bairros verticalizados da década passada, assim como o bairro Ibirapuera. O bairro Recreio por sua vez, inseriu 20 espaços, dentre eles é possível destacar a inserção do condomínio Portal das Árvores, o primeiro prédio com 20 pavimentos na cidade.

Mapa 4 – espacialização da verticalização em Vitória da Conquista 1981-1990

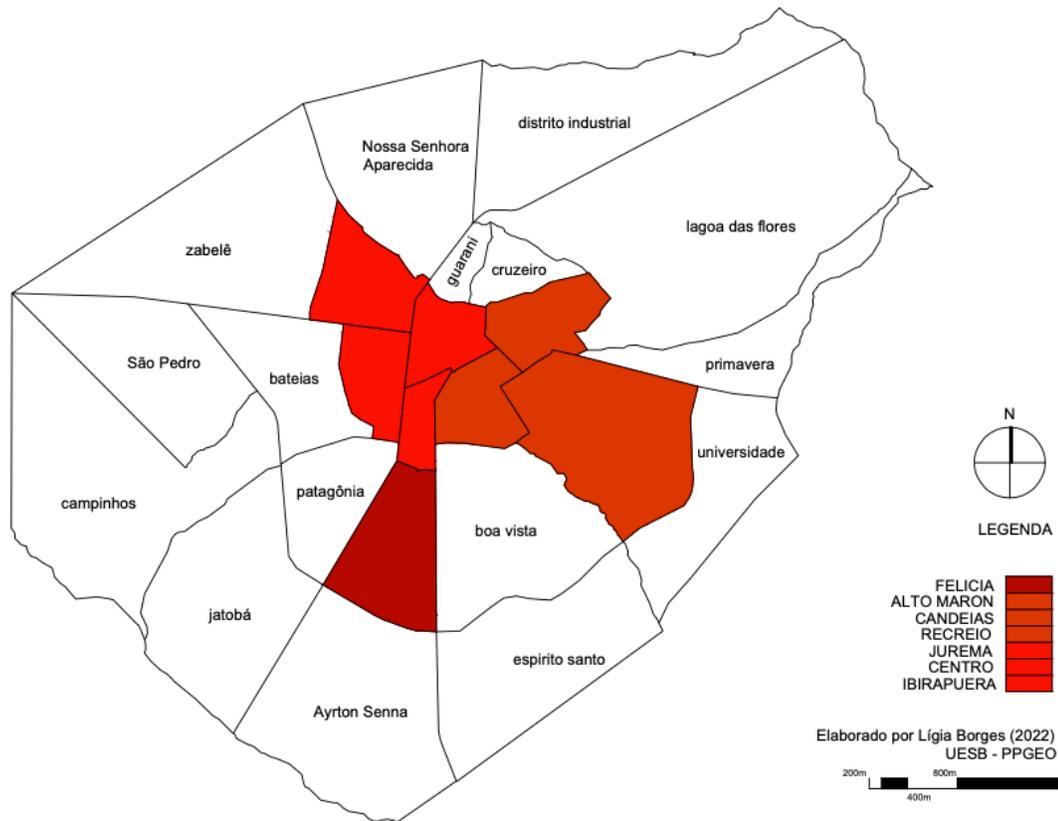


Elaborado pela autora (2022)

Durante a década seguinte (Mapa 5), houve o ingresso do bairro Felícia no grupo de bairros verticalizados da cidade, iniciando sua produção imobiliária com dois espaços verticalizados, quantidade semelhante ao quantitativo inserido no Alto Maron. O Candeias inseriu quinze espaços verticalizados, o Centro inseriu doze espaços, o

Jurema, voltando as atividades do mercado, inseriu um espaço e o Recreio inseriu quatro espaços.

Mapa 5 – Espacialização da verticalização em Vitória da Conquista 1991-2000



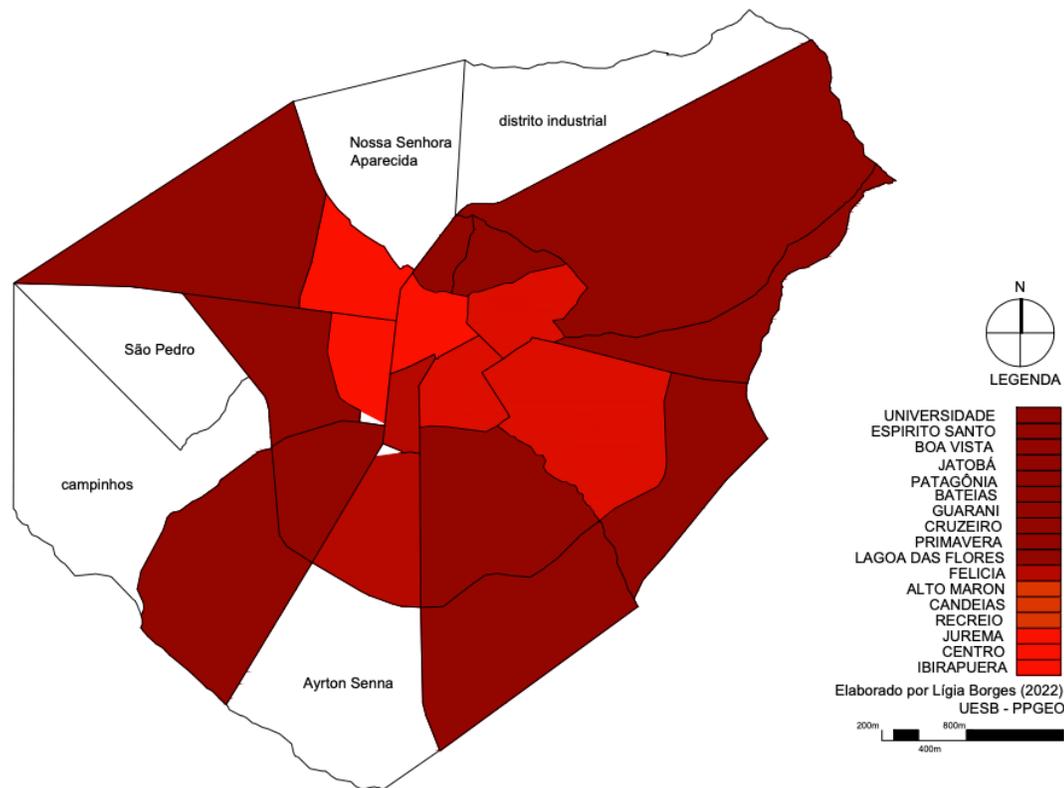
Elaborado pela autora (2022)

Na virada do século, Vitória da Conquista observou o maior quantitativo de ingresso dos bairros no mercado verticalizado (Mapa 6), com os bairros Universidade, Espírito Santo, Boa Vista, Patagônia, Jatobá, Bateias, Guarani, Cruzeiro, Zabelê, Primavera e Lagoa das Flores.

Nesse período, no Alto Maron, se inseriu cento e dezesseis espaços verticalizados, o bairro Bateias inseriu cinco espaços verticalizados, o Brasil inseriu setenta e oito espaços verticalizados, o Boa Vista inseriu vinte e três espaços verticalizados, o Candeias inseriu cento e noventa e cinco espaços verticalizados, o Centro inseriu trezentos e noventa espaços verticalizados, o Cruzeiro inseriu sete

espaços verticalizados, o Espírito Santo inseriu apenas um espaço verticalizado, o Guarani inseriu vinte e quatro espaços verticalizados, o Felícia inseriu vinte espaços verticalizados, o Jatobá inseriu o seu único espaço verticalizado, o Jurema inseriu vinte e quatro espaços verticalizados, o Ibirapuera inseriu sessenta e cinco espaços verticalizados, o Lagoa das Flores inseriu apenas um espaço verticalizado, o Patagônia inseriu trinta e um espaços verticalizados, o Primavera inseriu dois espaços verticalizados, o Recreio inseriu noventa e cinco espaços verticalizados, o Universidade e o Zabelê inseriram, cada, um espaço verticalizado.

Mapa 6 – Espacialização da verticalização em Vitória da Conquista 2001-2010

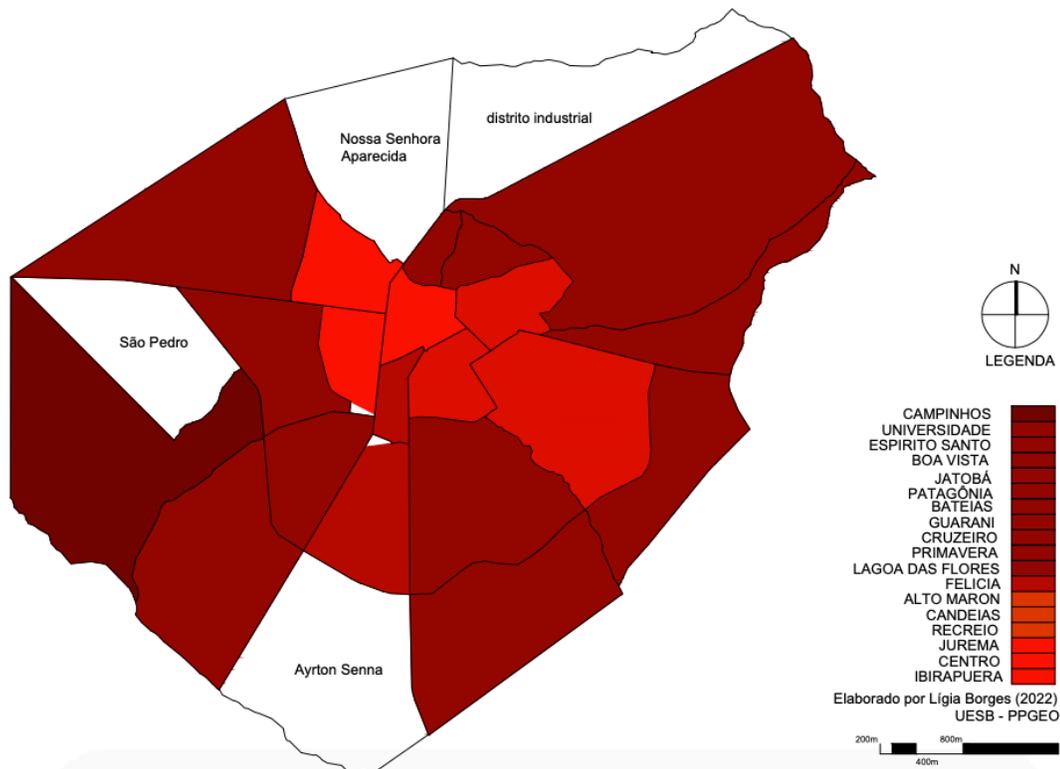


Elaborado pela autora (2022)

No último período analisado (Mapa 7), houve a inserção do, até então, último bairro a se verticalizar, o Campinhos, que locou espaços verticalizados de múltiplas torres, tendo sua verticalização movida pelo interesse de implantação do PMCMV.

Nessa última década, até o ano de 2010 o Zabelê inseriu seis espaços verticalizados, o Universidade inseriu cinco espaços verticalizados, o Recreio inseriu cinquenta e seis espaços verticalizados, o Primavera inseriu seis espaços verticalizados, o Patagônia inseriu quarenta e cinco espaços verticalizados, o Ibirapuera inseriu vinte e oito espaços verticalizados, o Jurema inseriu vinte e dois espaços verticalizados, o Felícia inseriu noventa e nove espaços verticalizados, o Guarani inseriu vinte espaços verticalizados, o Espírito Santo inseriu quatro espaços verticalizados, o Cruzeiro inseriu sete espaços verticalizados, o Centro inseriu noventa e seis espaços verticalizados, o Candeias inseriu duzentos e cinco espaços verticalizados, o Campinhos inseriu apenas um espaço verticalizado, o Boa Vista inseriu noventa e seis espaços verticalizados, o Brasil inseriu vinte e dois espaços verticalizados, o Bateias inseriu quatro espaços verticalizados e o Alto Maron inseriu sessenta e um espaços verticalizados.

Mapa 7 – Espacialização da verticalização em Vitória da Conquista 2011-2022



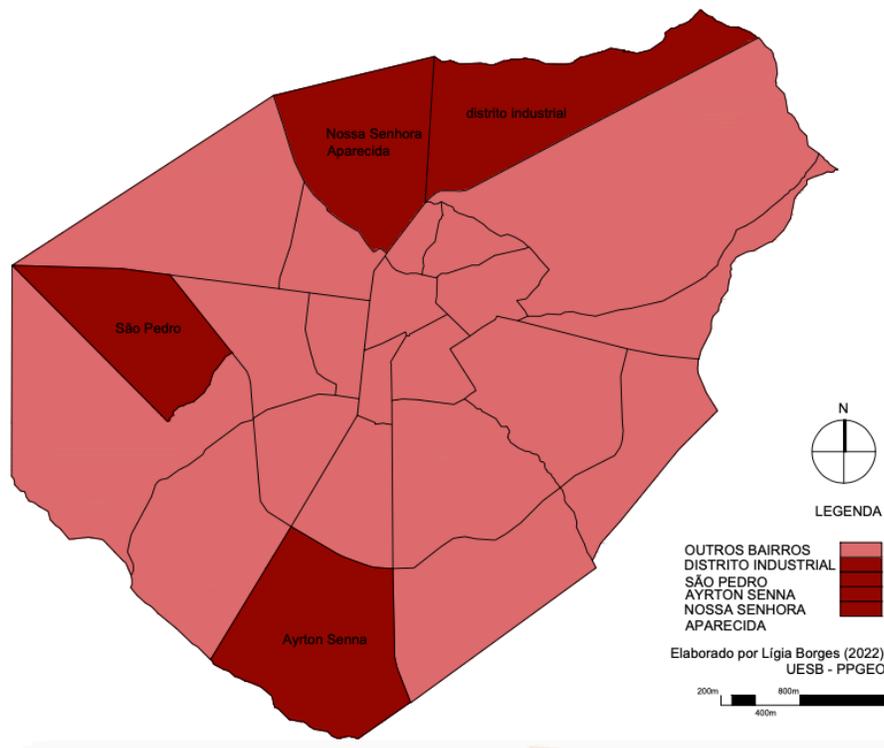
Elaborado pela autora (2022)

Com a análise da linha do tempo apresentada, entende-se que no início do Século XXI a verticalização do vetor leste passa a ser mais intensa, principalmente pelo

aumento de investimentos públicos e privados no setor imobiliário, gerando modificações na conformação espacial (RODRIGUES, 2010). Mais recentemente, este vetor passou a ser ocupado de maneira mais intensa e, de acordo com Chaves e Souza (2018), a duplicação da avenida Olivia Flores, finalizada em 2008, somada ao investimento do poder público em infraestrutura urbana e equipamentos, contribuiu para a ocupação e valorização desta área, possibilitando ocupação por condomínios horizontais e verticais. Estes encontraram ambiente já preparado para assentamento, com iluminação, área pública de lazer, abastecimento de água, pavimentação viária e coleta de esgoto, ao passo que são consideradas, junto aos vetores sul/sudeste, áreas de “expansão preferencial” no Plano Diretor urbano vigente (PMVC, 2006).

No entanto, Vitória da Conquista, apesar de seu porte e conceito econômico, apresenta diversos bairros ruralizados dentro da malha urbana. Estes bairros, observados no Mapa 8, não possuem nenhum tipo de espaço verticalizado catalogado pelo estudo de campo realizado para conclusão do presente trabalho.

Mapa 8 - Bairros não verticalizados em Vitória da Conquista- 2022



Elaborado pela autora (2022)

O bairro Ayrton Senna não apresentou unidades verticalizadas compatíveis com as exigências metodológicas da presente pesquisa. O bairro apresenta características extremamente ruralizadas, com incidência de espaços como casas de farinha, que implicam nessa urbanização forçada, ao passo que seus moradores não seguiam essa velocidade de transformação.

O bairro São Pedro, assim como outros bairros manchados pela ruralização resistente à urbanização compulsória não apresenta espaços verticalizados em sua área. Além de apresentar espaços residenciais de modalidades chácaras e ranchos, o bairro apresenta espaços de implantação de condomínios para classes mais altas do extrato social e desejam manter “casas de fim de semana” longe do espaço caótico da cidade, corroborando com o pensamento generalizado do bairro como espaço rural.

Esse e outros bairros aqui discutidos inclusive não são reconhecidos como bairros por grande parte dos moradores conquistenses.

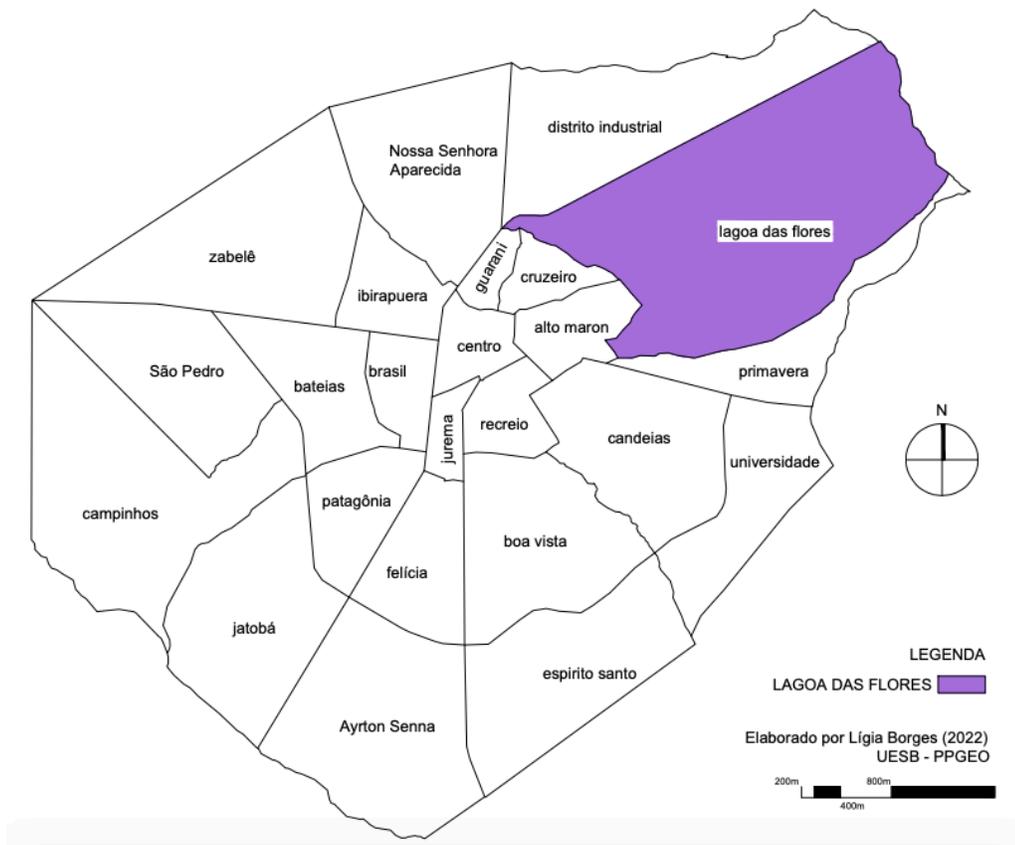
O bairro Nossa Senhora Aparecida, como já discutido, existe desde antes da cidade ser promovida a tal título, contando com invasões territoriais que geraram assentamentos precários que seguem precários até o presente ano. O bairro não apresenta espaços verticalizados em sua área, além de apresentar espaços residenciais de modalidades precárias e ilegais, representando grave risco de salubridade para os habitantes daquela região.

O bairro Distrito Industrial dos Imborés é um complexo curioso de se analisar, pois em sua implantação inicial se tratava de uma área rural distante da cidade, seguindo o padrão de locação das zonas industriais em outras cidades brasileiras. Porém, à medida que a cidade se expandiu e outras zonas rurais, como o bairro Lagoa das Flores foram agregadas ao tecido urbano, o Distrito Industrial se tornou terra urbana (Tabela 3). Ocupado primariamente e majoritariamente por indústrias e fábricas, apresenta índice baixo de espaços residenciais. Apesar de vários espaços apresentarem imponentes gabaritos de altura, com fachadas suntuosas e coloridas, nenhum deles se enquadra nos padrões metodológicos de prédio alto adotado pela pesquisa, a maioria tendo dois pavimentos apenas, e outros sendo galpões de pavimentos únicos com elevado pé-direito.

A recente saída de empresas do mercado brasileiro e a crise econômica atual gerou no bairro a aparição de lotes à venda e espaços esvaziados e abandonados. Assim, espera-se que aos poucos o bairro apresente características comerciais e residenciais nesses vazios urbanos e que a implantação de conjuntos habitacionais seja uma das soluções para reaproveitamento das áreas industriais abandonadas.

O bairro Lagoa das Flores (Mapa 9), foi inicialmente pensado como zona rural, e por isso sua divisão até os dias atuais se mantém em grandes lotes, resultado do desmembramento de fazendas existentes quando o bairro foi sendo agregado ao tecido urbano de forma compulsória. De maneira similar aos bairros Ayrton Senna e Campinhos, o bairro apresenta fortes traços de ruralização e conta com a maioria de suas residências ainda em modalidade de chácaras ou sítios, sendo residência de pequenos produtores locais de flores e hortaliças.

Mapa 9 – Localização do bairro Lagoa das Flores em Vitória da Conquista



Elaborado pela autora (2022)

Tabela 3 - Dados de prédios altos localizados no bairro Lagoa das Flores - março/2022

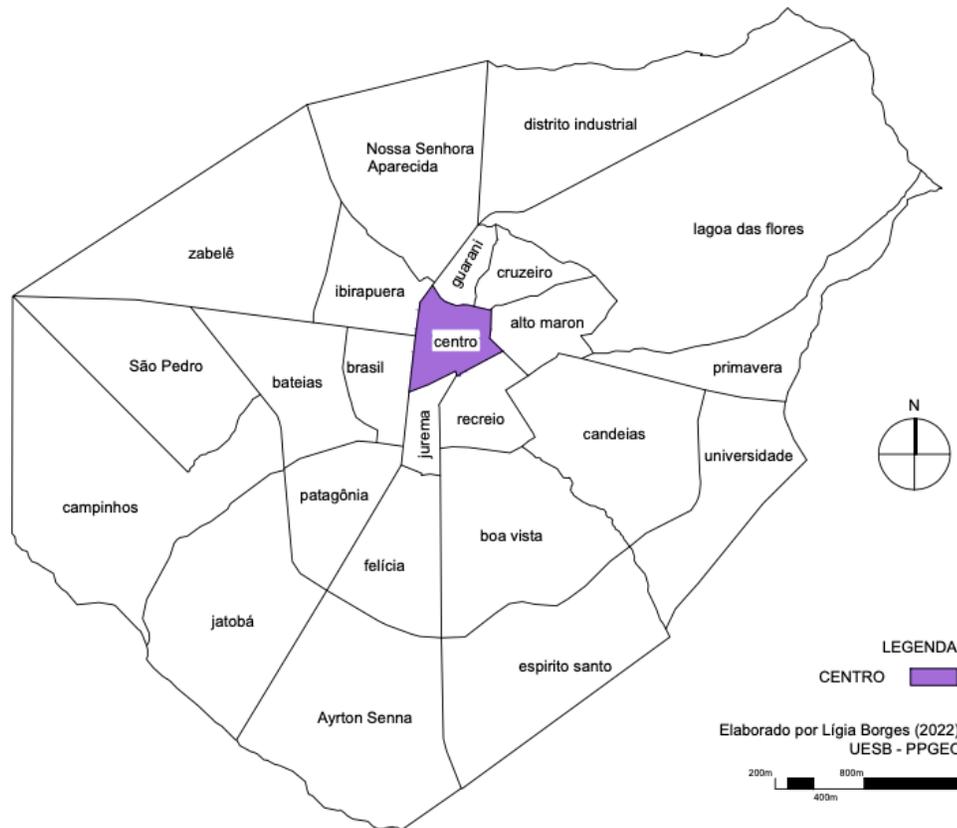
Uso	NEV¹	NDT²	PMA³ (ano)	PMR⁴ (ano)	AM⁵ (pavimentos)
Residencial	0	0	0	0	0
Comercial/ Serviço	1	1	2008	2008	3
Institucional	0	0	0	0	0
Misto	0	0	0	0	0
Total	1	1	2008	2008	3

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo; ⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

O bairro conta com um único espaço verticalizado, sem identificação, catalogado pelo número e rua instalada, sendo locado no ano de 2008, contando com apenas 3 pavimentos e de uso comercial, corroborando com a situação de não urbanização da área.

Todavia, bairros como o Centro (Mapa 10), se encontram edifícios verticalizados marcantes em relação à paisagem urbana, seja pela sua existência de longa data, ou por extravagância estética. Como exemplo dessa percepção, tem-se o Condomínio Residencial Portal das Árvores, fundado em 1986 no bairro Recreio, contando com torre única de 20 pavimentos. Porém, possui apenas uma unidade habitacional por pavimento, sendo um dos pouquíssimos edifícios locais com tal característica. Sustenta ainda altos valores no mercado imobiliário, com apartamentos à venda por mais de R\$ 1.000.000,00. Dados sobre a verticalização dos bairros supracitados podem ser observados na Tabela 4.

Mapa 10 – Localização do bairro Centro em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 4 - Dados de prédios altos localizados no bairro Centro - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	93	97	1985	2021	11
Comercial/ Serviço	272	276	1971	2021	12
Institucional	20	20	1967	2011	11
Misto	119	119	1990	2021	9
Total	504	508	1985	2021	12

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

O centro de Vitória da Conquista se apresenta com uso primário de comércio, mas também reflete questões de esvaziamento populacional no que compete a unidades habitacionais, corroborando com conceitos de descentralização estudado por acadêmicos locais. O centro, além de conter prédios antigos, também implementou espaços institucionais e de serviço muito cedo, considerando que em 1967 o Hospital São Vicente de Paulo já existia.

Apesar da expansão urbana nas décadas de 1970 e 1980, áreas próximas ao centro continuavam vazias, numa manobra de controle para valorização. Com o tempo, o centro encontrou a questão que todas as centralidades acabam enfrentando, o esvaziamento da população com maior poder aquisitivo para áreas com maior potencial especulativo, e descentralização dos interesses comerciais, com locação de shoppings e hipermercados em extremos da cidade.

O bairro Centro enfrenta movimentos favoráveis à demolição de casarões antigos, não tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), e ocupação daqueles tombados por órgãos públicos e secretarias, acelerando processo de deterioração observável. Ao mesmo tempo, mantém prédios não tombados, como o Livramento Palace Hotel (1971) e Royal Palace Hotel (1982), demonstrando descaso do poder público em manter seus espaços institucionais.

Prédios com mais de 4 pavimentos foram instalados no Centro desde o início de seu processo individual, sendo que o Livramento Palace Hotel (1971) foi o primeiro a quebrar a categoria dos 4 pavimentos. O espaço mais verticalizado do Centro também foi locado em seus anos iniciais, o Shopping Conquista Center (1985), com 12 pavimentos, e mantém sua exuberância nas proximidades da praça Tancredo Neves, próximo à catedral da cidade.

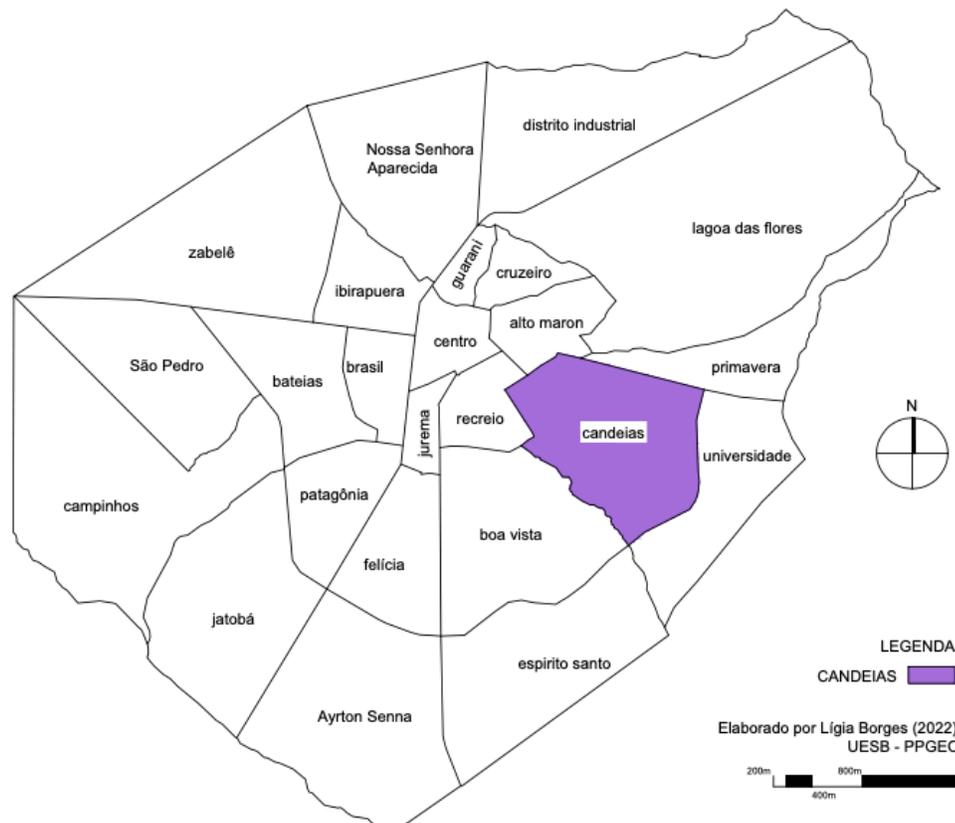
Sendo o bairro mais densamente verticalizado da cidade, o centro apresenta dominância de prédios com 3 e 4 pavimentos, sendo que cerca de 400 espaços atendem a tais características, enquanto cerca de 90 espaços se enquadram na categoria de mais de 5 pavimentos, considerando que boa parte deles possui muito tempo de locação.

Cronologicamente falando, o Centro também reserva importantes marcos históricos para a cidade, com 4 prédios locados antes da década de 1980, 12 prédios na

década de 1980, 13 prédios na década de 1990, 392 prédios na década de 2000, 82 prédios na década de 2010, e 14 prédios locados nos últimos 3 anos.

O bairro Candeias (Mapa 11), apesar de inicialmente ser idealizado como área de expurgo para os pobres, se desenvolveu rapidamente para atender as classes de extrato social alto. Hoje, o bairro concentra esforços do poder público e privado para embelezamento, com foco em especular a área. A implantação de importantes serviços e comércios se tornam poderosos agentes de marketing e posterior valorização, como o Shopping Boulevard e o Hipermercado GBarbosa.

O primeiro prédio observado no bairro foi o Condomínio Vivenda das Flores (1984), residencial, com 4 pavimentos e duas torres. Diferentemente de seu primeiro prédio, no entanto, o bairro rapidamente apresentou prédios que se enquadram na categoria de 5 ou mais pavimentos, a exemplo do Morada do Bosque (1985), com 14 pavimentos, implantado um ano após o primeiro prédio e o Edifício Metropolitan Residence (2001), com 9 pavimentos, sendo o primeiro prédio misto do bairro. O primeiro prédio comercial foi o Wizard Curso de Idiomas (1997), com 3 pavimentos.

Mapa 11 – Localização do bairro Candeias em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 5 - Dados de prédios altos localizados no bairro Candeias - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	328	395	1984	2022	20
Comercial/ Serviço	30	30	1997	2022	15
Institucional	7	9	1999	2017	5
Misto	30	30	2001	2021	19
Total	395	464	1984	2022	20

Elaborado e organizado pela autora (2022)

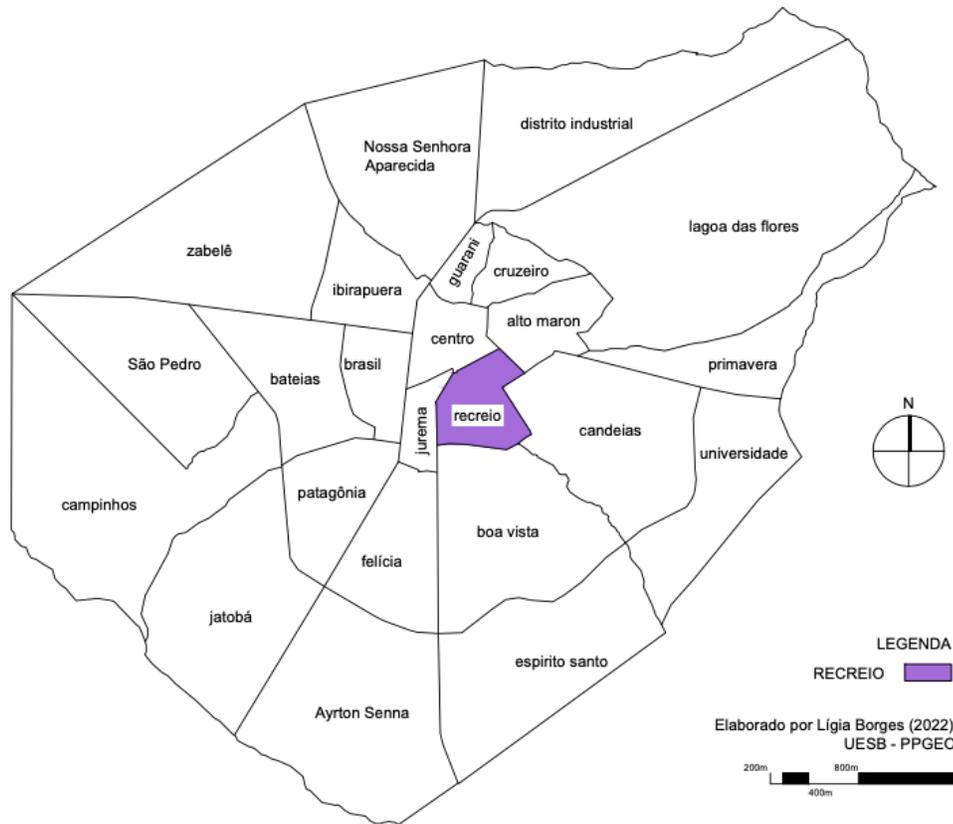
¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

O espaço mais verticalizado do bairro é também um dos mais verticalizados da cidade, o Morada Imperial da Vitória (2012), com 20 pavimentos. Como indicação da cristalização do bairro como elitizado, outro prédio com 20 pavimentos foi recentemente entregue no bairro Candeias, em 2022. Prédios que apresentam apenas 3 pavimentos são minoria no bairro, sendo 82 ao total, enquanto prédios com 4 pavimentos se apresentam como categoria majoritária, com 201 exemplares e na categoria de 5 ou mais pavimentos são 144 exemplares, não considerando as torres individuais. Essa relação entre unidades verticalizadas e torres também muito difere em números por conta dos múltiplos conjuntos habitacionais de múltiplas torres.

Em relação à ordem cronológica de locação dos prédios, foram 12 na década de 1980, 11 na década de 1990, 175 na década de 2000, 203 na década de 2010, e nos últimos três anos já foram implantados 28 espaços verticalizados.

O bairro Recreio (Mapa 12), inicia a implantação dos espaços residenciais verticalizados na cidade, com tipologia de uso majoritária sendo o residencial, como é possível observar na Tabela 6. O início da verticalização efetiva na cidade é marco histórico, pois indica a estabilidade do crescimento econômico apontado pela implantação de prédios menores, com inserção de espaços como Residencial Portal das Árvores (1986), o espaço mais verticalizado do bairro, e o Condomínio Edifício Barão de Itajubá (1984), moradia de parte importante da elite durante os anos 1990. Assim, a paisagem se torna distinta do resto da cidade.

Mapa 12 – Localização do bairro Recreio em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 6 - Dados de prédios altos localizados no bairro Recreio - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	112	113	1984	2020	20
Comercial/ Serviço	54	55	1987	2021	11
Institucional	4	6	1992	2008	4
Misto	9	9	<2003*	2021	21
Total	179	183	1984	2021	21

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

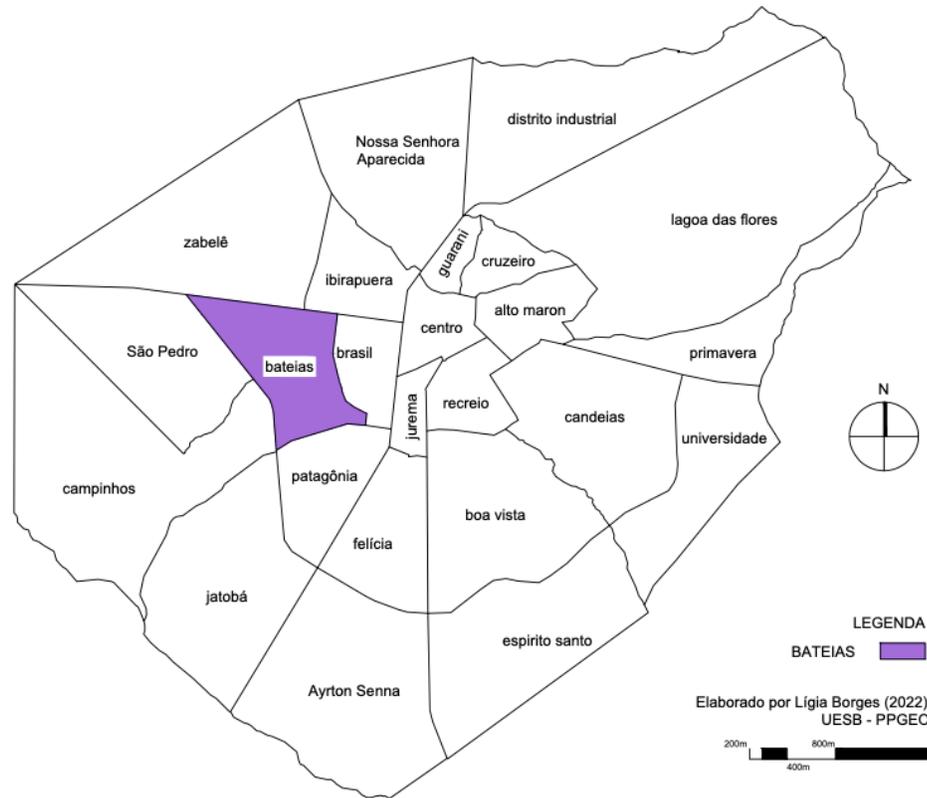
⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

Ainda observando os dados da Tabela 6, verificam-se que os primeiros espaços comerciais foram observados a partir dos anos 1980, sendo o primeiro o Shopping Itatiaia (1987) com 3 pavimentos, inicializando a diversidade tipológica do bairro. Os espaços verticalizados estão dispersos durante as décadas, com 10 espaços na década de 1980, 5 espaços na década de 1990, 80 espaços na década de 2000, 60 espaços na década de 2010, e 5 espaços implantados nos últimos 3 anos.

O bairro Bateias (Mapa 13), tem enorme relevância socioambiental para a cidade, pois é onde está locado o parque das Bateias, um importante espaço de preservação da Lagoa das Bateias que reverbera em toda a cidade. Porém, ao mesmo tempo apresenta problemas igualmente relacionados às questões socioambientais, com ocupações irregulares e precárias que cristalizam uma situação inusitada de assentamentos precários, em sua maioria ilegais, em espaço de preservação permanente e dentro de um forte núcleo urbanizado, próximo ao importante subcentro do bairro Brasil.

Os primeiros prédios residenciais do bairro começaram a ser locados por volta de 2010, com locações sem nome, identificáveis apenas por número e rua de localização. Porém, os prédios residenciais são notavelmente em menor número quando comparados aos comerciais, predominantes no bairro (Tabela 7).

Mapa 13 – Localização do bairro Bateias em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 7 - Dados de prédios altos localizados no bairro Bateias- março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	1	1	2011	2011	4
Comercial/ Serviço	4	4	2010	2014	4
Institucional	1	1	2006	2006	3
Misto	3	3	2004	2010	3
Total	9	9	2004	2006	4

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵ AM: Altura Máxima.

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

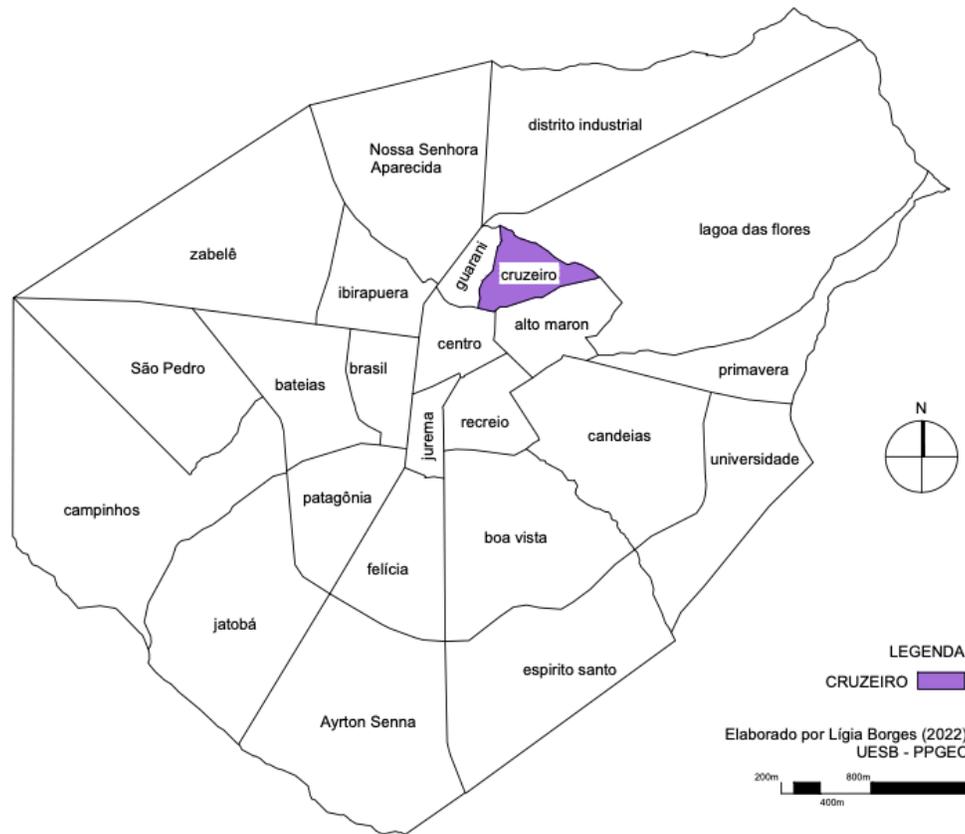
Observou-se também a inexistência de espaços verticalizados com altura superior a 4 pavimentos, caracterizando o bairro como verticalização “baixa”, onde mesmo espaços comerciais de relevância, como o Conquista Palace Hotel (2012) e Hotel Boneário (2010), não ultrapassam tal marca.

Uma das razões da manutenção dessa verticalização baixa é o número reduzido de espaços verticalizados total do bairro, apenas 9, e todos construídos entre as décadas 2010 e 2020. Assim pode-se considerar que o bairro ainda estaria iniciando seu processo de verticalização em comparação a outros bairros.

Porém, o bairro ainda mantém espaços verticalizados de relevância, que potencialmente atraem pessoas de outras localidades e impulsionam o movimento de acúmulo de capital, a exemplo da Igreja Evangélica Reconciliação em Cristo (2006), e a MedFisio - Equipamento hospitalar (2014).

O bairro Cruzeiro (Mapa 14), também remonta períodos anteriores à função da cidade, como já discutido no presente trabalho. O bairro segue sendo palco de negligência governamental, ao se manter a divisão e controle de facções criminosas do mesmo, também afetando a relação social do bairro com outros. Além desse aspecto de negligência, o bairro também reflete o desinteresse do mercado imobiliário, apresentando espaços verticalizados apenas após o ano 2000, não possuindo espaços verticalizados inteiramente comerciais, ou espaços institucionais, uma das formas de atrair investimentos imobiliários observados na cidade. Além disso, possui prédios construídos e entregues apenas até o ano de 2017, indicando a estagnação, ou decaimento financeiro do bairro e sua população.

O primeiro prédio residencial no bairro Cruzeiro foi o Edifício Deraldo Ribeiro da Silva (<2003*), com 5 pavimentos, sendo o único espaço verticalizado a avançar a barreira dos 4 pavimentos, e o espaço mais verticalizado catalogado no bairro. A Tabela 8 indica a implementação desses espaços residenciais, apresentando também o avanço da implementação de unidades habitacionais ao longo dos anos.

Mapa 14 – Localização do bairro Cruzeiro em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 8 - Dados de prédios altos localizados no bairro Cruzeiro - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	10	10	<2003*	2017	5
Comercial/ Serviço	0	0	0	0	0
Institucional	1	1	2017	2017	3
Misto	4	4	<2003*	2014	3
Total	15	15	<2003*	2017	5

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

Tabela 9 - Dados de prédios altos localizados no bairro Guarani - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	22	22	<2003*	2019	4
Comercial/ Serviço	3	3	<2003*	2020	4
Institucional	0	0	0	0	0
Misto	18	18	<2003*	2014	5
Total	43	43	<2003*	2020	5

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

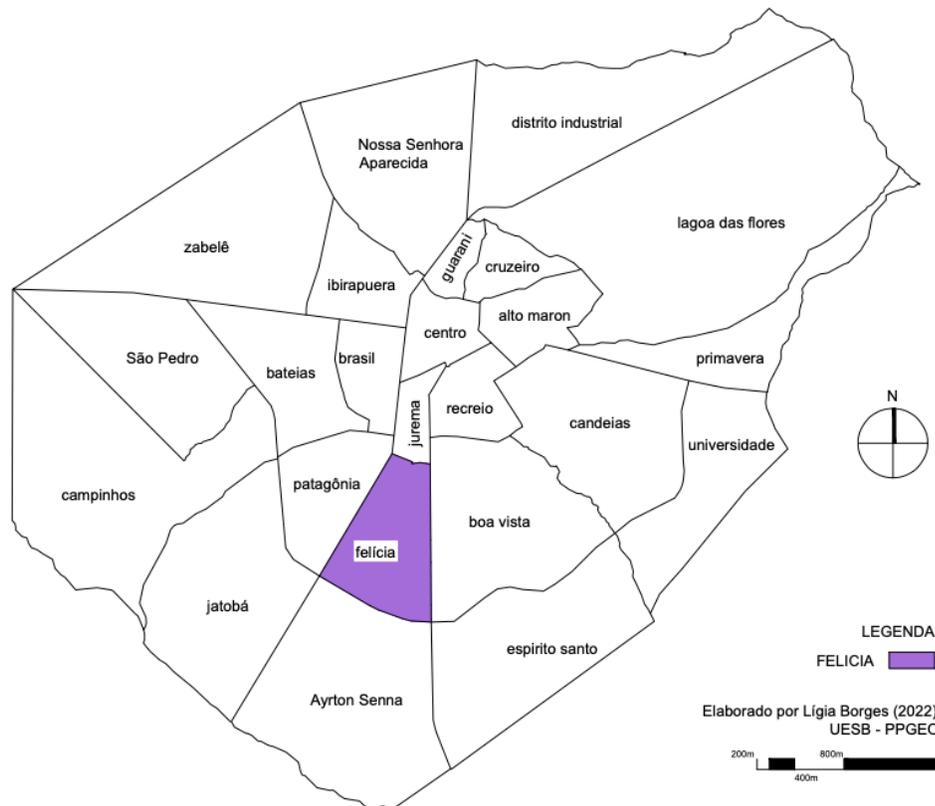
Em relação à cronologia do bairro Guarani, todos os prédios se localizam entre as décadas de 2000 e 2020. Os espaços verticalizados mais antigos registrados no bairro são o Residencial Gabriela (<2003*), com 3 pavimentos, e o Supermercado e Padaria Itamarati (<2003*), com 3 pavimentos.

O bairro apresenta apenas dois espaços que quebram a barreira dos 4 pavimentos, ambos sem nome próprio, sendo catalogados pelo número e por rua de locação, ambos construídos na década de 2000. A maioria dos espaços verticalizados se apresenta como prédios com 3 pavimentos, restando uma parcela mínima para os prédios com 4 pavimentos. A maioria dos prédios no bairro Guarani apresentam tipologia de uso misto.

O bairro Felícia (Mapa 16) apresenta características de urbanização e desenvolvimento similar ao bairro Boa Vista, inicialmente focado aos "pobres" e classe trabalhadora. Porém, sustenta hoje grande interesse do setor imobiliário, iniciado com a implantação do Shopping Conquista Sul (2006) que, aos poucos, redirecionou o fluxo comercial e descentralizou o comércio.

Os primeiros prédios observados do bairro foram de uso comercial, o Katraca Palace Hotel (1998), com 3 pavimentos, e o Hotel Solar Vitória (2000), com 4 pavimentos. Os primeiros prédios residenciais surgiram apenas nos primeiros anos da década de 2000, com o primeiro identificado pelo número e pela rua de locação, com três pavimentos (Tabela 10).

Mapa 16 – Localização do bairro Felícia em Vitória da Conquista



Elaborado pela autora (2022)

Tabela 10 - Dados de prédios altos localizados no bairro Felícia - março/2022

Uso	NEV¹	NDT²	PMA³ (ano)	PMR⁴ (ano)	AM⁵ (pavimentos)
Residencial	98	181	<2003*	2021	5
Comercial/ Serviço	12	13	1998	2019	20
Institucional	3	3	<2003*	2010	5
Misto	9	9	<2003*	2016	6
Total	122	206	1998	2021	20

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

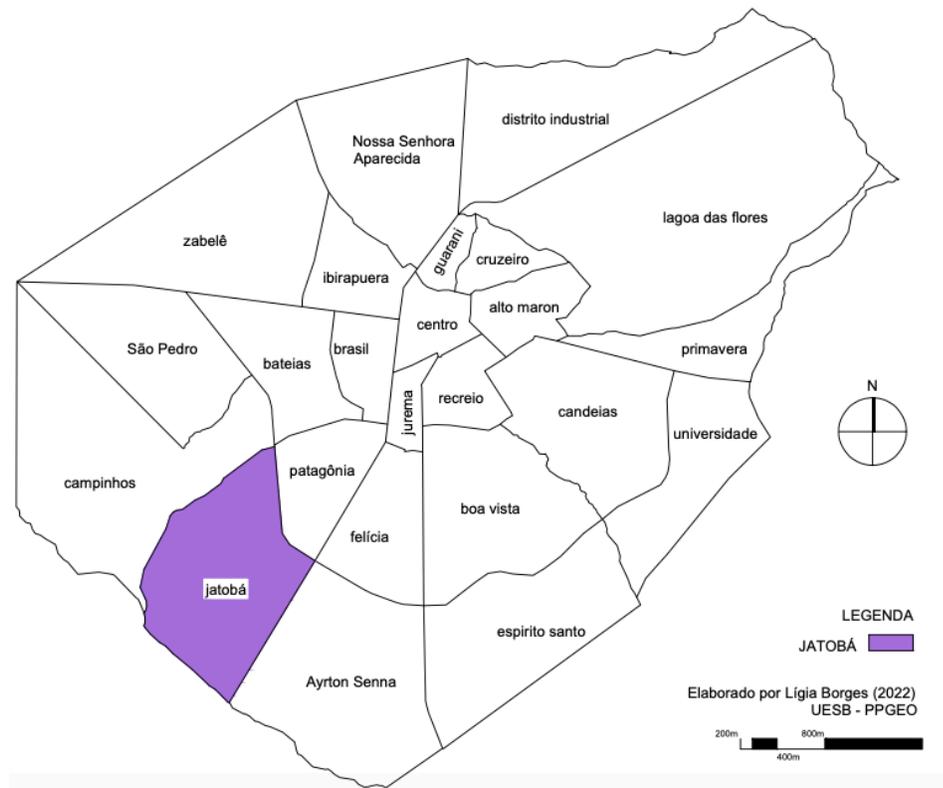
⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

O bairro ainda conta com a presença de um espaço religioso, semelhante a outros bairros, Missão Bahia Sudoeste da Igreja Adventista do Sétimo Dia (2010). A maioria dos prédios ainda apresenta característica de 3 e 4 pavimentos, enquanto uma ínfima quantidade ultrapassa essas categorias. O uso primário é residencial.

Em relação à distribuição cronológica da verticalização, observa-se 1 prédio construído na década de 1990, 21 prédios na década de 2000, 99 prédios na década de 2010, e apenas um prédio nos últimos três anos.

O bairro Jatobá (Mapa 17) apresenta rarefeitas manchas ruralizadas, resquícios da urbanização forçada do bairro, e possui o acúmulo de capital bastante comprometido pela falta de investimento e projetos voltados para seu vetor cidadão, refletindo na quase nula verticalização observada no bairro, e documentada na Tabela 11. O único espaço catalogado é o comércio MC Guindastes (<2003*), com 3 pavimentos, construído na década de 2000.

Mapa 17 – Localização do bairro Jatobá em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 11 - Dados de prédios altos localizados no bairro Jatobá - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	0	0	0	0	0
Comercial/ Serviço	0	0	0	0	0
Institucional	0	0	0	0	0
Misto	1	1	<2003*	<2003*	4
Total	1	1	<2003*	<2003*	4

Elaborado e organizado pela autora (2022)

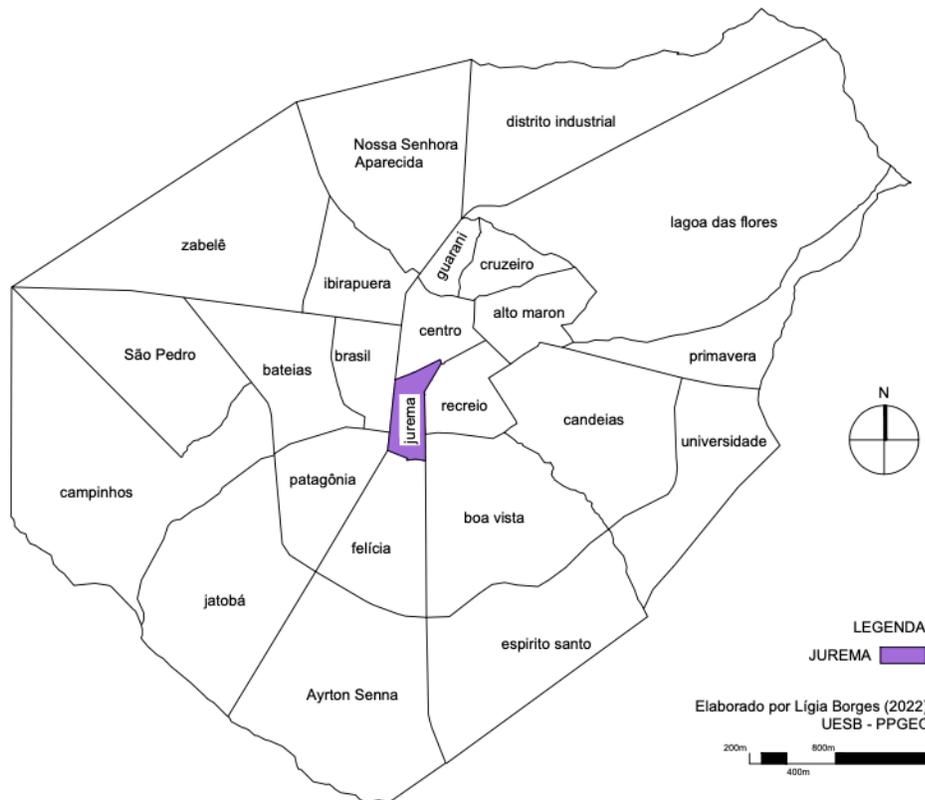
¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

O bairro Jurema (Mapa 18) apresenta espaços verticalizados de enorme importância histórica para a cidade, tais como o Hospital Samur (1970), com 6 pavimentos, o Vocacionaria Nossa Senhora Aparecida (1976), com 3 pavimentos, e o Hotel Universo (2002), com 7 pavimentos. O número total de espaços verticalizados pode ser observado na Tabela 12.

Mapa 18 – Localização do bairro Jurema em Vitória da Conquista



Elaborado pela autora (2022)

Tabela 12 - Dados de prédios altos localizados no bairro Jurema - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	20	25	1999	2020	5
Comercial/ Serviço	15	15	<2003*	2018	7
Institucional	2	2	1970	<2003*	6
Misto	12	12	<2003*	2017	5
Total	49	54	1970	2020	7

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵ AM: Altura Máxima

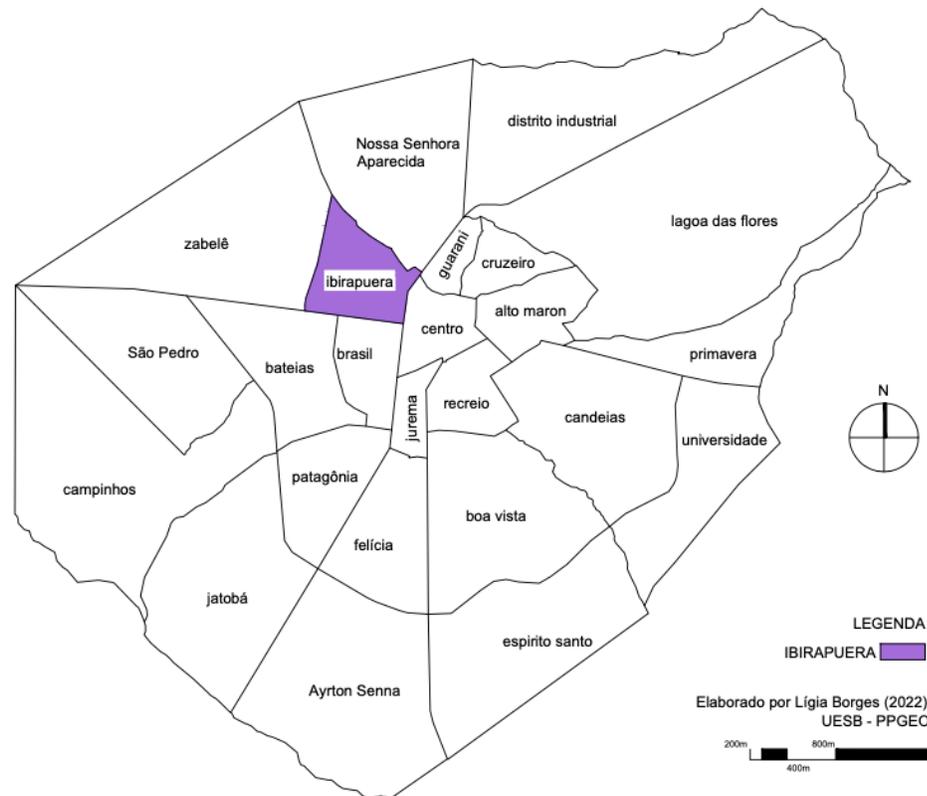
*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

O bairro Jurema apresenta cerca de 50 espaços verticalizados, sua maioria catalogada como 3 e 4 pavimentos, com menos de 10 espaços categorizados como 5 ou mais pavimentos.

O primeiro espaço residencial observado no bairro foi o Residencial Princesa de Gales (1999), com 4 pavimentos, e o mais recente empreendimento o Condomínio Parque Vitória Real (2020), com 4 pavimentos. O bairro apresenta majoritário uso de espaços verticalizados para habitação, porém com considerável contingente comercial, sendo seu processo de valorização implantado antes de bairros como Boa Vista e Felícia.

Além da pouca verticalidade, observou-se também a atual estagnação do mercado imobiliário verticalizado no bairro, com 1 prédio instalado antes da década de 1980, 1 prédio instalado na década de 1990, 25 prédios na década de 2000, 22 prédios na década de 2010, e nenhum prédio locado após o ano 2020.

O bairro Ibirapuera (Mapa 19), é residência do Hotel Cafezal (1996), com 3 pavimentos, um importante representante do comércio hoteleiro da cidade. Porém, apesar de manter um prédio de relevância, é um bairro com pouca densidade verticalizada, tendo seu primeiro prédio residencial instalado apenas após os anos 2000, o Edifício Leônidas (<2003*), com 4 pavimentos (Tabela 13).

Mapa 19 – Localização do bairro Ibirapuera em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 13 - Dados de prédios altos localizados no bairro Ibirapuera - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	46	51	<2003*	2020	5
Comercial/ Serviço	7	7	1996	2019	4
Institucional	3	3	<2003*	2019	3
Misto	36	36	<2003*	2016	6
Total	92	97	1996	2020	6

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

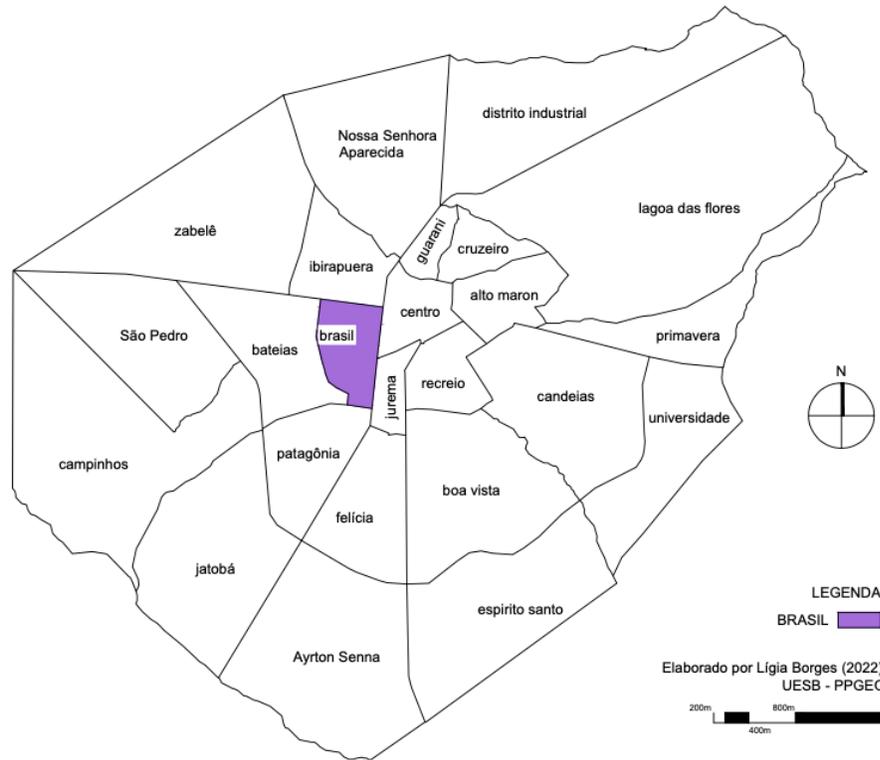
*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

O bairro possui poucos espaços verticalizados que quebram a barreira dos 4 pavimentos, com o primeiro de 5 pavimentos locado na Avenida Macaúbas (<2003*). Nenhum outro prédio ultrapassa esse número, enquanto a maioria dos espaços verticalizados apresentam 3 pavimentos.

O bairro possui tipologia residencial para a maioria dos seus imóveis verticalizados, com distribuição entre as décadas de 2000 e 2020, com exceção do Hotel Cafezal, único locado fora desse período, conforme citado anteriormente.

O Bairro Brasil (Mapa 20) é um dos mais tradicionais de Vitória da Conquista, apresenta uma forte dinâmica territorial. Suas vias permitem acesso a várias localidades, tornando-o assim uma das principais rotas de passagem para outros bairros. Além disso, sua população está entre as maiores de Vitória da Conquista, apresentando-se como um subcentro comercial, segundo a prefeitura, ficando atrás apenas do próprio Centro da cidade.

As primeiras movimentações verticalizadas do bairro se deram pela locação do icônico Hotel e Churrascaria Zé do Bode (1979), com 3 pavimentos, funcionando até os dias de hoje, e mais tarde da locação do Parque Serrano (1991), com 4 pavimentos e 6 torres, se tratando de um conjunto habitacional (Tabela 14).

Mapa 20 – Localização do bairro Brasil em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 14 - Dados de prédios altos localizados no bairro Brasil- março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	20	27	1991	2021	5
Comercial/ Serviço	15	15	1979	2018	5
Institucional	1	1	1991	1991	5
Misto	68	73	<2003*	2021	5
Total	104	116	1979	2021	5

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo; ⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵ AM: Altura Máxima.

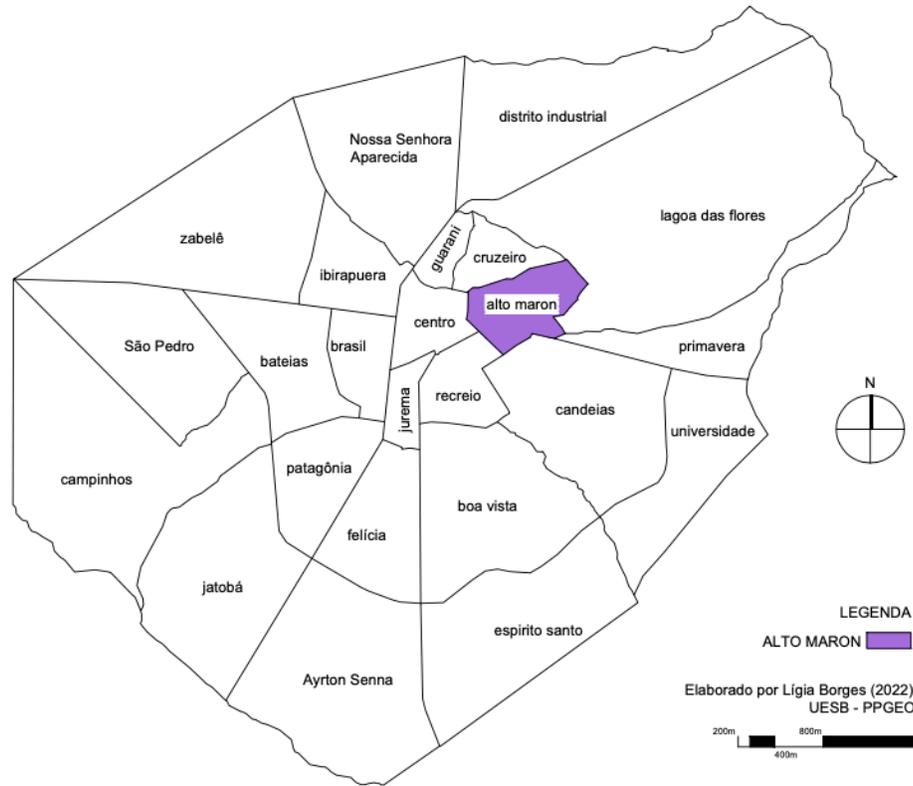
*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

O primeiro prédio acima da categoria de 4 pavimentos foi a Escola Monteiro Lobato (1991), com 5 pavimentos, sendo também o espaço mais verticalizado. Ao se analisar os dados, percebe-se uma limitação relacionada ao gabarito de altura pois, dos 104 espaços verticalizados catalogados, apenas 11 tem mais de 4 pavimentos, enquanto 93 tem entre 3 e 4 pavimentos.

As características dos espaços verticalizados são predominantemente mistas, tendo uso comercial no primeiro pavimento e residencial nos demais. Isso é observado, inclusive, em espaços verticalizados que apresentam características irregulares mediante requisitos necessários para obtenção de alvará junto à prefeitura. Porém, o bairro mantém espaços de relevância urbana, como o Palace Hotel Pôr do Sol (2012).

Os dados catalogados indicam, também, pequena diferença entre quantidade de unidades verticalizadas e quantidade de torres implantadas, evidenciando as condições de implantação da verticalização no bairro, que não possui grandes conjuntos residenciais ou parques comerciais.

O bairro Alto Maron (Mapa 20) é de grande importância na cidade, com edificações como Igreja Batista Nova Sião (1984), Igreja Evangélica Adonai (1985), Igreja Batista Nacional da Graça (1991), e feirinha do Alto Maron, que sustentam essa relevância pela influência na circulação de pessoas presentes em diferentes contextos sociais (Tabela 15).

Mapa 20 – Localização do bairro Alto Maron em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 15 - Dados de prédios altos localizados no bairro Alto Maron- março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	113	126	2000	2019	10
Comercial/ Serviço	7	7	1989	2017	4
Institucional	7	7	1984	2017	4
Misto	58	58	<2003*	2017	4
Total	185	198	1984	2019	10

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵ AM: Altura Máxima.

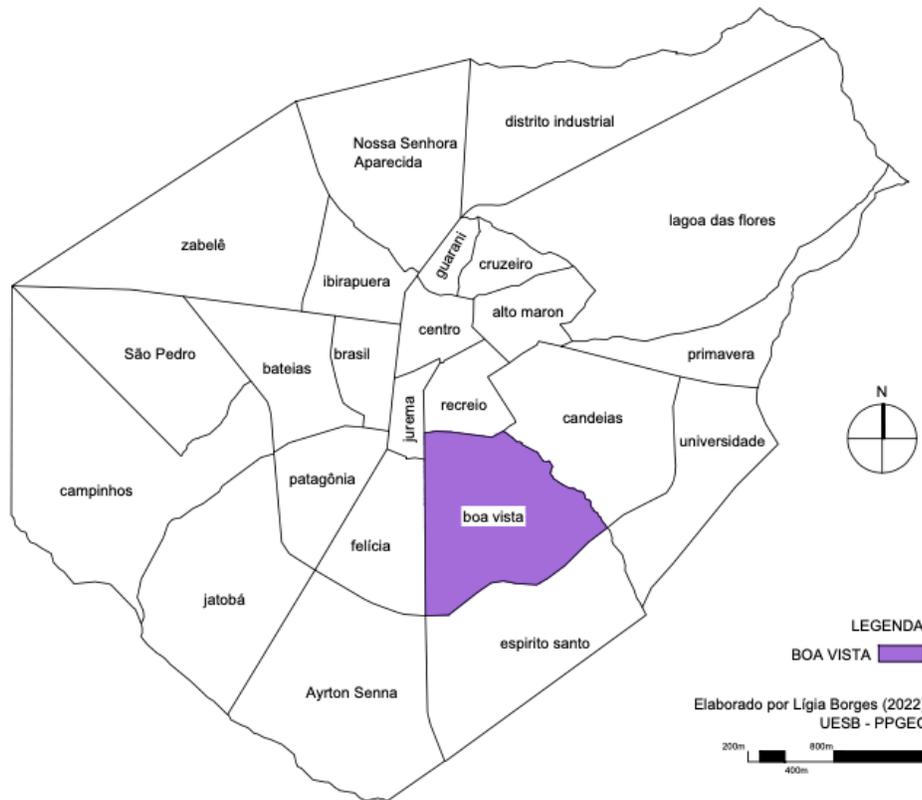
*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

Os primeiros prédios observados no bairro foram os Edifícios São Luiz (1984), Santa Mônica (1984), e Santa Luzia (1984), um conjunto de prédios residenciais com 4 pavimentos cada. O primeiro espaço verticalizado a quebrar o padrão de 4 pavimentos foi o Edifício Vitória (2003), com 5 pavimentos, outro espaço residencial. Porém, tais espaços são relativamente escassos frente a outras categorias, visto que dos 185 prédios catalogados, 17 ultrapassam 4 pavimentos, enquanto 168 tem 3 ou 4 pavimentos. O espaço mais verticalizado é o Cidadela Residence (2018), com 10 pavimentos e 2 torres, um conjunto habitacional.

Os espaços verticalizados comerciais começaram a ser edificados a partir de 2008, porém possui pouca representatividade frente ao contingente de prédios verticalizados habitacionais. Isso se dá principalmente pela presença de múltiplos conjuntos habitacionais, como o Residencial Parque Vitória Belvedere (2019), com 5 pavimentos por torre e um total de 13 torres. Pode-se inferir que os padrões observados para grandes conjuntos habitacionais verticalizados em Vitória da Conquista, frutos de políticas públicas, reproduzem padrões semelhantes a diversas outras cidades, desconsiderando a identidade local e as especificidades dos diferentes bairros. (SANTOS, 2015).

Cronologicamente, o bairro não apresenta consistência no processo, onde apenas 6 espaços verticalizados foram locados durante as décadas de 1980 e 1990. Durante a década de 2000, 76 espaços verticalizados foram locados, e a partir da década de 2010 notou-se decréscimo de locações, com 61 prédios. Nenhum prédio foi finalizado nos últimos 3 anos (2020/2022).

O bairro Boa Vista (Mapa 21) foi institucionalizado por volta de 1977, sendo um bairro planejado para “empurrar” parcela populacional de extrato social mais baixo, visto a implantação de condomínios como o Condomínio Residencial Itapuã (2009) e Condomínio Residencial Pituba (2009). Os dados acerca da verticalização do bairro podem ser observados na Tabela 16.

Mapa 21 – Localização do bairro Boa Vista em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 16 - Dados de prédios altos localizados no bairro Boa Vista - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	110	222	2005	2021	19
Comercial/ Serviço	2	2	<2003*	2008	5
Institucional	1	1	2014	2014	5
Misto	6	6	2005	2019	4
Total	119	231	<2003*	2019	19

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

No entanto, após anos de manobras governamentais, o interesse em expansão se voltou para esta região, sendo que a locação e valorização fictícia dos condomínios GreenVille e Vila Constanza, a pavimentação asfáltica das avenidas Gilenilda Alves e José Pedral contribuía para sua rápida valorização.

Os primeiros prédios observados foram por volta dos anos 2000, com espaços não nomeados, identificados apenas pelo número e rua de locação. Condomínios de relevância, como o Residencial Morada do Parque (2009), com 5 pavimentos, e Condomínio Bosque dos Pinheiros (2012), com 19 pavimentos e 2 torres, auxiliaram na rápida valorização do m² que o bairro vem experienciando atualmente.

Um importante marco comercial para o bairro foi a locação do Ibis Hotel, com 5 pavimentos, pois além de demarcar a Avenida Luís Eduardo Magalhães como corredor comercial, também contribuiu com a valorização do m² de loteamentos próximos.

Ainda assim, a maior parte dos espaços verticalizados ainda se mantém abaixo dos 5 pavimentos. O bairro conta com 29 prédios, de 119 catalogados, com 5 ou mais pavimentos, predominantemente residenciais, mantendo o intuito original do bairro de atender demandas habitacionais. Isso se dá principalmente pela presença de múltiplos conjuntos habitacionais, como o Condomínio Parque Vitória Boa Vista (2021), com 4 pavimentos por torre e um total de 10 torres.

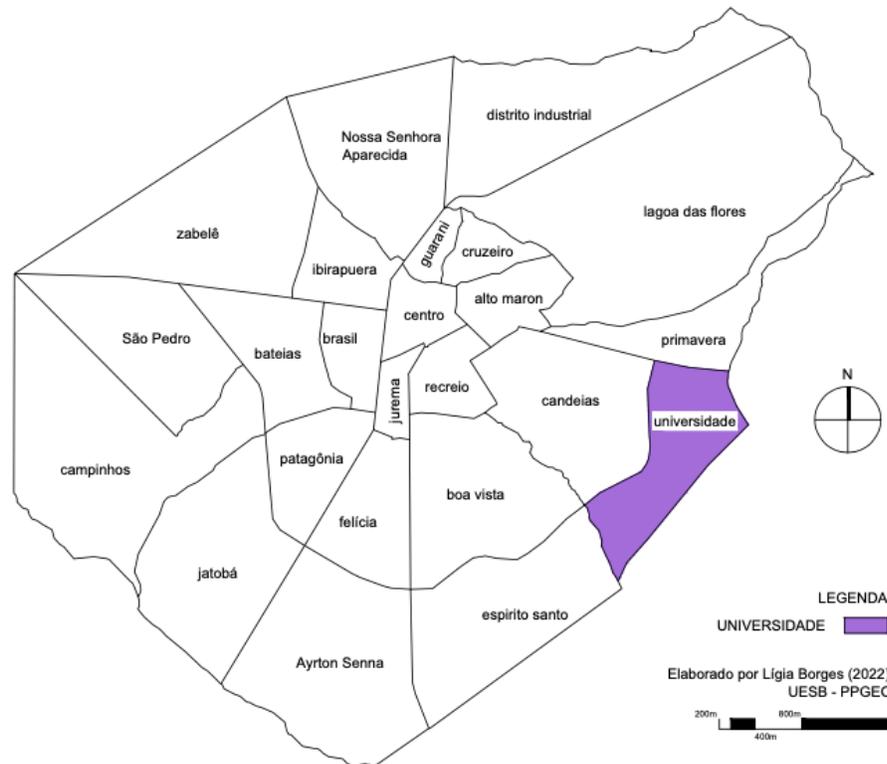
Por conta de sua recente verticalização, os prédios altos deste bairro foram locados principalmente entre as décadas de 2000 e 2020.

O bairro Universidade (Mapa 22) teve sua origem a partir de 1972, quando se iniciaram movimentações em fazendas da região, em que gaúchos que residiam em Vitória da Conquista alegaram ter adquirido propriedade destas terras, e a denominaram Fazenda Santa Marta. Ali passaram a explorá-la com a criação de gado de leite e de corte por muitos anos, quando foi então desmembrada e agregada ao tecido urbano. O bairro Universidade recebeu esse nome por conta da implantação da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB) em seus limites, e ainda apresenta ocupação rarefeita, contando com o loteamento Santa Marta e a recente implantação do condomínio de classe média Terras Alphaville 1 e 2.

Mesmo após a implantação da UESB, o bairro continuou apresentando aspectos ruralizados, inclusive não tendo contato direto com o bairro Candeias, pois o acesso se fazia via Caminho-do-Bem-Querere. Apenas depois dos anos 2000, a Avenida Olivia Flores foi estendida até a universidade, e apenas depois de 2010 foi duplicada.

Hoje o bairro conta com menos de 10 espaços verticalizados (Tabela 17), sendo o bairro com relação de verticalização e área mais desproporcional na cidade, pois apresenta elevado valor da terra, e diversas glebas ainda não parceladas.

Mapa 22 – Localização do bairro Universidade em Vitória da Conquista



Elaborado pela autora (2022)

Tabela 17 - Dados de prédios altos localizados no bairro Universidade - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	4	13	2014	2022	13
Comercial/ Serviço	1	1	2014	2014	3
Institucional	2	2	2010	2016	3
Misto	0	0	-	-	-
Total	7	16	2010	2022	13

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

Esse movimento de especulação imobiliária seletiva foi impulsionado com a implantação do Fórum de Vitória da Conquista (2010) e do SESI/SENAI (2016) no bairro, sendo o Fórum o espaço verticalizado mais antigo do bairro, indicando verticalização tardia.

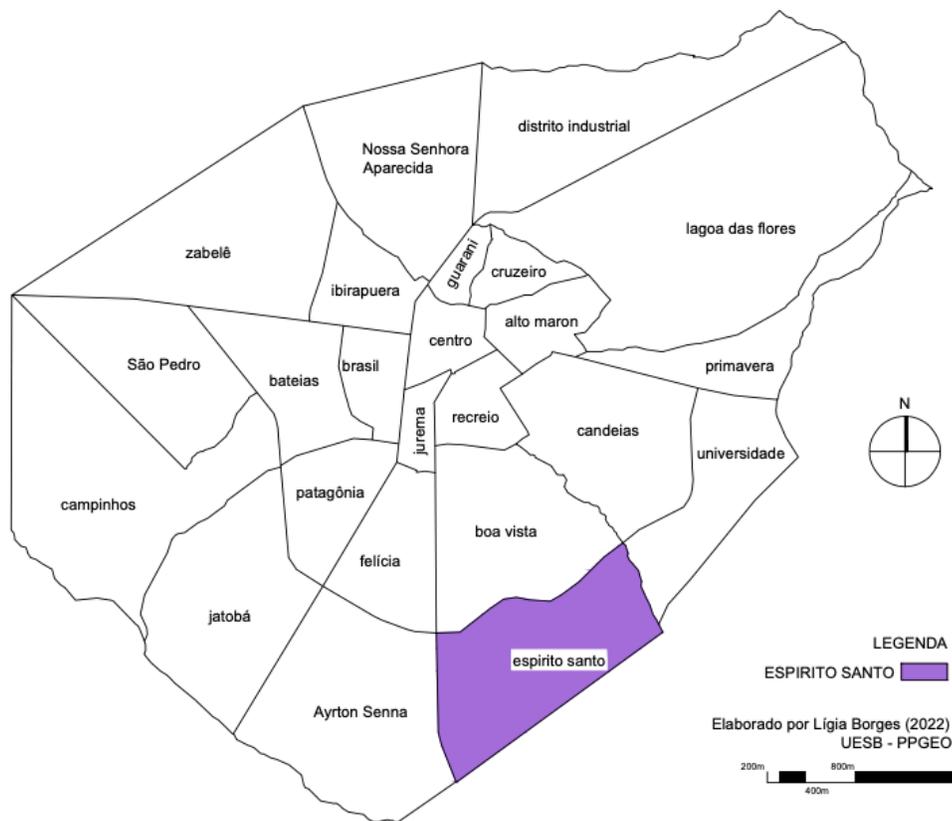
O primeiro espaço residencial do bairro é o Residencial Villa Espanha (2017) com 13 pavimentos e duas torres, sendo também o espaço mais verticalizado do bairro. Observa-se também a recente implantação do conjunto residencial Candeias Flowers (2022) com 3 pavimentos e 9 torres. Os outros espaços verticalizados foram todos alocados a partir da década de 2010, todos com 3 pavimentos, sendo um comercial e dois outros espaços residenciais.

O bairro Espírito Santo (Mapa 23) é majoritariamente classe-média/baixa, uma situação que demonstra como a localização das classes no espaço urbano é completamente dominada pelas classes do extrato social mais alto, que expulsa essa população de regiões centrais, independentemente de como essa movimentação afeta o dia-a-dia da população, pois ainda nos dias de hoje o bairro se encontra no extremo urbano, ultrapassando o anel rodoviário, indo contra conceitos defendidos pelos agentes promotores da verticalização, encurtamento de distâncias e maior mobilidade.

Além de prejudicar questões relacionadas à mobilidade urbana, afeta processos como verticalização e concentração de capital, visto apenas como bairro dormitório para trabalhadores, sustentando apenas mercado de extrema relevância para os moradores.

Reflexo disso são os únicos 5 espaços verticalizados catalogados no bairro, conforme indicado na Tabela 18, sendo que nenhum dos espaços ultrapassa a barreira dos 4 pavimentos de altura.

Mapa 23 – Localização do bairro Espírito Santo em Vitória da Conquista



Elaborado pela autora (2022)

Tabela 18 - Dados de prédios altos localizados no bairro Espírito Santo - março/2022

Uso	NEV¹	NDT²	PMA³ (ano)	PMR⁴ (ano)	AM⁵ (pavimentos)
Residencial	0	0	0	0	0
Comercial/ Serviço	3	3	2015	2016	3
Institucional	0	0	0	0	0
Misto	2	2	2008	2014	4
Total	5	5	2008	2016	7

Elaborado e organizado pela autora (2022)

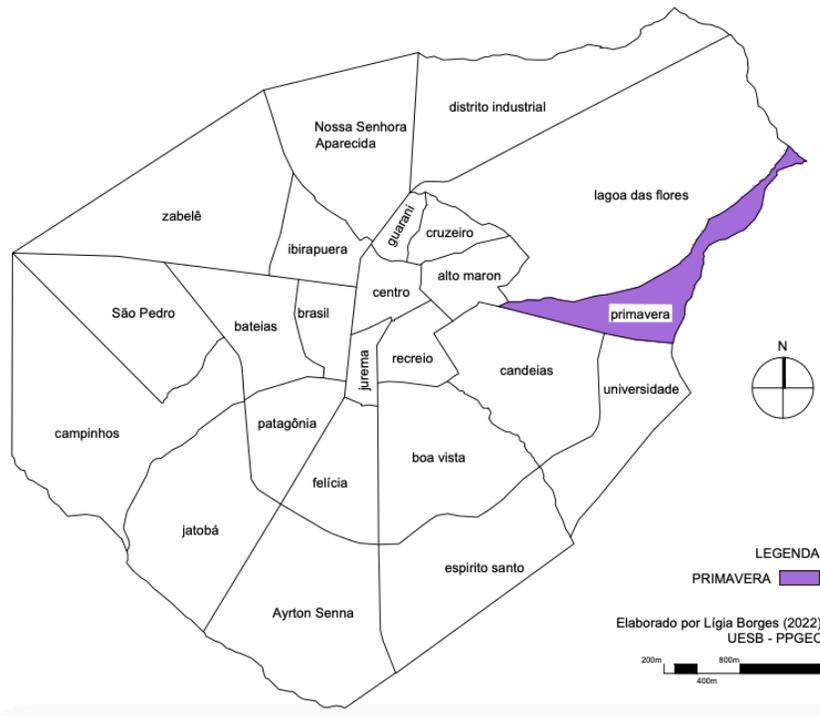
¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo; ⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

O primeiro prédio identificado no bairro data de 2008, com tipologia de uso mista, catalogado por número e rua de locação. O espaço mais verticalizado do bairro também não possui nome próprio, sendo identificado por número e rua de locação, com 4 pavimentos, no ano de 2014. Espaços que apresentam tipologia residencial são inexistentes no bairro.

O bairro ainda demonstra incoerência urbana ao apresentar lotes tão confusos e pequenos que permite a existência de ruelas para circulação automotora - mas que de fato não deveria servir tal propósito.

O bairro Primavera (Mapa 24) apresenta verticalização recente, efeito de sua proximidade ao bairro Candeias e posicionamento estratégico ao final da Avenida Luís Eduardo Magalhães.

O primeiro prédio observado no bairro foi o Mirante Candeias (2008), com 4 pavimentos e 24 torres, um conjunto residencial que foi seguido pela implantação de condomínios similares da mesma construtora, sendo o Mirante Vitória (2013), com 4 pavimentos e 9 torres, e o Mirante Cidade (2014), com 4 pavimentos e 11 torres. Estes condomínios contribuíram significativamente com o processo observado no bairro. A Tabela 19 indica a implementação desses espaços no bairro Primavera.

Mapa 24 – Localização do bairro Primavera em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 19 - Dados de prédios altos localizados no bairro Primavera - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	6	65	2008	2020	4
Comercial/ Serviço	2	2	2019	2021	4
Institucional	0	0	0	0	0
Misto	0	0	0	0	0
Total	8	67	2008	2021	4

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

Referente aos espaços comerciais, há apenas dois espaços verticalizados catalogados, ambos implantados após o ano 2019, sem nomes, sendo catalogados por

número e rua de locação. O bairro não apresenta espaços verticalizados com mais de 4 pavimentos. Vista sua recente introdução à verticalização, este fato não é inesperado, pois é esperado que o bairro estabeleça relações de especulação ainda mais próximas com o bairro Candeias e posteriormente desenvolva seus aspectos relacionados a verticalização.

O bairro Campinhos (Mapa 25), sofre com o mesmo problema do bairro Ayrton Senna, com a compulsória urbanização e adição do bairro ao espaço urbano da sede municipal. Vários focos de ruralização permaneceram e se mantêm fortes e parcialmente dominantes em certas áreas do bairro.

O único espaço verticalizado que se observa no bairro Campinhos é o Residencial Parque das Flores (2013), com 3 pavimentos e 35 torres, um conjunto habitacional subsidiado pelo programa Minha Casa Minha Vida, destinado à população de extratos sociais inferiores. O conjunto eleva o número de unidades habitacionais verticalizadas em proporção inimaginável, indicado na Tabela 20.

Mapa 25 – Localização do bairro Campinhos em Vitória da Conquista

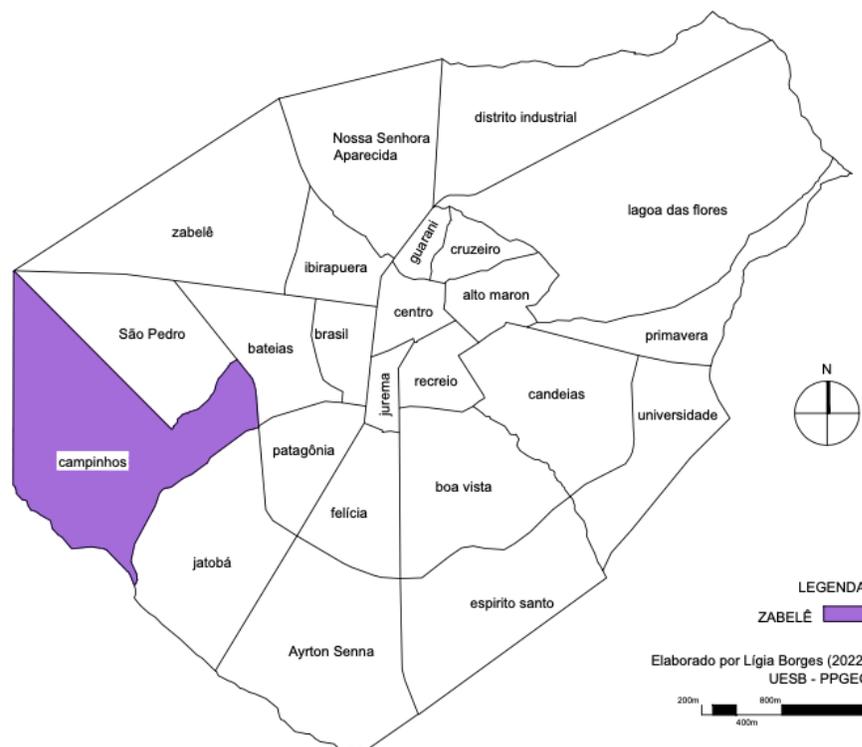


Tabela 20 - Dados de prédios altos localizados no bairro Campinhos - março/2022

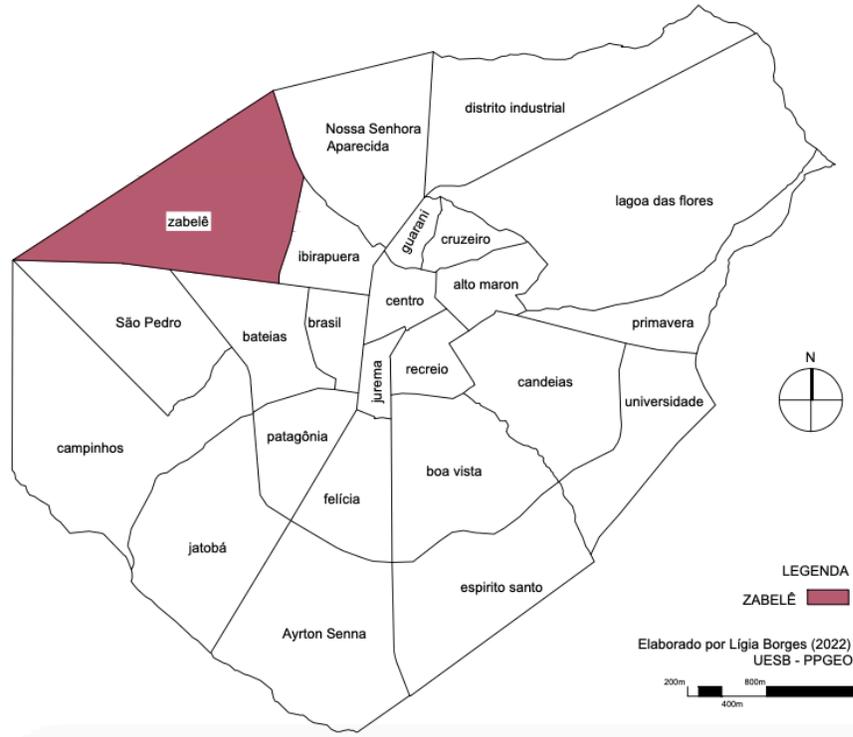
Uso	NEV¹	NDT²	PMA³ (ano)	PMR⁴ (ano)	AM⁵ (pavimentos)
Residencial	1	35	2013	2013	3
Comercial/ Serviço	0	0	0	0	0
Institucional	0	0	0	0	0
Misto	0	0	0	0	0
Total	1	35	2013	2013	3

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo; ⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

Não corroborando com a realidade vivida pelo bairro está também a indicação de torres implantadas. Em relação a essa urbanização forçada, se observa um aumento nos índices de violência do bairro, se tornando um dos espaços considerados como mais perigosos pela população, visto o domínio do tráfico de drogas e facções criminosas.

O bairro Zabelê (Mapa 26), como já discutido na presente pesquisa, apresenta pobreza e miséria, observadas de maneira explícita no loteamento Miro Cairo, fundado pelo ex-Prefeito Gildásio Cairo, não possuindo infraestrutura básica indicada pelo PDDU em vigor na época. O bairro apresenta certa diversidade de tipologia dos espaços verticalizados, sendo o primeiro espaço verticalizado catalogado no bairro o Esplendor Palace Hotel (2006) com 3 pavimentos, indicando a verticalização tardia do bairro, observada na Tabela 21.

Mapa 26 – Localização do bairro Zabelê em Vitória da Conquista

Elaborado pela autora (2022)

Tabela 21 - Dados de prédios altos localizados no bairro Zabelê - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	2	2	2017	2017	4
Comercial/ Serviço	2	2	2006	2016	3
Institucional	1	1	2013	2013	4
Misto	2	2	2013	2017	5
Total	7	7	2006	2017	5

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

A verticalização no bairro Zabelê se estabeleceu no período pós 2010, graças à expulsão do uso residencial de áreas de interesse e encarecimento do custo de vida. Todos os prédios residenciais do bairro são, inclusive, não nomeados. O mesmo pode ser observado no bairro Primavera, que recebeu grande contingente estudantil.

Os primeiros espaços residenciais verticalizados no bairro Patagônia surgiram por volta de 2013, em prédios de uso misto, e apenas em 2017 com espaços unicamente residenciais. O bairro Patagônia vivenciou o início dos núcleos urbanos de Vitória da Conquista, com a implantação da BR-116 (Rio-Bahia), quando um povoado se assentou na área hoje ocupada pelo bairro, conhecido como vila do Departamento. Anos depois foi elevada ao status de bairro Departamento e, por fim, absorvido pelo bairro Patagônia em 1995, pelo decreto que oficializava bairros locais (MEDEIROS, 1977).

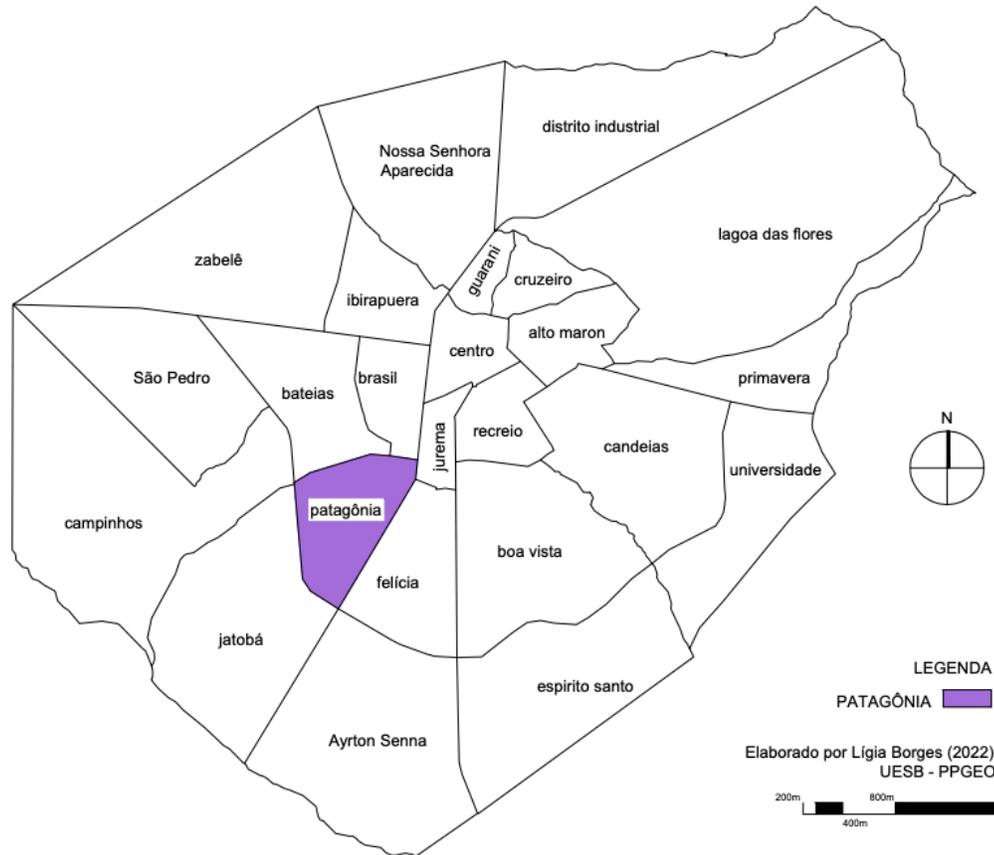
Por ali ainda se observou outra zona importante para a construção histórica do urbanismo conquistense: o loteamento Kadija. Antes bairro, apresentava assentamentos desde 1972, e só recebeu sistema de energia elétrica em 1981, um ano após implementação da primeira escola pública local. Apesar de o loteamento existir no período de implementação de dois planos diretores, recebeu pavimentação asfáltica apenas no ano de 2010, por meio de obras que muitos moradores consideram feitos eleitores

Relatos de moradores antigos denunciavam a forma irregular e ilegal em como os lotes eram comercializados, além da larga utilização do recurso de autoconstrução da população, sem condições de obter mão-de-obra profissional para o serviço (ALMEIDA, 2005).

Existe ainda negligência governamental envolvida na estruturação do bairro, pois por muitos anos não houve preocupação por parte do poder público, demonstrado pela demora de quase dez anos para implementação dos serviços básicos de atenção à vida. Faltava, ainda, interesse em apresentar soluções urbanísticas para os problemas instalados no bairro, permitindo que, anos depois, o bairro sustentasse fama de “bairro mais perigoso da cidade”, onde até mesmo ações policiais encontravam dificuldade de gerenciamento das questões relacionadas ao alto índice de criminalidade local, onde o loteamento Kadija demonstrava preocupantes e crescentes estatísticas.

Todos esses dados comprometiam o desenvolvimento econômico e social do bairro, que encontrou dificuldades e um longo tempo até a aparição de espaços verticalizados, surgidos apenas após os anos 2000, resultando em sua pouca densidade verticalizada, conforme dados observados na Tabela 22.

Mapa 27 – Localização do bairro Patagônia em Vitória da Conquista



Elaborado pela autora (2022)

Tabela 22 - Dados de prédios altos localizados no bairro Patagônia - março/2022

Uso	NEV ¹	NDT ²	PMA ³ (ano)	PMR ⁴ (ano)	AM ⁵ (pavimentos)
Residencial	21	22	<2003*	2016	4
Comercial/ Serviço	9	9	<2003*	2021	4
Institucional	3	3	2010	2018	3
Misto	43	43	<2003*	2019	4
Total	96	97	<2003*	2020	4

Elaborado e organizado pela autora (2022)

¹NEV: Número de espaços verticalizados; ²NDT: Número de torres; ³PMA: Prédio mais antigo;

⁴PMR: Prédio mais recente; ⁵AM: Altura Máxima

*prédios construídos em período anterior a 2003, não sendo possível determinação precisa de data.

Cronologicamente, os primeiros prédios catalogados foram a Associação Beneficente São Francisco de Assis (<2003*), com 3 pavimentos e 2 torres, e o Edifício Pablo (<2003*), com 4 pavimentos, ambas com propriedades residenciais. O bairro não possui unidades verticalizadas com mais de 4 pavimentos, corroborando com a estagnação de seu desenvolvimento em comparação a outros bairros. A maioria dos espaços verticalizados ainda apresenta a característica de 3 pavimentos apenas.

Suas implantações ao longo dos anos se deram nas décadas de 2000, com 31 prédios implantados e na década de 2010, com 53 prédios implantados. Nos últimos três anos se observou a implantação de apenas um novo prédio. O bairro possui característica residencial para a maioria dos seus imóveis verticalizados.

4.2 O ABALO CAUSADO PELA VERTICALIZAÇÃO NA INFRAESTRUTURA DA CIDADE DE VITÓRIA DA CONQUISTA

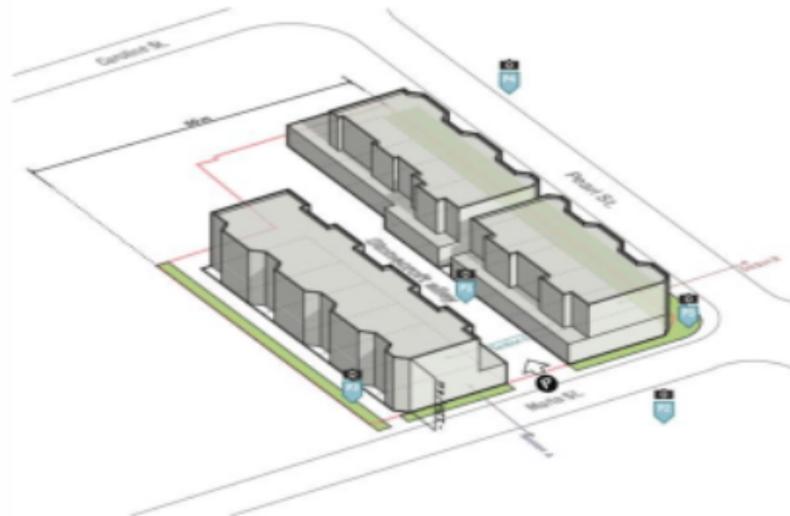
A infraestrutura de uma cidade deve ser aplicada de maneira harmônica e igualitária. Além de garantir a aproximação das diversas classes sociais, a infraestrutura

urbana igualitária garante a dignidade do ser humano e justas condições de sobrevivência.

Porém, a má estruturação física de Vitória da Conquista contribui para que a habitação verticalizada ou o uso de espaços comerciais verticalizados sejam ferramentas mantenedoras da desigualdade social. Exemplo disso são os bairros Ayrton Senna, Distrito Industrial, São Pedro e Nossa Senhora Aparecida, que apresentam fortes características ruralizadas, mantenedores de infraestrutura precarizada e diversas famílias em situação de vulnerabilidade social.

Os bairros Candeias, Centro e Recreio apresentam grandes corredores de vento (Figura 2), característica urbanística causada pelo agrupamento de prédios altos localizados próximos a grandes manchas horizontalizadas. A pressão gerada por esses prédios altos potencializa a força do vento, podendo elevar sua força ao quadrado, gerando problemas físicos para pedestres e automóveis de pequeno porte (STEINER e BUTLER, 2007).

Figura 2 – Representação ilustrada do fenômeno corredor de vento

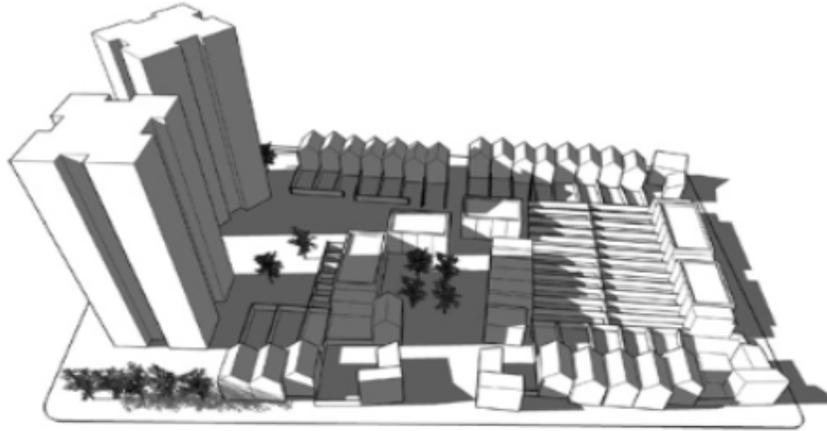


Adaptado pela autora (2022), baseado em *google images* (2022)

Outro fenômeno bioclimático observado na cidade de Vitória da Conquista, amplificado pelo padrão irregular de distribuição da infraestrutura é o sombreamento (figura 3), e a locação de ilhas de calor (figura 4), um fenômeno climático registrado em regiões urbanas com gabarito de altura discrepante de seu entorno imediato. Acontece

principalmente pela restrição dos ventos e manutenção da umidade local (MENDONÇA e DANNI-OLIVEIRA, 2007).

Figura 3 – Representação ilustrada do sombreamento



Adaptado pela autora (2022), baseado em *google images* (2022)

Figura 4 – Representação ilustrada do fenômeno ilha de calor



Adaptado pela autora (2022), baseado em *google images* (2022)

Os impactos ambientais também são consequência direta da instalação desigual da infraestrutura urbana. Por impactos ambientais se entende qualquer alteração das propriedades naturais de forma degradante, ou maligna ao ser humano, gerado por consequência de ações humanas sobre o espaço.

Problemas de infraestrutura como os citados acima e tantos outros, como poluição do ar, contaminação das águas, impermeabilização do solo e exclusão social, são de difícil governabilidade, e tendem a se elevar em complexidade e/ou alcance, à medida que a população urbana cresce e a malha urbana como um todo se expande sem se curvar aos planejamentos pré-estabelecidos (PESCI, 2003).

Paralelo ao crescimento verticalizado da cidade, principalmente no setor residencial, pode-se observar certa migração de moradores para as periferias da cidade, ora por preços abusivos de aluguéis no centro, ora pela nova modalidade de super condomínios verticalizados implantados em zonas mais afastadas da cidade (LEFEBVRE, 2001).

Essa movimentação de massas desencadeou um processo, ainda observado no bairro Centro, de deterioração da paisagem urbana, verificada pelo aumento nos índices de violência, gradual esvaziamento de apartamentos, maior rotatividade de comércios populares, não manutenção de edifícios existentes, esvaziamento noturno e crescente ameaça de demolição de casarões antigos para construção de novos espaços comerciais (FÉLIX, 2006).

Existe ainda a deterioração da habitabilidade dos espaços para classes média/baixa, consequência trazida diretamente pela verticalização. A moradia é direito constitucional de todos os brasileiros e deve, ainda, ser qualificada com água potável, saneamento básico e coleta de lixo. Além disso, não poder existir dentro do espectro econômico que comprometa o exercício de outros direitos de seus usuários, tendo garantia de acessibilidade, para evitar a marginalização de minorias sociais largamente desatendidas pelo mercado imobiliário e a não locação em locais com potenciais poluentes.

Essa informação, inclusive, põe à prova diversos espaços residenciais construídos na cidade que apresentam esse padrão de habitabilidade, seja por suas áreas insuficientes, espaços não adequados para minorias sociais, ou a locação de conjuntos habitacionais em espaços com pouca ou nenhuma infraestrutura urbana.

A frota automotora de Vitória da Conquista torna difícil um planejamento que não priorize a malha viária em grande parte dos bairros. A rápida urbanização, junto ao

aquecimento global e segregação social é considerada um dos graves problemas do século XXI (SIM, 2000). Isso por que essa rápida urbanização eleva o valor geral da habitação, e manutenção da vida digna, obrigando a população a adquirir habitações cada vez menores, menos salubres e em localidades cada vez mais afastadas de seus postos de trabalho, reforçando a necessidade da malha viária.

4.3 A JÓIA DO SERTÃO BAIANO E SUAS TERRAS SUPERVALORIZADOS, O ESPAÇO COMERCIAL VERTICALIZADO É DE QUEM?

Desde sua fundação, Vitória da Conquista teve a centralidade e acúmulo de capital presente em larga escala, florescendo a partir do centro da cidade em direção às periferias em processos, como a expansão urbana, corroborando com conceitos defendidos por Sposito (1991).

Como desde sua fundação Conquista já exibia suas características oligárquicas, reflexo do modelo de reprodução de poder existente no Brasil (MILLS, 1975), ainda se observa distribuição desigual de renda, fortalecendo a cultura oligárquica e oferecendo cenário mercadológico desigual para outras cidades (PORTO, 2003).

Durante as décadas 1970 e 1980, governantes conquistenses destacavam necessidades tais como: pavimentação em larga escala, arborização urbana, fornecimento de energia e implementação do plano diretor de desenvolvimento urbano, como formas de alavancar o desenvolvimento econômico e urbano local (SOUZA, 2020).

Carvalho (2014) apresenta, em sua pesquisa, levantamento de loteamentos existentes até o ano de 2007, com indicação de número de loteamentos e área geral. No Quadro 7, algumas informações retiradas da pesquisa demonstram como a cidade de Vitória da Conquista permanece segregada pelos monopólios imobiliários.

Quadro 7 - Levantamento de quantidade de Lotes e área total pertencente a pessoas e entidades de importância na cidade de Vitória da Conquista - BA. Pesquisa realizada por Carvalho (2014).

Proprietário	No. de lotes	Área (m2)
Gildásio Cairo	12.092	4.632.278,00
Segunda Igreja Batista	44	21.103,00
Jorge Teixeira	98	2.333.490,00
Esaú Matos	44	42.173,00
Herdeiros de Bruno Bacelar	1.841	511.621,00

Fonte: Carvalho (2014); organizado pela autora (2022)

Porém, é importante observar que, apesar de apresentar indicadores de desenvolvimento desde sua fundação, certos processos como sistema de esgoto, entrega de água potável, pavimentação asfáltica e a verticalização - por exemplo - se apresentaram timidamente em alguns bairros recentemente, enquanto outros sequer apresentam tais processos, colocando à prova o indicativo de centro urbano regional que a cidade ostenta, de acordo com IBGE (2010). Essas características de expansão são denominadas por alguns agentes como urbanização dispersa, reforçando o sentido de espacialidade e segregação já observado na relação privilégios/negligências urbanas.

De acordo com Marx e Engels (1974), todas as relações são mercantilizadas, pois todos são compradores e vendedores nesse sistema. Porém, nesse viés ideológico se encontram mercadorias diferenciadas, extraídas da terra ou providenciadas por forças específicas de trabalho, que possibilitam um sistema classista à medida que nem todos possuem a capacidade de vender essa mercadoria diferenciada e nem todos podem adquiri-la.

Os grandes proprietários fundiários se aproveitam dessa mercadoria diferenciada, o espaço, e impõem preços altos para seu usufruto, aliando-se ao Estado para perpetuar especulação. Sua existência pressiona o mercado diretamente em relação à inflação de preços, serviços e implantação de equipamentos públicos, demonstrando na prática discurso defendido por Marques (2009), em que o problema

dos monopólios se ampliou com o tempo, ainda que ferisse o direito básico do ser humano, previsto em constituição, de moradia digna. O plano diretor é ferramenta que “busca” igualar esse cenário e permear camadas da sociedade com seus direitos legais. Porém, como é facilmente observado em relatórios de pesquisas continuadas do IBGE e outros centros de pesquisa, o número de pessoas em situação de rua vem aumentando ao longo dos anos.

A permissividade concedida à verticalização também afeta outros indicadores sociais, como aceleração do colapso viário ao se promover maior densidade populacional, aliada ao rápido aumento da frota automotiva particular da cidade (ACIOLY e DAVIDSON, 1998). Esta situação é contrastante com o discurso da cidade verticalizada como solução em sustentabilidade, pois ao invés de garantir cidades caminháveis e redução significativa da malha viária, se observa o oposto, com locação de grandes condomínios em zonas afastadas, “esticando” a malha urbana, consequentemente aumentando a extensão da malha viária a ser implantada.

Prédios unicamente comerciais surgiram no século XVI, precursores do que hoje é conhecido como *Office Buildings*⁶. O primeiro foi o *Palazzo Degli Uffizi*⁷, construído em 1574, na Itália, com apenas 3 pavimentos (JESKA, 2005). Em Londres surgiram as duas principais subcategorias dos edifícios comerciais: os Edifícios Cooperativos, aqueles pertencentes a uma única empresa, e os Edifícios Comerciais, aqueles de patrimônio particular utilizados por diversas empresas/profissionais, num sistema similar aos conjuntos habitacionais verticalizados (PEVSNER, 1980 e DUFFY, 1980).

Até meados de 1960, a cidade de Vitória da Conquista consolidava suas fundações, apresentando indícios relevantes de comércio e serviço local, principalmente em áreas centrais da cidade. Anos mais tarde a cidade teve sua morfologia modificada com a implantação dos primeiros espaços verticalizados comerciais (Tabela 23).

⁶ Prédio de Ofícios/ Prédio Comercial

⁷ Palácio de Ofício

Tabela 23 - Prédios Comerciais implantados em Vitória da Conquista até 1980

Ano	Bairro	Nome	Num. De Pavimentos	Uso
1971	Centro	Edifício Livramento Palace Hotel	7	Cooperativo
1979	Brasil	Hotel e Churrascaria Zé do Bode	3	Comercial

Elaborado pela autora (2022)

A locação desses primeiros espaços na região central (considerando que o Hotel e Churrascaria Zé do Bode se encontra na divisa entre os bairros Brasil e Centro) confirma a centralização de principais comércios na cidade, seus usos, enquanto setor de hotelaria, e também chama atenção para o desenvolvimento da cidade em um polo regional, concentrando serviços e trabalhando com grande movimentação de pessoas.

Já entre 1981 e 2000, a cidade observou a implantação de mais 25 espaços verticalizados de uso comercial, a ver na Tabela 24 a distribuição desses espaços pelos bairros da cidade.

Tabela 24 - Prédios Comerciais implantados em Vitória da Conquista entre 1981 e 2000

Bairro	Quantitativo de espaços
Brasil	1
Candeias	1
Centro	13
Felícia	2
Ibirapuera	1
Recreio	7

Elaborado pela autora (2022)

Dentre os espaços implantados entre 1981 e 2000, observam-se 8 edifícios com serviços de hotelaria, mais uma vez reforçando a caminhada do município para o lugar de polo regional. Também se verifica a implantação de duas escolas particulares com séries do maternal ao 3º ano do ensino médio, ainda em funcionamento até o ano de realização da presente pesquisa.

Além do ingresso dos bairros Candeias, Felícia, Ibirapuera e Recreio no mercado de espaços comerciais e corporativos verticalizados, nota-se também a consagração da verticalização comercial no centro da cidade, contando com 13 dos 25 espaços implantados durante o período, sendo o bairro com mais vantagem verticalizada. O bairro Recreio vem em seguida, com 7 espaços comerciais verticalizados, fruto de sua proximidade com o Centro, população de maior faixa de renda e demanda de serviços mais próximos dessa população.

Durante esse período se consagrou, também, o sucesso de prédios comerciais frente aos comerciantes, pequenos empresários e prestadores de serviços autônomos, refletido nos 13 edifícios verticalizados comerciais que se espelhavam em padrões americanos de similar modalidade, com múltiplas salas e diversidade de serviços.

No período compreendido entre 2001 e 2010, houve implantação de mais de 300 espaços comerciais verticalizados, observados na Tabela 29, indicando um crescimento notável, não só da verticalização da cidade, mas também da economia local. Este número demonstra o desenvolvimento econômico que a cidade apresentou em apenas 10 anos, e como a implantação de prédios exclusivamente comerciais se mostrava uma solução financeira interessante para o comércio e uma fonte de capital para os promotores imobiliários, que a esse ponto já construíam espaços com finalidade única de aluguel de salas para pequenos consultórios ou escritórios.

Em soma, a cidade teve condições de erguer 11 unidades verticalizadas comerciais da rede hoteleira, dispersas entre os bairros Zabelê, Recreio, Jurema, Centro, Boa Vista, Brasil e Bateias. Foram erguidos também 8 espaços verticalizados da área da saúde, já fomentando uma localidade dominante da cidade, distribuída entre Centro e Recreio, mantendo a concentração de grandes equipamentos médicos na região central

da cidade. Além disso, houve implantação de 13 espaços voltados à educação, outra área dominada pela cidade.

Tabela 25 - Prédios Comerciais implantados em Vitória da Conquista entre 2001-2010

Bairro	Quantitativo
Zabelê	1
Universidade	1
Recreio	36
Patagônia	2
Lagoa das Flores	2
Ibirapuera	1
Jurema	8
Felícia	4
Guarani	1
Centro	227
Candeias	10
Boa Vista	2
Brasil	11
Bateias	1
Alto Maron	6

Elaborado pela autora (2022)

Foi observada também a instalação do Shopping Conquista Sul, no bairro Felícia, e a locação da fábrica de lingerie da marca Linda Jóia na divisa dos bairros Centro e Guarani, importante marco comercial para a cidade e grande gerador de renda e empregos para a população local. Neste momento, ficaria claro o domínio do Centro no que competia à verticalização comercial, com 227 unidades locadas no bairro, de longe

o mais verticalizado, sendo o único a receber mais de 50 unidades verticalizadas durante esses 10 anos.

Ainda é possível notar a inserção de bairros periféricos no processo, como o Zabelê, o Lagoa das Flores e o Universidade. Com o passar das décadas, e a cidade, agora já estabelecida em seu processo particular de verticalização comercial, viu-se a implantação de mais espaços comerciais verticalizados durante os anos 2011-2022, observados na Tabela 26, indicando a continuidade do processo, mesmo frente a uma crise econômica de nível nacional.

Tabela 26 - Prédios Comerciais implantados em Vitória da Conquista entre 2011-2022

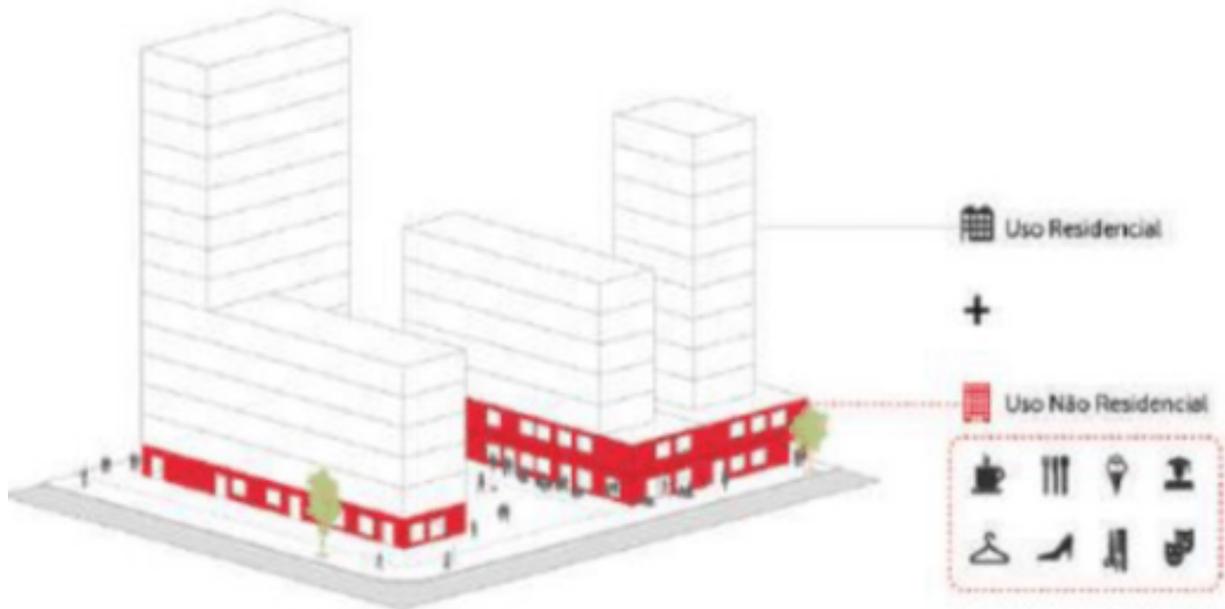
Bairro	Quantitativo
Zabelê	1
Universidade	2
Recreio	15
Primavera	2
Patagônia	9
Ibirapuera	9
Jurema	7
Felícia	7
Guarani	1
Centro	41
Candeias	24
Boa Vista	1
Brasil	3
Bateias	3
Alto Maron	3

Elaborado pela autora (2022)

Em soma, após 2010 foram implantados pouco mais de 120 espaços comerciais verticalizados, dentre esses espaços um prédio dedicado ao SESI/SENAI, locado no bairro Universidade, e 10 espaços de finalidade educacional, dispersos entre os bairros Recreio, Patagônia, Ibirapuera e Candeias. Ainda houve a implantação de 4 prédios corporativos para uso de bancos, espalhados pelo Recreio e Candeias. No ramo da hotelaria, foram implantadas 3 unidades verticalizadas, dentre elas a segunda unidade do hotel Ibis.

Em Vitória da Conquista existe também uma terceira forma de verticalização comercial, que são os espaços verticalizados de uso misto (figura 5), caracterizados pelo uso comercial em pavimentos inferiores e uso residencial nos pavimentos superiores. Dentro dessa tipologia, a cidade também apresentou desenvolvimento verticalizado. Na Tabela 27 é possível verificar a implantação dos espaços comerciais de uso misto ao longo das décadas, separadas por bairro de locação.

Figura 5 – Representação ilustrada de espaços de uso misto



Adaptado pela autora (2022), baseado em *flyers* da Prefeitura Municipal de São Paulo (2019)

Tabela 27 - Prédios de uso misto em Vitória da Conquista ao longo das décadas

Bairro	Até 1980	1981-2000	2001-2010	2011-2022
Alto Maron	0	0	41	16
Ayrton Senna	0	0	0	0
Bateias	0	0	3	0
Brasil	0	0	58	10
Boa Vista	0	0	4	2
Campinhos	0	0	0	0
Candeias	0	0	12	17
Centro	0	3	106	12
Cruzeiro	0	0	3	1
Distrito Industrial	0	0	0	0
Espírito Santo	0	0	1	1
Guarani	0	0	13	5
Jatobá	0	0	1	0
Jurema	0	0	8	4
Felícia	0	0	4	5
Ibirapuera	0	0	33	3
Lagoa das Flores	0	0	0	0
Nossa Senhora Aparecida	0	0	0	0
Patagônia	0	0	22	21
Primavera	0	0	0	0
Recreio	0	0	7	2
São Pedro	0	0	0	0

Universidade	0	0	0	0
Zabelê	0	0	0	2

Elaborado pela autora (2022)

Em relação à tipologia de uso misto, ainda é possível destacar o centro como dominante, uma vez que dentre os mais de 400 espaços verticalizados com este uso, o bairro é o único a manter mais de 110 unidades, sendo 106 delas implementadas antes de 2011. O bairro ainda comporta os primeiros espaços de uso misto verticalizados na cidade, de maneira similar aos espaços verticalizados de uso comercial.

Dentre esses espaços mistos, que rapidamente se espalharam pela cidade, é possível indicar o Vitória Tower (2019), com 19 pavimentos residenciais, um pavimento subterrâneo de estacionamento e um pavimento comercial, totalizando 21 pavimentos. Está localizado no bairro Recreio, na Avenida Vivaldo Mendes Ferraz.

Outros dois espaços notáveis dentro dessa tipologia estão localizados no bairro Candeias, o Edifício Condomínio Residencial Vila Florença (2005), com um pavimento comercial e 11 pavimentos residenciais, e o Edifício Condomínio Residencial Metropolitan (2001), com um pavimento comercial e 8 pavimentos residenciais, ambos locados na Avenida Olívia Flores, importante corredor comercial do bairro.

Observa-se também que a maioria dos espaços de uso misto verticalizados apresenta baixo gabarito de altura, visto a presença de apenas 45 espaços com mais de 4 pavimentos, sendo ainda 15 deles alocados no bairro Candeias e 18 deles alocados no bairro Centro, corroborando com o padrão de densa verticalização nestes bairros, representando a centralização de serviços administrativos e financeiros, marcada principalmente pela rápida e contínua valorização de espaços nesses bairros (Tabela 28).

Tabela 28 - Valor estimado do m² de espaços comerciais verticalizados por bairros em Vitória da Conquista - março/2022.

Bairro	Ponto comercial (R\$)
Ayrton Senna	-
Alto Maron	1.287,36
Bairro Brasil	2.644,23
Bateias	-
Boa Vista	-
Campinhos	-
Candeias	6.285,71
Centro	2.714,29
Cruzeiro	-
Distrito Industrial	-
Espírito Santo	-
Felicia	5.588,24
Guarani	-
Ibirapuera	1.396,65
Jatobá	-
Jurema	-
Lagoa das Flores	-
Nossa Senhora Aparecida	-
Patagônia	-
Primavera	1.150,00
Recreio	4.591,94
São Pedro	-
Universidade	-
Zabê	-
Zona Rural	-

Elaborado e organizado pela autora (2022)

*celulas identificadas com simbolo (-), indicam valores imputados, mediante metodologia apresentada.

Por fim, se elencam os bairros que não apresentam nenhum tipo de verticalização de uso misto: Universidade; São Pedro, Primavera, Lagoa das Flores, Nossa Senhora Aparecida, Ayrton Senna, Campinhos e Distrito Industrial.

É observável nos bairros Bateias, Ibirapuera, Alto Maron e Brasil o alto número de espaços de uso misto, trabalhando a lógica de não movimentação casa-trabalho, visto a modalidade de usos com 1 pavimento comercial e 2 pavimentos residenciais. Este uso difere do observado em bairros como Candeias, que apresenta modalidade utilizada na América do Norte, principalmente Estados Unidos, com longos corredores comerciais em nível do térreo e espaços residenciais nos pavimentos superiores, com alto gabarito de altura.

4.4 VERTICALIZAÇÃO CONQUISTENSE EM FOCO, DIVISÃO IGUALITÁRIA DE PRÉDIOS PARA OS BAIRROS?

Historicamente, Vitória da Conquista sempre esteve ligada à intermediação de relações entre cidades do norte de Minas Gerais e o litoral da Bahia. Com esta função, não foi surpresa o rápido crescimento de assentamentos que deram vida ao Arraial da Conquista. Rapidamente o Arraial se consolidou como aglomeração populacional, e com tal consolidação surgiram as primeiras disputas políticas por controle, e mais tarde emancipação da região, com disputa entre famílias elitistas da ala conservadora. A cidade apresenta, até os dias atuais, alguns resquícios dessa fundação conturbada, como assentamentos ilegais residuais e distribuição privilegiada de loteamentos inteiros.

Em seu início, esses terrenos foram adquiridos antes de haver regulamentação para venda e apropriação de terras, estando alguns deles em situações ilegais. Assim, foi estabelecida forma de renda para esses proprietários, sem necessidade direta da força de trabalho, apenas explorando potencial individual da terra de gerar produto inigualável no mercado - a moradia -, enquanto outros mantêm seus terrenos vazios, servindo de pastagens para rebanhos, contribuindo para a especulação imobiliária local (CHAVES e SOUZA, 2018). Esse modal de “nascimento” das cidades corrobora com o pensamento de Ferreira (1996), mantendo status de ilegalidade velada com existência

dos monopólios e sua manutenção ao longo dos anos, passando despercebido pelas atualizações normativas.

Segundo Rocha (2013), este crescimento foi influenciado pelas cidades contemporâneas e segunda revolução industrial, apresentando desconexão conceitual. Em 1970, as "franjas" da cidade começaram a ser ocupadas. As URBIS na zona oeste da cidade se firmavam, e ocupações ilegais se estabeleciam próximas a elas. Assim, observou-se, sem nenhum planejamento prévio, o urbano que aos poucos se moldava com problemas sendo empilhados, ao invés de resolvidos (CHAVES e SOUZA, 2018).

Porém, ao mesmo tempo que o crescimento urbano da cidade acontece, ainda se observa a presença de espaços habitacionais inconsistentes com a manutenção da vida, tal como indica o IBGE em seus estudos de observação anual entre censos, denunciando a presença de pelo menos 150 espaços habitacionais caracterizados como cortiços ou cabeças de porco em Vitória da Conquista. Além disso, apenas 6,9% dos domicílios em vias urbanas são considerados completos de acordo o próprio Plano Diretor, o que coloca a cidade na 171ª posição no estado da Bahia neste quesito. Ainda, cerca de 1.500 pessoas estão expostas ao risco ou em situação de vulnerabilidade social; 34% dos domicílios não possuem saneamento básico em 2010 (15% menos em relação ao censo 2000); e 7,1% da população contabilizada em 2010 vive com menos de R\$70,00 reais per capita mensal (DATASUS 2020; IBGE, 2010).

A cidade, assim como tantas outras, expandiu seu núcleo urbano principal a partir do centro da cidade, indicado pela Catedral Nossa Senhora das Vitórias⁸. De igual lógica, os primeiros espaços verticalizados da cidade também foram implantados nessa centralidade urbana estabelecida⁹. Logo, rapidamente a especulação de terras em bairros adjacentes se afluou, trazendo valorização ao bairro Recreio¹⁰, mantida até os dias atuais. A especulação imobiliária gerada pela instalação desses prédios no centro urbano também instigou a implantação dos mesmos em outros bairros, vide a existência

⁸ Construída em 1932, e inaugurada em 1944.

⁹ O primeiro prédio datado da cidade de Vitória da Conquista se trata do Hospital São Vicente de Paula, fundado em 1967, localizado no bairro Centro - Loteamento São Vicente.

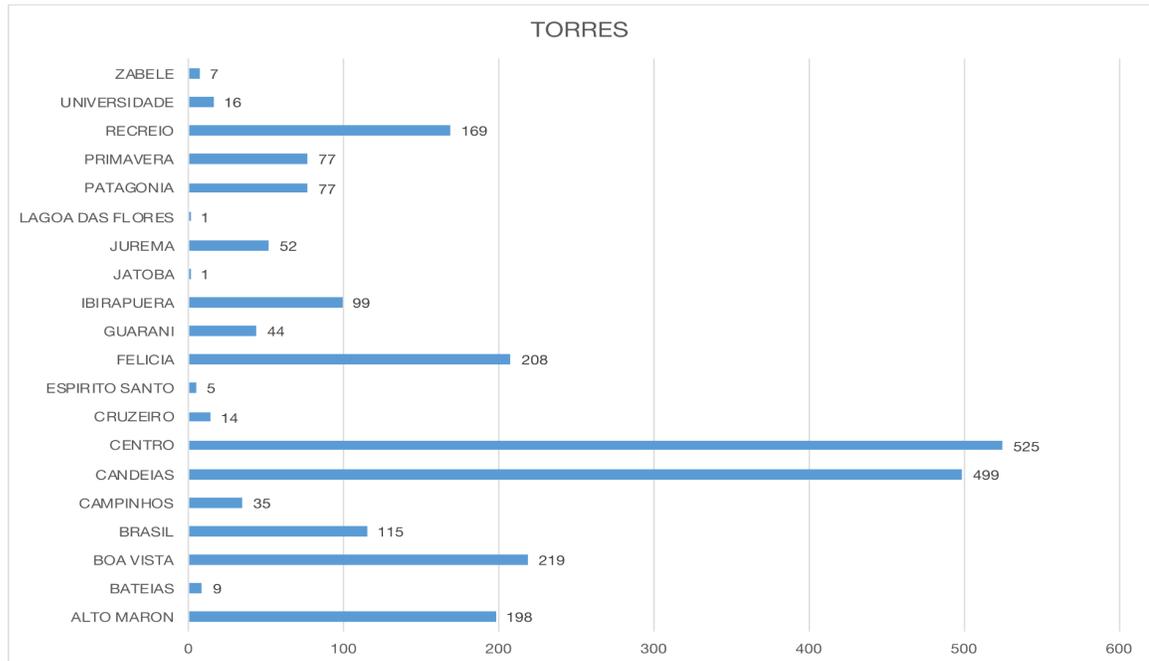
¹⁰ Um dos primeiros bairros fundados e oficializados na cidade.

de prédios que remontam aos anos 1980 em bairros diversos, como Condomínio Vivenda das Flores (1984), no Candeias; Condomínio Mariângela e Marilda (1985), no Recreio; Igreja Batista Nova Sião (1984), no Alto Maron e Hospital SAMUR (1970), no Jurema. Por outro lado, a cidade começava a preencher espaços que até então não possuíam função social na zona sul, responsabilidade de classes do extrato social mais baixo que se locavam no loteamento Vila América e no bairro Espírito Santo. Tanajura (1992) ainda ressalta as condições atrativas desses espaços pela promessa da futura locação de um aeroporto, bem como o horizonte de saneamento básico e resolução dos problemas encontrados nos espaços alagadiços de tais loteamentos.

Essas máculas também foram produzidas por diversos sujeitos condicionantes do desenvolvimento que, de acordo com Santos e Ferraz (2020), estimularam expansão do tecido urbano e desenho morfológico da cidade, resultando em espraiamento irregular e incoerente junto ao planejamento indicado pelo PDDU, amplamente marcado pelas regulamentações fundiárias, onde se ofereciam terrenos a preços baixos, sem qualquer tipo de legalização.

Enquanto a prefeitura indicava tamanhos mínimos, seguidos pelos bairros mais próximos ao centro e mais valorizados, bairros periféricos eram loteados de maneira ilegal e incoerente, apresentando lotes minúsculos, fora das regras do PDDU, e criando problemas de longo prazo relacionados a ocupações ilegais e locação inadequada da população em áreas de preservação ambiental permanente, como a Serra do Periperi e entorno da Reserva Ambiental do Poço Escuro, observadas até dias atuais.

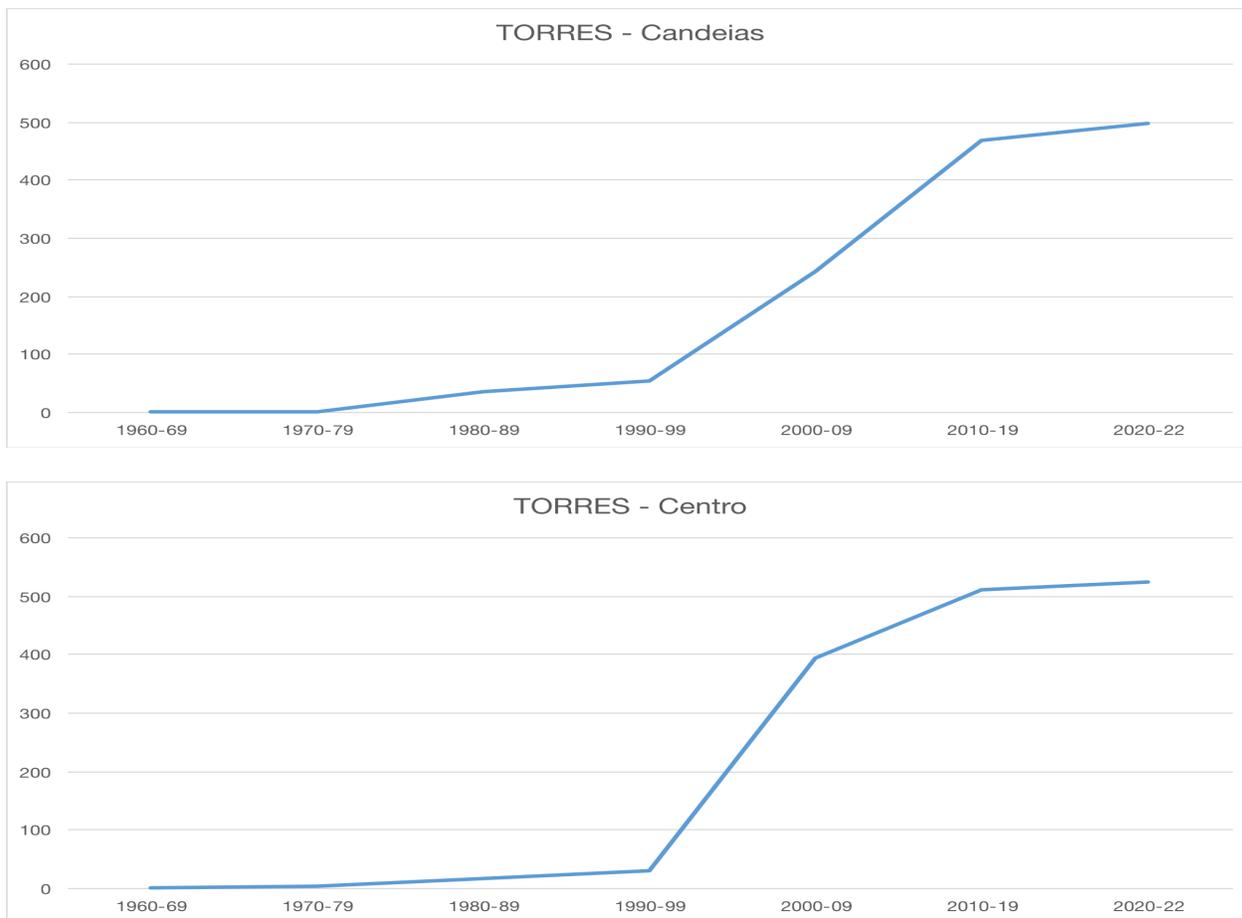
No ano de 2022, a cidade de Vitória da Conquista conta com 2370 torres (Gráfico 1). Dentre essas torres, pode-se destacar o bairro Centro como o mais densamente verticalizado da cidade, com 525 torres e tendo uso majoritário comercial. Os bairros Candeias e Boa Vista vem na sequência, com 499 e 219 torres, respectivamente. Estes três bairros juntos são responsáveis por 52,4% das torres presentes na cidade.

Gráfico 1 – Total de torres locadas em Vitória da Conquista – 2022, divisão por bairros

Elaborado pela autora (2022)

Além de apresentar número de torres semelhantes, Centro e Candeias ainda demonstram similar padrão de implantação de seus espaços verticalizados ao longo dos anos. A partir dos dados apresentados, no Gráfico 2, nota-se que o número de torres nestes bairros permaneceu dentro de um patamar estável até o final da década de 1990. Entretanto, a partir da década de 2000, até 2019, houve incremento substancial no número de torres, voltando a um cenário mais estável a partir de 2020.

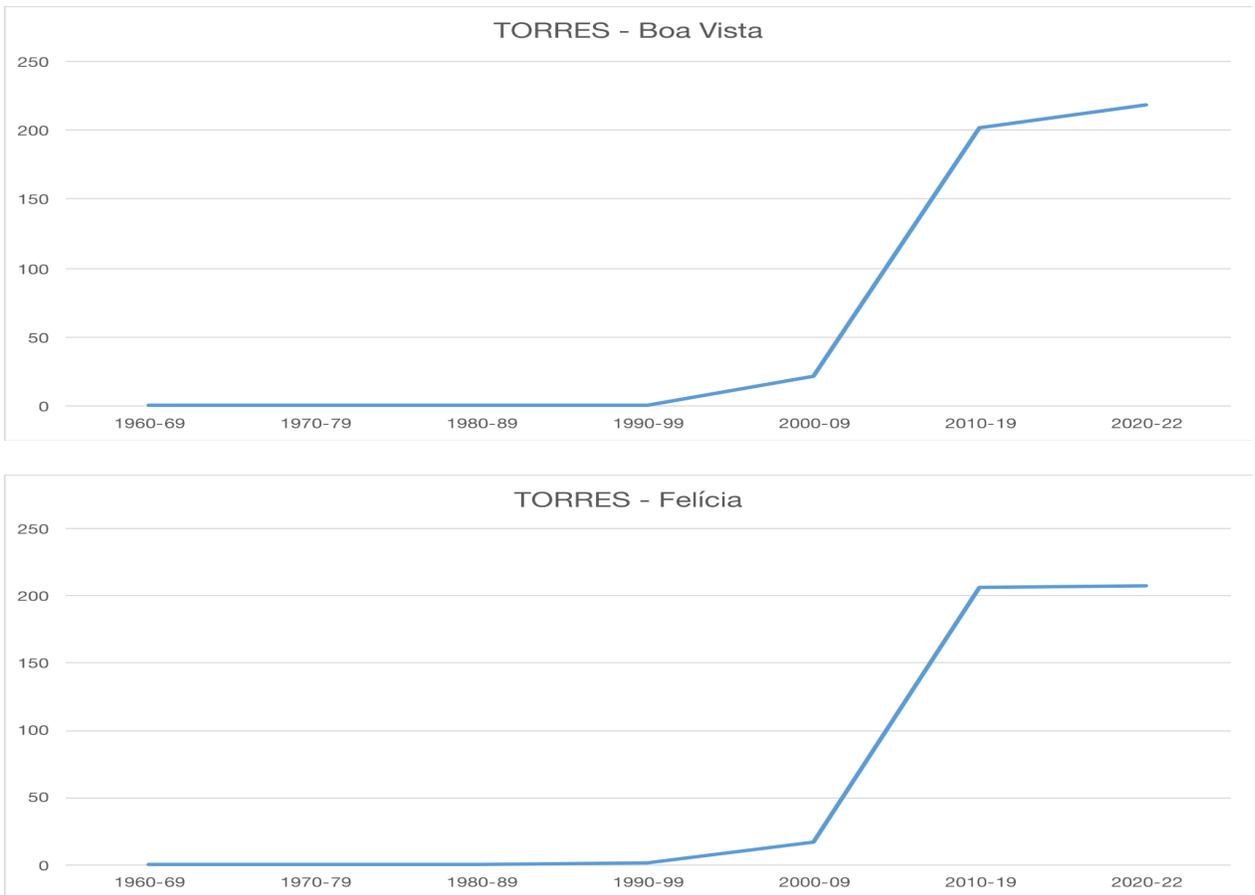
Gráfico 2 – Espaços verticalizados nos bairros Centro e Candeias, observação cronológica de implantação



Elaborado pela autora (2022)

Destacam-se ainda os bairros Boa Vista e Felícia, os mais próximos dos líderes desse *ranking*, sendo os únicos a alcançar mais de 200 unidades verticalizadas. Ambos são observados como potenciais imobiliários recentes pela rápida verticalização dos últimos anos (Gráfico 3), onde se observa a inserção dos espaços a partir dos anos 2000, com estabelecimento seguro do processo apenas após os anos 2010.

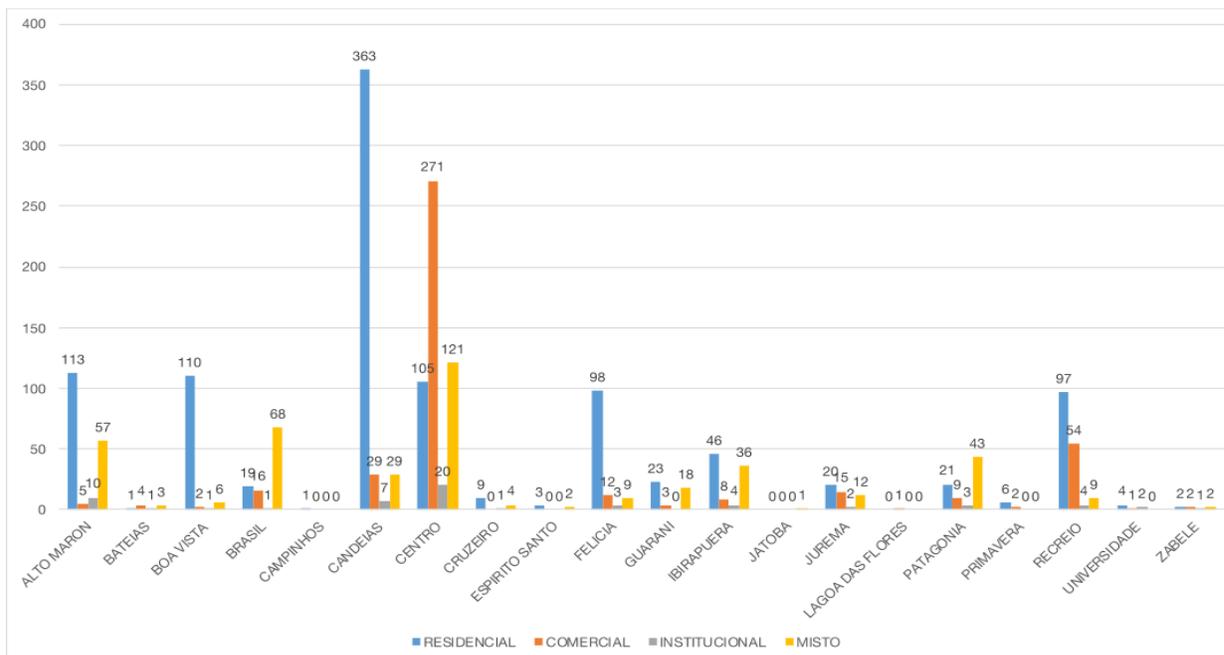
Gráfico 3 – Espaços verticalizados nos bairros Boa Vista e Felícia, observação cronológica de implantação



Elaborado pela autora (2022)

Dentre as 2370 torres locadas ao longo dos 24 bairros da cidade, é possível notar também um uso majoritário residencial (Gráfico 4), em que 12 dos 24 bairros tem esse uso como domínio da densidade verticalizada.

Gráfico 4 – Espaços verticalizados por uso na cidade de Vitória da Conquista, divisão por bairros



Elaborado pela autora (2022)

Com essa informação é possível concluir, também, que o bairro centro, apesar de ser o bairro mais verticalizado da cidade, apresenta domínio do uso comercial, e mais próximo a este o uso misto (Comercial e residencial), corroborando com seu papel social dentro da cidade de concentração de capital e comércio e serviços. Isso também se observa, porém de maneira parcial, no bairro Brasil, com domínio do uso misto visto que seu comércio se desenvolveu a partir da locação de pequenos comércios de posse da própria população do bairro.

Em Vitória da Conquista, a segregação socioespacial é “fácil” de ser identificada, segundo parâmetros defendidos por Rolnik (1994). É possível apontar os bairros Candeias e Recreio como os bairros onde se localizam mansões e palacetes. O bairro Boa Vista sendo um futuro promissor bairro para esse enquadramento, dada sua emergência recente.

Já o Zabelê, Nossa Senhora Aparecida e Cruzeiro são bairros para a classe trabalhadora e para aqueles que vivem à “margem” da sociedade (inclui-se as pessoas

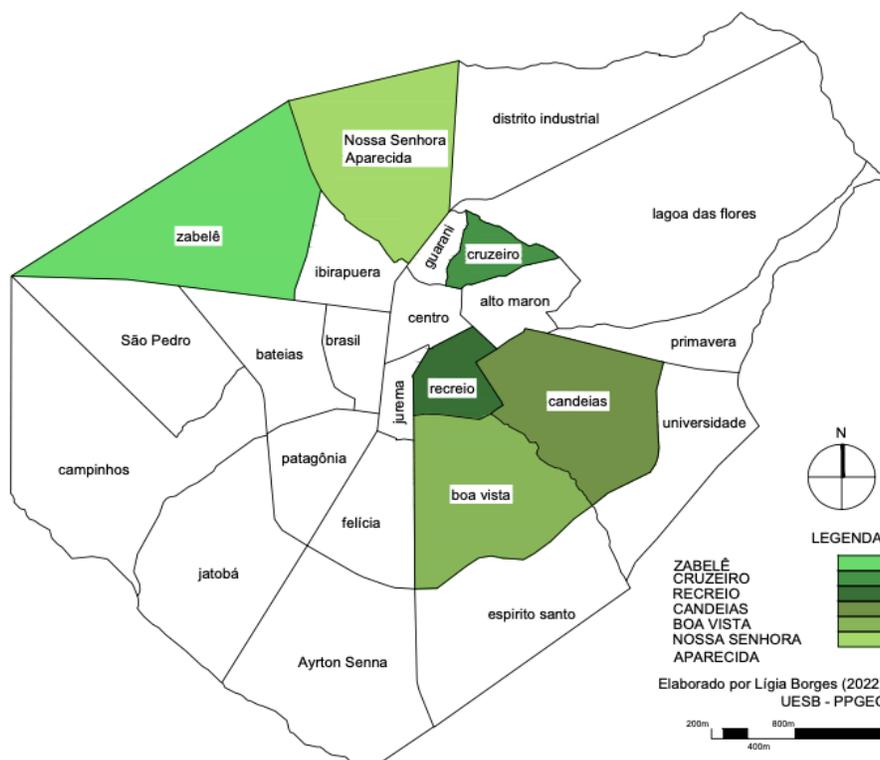
em estado de vulnerabilidade social). Esta informação é respaldada pela observância dos valores do m², revisto na tabela 29, e nos números associados à verticalização.

Tabela 29 - Valor do m2 em bairros específicos de Vitória da Conquista – 2022

Bairro	Valor do m2 - casas	Valor do m2 - aptos
Recreio	2.468,31	3.864,64
Candeias	3.214,29	3.837,26
Boa Vista	3.330,36	3.191,10
Zabelê	1.571,00	-
Nossa Senhora Aparecida	Imputado	-
Cruzeiro	687,50	-

Elaborado pela autora (2022)

Mapa 28 - Localização dos bairros específicos de Vitória da Conquista – 2022



Elaborado pela autora (2022)

Responde-se assim à pergunta central do presente tópico. Os residentes dos bairros mais valorizados da cidade, aqueles com extrato social alto se concentram nos bairros Candeias e Recreio, com inserções parciais no bairro Boa Vista a partir do ano de 2015.

Tem-se os bairros Ayrton Senna, Jatobá e Lagoa das Flores, por exemplo, mantendo aspectos de ruralização latentes. Já outros bairros como Boa Vista, Jurema e Felícia, apesar de também serem destinados a classes de extratos sociais mais baixos, apresentam melhores condições de infra-estrutura, além do apoio de programas sociais como o Minha Casa Minha Vida/ Casa Verde Amarela.

4.5 EM DIREÇÃO AO CÉU...ONDE ESTÃO OS MORADORES MAIS PRÓXIMOS DAS NUVENS EM VITÓRIA DA CONQUISTA? ONDE MORAM OS RICOS? E OS POBRES?

A verticalização residencial surgiu como forma de revolução habitacional, foi redescoberta no período pós-revolução industrial e, na atualidade, é a segunda maior modalidade de habitação no Brasil (BRUAND, 1991).

Em Vitória da Conquista, a verticalização residencial foi iniciada em 1984, com o Condomínio Vivenda das Flores, com 4 pavimentos, localizado no bairro Candeias e o Edifício Residencial Barão de Itajubá, com 15 pavimentos, localizado no bairro Recreio.

Esses primeiros espaços residenciais verticalizados, e outros locados antes dos anos 2000, já apresentavam o padrão de expansão verticalizada da habitação na cidade. Essa espacialização corrobora com a teoria defendida por Lemos (1989), onde a difusão da verticalização residencial brasileira foca em classes de maior poder aquisitivo, ao passo que outras camadas estão mais afastadas desse processo, tendo sua inserção atrasada por conta do privilégio ofertado a bairros elitizados. Além disso, prédios como o Edifício Barão de Itajubá, Edifício Marques de Itajubá, Edifício Conde de Itajubá e Mansão José Guerra demonstram a forma preferida de diálogo entre mercado e classes dominantes, sempre associando espaços verticalizados com espaços e/ou representações de luxo e grandeza.

Também é possível teorizar a rota de expansão verticalizada quando analisamos os números de pavimentos e torres dos espaços verticalizados residenciais em diferentes décadas e bairros, a ver na Tabela 29.

Tabela 29 - Resumo dos resultados finais do cadastro de prédios altos de uso residencial em Vitória da Conquista - Novembro/2022

Ano	Espaços	Maior gabarito	Torres	Bairro
<2000	3	4 pav	3	Alto Maron
2000 - 2010	45	5 pav	45	
2011 - 2022	40	10 pav	53	
Sub total	88	10 pav	101	
<2000	-	-	-	Bateias
2000 - 2010	-	-	-	
2011 - 2022	1	4 pav	1	
Sub total	1	4 pav	1	
<2000	2	4 pav	7	Brasil
2000 - 2010	8	5 pav	8	
2011 - 2022	10	5 pav	10	
Sub total	20	5 pav	25	
<2000	-	-	-	Boa Vista
2000 - 2010	17	5 pav	38	
2011 - 2022	93	20 pav	166	
Sub total	110	20 pav	204	
<2000	-	-	-	Campinhos
2000 - 2010	-	-	-	
2011 - 2022	1	3 pav	35	
Sub total	1	3 pav	35	
<2000	21	14 pav	50	Candeias
2000 - 2010	177	20 pav	195	
2011 - 2022	165	20 pav	186	
Sub total	363	20 pav	431	
<2000	-	-	-	Espírito Santo

2000 - 2010	-	-	-	
2011 - 2022	3	3 pav	3	
Sub total	3	3 pav	3	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	10	3 pav	10	Guarani
2011 - 2022	13	4 pav	13	
Sub total	23	4 pav	23	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	11	4 pav	12	Felícia
2011 - 2022	87	5 pav	175	
Sub total	98	5 pav	187	
<2000	1	3 pav	1	
2000 - 2010	8	4 pav	8	Jurema
2011 - 2022	11	5 pav	14	
Sub total	20	5 pav	23	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	30	4 pav	30	Ibirapuera
2011 - 2022	14	5 pav	19	
Sub total	44	5 pav	49	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Zabelê
2011 - 2022	3	5 pav	3	
Sub total	3	5 pav	3	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Universidade
2011 - 2022	3	13 pav	4	
Sub total	3	13 pav	4	
<2000	9	20 pav	9	
2000 - 2010	52	14 pav	52	Recreio
2011 - 2022	36	20 pav	37	
Sub total	97	20 pav	98	

<2000	-	-	-	
2000 - 2010	1	4 pav	24	Primavera
2011 - 2022	5	4 pav	51	
Sub total	6	4 pav	75	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	6	4 pav	7	Patagônia
2011 - 2022	15	4 pav	15	
Sub total	21	4 pav	22	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	São Pedro
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	0	-	0	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Jatobá
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	0	-	0	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Nossa Senhora Aparecida
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	0	-	0	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Distrito Industrial
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	0	-	0	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Ayrton Senna
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	0	-	0	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Lagoa das Flores
2011 - 2022	-	-	-	

Sub total	0	-	0	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	1	5 pav	4	
2011 - 2022	5	4 pav	5	Cruzeiro
Sub total	6	5 pav	9	
<2000	8	11 pav	8	
2000 - 2010	52	5 pav	56	
2011 - 2022	43	8 pav	43	Centro
Sub total	103	11 pav	107	

Elaborado pela autora (2022)

De acordo com os dados apresentados, é possível identificar que dentre os 24 bairros oficiais da cidade, apenas 6 deles contam com espaços verticalizados residenciais locados no período anterior aos anos 2000, sendo os bairros Alto Maron; Brasil; Candeias; Centro; Jurema e Recreio. No entanto, os prédios desse período localizados nos bairros Jurema, Alto Maron e Brasil apresentam baixo gabarito, variando de 3 a 4 pavimentos, enquanto no bairro Centro já havia o Edifício Jardim da Cidade, com 11 pavimentos, no bairro Candeias o Condomínio Morada do Bosque, com 14 pavimentos e no bairro Recreio o Condomínio Portal das Árvores, espaço mais verticalizado desse momento histórico, com 20 pavimentos.

Dentre as 78 torres locadas durante esse período, a menor densidade verticalizada observada foi no bairro Jurema, com uma torre, seguida pelo Alto Maron, com 3 torres; Brasil, com 7 torres; Centro, com 8 torres; Recreio, com 9 torres; e Candeias, com 50 torres. É notório o maior adensamento verticalizado no Bairro Candeias, em comparação aos demais bairros neste período, com 71% das edificações verticalizadas da cidade.

No período de 2000 a 2010, verifica-se que, dentre os 24 bairros oficiais da cidade, 13 contam com espaços verticalizados residenciais, ou seja, 7 bairros a mais do que o período anterior. Os novos bairros que receberam estes espaços foram: Boa Vista; Guarani; Felícia; Ibirapuera; Primavera; Patagônia e Cruzeiro.

Os prédios instalados nos bairros Guarani; Felícia; Jurema; Ibirapuera; Primavera e Patagônia apresentam baixo gabarito geral nesse período, variando de 3 a 4 pavimentos, enquanto os bairros Centro; Cruzeiro; Alto Maron e Boa Vista apareciam com prédios de 5 pavimentos no horizonte conquistense. O bairro Recreio apresentou o segundo maior espaço verticalizado, com 14 pavimentos e o bairro Candeias ostentava o espaço mais verticalizado desse momento histórico, com 20 pavimentos, posto previamente exclusivo ao bairro Recreio.

No que diz respeito à densidade verticalizada, o cenário se altera levemente, com a menor densidade observada no bairro Cruzeiro, com 4 torres, e a maior ainda no bairro Candeias, com 195 torres. No Gráfico 5 pode-se visualizar a proporção de torres por bairro, evidenciando que o bairro Candeias conta com aproximadamente 40% do total da cidade.

Gráfico 5 – Espacialização das torres verticalizadas residenciais em Vitória da Conquista no período anterior ao ano 2000-2010.



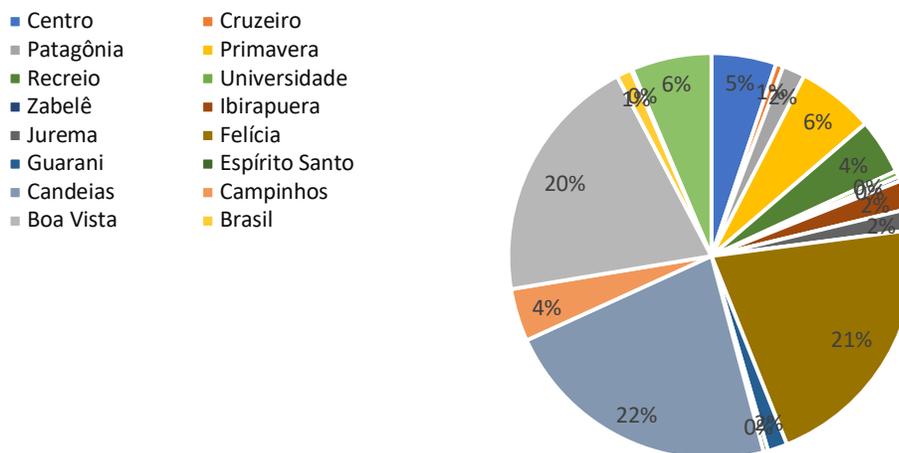
Elaborado pela autora (2022)

Entre os anos de 2011 e 2022, verificou-se que novos bairros receberam espaços verticalizados residenciais, a saber: Universidade, Bateias, Zabelê, Espírito Santo e Campinhos. Ainda assim, dos 24 bairros oficiais da cidade, apenas 18 contam com estes espaços verticalizados residenciais. Os bairros Cruzeiro, Patagônia, Primavera, Guarani, Espírito Santo, Bateias e Campinhos apresentam baixo gabarito geral neste período, com prédios de 3 e 4 pavimentos, enquanto os bairros Zabelê, Ibirapuera, Jurema, Felícia e

Brasil apareciam com prédios de 5 pavimentos no horizonte conquistense. O bairro Centro apresentou espaços com até 8 pavimentos, o bairro Alto Maron por sua vez apresentou uma unidade com 10 pavimentos, o bairro Universidade que apresentava espaços verticalizados muito recentemente, com 13 pavimentos e os bairros Candeias, Boa Vista e Recreio ostentam os espaços mais verticalizados desse momento histórico, com 20 pavimentos cada.

Dentre as 833 torres locadas durante esse período, a menor densidade verticalizada residencial foi observada no bairro Bateias, com apenas uma torre, e a maior no Bairro Candeias, com 186 torres locadas no período. A partir das informações expostas no Gráfico 6, pode-se inferir que, entre os anos 2011 e 2022, houve um maior equilíbrio na distribuição de espaços verticalizados residenciais na cidade, fato que não ocorria em períodos anteriores, onde o bairro Candeias sempre apresentou destaque nesta análise.

Gráfico 6 – Espacialização das torres verticalizadas residenciais em Vitória da Conquista no período anterior ao ano 2010-2022.



Elaborado pela autora (2022)

No quadro geral de densidade verticalizada residencial, o bairro Candeias, assim como nos tópicos anteriores, se mostra bem a frente entre os bairros, sendo o único na faixa de 400 torres no cenário total (Tabela 30), comprovando seus privilégios legais estabelecidos nos primórdios urbanos de Vitória da Conquista.

Tabela 30 – Cenário geral de torres residenciais em Vitória da Conquista até 2022

Bairro	Densidade Geral Verticalizada
Alto Maron	101 torres
Bateias	1 torre
Brasil	25 torres
Boa Vista	204 torres
Campinhos	35 torres
Candeias	431 torres
Espírito Santo	3 torres
Guarani	23 torres
Felícia	187 torres
Jurema	23 torres
Ibirapuera	49 torres
Zabelê	3 torres
Universidade	4 torres
Recreio	98 torres
Primavera	75 torres
Patagônia	22 torres
Cruzeiro	9 torres
Centro	107 torres

Elaborado pela autora (2022)

Em segundo plano tem-se o bairro Boa Vista, com mais de 200 torres. Diferentemente do Candeias, seu privilégio verticalizado foi inserido a partir do ano 2010, com maiores investimentos em conjuntos habitacionais e a locação de condomínios de luxo.

Outros bairros que se destacam são os bairros Centro, Felícia e Alto Maron, todos com mais de 100 torres. O Alto Maron e o Centro mantêm certa constância em seus respectivos processos, presentes desde o início da verticalização conquistense. Já o bairro Felícia se comporta de forma semelhante ao bairro Boa Vista, onde, apesar de não

possuir contato direto com bairros elitizados, se beneficiou da locação do Shopping Conquista Sul e de grandes equipamentos para atrair o mercado imobiliário.

O bairro Recreio, apesar de manter alguma constância no avanço da verticalização, não ultrapassa 100 torres, porém, contrário a bairros como o Felícia, possui maior quantitativo em prédios de alto gabarito de altura. Ainda é válido mencionar o processo observado no bairro Primavera, impulsionado pela locação de condomínios com múltiplas torres, rapidamente adensando uma região anteriormente vazia.

Os bairros Zabelê, Espírito Santo, Universidade e Cruzeiro estão no fim do *ranking* com menos de 10 torres residenciais verticalizadas, denotando a aplicabilidade do conceito de que classes de baixo poder aquisitivo são mantidos afastados do processo, graças ao investimento em outras áreas e negligência dos governantes.

Por fim, o bairro Bateias apresenta um único espaço residencial verticalizado, marcando o fim do *ranking*. Os bairros Ayrton Senna, São Pedro, Jatobá, Nossa Senhora Aparecida, Distrito Industrial e Lagoa das Flores não possuem nenhum espaço verticalizado de uso residencial.

Em Vitória da Conquista existe também uma terceira forma de verticalização residencial, similar aos espaços verticalizados comerciais: os espaços verticalizados de uso misto, caracterizados pelo uso comercial em pavimentos inferiores e uso residencial nos pavimentos superiores, presentes em certos bairros da cidade. Dentro dessa tipologia, a cidade também apresentou notável desenvolvimento verticalizado. A Tabela 31 demonstra a implantação dos espaços de uso misto de acordo as décadas, separadas por bairro de locação.

Tabela 31 – Cenário geral de torres mistas (comércio/ habitação) em Vitória da Conquista até 2022

Ano	N Espaços	Maior gabarito	N Torres	Bairro
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	41	5 pav	41	Alto Maron
2011 - 2022	19	5 pav	19	
Sub total	60	5 pav	60	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	3	3 pav	3	Bateias
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	3	3 pav	3	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	57	5 pav	57	Brasil
2011 - 2022	10	5 pav	10	
Sub total	67	5 pav	67	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	4	4 pav	4	Boa Vista
2011 - 2022	2	4 pav	2	
Sub total	6	4 pav	6	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Campinhos
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	-	-	-	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	12	14 pav	12	Candeias
2011 - 2022	17	19 pav	17	
Sub total	29	19 pav		
<2000	-	-	29	
2000 - 2010	1	3 pav	1	Espírito Santo
2011 - 2022	1	4 pav	1	
Sub total	2	4 pav	2	
<2000	-	-	-	Guarani

2000 - 2010	13	5 pav	13	
2011 - 2022	5	5 pav	5	
Sub total	17	5 pav	17	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	4	6 pav	4	Felícia
2011 - 2022	5	4 pav	5	
Sub total	9	6 pav	9	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	7	4 pav	7	Jurema
2011 - 2022	5	5 pav	5	
Sub total	12	5 pav	12	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	32	6 pav	32	Ibirapuera
2011 - 2022	3	5 pav	3	
Sub total	35	6 pav	35	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Zabelê
2011 - 2022	2	4 pav	2	
Sub total	2	4 pav	2	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Universidade
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	-	-	-	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	7	4 pav	7	Recreio
2011 - 2022	2	20 pav	2	
Sub total	9	20 pav	9	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Primavera
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	-	-	-	

<2000	-	-	-	
2000 - 2010	23	4 pav	23	Patagônia
2011 - 2022	21	4 pav	21	
Sub total	44	4 pav	44	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	São Pedro
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	-	-	-	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	1	3 pav	1	Jatobá
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	-	-	-	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Nossa Senhora Aparecida
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	-	-	-	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Distrito Industrial
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	-	-	-	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Ayrton Senna
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	-	-	-	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	-	-	-	Lagoa das Flores
2011 - 2022	-	-	-	
Sub total	-	-	-	
<2000	-	-	-	
2000 - 2010	3	3 pav	3	Cruzeiro
2011 - 2022	1	3 pav	1	

Sub total	4	3	4	
<2000	2	4 pav	2	
2000 - 2010	107	6 pav	107	
2011 - 2022	11	5 pav	11	Centro
Sub total	120	6 pav	120	

Elaborado pela autora (2022)

De acordo dados apresentados é possível identificar que dentre os 24 bairros oficiais da cidade, apenas o Centro contava com espaços verticalizados de uso misto locados no período anterior aos anos 2000, com 2 unidades alocadas mantendo baixo gabarito quando comparado com o bairro, com apenas 4 pavimentos.

De maneira geral, observou-se comportamento semelhante ao relatado para prédios residenciais, onde inicialmente havia maior concentração destes espaços em poucas áreas, com posterior distribuição entre os bairros da cidade. Entretanto, o número de pavimentos para esta tipologia se mantém abaixo do observado para prédios residenciais, e a locação dos mesmos difere da categoria analisada anteriormente.

No caso dos espaços verticalizados de uso misto, o bairro Centro é o que comporta, até 2010, a maior densidade, seguido pelo bairro Brasil. Já no período de 2011 a 2022, tem-se as maiores alocações destes prédios nos bairros Patagônia e Alto Maron.

Analisando a totalidade da densidade verticalizada de uso misto, o bairro Centro se mostra bem à frente entre os bairros, sendo o único na faixa de 100 torres, comprovando seus privilégios legais estabelecidos nos primórdios urbanos de Vitória da Conquista. Em seguida tem-se os bairros Brasil e Alto Maron, com mais de 60 torres. Diferentemente do Candeias, seu privilégio verticalizado foi inserido graças à formatação de uso do solo da população de classe média/baixa, que via favorecimento na inserção de pequenos comércios e serviços locais nos pavimentos térreos, enquanto outros pavimentos eram utilizados para moradia da família nuclear e parentes.

Outros bairros que se destacam são os bairros Patagônia, Ibirapuera e Candeias, todos com mais de 20 torres. Os bairros Jurema e Guarani mantêm certa constância em seus respectivos processos, presentes desde o início da verticalização conquistense,

porém ainda em dissonância com outros bairros, se mantendo com mais de 10 torres cada. Já os bairros Zabelê, Espírito Santo, Jatobá, Recreio, Felícia, Boa Vista, Bateias e Cruzeiro estão no fim do *ranking*, com menos de 10 torres de uso misto verticalizados. Por fim, os bairros Lagoa das Flores, Ayrton Senna, Distrito Industrial, Nossa Senhora Aparecida, São Pedro, Primavera, Universidade e Campinhos, não possuem nenhum espaço verticalizado de uso misto.

Importante observar que a locação dos condomínios associados ao programa Minha Casa Minha Vida não segue nenhum plano de ocupação, uma vez que a PMVC não provê a cidade com tal plano. Essa falta dificulta a análise prática das locações e seus respectivos coeficientes de eficiência de acordo com demandas de diferentes bairros e loteamentos. Diferente de outras cidades, Vitória da Conquista não apresenta planos estratégicos de uso e ocupação de apartamentos vazios ou subutilizados, não possuindo sequer quantitativos desses dados, como por exemplo o completo cadastro imobiliário.

Essas estratégias de uso eficiente de apartamentos residenciais verticalizados vazios visam o uso de espaços abandonados, deteriorados e/ou subutilizados de maneira a diminuir o contingente populacional em situação de vulnerabilidade social e situação de rua e a utilização de espaços antes edificadas, carregando "vida" a zonas em estágio de transição residencial/ comercial, muito comum em zonas centrais das cidades (DEPARTMENT OF CITY AND REGIONAL PLANNING, 2009).

Esse modelo de crescimento de Vitória da Conquista permite o assentamento caótico dos espaços verticalizados, sobrepondo suas demandas e agravando situações de disparidade socioespacial, corroborando com Nahas (2005), que defendia a incapacidade dos moldes capitalistas para com a geração de espaços possíveis para desenvolvimento urbano ao invés de puro crescimento.

4.6 ESPACIALIZAÇÃO DAS RIQUEZAS, O ALTO VALOR DO M2 E A QUANTIDADE DE PRÉDIOS ALTOS ANDAM DE MÃOS DADAS?

A urbanização conquistense é marcada pela valorização do espaço urbano e aumento na circulação do capital por meio da especulação imobiliária, mesmo que o Art. 1º da Lei 1481/2007 do Código de Obras da cidade indique que objetivo do plano é priorizar moradia digna da população e diminuição das pontes sociais:

Art.1º Fica instituído o Código de Ordenamento do Uso e da Ocupação do Solo e de Obras e Edificações do Município de Vitória da Conquista-BA, que estabelece as normas para o licenciamento de parcelamento, urbanização, edificação e de atividades, de observância obrigatória pelos agentes públicos e privados, tendo como objetivos gerais:

I. estabelecer bases sistemáticas de referência e de direito, para o exercício do poder de polícia administrativa, por parte da Administração Municipal, em consonância com as diretrizes do Plano Diretor Urbano;

II. priorizar a função de moradia como condicionante para implantação de atividades não residenciais em zonas residenciais;

III. garantir a minimização dos impactos causados na estrutura urbana no exercício das atividades e instalação de empreendimentos que configurem o uso e a ocupação do solo;

IV. evitar a segregação de usos, promovendo a diversificação e mixagem de usos compatíveis, de modo a reduzir os deslocamentos da população e equilibrar a distribuição da oferta de emprego e trabalho;

V. garantir a promoção da qualidade de vida da população e da preservação do meio ambiente;

VI. garantir a redução da segregação e exclusão sociais;

VII. garantir o cumprimento da função social da propriedade;

VIII. assegurar o padrão de qualidade dos empreendimentos, obras, reformas e demolições, de modo a garantir a higiene, o conforto e a segurança;

IX. evitar ou remover os obstáculos à locomoção das pessoas portadoras de necessidades especiais, permitindo o seu acesso a edifícios e logradouros públicos e privados, suas unidades autônomas e dependências. (PMVC, Lei 1481/2007).

Ainda, em contraponto, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano afirma que governo planeja agir contra especulação imobiliária. Porém, nota-se a existência de

terrenos vazios especulativos cada vez mais valorizados em regiões de interesse, enquanto os locados em áreas menos favorecidas são constantemente desvalorizados.

III. Promover a adequação dos instrumentos de política econômica, tributária e financeira aos objetivos do desenvolvimento urbano, de modo a privilegiar os investimentos públicos e privados geradores de bem-estar geral e a fruição dos bens pelos diferentes segmentos sociais;

IV. Combater as distorções e abusos do mercado imobiliário urbano e o uso especulativo da terra como reserva de valor, de modo a assegurar o cumprimento da função social da propriedade;

V. Recuperar os investimentos do Poder Público que resultem na valorização de imóveis urbanos;

VI. Buscar equilíbrio entre a situação social do meio urbano e a do meio rural;

VII. Buscar eficácia na ação governamental, promovendo a integração e a cooperação com os Governos federal e estadual e com os demais Municípios da região Sudoeste;

VIII. Promover o desenvolvimento de atividades de autogeração de trabalho e renda. (PMVC, 2006).

O processo de intervenção verticalizada em Vitória da Conquista é marcado pelo interesse da valorização do espaço e rápida movimentação de massas em espaços potenciais, ainda que o Plano Diretor “busque” incentivar uso de terrenos especulativos, já que é possível empurrar a população de bairro “pobre” para a periferia e se apropriar do espaço antes ocupado para investimento e especulação. O bairro Universidade é exemplo claro de zona rural transformada em espaço urbano, a partir da fazenda Candeias. Esta propriedade, de uma única família, resultou em lotes doados para lideranças municipais, que garantiram a transformação do espaço em urbano, a partir de acordos feitos junto à prefeitura. Inicialmente, tais loteamentos objetivavam receber habitação para população trabalhadora. Porém, em 2008, com a expansão via Leste, a prefeitura duplicou a avenida Olívia Flores, valorizando o bairro Candeias e, por consequência, o bairro Universidade.

Ainda se observa o incentivo tributário ofertado conhecido como IPTU Verde, que se trata do desconto progressivo no valor total do IPTU para o proprietário cumpridor de

medidas relacionadas à proteção, conservação e preservação do meio ambiente, indicado pelo selo “Amigo do Meio Ambiente”, podendo atingir desconto de até 40% sobre o valor do IPTU (PMVC, Lei No. 2157/2017).

O decreto No 12.462/2007 apresenta seus critérios para isenção do IPTU, que resulta em impedimentos para o uso do IPTU progressivo no tempo. Dentre as características observadas no decreto, que prevê isenção para pessoas com condições severas de saúde ou em espaço de vulnerabilidade social, está a cláusula que indica isenção do IPTU para terrenos dentro do perímetro urbano que comprovadamente explorem atividades agrícolas ou pecuárias (PMVC, 2007).

Esse tipo de brecha na lei facilita a especulação imobiliária em pontos de interesse no perímetro urbano, pois garante aos grandes proprietários isenção de impostos e encoraja a manutenção desses vazios urbanos por mais tempo, indo de encontro aos objetivos do PDDU de combate à especulação imobiliária. Essa condição, associada ao predomínio da valorização em detrimento de outras zonas, corrobora com a forma implícita de estruturação da cidade.

Após a duplicação da Olívia Flores, em 2008, despertou-se interesse imobiliário para toda a região atendida por esta via, já especulada apenas por ser região “renda alta”. Dentro do traçado urbano, as atividades comerciais que se instalaram pela Olívia Flores, e em imediações, também auxiliaram nessa articulação, apesar de gerar opiniões divididas em relação ao uso do espaço público, demonstrando interesse do capital em priorizar giro de mercadorias e dinheiro em detrimento da qualidade de vida local. Tal movimento indicou necessidade de nova realocação populacional daquela área, institucionalizando loteamentos como Henriqueta Prates - já estabelecidos de forma rarefeita e entregues com gritantes divergências ao Plano Diretor vigente -, segregado ao extremo oeste da cidade, direto oposto da zona em expansão (CHAVES E SOUZA, 2018).

Em 2015/2016 houve aquecimento na verticalização da cidade, com enfoque na zona leste, ferramenta utilizada por agentes imobiliários para minimizar impacto financeiro causado pela crise que se alastrava pelo País. A crise não era problema apenas do Brasil, mas era (e ainda é) importante manter controle sobre massas, logo é

preciso mascarar o problema para passar à população sensação de isolamento, legitimado pelo poder do Estado, com investimento em equipamentos urbanos de grande porte, beneficiando a classe dominante, com implantação dos novos loteamentos na área. Essa movimentação corrobora com o padrão de desenvolvimento compreendido pela movimentação dinâmica do espaço via financeiro, já que para se obter espaços verticalizados é preciso pesado investimento, limitando ação de moradores, facilitando criação de monopólios e faturamento sobre esses monopólios (CHAVES E SOUZA, 2018).

O bairro Candeias, um dos tradicionais bairros da cidade, eleito pela parcela alta do extrato social para moradia, é exemplo das consequências da máscara posta sobre crise financeira do Brasil. Sua população é construção histórica, com várias áreas adquiridas por famílias ricas para posterior investimento, abrigando casas com valor imobiliário acima do valor de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), abrigando apartamentos com valor ainda mais elevados.

Importante observar como recentes construções no bairro Boa Vista alteram consideravelmente a dinâmica da cidade. A avenida José Fernandes Pedral Sampaio, avenida perimetral que corta a cidade interligando zonas sul, leste e oeste, é a principal via de acesso rápido ao bairro. Curiosamente, essa avenida foi implantada em local que propicia valorização do espaço de áreas controladas por grandes proprietários, destacando caráter classista por trás da entrega das obras de crescimento urbano acelerado. A exemplo desse caráter, apesar de proposta a entrega da avenida perimetral por completo, já previsto no PDDU, apenas a área leste foi entregue com sucesso, no mesmo momento que se iniciavam atividades do Boulevard Shopping, enquanto outros pontos da avenida perimetral, principalmente que se localizam em bairros “esquecidos” pela prefeitura, não foram entregues, e estão cobertos de entulho, com muitos pontos não asfaltados. No final de 2021, iniciou-se veiculação da propaganda de continuação das obras, na tentativa de minimizar denúncias de descaso com a população, feitas em blogs locais e telejornais.

Ações municipais com a supracitada ressaltam privilégios ofertados à minoria “elitizada” da cidade, ostentando assim o título de cidade em desenvolvimento. Porém,

se ignoram instâncias de extrema pobreza denunciadas pela população e por instrumentos de pesquisa como o Censo (2010), que indicou existência de espaços habitacionais caracterizados como cortiços e/ou cabeças de porco.

A implantação de infraestrutura privilegiada - shoppings, faculdades públicas e privadas, escolas, espaços verdes - age como propulsor imobiliário, auxiliando operações imobiliárias apoiadas em valor fictício, e especulado, de espaço. Por esta razão, expansões urbanas que avançam sobre o tecido urbano de maneira errática e não planejada proliferam violência, insalubridade e potenciais agentes desvalorizadores, como desemprego e adensamento de população carente (CARVALHO, 2014).

O termo “não planejado” não deve ser confundido com o crescimento da cidade, pois espaços não planejados só podem se caracterizar como espaços não observados na legislação local, porém podem ser planejados pela população ocupante, ou ainda por classes elitistas em suas ações de formatação urbana (LEECH, 2013).

Esse conceito também sombreia os assentamentos precarizados, onde, apesar de sua situação irregular perante a lei, não são ocupados por espontânea vontade daquela parcela populacional, mas sim via necessidade, fruto de pressões sociais e formatações excludentes da cidade. Porém, a permissividade dada a esses assentamentos, quanto à sua existência ilegal, e à vista grossa das governanças para as insalubres condições de reprodução de vida desses espaços, vem sendo criticada nos últimos anos por pesquisadores. Estes denunciam o aumento da disparidade social entre os extratos sociais, indicados por preocupantes índices de qualidade de vida, empobrecimento geral da população, aumento do desemprego, volta do país ao mapa mundial da insegurança alimentar.

A especulação imobiliária em Conquista funciona em caráter parcelador, onde se contraem loteamentos com espaços vazios entre eles - espaços a serem especulados - em zonas estratégicas, ou ainda por meio da implantação de grandes estruturas, como o Shopping Conquista Sul e Shopping Boulevard, de forma que o mercado entenda o movimento fictício de terra, gerando as valorizações de terra estratégicas. Essa especulação tem como principais motivadores construção de super condomínios verticais e grandes condomínios horizontais. Os vazios urbanos que servem a esse propósito se

apresentam por toda cidade, mais notoriamente nos bairros Candeias e Universidade, onde apesar do valor alto do m², vários lotes especulativos existem, muitos servindo como pasto para criação de gado leiteiro e de corte. Apesar de verificadas estas situações, o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Vitória da Conquista apresenta uma cláusula inteira sobre a subutilização de lotes, como visto na sessão I, art.52, art.55:

Art. 52. Os proprietários do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado deverão promover seu adequado aproveitamento, em conformidade com as diretrizes desta Lei, sob pena de aplicação sucessiva dos instrumentos indicados a seguir, em conformidade com os arts. 5º a 8º, do Estatuto da Cidade:

- I. Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios;
- II. Imposto Territorial Urbano (IPTU) Progressivo no Tempo;
- III. Desapropriação, com Pagamento em Títulos da Dívida Pública.

Art. 55. São compreendidos como subutilizados, para fins de Parcelamento, Utilização e Edificação Compulsórios, os imóveis que não estejam exercendo a sua função social, observando-se os seguintes parâmetros:

- I. Os terrenos e lotes vazios localizados em áreas dotadas de infra-estrutura e serviços urbanos, em especial nas Macrozonas:
 - a) Áreas de Ocupação Consolidada, como prioridade 1;
 - b) Áreas de Adensamento Controlado, como prioridade 2;
 - c) Áreas de Adensamento Condicionado, como prioridade 3;
 - d) Áreas de Expansão Preferencial I, como prioridade 4;
- II. Os terrenos e lotes vazios situados em áreas densamente ocupadas, onde haja carência de espaços para implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- III. Os terrenos e lotes vazios não destinados a equipamentos urbanos e comunitários, localizados em Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS);
- IV. Os terrenos e lotes que não estejam construídos, edificados e aqueles que não tenham qualquer uso;
- V. Os terrenos e lotes cujas construções não atinjam o coeficiente de aproveitamento mínimo estabelecido para a macrozona ou zona específica, excetuando-se os casos previstos em lei;
- VI. As edificações inacabadas ou paralisadas por mais de cinco anos, as desocupadas ou em ruínas, excetuando-se aquele objeto de pendências jurídicas.

§1º. Serão considerados subutilizados e passíveis de Parcelamento Compulsório terrenos compreendidos nas áreas indicadas na Planta 05, do Anexo I desta Lei, que se encontrem nas seguintes situações:

I. Grandes vazios urbanos, contíguos às áreas efetivamente ocupadas, com alguma infra-estrutura;

II. Glebas a partir de 10.000 m² (dez mil metros quadrados) de área, situadas nas Áreas de Adensamento Controlado e Condicionado e Área de Expansão Urbana Preferencial I;

III Terrenos situados nas Áreas de Expansão Urbana Preferencial II, indicadas para fins industriais, onde se deseje promover empreendimentos industriais e correlatos; e IV. Glebas e terrenos localizados nas ZEIS III.

§3º. Serão considerados como subutilizados e passíveis de Utilização Compulsória terrenos compreendidos na Planta 06, do Anexo I desta Lei, que se encontrem nas seguintes situações:

I. Terrenos, nas macrozonas, cuja área seja igual ou superior à estabelecida para a zona onde se localiza e que não sejam destinados a equipamentos institucionais;

II. Lotes desocupados nas Áreas de Ocupação Consolidada, áreas de Adensamento Controlado e Condicionado e de Expansão Preferencial I, principalmente em áreas contíguas ao tecido urbano efetivamente ocupado; e

III. Edificações sem utilização e instalações ociosas e em ruínas, que se concentrem nas áreas comerciais e de serviços.

§4º. Serão considerados como subutilizados e passíveis de Edificação Compulsória terrenos compreendidos na Planta 06, do Anexo I desta Lei, que se encontrem nas seguintes situações:

I. Terrenos nas Áreas de Ocupação Consolidada e de Áreas de Adensamento Controlado, cuja área seja igual ou superior à estabelecida para a zona onde se localize e que não sejam necessários para equipamentos institucionais; e

II. Área de Expansão Preferencial I e Áreas de Adensamento Condicionado, principalmente em áreas contíguas ao tecido urbano efetivamente ocupado. (PMVC, 2006)

Não existe um projeto de lei aplicado para a cidade, como seria necessário, ainda, de acordo com o art.52:

Parágrafo único. Lei específica definirá:

I. As condições e os prazos para a implementação das obrigações legais;

II. Os parâmetros de aproveitamento mínimo dos imóveis;

III. As condições para implementação de Consórcio

Imobiliário, como forma de viabilização financeira do parcelamento do imóvel;

IV. Os imóveis sobre os quais incidirá a obrigação; e

V. As condições para a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo; (PMVC, 2006)

Dessa forma, não existe legislação vigente que prevê uso e aplicação do IPTU progressivo, importante ferramenta na luta contra especulação imobiliária. Os agentes de Estado, em grande parte, são proprietários de grandes lotes, e “dificultam” implementação da legislação, já que, se aplicada, obrigaria a cidade a movimentar enormes terrenos. O maior exemplo de potencial especulativo atual se encontra na gleba Itamaraty, localizado na esquina da Avenida Olivia Flores com Rua Rio de Contas, extensão da Avenida José de Pedral. Esta gleba apresenta dimensões semelhantes a outros loteamentos próximos, porém atualmente é utilizada como pastagem.

O Plano Diretor vigente no momento da pesquisa data de 2006. Isto significa que este documento, além de claramente defasado, não foi modificado ou revisitado após aquecimento imobiliário de 2007 e 2015, sendo possível observar que suas instruções não envelheceram bem junto à cidade, e algumas simplesmente não são cumpridas. A exemplo, apesar de indicado na lei 1481/2007 que existe necessidade da análise de impacto na paisagem urbana para algumas formatações de espaços, como edificações acima de 20 pavimentos, não existem documentos ou dados sobre estudos que apresentem parecer positivo para unidades com esta característica.

Outro ponto importante a ser observado é falta de indicação de gabarito de altura máximo no Plano Diretor. Essa negligência abre espaço para grandes máculas na paisagem urbana, visto que o atual *skyline* da cidade demonstra disparidade de horizonte entre bairros de faixas de rendas diferentes, novamente, indo diretamente contra diretrizes adotadas para o “desenvolvimento” do município.

Essa característica é denunciada por Carvalho (2014), onde ao passo que vetores de interesse se apresentam glamurosos e elitizados, se esconde de maneira escraxada a pobreza e miséria conquistense, como o loteamento Miro Cairo, fundado pelo ex-Prefeito Gildásio Cairo com intuito de abrigar população em situação de

vulnerabilidade social. Porém, ao se observar a localização do loteamento, extremo Oeste da cidade, bairro Zabelê, e as condições precárias no qual o loteamento foi entregue, se percebe a “pressa” em realocar essa população existente por trás desse ato.

Cidades como São Paulo estabelecem gabaritos de altura máxima desde 1886, enquanto até os dias atuais a cidade de Vitória da Conquista não possui nenhum tipo de legislação que proteja zonas da cidade da excessiva verticalização. No caso do código de postura de São Paulo, a intenção era que a cidade já se desenvolvesse assistindo padrões estéticos vigentes nos países europeus, preservando o padrão estético da cidade e a distribuição mais uniforme dos espaços verticalizados mediante altura (VILLA, 2020).

O poder do agente Estado aparece nesse momento, onde o Estado e o agente imobiliário são a mesma pessoa. Neste caso, o então prefeito Gildásio Cairo, com interesses próprios na mesa, inaugurou o bairro de maneira completamente ilegal em relação à legislação vigente na cidade, no que dizia respeito às condições de infraestrutura mínimas para a entrega do loteamento, inclusive prevendo a interrupção de obras caso o projeto não atendesse real necessidade populacional. Essas condições são reforçadas pela lei nº. 6.766 de 1979, que indica necessidade mínima da infraestrutura básica do loteamento para sua aprovação e inauguração, como pavimentação de calçadas, iluminação pública, esgotamento sanitário e acesso a água potável (BRASIL, 1979).

Em 1998 foi promulgada a lei nº 9.364/98, que organizava e padronizava os valores relacionados ao m² construído e precificação de plantas técnicas genéricas para melhor metodologia de cálculo do IPTU. No Quadro 8, é possível visualizar esses valores de acordo com preços máximo e mínimo associados aos bairros (PMVC, 1998).

Quadro 8 - Valores do m² construtivo vigentes sob luz do decreto no 9.364, ano de 1998

Bairro	Valor máximo (R\$)	Valor mínimo (R\$)
Recreio	18,00	9,00
Boa Vista	7,50	2,50
Candeias	9,00	2,00
Universidade	2,00	2,00
Centro	15,00	9,00
Cruzeiro	7,50	7,50
Ibirapuera	3,50	3,50
Zabelê	3,50	2,00
Distrito Industrial	0,40	0,40
Nossa Senhora Aparecida	3,50	3,50
Brasil	7,50	7,50
Bateias	3,50	2,00
Jurema	4,50	4,50
Patagônia	7,50	7,50
Jatobá	2,00	2,00
Lagoa das Flores	3,50	2,00
Primavera	7,50	0,35

elaborado pela autora, baseado em PMVC (1998)

Já em 1999, um ano após instauração da lei supracitada, foi instaurada a lei nº 9.667/99, que alterava, em cerca de 10%, o valor do m² construído em dois bairros, Candeias e Primavera. Sendo assim, a partir do ano 2000 o valor do m² foi atualizado para o que pode ser visualizado no Quadro 9 (PMVC, 1999).

Quadro 9 - Valores do m² construtivo vigentes sob luz do decreto no 9.667, ano de 1999

Bairro	Valor unitário (R\$)
Candeias	4,92
Primavera	4,92

elaborado pela autora, baseado em PMVC (1999)

Em 2000, com a Lei nº 10.334/00, mais uma vez houve atualização dos valores relacionados ao m² da construção, com alteração de cerca de 9% relacionado ao valor implementado anteriormente para o bairro Recreio, e acresceu o valor relacionado ao bairro Felícia, o que pode ser visualizado no Quadro 10 (PMVC, 2000).

Quadro 10 - Valores do m² construtivo vigentes sob luz do decreto no 10.334/00, ano de 2000

Bairro	Valor unitário (R\$)
Recreio	14,33
Felícia	5,37

elaborado pela autora, baseado em PMVC (2000)

Para melhor análise do cenário imobiliário em progresso, visto que não se manteve controle sobre aumento ou redução dos valores relacionados ao m² de maneira pública pela PMVC, os bairros foram divididos em categorias para análise. Na Tabela 32 pode-se observar as quantidades de anúncios encontrados e analisados para cada bairro.

Tabela 32 - Imóveis disponíveis para venda por bairro em Vitória da Conquista - março/2022

Bairro	Casa	Apartamento	Ponto comercial	Total
Vitoria da Conquista	1.319	947	209	2.475
Ayrton Senna	12	0	4	16
Alto Maron	54	37	5	96
Bairro Brasil	44	6	30	80
Bateias	17	2	1	20
Boa Vista	216	194	4	414
Campinhos	15	0	1	16

Candeias	205	488	21	714
Centro	71	26	57	154
Cruzeiro	6	6	3	15
Distrito Industrial	0	0	8	8
Espírito Santo	41	2	4	47
Felicia	17	51	138	206
Guarani	18	2	0	20
Ibirapuera	26	6	9	41
Jatobá	28	1	0	29
Jurema	19	14	4	37
Lagoa das Flores	26	0	2	28
Nossa Senhora Aparecida	3	1	0	4
Patagônia	23	1	3	27
Primavera	95	18	8	121
Recreio	78	60	21	159
São Pedro	27	0	2	29
Universidade	63	27	0	90
Zabêle	64	4	4	72
Zona Rural	27	0	1	28

Elaborado e organizado pela autora, baseado em: Arize Imobiliária (2021), ARTHEON - Consultoria Imobiliária (2021); Bira Imóveis (2021); Chaves na mão (2021); Engenharia e Empreendimentos (2021); Hamilton Nogueira - Consultoria Imobiliária (2021); Humberto Alves Imobiliária (2021); Imobiliária Cláudio Cardoso (2021); Imobiliária Sales (2021), ImovelWeb (2021), Invista Conquista (2021); Kubo Engenharia (2021); Locar Imóveis (2021), Marcelo Santana Imóveis (2021); MGF Imóveis (2021); Moreira Alves Imóveis (2021); Nestoria (2021); REMAX Specialist (2021); SQL Empreendimentos (2021); Souza Gomes (2021); Torquato Imóveis (2021); Trovit (2021); VA Construções (2021); WF Consultoria Imobiliária (2021); ZAP Imóveis (2021).

Em relação aos imóveis utilizados e descartados, observando requisitos do Quadro 11, os valores finais estão expressos na Tabela 33, separados por bairro e tipologia, bem como a situação do bairro, imputado ou analisado.

Tabela 33 - Imóveis computados e descartados para cálculo final - março/2022

Computado				
Bairro	Casa	Apartamento	Ponto comercial	Total
Vitoria da Conquista	1.291	947	190	2.428
Descartado				
Bairro	Casa	Apartamento	Ponto comercial	Total
Vitoria da Conquista	28	0	18	46

Elaborado e organizado pela autora (2022)

Em relação ao valor do m², na Tabela 34 são demonstrados valores, separados em casas, apartamentos, pontos comerciais e geral, considerando cada bairro da cidade. Nos mapas 29 e 30, podem se observar a localização dos bairros e valores associados a casas e apartamentos. A partir da coleta dos valores e da área dos espaços à venda, foram calculados o valor por m² de cada imóvel, e ao final calculada a mediana, conforme metodologia proposta por FIPE (2021), geral entre todos os imóveis de acordo com sua classificação e bairro.

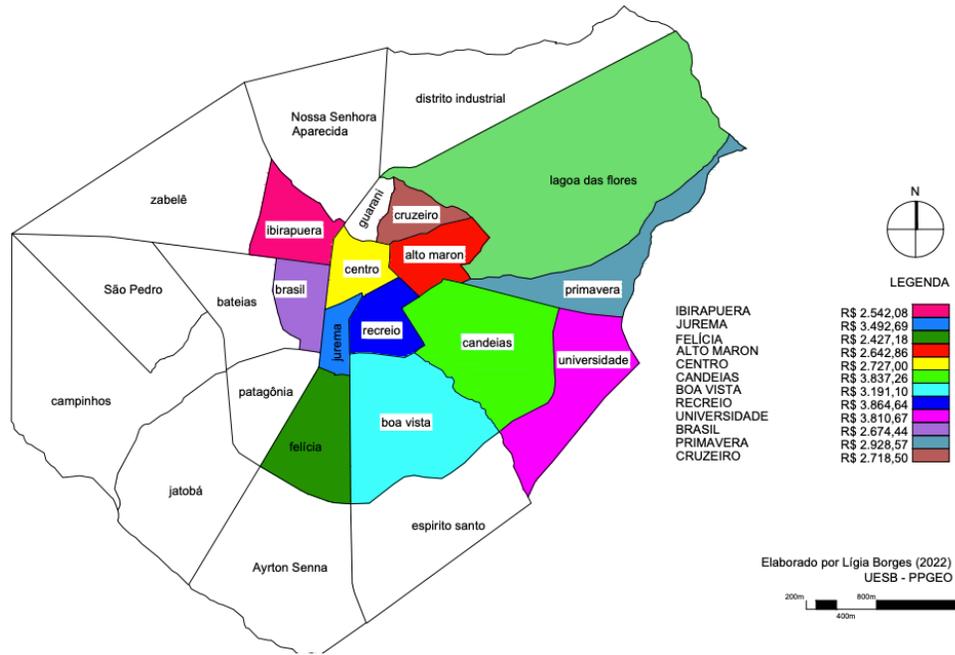
Tabela 34 - Valor estimado do m² por bairros em Vitória da Conquista - março/2022.

Bairro	Casa (R\$)	Apartamento (R\$)	Ponto comercial (R\$)
Ayrton Senna	387,30	-	-
Alto Maron	1.990,05	2.642,86	1.287,36
Bairro Brasil	1.673,50	2.674,44	2.644,23
Bateias	1.777,78	-	-
Boa Vista	3.330,36	-	-
Campinhos	2.471,26	-	-
Candeias	3.214,29	3.837,26	6.285,71
Centro	2.000,00	2.727,00	2.714,29
Cruzeiro	687,50	2.718,50	-
Distrito Industrial	2.375,00	-	-
Espírito Santo	-	-	-
Felicia	2.750,00	2.427,18	5.588,24
Guarani	1.718,25	-	-
Ibirapuera	2.058,82	-	1.396,65
Jatobá	1.600,00	-	-
Jurema	2.166,67	3.492,69	-
Lagoa das Flores	520,00	-	-
Nossa Senhora Aparecida	-	-	-
Patagônia	909,09	-	-
Primavera	3.092,78	2.928,57	1.150,00
Recreio	2.468,31	3.864,64	4.591,94
São Pedro	2.600,00	-	-
Universidade	4.336,73	3.810,67	-
Zabêle	1.571,00	-	-
Zona Rural	90,00	-	-

Elaborado e organizado pela autora (2022)

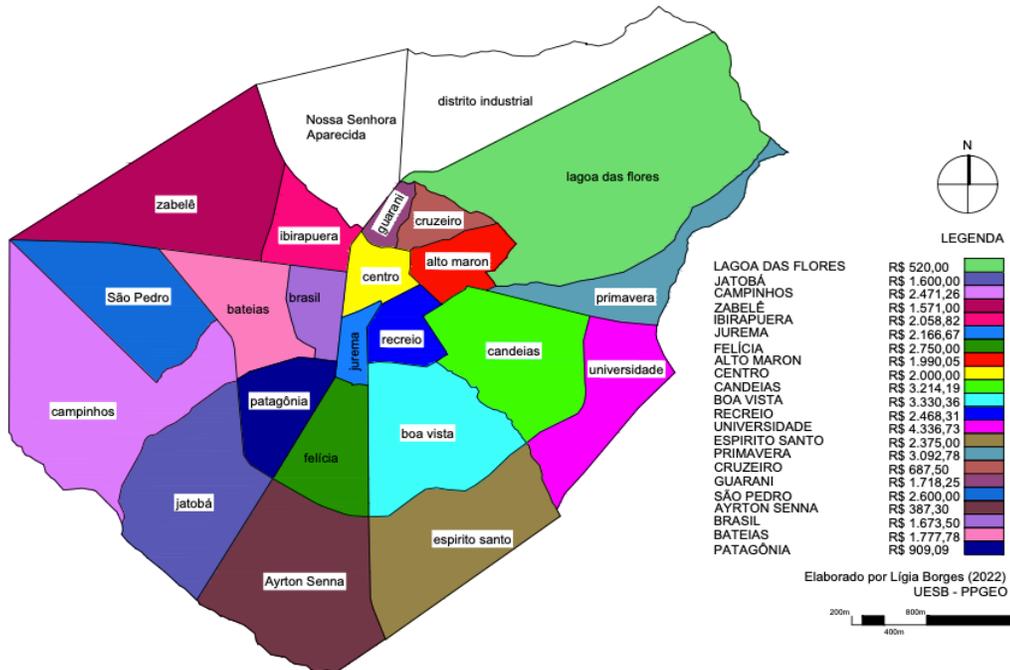
*celulas identificadas com simbolo (-), indicam valores imputados, mediante metodologia apresentada.

Mapa 29 – Divisão socioespacial de Vitória da Conquista e relação de preços de apartamentos em 2022



Elaborado pela autora (2022)

Mapa 30 – Divisão socioespacial de Vitória da Conquista e relação de preços de casas em 2022



Elaborado pela autora (2022)

Em relação a casas, os bairros Lagoa das Flores, Cruzeiro, Airton Sena, Patagônia e Zona Rural possuem valor médio do m² abaixo de R\$ 1.000,00 (mil reais); bairros Alto Maron, Brasil, Jatobá, Guarani, Bateias e Zabelê possuem valor médio do m² entre R\$1.000,00 (mil reais) e R\$1.999,99 (mil novecentos e noventa e nove reais, 99 centavos); bairros São Pedro, Jurema, Centro, Campinhos, Distrito Industrial, Felícia, Ibirapuera e Recreio, possuem o valor médio do m² entre R\$2.000,00 (dois mil reais) e R\$2.999,99 (dois mil novecentos e noventa e nove reais, 99 centavos); bairros Boa Vista e Candeias, possuem valor médio do m² entre R\$3.000,00 (três mil reais) e R\$3.999,99 (três mil novecentos e noventa e nove reais, 99 centavos); e bairro Universidade possui valor médio do m² acima de R\$4.000,00 (quatro mil reais); os bairros Nossa Senhora Aparecida e Espírito Santo, tiveram seus valores imputados.

Em relação a apartamentos, os bairros Alto Maron, Brasil, Centro, Cruzeiro, Felícia e Primavera, possuem valor médio do m² entre R\$2.000,00 (dois mil reais) e R\$2.999,99 (dois mil novecentos e noventa e nove reais, 99 centavos); bairros Universidade, Recreio, Jurema, e Candeias, possuem valor médio do m² entre R\$3.000,00 (três mil reais) e R\$3.999,99 (três mil novecentos e noventa e nove reais, 99 centavos); os bairros Ayrton Senna, Bateias, Boa Vista, Campinhos, Distrito Industrial, Espírito Santo, Guarani, Ibirapuera, Jatobá, Lagoa das Flores, Nossa senhora Aparecida, Patagônia, São Pedro, Zabelê e Zona Rural, tiveram seus valores imputados,

Em relação a pontos comerciais os bairros Alto Maron, Ibirapuera e Primavera, possuem valor médio do m² entre R\$1.000,00 (mil reais) e R\$1.999,99 (mil novecentos e noventa e nove reais, 99 centavos); bairros Brasil e Centro possuem valor médio do m² entre R\$2.000,00 (dois mil reais) e R\$2.999,99 (dois mil novecentos e noventa e nove reais, 99 centavos); bairros Felícia, Candeias e Recreio possuem valor médio do m² acima de R\$4.000,00 (quatro mil reais); os bairros Ayrton Senna, Bateias, Boa Vista, Campinhos, Cruzeiro, Distrito Industrial, Espírito Santo, Guarani, Jatobá, Jurema, Lagoa das Flores, Nossa Senhora Aparecida, Patagônia, São Pedro, Universidade, Zabelê e Zona Rural, tiveram seus valores imputados.

Com a análise dos dados, foi possível observar que espaços valorizados na cidade, como bairros Recreio e Centro, presentes no tecido urbano desde a fundação da

cidade, se consolidaram em posição elitizada perante demais bairros, indicado pela ampla disponibilidade das três categorias analisadas. Outros bairros com tal feito são Primavera, Candeias, Felicia, Alto Maron e Brasil, esses dois últimos sendo institucionalizados como importantes subcentros urbanos.

É notória a ascensão de bairros como Candeias e Boa Vista, antes espaços para população de baixa renda - visto utilização prévia para programa de financiamento do BNH. Verifica-se, também, padrão de segregação no Boa Vista ainda nos dias atuais, com loteamentos entendidos como "periféricos" e outros como privilegiados. Como exemplo, há o loteamento Vila América, recortado no Mapa pelos muros do condomínio de luxo Vila Constanza. Com isto, no Boa Vista há variações drásticas de valor, chegando a extremos como casas do loteamento Vila América ao valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) extremamente próximas, porém afastadas pelo muros, de casas locadas no Condomínio residencial Vila Constanza, com valores acima de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais). Tal circunstância corrobora com teorias apresentadas por Maricato (2003), de explicitação da pobreza.

Contrário a espaços especulados, selecionados para comportar o futuro imobiliário da cidade, estão bairros como Campinhos, Nossa Senhora Aparecida, Cruzeiro, Bateias, Zabelê, Espírito Santo e São Pedro que, de acordo censo do IBGE (2010), apresenta alto quantitativo de famílias que vivem em condições de baixa renda, e, em cenário pós-pandêmico, é esperado o aumento considerável desse número, dada a onda de desemprego atual, sem contar as condições precárias observadas em alguns assentamentos presentes nesses bairros

Com a concentração da população marginalizada, observa-se o descaso governamental, visto que os bairros supracitados receberam pavimentação asfáltica recentemente, inclusive com algumas ruas ainda em terra batida, apesar de pavimentação asfáltica ser infraestrutura básica, pertinente sua implementação desde inauguração dos loteamentos. Apesar de não serem bairros novos, possuem, não só poucos imóveis a venda, quanto imóveis com valor baixíssimo, quando em comparação a outros bairros da cidade.

Dessa forma, é possível teorizar aplicação prática da desterritorialização por parte de parcela da população, uma vez que acesso à moradia, seja horizontalizada ou verticalizada, tem se tornado mais restrito graças à movimentação capitalista. A população é empurrada ou “desterritorializada” de seu espaço nativo, sendo obrigada a buscar refúgio em bairros periféricos que não concentrem pontos de interesse imobiliário. Essa teoria corrobora com a visão da cidade carregada por Maricato (2000), afirmando relação direta do capitalismo e poder de compra da moradia. Aqueles pertencentes à “classe operária” não teriam poder aquisitivo para comprar imóvel, necessitando construir por si só, de forma decadente, ou desistir de alcançar imóvel próprio.

Essa teoria é facilmente comprovada em Vitória da Conquista, após análise de bairros como Brasil e Ibirapuera, por exemplo, onde espaços verticalizados apresentam pavimento comercial e entre um e três pavimentos residenciais, porém com uma ou duas unidades habitacionais. São imóveis construídos sem arquiteto presente, muitas vezes sem habite-se e de forma a oferecer à família residente uma fonte de renda, com o pavimento comercial.

A desigualdade social não afeta essas famílias apenas com decadência estrutural de seus imóveis, mas também com ativa segregação social e insegurança habitacional - já que muitas residências se encontram em estado de irregularidade -, com possíveis riscos à manutenção de suas próprias vidas.

Bairros como o Bateias, Nossa Senhora Aparecida, Zabelê e Cruzeiro, não só apresentam poucos ou nenhum espaço verticalizado, como apresentam formatação de ocupação de espaço marcada por ocupações ilegais, habitações insalubres e precárias e população em condição de extrema pobreza, fenômeno observado desde 1935, gerando repúdio do mercado imobiliário, condenando inteiras áreas à desvalorização, permanente até presente atualidade e ativa negação de direitos básicos. O bairro Cruzeiro recebeu pavimentação asfáltica apenas em 2010, mesmo com seus primeiros assentamentos datando de 1950. Situação similar é vista no Nossa Senhora Aparecida, que até a atualidade apresenta falta de esgotamento sanitário, acúmulo de lixo em vias públicas e lotes vazios e falta de iluminação, mesmo com seus assentamentos primários datando de 1935 (ALMEIDA E CARVALHO, 2007).

Por outro lado, de acordo Carvalho (2014), o loteamento Parque Candeias foi inaugurado já com vias asfaltadas, lotes murados e padronizados - cerca de 500 m² - e valorizados. A diferença é que este loteamento atendia população de extrato social mais afortunado, ficando claros os privilégios cedidos para zona Leste da cidade, visando potenciais ganhos futuros.

Quando se considera a regulamentação da verticalização, o Plano Diretor e Código de Obras nada versam sobre o tema de forma direta, restando aos Coeficientes de Ocupação¹¹ do Solo e de Aproveitamento Básico¹² e Máximo¹³ o controle, em algum nível, da verticalização em diferentes regiões construtivas da cidade. O Quadro 11 indica esses valores e o cálculo - considerando os lotes mínimos, também determinados pela PMVC -, para estimativa do número máximo de pavimentos em terrenos dessas diferentes regiões construtivas. Seguem abaixo as fórmulas aplicadas para cálculo de valores.

$$CO \times \text{áreamínima} = x$$

$$\text{áreamínima} \times CAB = y1$$

$$\text{áreamínima} \times CAM = y2$$

$$x * y1 = \text{Número possível de pavimentos}$$

$$x * y2 = \text{Número máximo de pavimentos}$$

¹¹ Coeficiente de Ocupação (Co) - Relação entre a área ocupada (Ao) e a área total do terreno (At). $Co = Ao / At$

¹² Coeficiente de Aproveitamento Básico (Cab) - Define o potencial construtivo de um lote ou terreno, adotado como referência básica para cada zona, conforme estabelecido no Plano Diretor.

¹³ Coeficiente de Aproveitamento Máximo (Cam) - Define o limite máximo acima do potencial construtivo estabelecido pelo Cab, que poderá ser autorizado pelo Poder Público, mediante contrapartida do beneficiário, por meio dos instrumentos de política urbana definidos no Plano Diretor.

Quadro 11 – Número possível e máximo de pavimentos de acordo região construtiva de Vitória da Conquista, 2022

Região Construtiva	CAB	CAM	CO	Dim. Mínima do lote (m)	n. possível de pav.	n. máximo de pav.
Recreio; Candeias 1, Brasil, Jurema 1	1,0	3,0	0,6	250	1,67	5
Patagônia 1	1,0	3,0	0,6	200	1,68	5
Guarani, Cruzeiro, Alto Maron	1,0	1,5	0,6	200	1,68	2,5
Primavera, Lagoa das Flores	1,0	1,5	0,6	250	1,67	2,5
Ibirapuera, Zabelê, São Pedro	1,0	1,5	0,6	200	1,68	2,5
Nossa Senhora Aparecida	1,0	1,5	0,6	200	1,68	2,5
Bateias, Patagônia 2, Jatobá, Campinhos	0,7	1,0	0,6	250	1,67	1,67
Felícia 1, Boa Vista 1	1,0	2,0	0,6	250	1,67	3,33
Candeias 2	1,0	3,0	0,6	250	1,67	5
Felícia 2, Boa Vista 2	0,5	2,0	0,6	360	1,67	3,33
Candeias 3	0,5	3,0	0,6	360	1,67	5
Ayrton Senna, Espírito Santo	0,2	2,0	0,6	200	1,67	3,33
Universidade	0,2	2,0	0,6	360	1,67	3,33
Centro Municipal	1,0	3,0	0,7	250	1,43	4,29
Subcentro do Bairro Brasil	1,0	1,5	0,7	250	1,43	2,14
Av. Presidente Dutra e Anel Rodoviário	1,0	2,5	0,7	420	1,43	3,57
Av. Brumado, Trecho Urbano da BR 262	1,0	2,5	0,7	360	1,43	3,57
Corredor de Uso Diversificado Nível 2	1,0	2,0	0,6	360	1,67	3,33
Distrito Industrial	1,0	2,5	0,6	5.000	1,67	4,17

Fonte: Vitória da Conquista (2015), adaptado pela autora (2022)

De acordo com os dados, é possível observar novamente as áreas de privilégio verticalizado, uma vez que os bairros Candeias, Recreio, Jurema e Patagônia 1 podem explorar 5 pavimentos em ocupação máxima de um lote de dimensões mínimas, verticalização notável, uma vez que indica a necessidade do elevador.

O bairro Brasil se encontra na faixa de bairros que, em princípio, poderiam trabalhar um máximo de 5 pavimentos em um terreno mínimo, porém isso se restringe à zona residencial, visto que o subcentro comercial do bairro Brasil tem indicação própria, semelhante ao centro comercial da cidade, entretanto tendo mais severa limitação, com máximo possível em um terreno mínimo de 2 pavimentos, sendo inclusive a mais rígida restrição dentre todas as zonas construtivas, enquanto o centro comercial trabalha com uma margem de 4 pavimentos.

Vitória da Conquista nunca teve um efetivo planejamento urbano que organizasse processos como a verticalização, gerando permissividades observadas já nas leis que prejudicam o crescimento satisfatório do urbano.

4.7 OFERTA E REAL DEMANDA, O DÉFICIT HABITACIONAL DE CONQUISTA E OS APARTAMENTOS VAZIOS

É sabido que milhares de habitantes da zona urbana não são capazes de bancar condições mínimas de dignidade humana. Vitória da Conquista não é exceção, com indicadores sociais que apontam, no Censo de 2010, cerca de 98 mil de pessoas sem rendimento mensal, 10 mil pessoas com rendimento mensal de $\frac{1}{4}$ de salário mínimo, 76 mil pessoas com rendimento mensal de $\frac{1}{2}$ salário mínimo, enquanto apenas 13 mil pessoas com rendimento mensal acima de 15 salários mínimos. O indicador reforça a argumentação de que Vitória da Conquista é uma cidade pobre, como denuncia o Censo, e lar de espaços ainda considerados como cortiços (IBGE, 2010).

A cota de solidariedade é uma ferramenta que visava garantir o acesso de pelo menos 10% da área de qualquer empreendimento de grande porte para os extratos sociais mais baixos da sociedade. Apesar do objetivo inicial dessa ferramenta, a partir da expansão verticalizada das cidades, medidas foram tomadas para atrair capital imobiliário, dentre eles a substituição da cota de solidariedade pelo apagamento e cessão

de títulos para a prefeitura local em zonas periféricas da cidade. Essa cota aos poucos levou a implantação de loteamentos periféricos.

Além das críticas sobre essas flexibilizações, a cota de solidariedade era citada como atenuador da impressão de privilégios dados a grandes empresários (SANTOS, 2021).

O BNH locou seus projetos habitacionais nos loteamentos INOCOOP I e II, BNH e URBIS I, II, III, IV, V e VI, mediante doação territorial dos, então, donos das fazendas ali alocadas. Bevenga (2011) destaca uso de soluções arquitetônicas padronizadas, não considerando particularidades de terreno, insolejamento, topografia e vazão de águas pluviais. Os projetos URBIS, BNH e Minha Casa Minha Vida (MCMV) impulsionaram o mercado imobiliário ao passo que apresentavam novas formatações no consumo habitacional, representado pela rápida implantação de empreendimentos na cidade. Santiago e Rocha (2018) indicam a construção e contratação de 4.542.599 unidades no período compreendido entre 2009-2016, indicando rápido adensamento em espaços de aplicação de programas habitacionais sociais.

Porém, Bomfim (2020) acredita que o programa MCMV foi implantado para proteger a economia brasileira da iminente recessão, já observada nos principais mercados internacionais. Sua segunda intenção seria a redução do déficit habitacional brasileiro. Assim, não foi surpresa observar, apesar da quantidade de unidades construídas, um aumento no déficit habitacional em mais de 8% entre 2008 e 2013 (SANTOS et al., 2017).

Observa-se também a locação dos condomínios em espaços de “vazios urbanos”, mantida até a atualidade, vista a locação de condomínios residenciais programa MCMV em bairros ruralizados como Ayrton Senna e Campinhos, retroalimentando o espraiamento horizontal, mesmo que não necessários. O caso do bairro Campinhos é o mais explícito pois, graças ao programa, o bairro - até então apresentando população rarefeita -, sofreu um adensamento rápido com a locação de cerca de mil unidades do programa governamental. Com o adensamento vieram altos índices de violência, marcando o bairro como um dos mais violentos da cidade. Há ainda de se questionar a direta interferência na vida dos já habitantes, muitos com cotidiano

rural e extraindo sustento diretamente da terra e, subitamente, se encontram em um espaço “urbanizado”.

Corroborando com a teoria defendida por Carlos (1998), a localização extremamente periférica ou em bairros com pouca ou nula infraestrutura é modal de impedimento ativo do acesso à terra por parte de “qualquer um”, garantindo a continuidade dos bairros periféricos carentes de infraestrutura e abaixo da linha da pobreza.

Rolnik (2019) acredita que o início do sistema do auxílio residencial em escala mundial se iniciou no século XX, com a explicitação da pobreza pelo globo. Teve sua consolidação por volta dos anos 1950/60, no pós-guerra, quando rapidamente se tornou um dos pilares do bem-estar social.

Em Vitória da Conquista, o primeiro conjunto habitacional verticalizado erguido para auxiliar a população foi o Condomínio Residencial Parque Serrano (1991), no bairro Brasil, com cerca de 96 unidades distribuídas em 6 torres com 4 pavimentos cada.

É importante observar a distribuição geográfica dos espaços verticalizados pela cidade. Porém, pode-se erroneamente deduzir que bairros de faixa econômica social baixa, como o Zabelê e Nossa Senhora Aparecida, não são atendidos por políticas públicas habitacionais. Mas a questão é que eles são sim atendidos, porém por unidades residenciais horizontalizadas somente, justamente pelo horizonte econômico dos bairros. O bairro Campinhos foi o primeiro bairro com aspecto ruralizado e favelizado a receber um condomínio habitacional verticalizado por via de política pública, que é também o único espaço verticalizado do bairro. A distribuição espacial dos conjuntos habitacionais verticalizados em Vitória da Conquista pode ser observada na Tabela 35.

Tabela 35 – Distribuição espacial dos conjuntos habitacionais verticalizados em Vitória da Conquista – 2022

Ano	Nome	n.d.u¹	n.d.t²	n.d.p³	bairro
2019	Parque Vitória Belvedere	240	13	5	Alto Maron
2018	Cidadela Residence	160	2	10	Alto Maron
1991	Parque Serrano	96	6	4	Brasil
2010	Condomínio Sul Residence	128	8	4	Boa Vista
2010	Condomínio Morada Sul	128	8	4	Boa Vista
2011	Condomínio Sul América	64	4	4	Boa Vista
2012	Residencial Pituba	128	4	4	Boa Vista
2013	VOG Jardins	192	6	4	Boa Vista
2013	Condomínio Paraiso Reale	64	4	4	Boa Vista
2014	Condomínio Riviera	224	14	4	Boa Vista
2014	Parque Residencial Piatã	64	4	4	Boa Vista
2015	Residencial Provence	240	15	5	Boa Vista
2017	Residencial Parque Vitória	40	10	4	Boa Vista
2021	Parque Vitória Boa Vista	80	10	3	Campinhos
2013	Residencial Parque das Flores	420	35	4	Candeias
1989	Condomínio Alameda das Acácias	144	9	4	Candeias
1989	Condomínio Alameda das Flores	144	9	8	Candeias
2009	VOG Candeias Residence	120	4	4	Candeias
2009	VOG Itamaraty	192	6	4	Candeias
2011	VOG Cajaíba	256	8	4	Candeias
2015	Parque Vitória Boulevard	460	11	4	Candeias
2012	Solar da Morada dos Pássaros	160	10	4	Felícia

2016	Residencial Riverside	704	44	5	Felícia
2018	Parque Vitória Sul	440	22	4	Felícia
2016	Residencial Jatobá	64	6	4	Ibirapuera
2014	Mirante Cidade	176	11	4	Primavera
2008	Mirante do Candeias	464	29	4	Primavera
2013	Mirante Vitória	144	9	4	Primavera

Elaborado pela autora (2022)

¹n.d.u = número de unidades

²n.d.t = número de torres

³n.d.p = número de pavimentos

Interessante observar que, das 28 unidades catalogadas, apenas 5 espaços possuem mais de 4 pavimentos, ou seja, apenas 5 espaços têm por obrigação a instalação de elevadores - fator oneroso no valor final da construção e refreador da expansão verticalizada de certas regiões urbanas.

A intensa construção de espaços verticalizados residenciais bancados por políticas públicas acabou por gerar, majoritariamente, um pico econômico na indústria da construção civil da última década. A mesma, sozinha, produziu cerca de 4.800 unidades residenciais na cidade de Vitória da Conquista. Ao observar o quantitativo total de 5.496 unidades residenciais verticalizadas provenientes de políticas públicas, na última década foram construídas cerca de 86% do contingente observável hoje (ROLNIK, 2019). Cerca de 11% das unidades se encontram no bairro Primavera, 1% no bairro Ibirapuera, 20% no bairro Felícia, 23% no bairro Candeias, 10% no bairro Campinhos, 2% no bairro Brasil, 8% no bairro Alto Maron, e 25% no bairro Boa Vista.

Verifica-se, portanto, que o bairro Boa Vista é o maior detentor de unidades residenciais verticalizadas provenientes de políticas públicas, seguido pelos bairros Candeias e Felícia, também grandes detentores de unidades residenciais. O bairro Boa

Vista possui também a maior densidade populacional hipotética¹⁴ no que se refere aos conjuntos habitacionais verticalizados provenientes de políticas públicas. Observando a Tabela 36 é possível *ranquear* esses bairros de acordo suas densidades hipotéticas particulares.

Tabela 36 – Densidade populacional hipotética por bairros detentores de conjuntos habitacionais em Vitória da Conquista, 2022

Bairro	Unidades	Torres	Densidade Populacional
Boa Vista	1.352	87	4.056
Candeias	1.316	47	3.948
Felícia	1.304	76	3.912
Primavera	784	55	2.352
Campinhos	420	35	1.260
Alto Maron	400	15	1.200
Brasil	96	8	288
Ibirapuera	64	6	192

Elaborado pela autora (2022)

Com estes dados é possível inferir que os bairros Candeias e Felícia admitem a posição de emergentes no contingente de unidades residenciais verticalizadas. Ainda se chama atenção para o bairro Candeias que, apesar de 4º bairro no número de torres é o segundo em densidade populacional hipotética, justificado pela presença de espaços mais verticalizados que outros bairros, além de testemunhar a ascensão dos bairros Ibirapuera e Brasil nesse ranking, e a inserção de bairros ruralizados como o Campinhos.

O pico econômico atingido durante essa década é descrito por autores, como Rolnik (2019), enquanto movimento de fachada, encobrindo a crise econômica que se agravava pelo país naquele momento. Com agentes promotores ativamente trabalhando

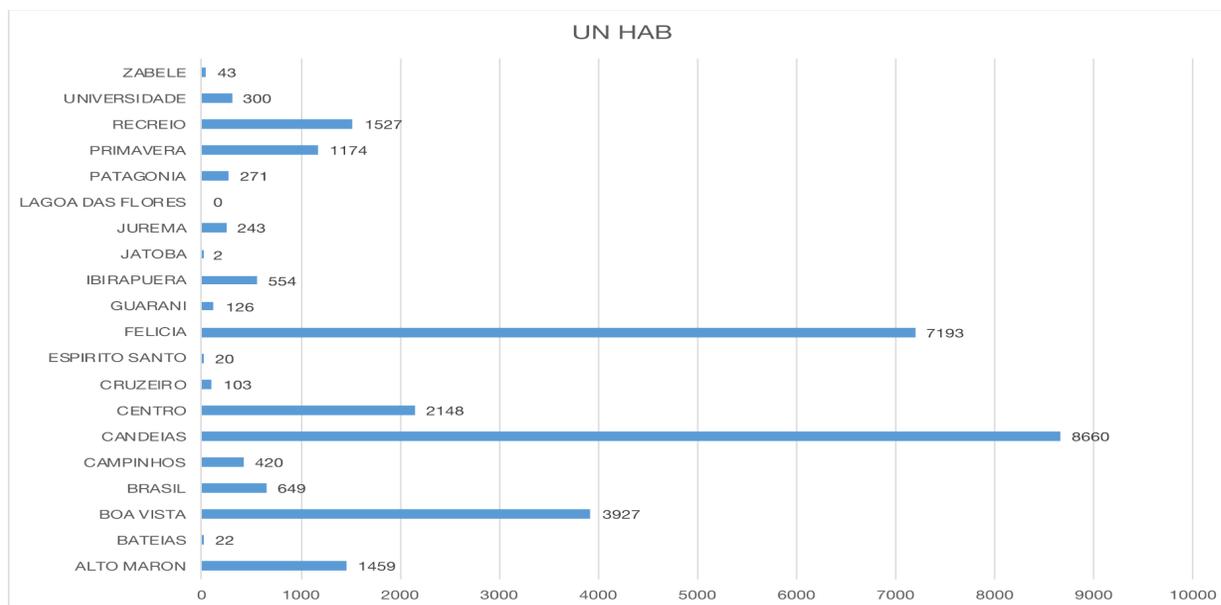
¹⁴ Considera-se a média de 3 pessoas por família como padrão brasileiro para cálculo de previsões relacionadas a densidade populacional

e a governança local agindo como facilitadora, a cidade viu um notável aumento na construção de prédios. Rolnik (2019) ainda indica como tal manobra funcionava, baseando sua análise no sistema europeu de política pública habitacional.

Vitória da Conquista apresenta cerca de 23 mil unidades residenciais verticalizadas contabilizados no estudo exposto (Gráfico 7). Apesar de distante dos quantitativos observados em metrópoles como Nova Iorque - onde Mahoney (2013) indica que sozinha possui mais de 25 milhões de unidades residenciais verticalizadas em 2010 - a cidade ainda é referência dentre as vizinhas e dentre os municípios que compõem o território de identidade de Vitória da Conquista¹⁵.

Esse quantitativo destaca os bairros Candeias, Felícia e Boa Vista como líderes do *ranking*, sendo o Candeias um movimento verticalizado já observado e constante, enquanto o Felícia e o Boa Vista sendo fruto de processos de expansão e interesse imobiliário mediante proximidade com grandes equipamentos urbanos.

Gráfico 7 – Quantitativo aproximado de unidades habitacionais em espaços verticalizados na cidade de Vitória da Conquista, divisão por bairros – nov/2022



Elaborado pela autora (2022)

¹⁵ Visto falta de estudos sobre a temática, não é possível comparar o município de Vitória da Conquista com outros municípios maiores, como Feira de Santana e a capital baiana Salvador.

A Tabela 37 demonstra o quantitativo de unidades residenciais por bairro no município de Vitória da Conquista, considerando unidades catalogadas e passíveis de colheita confiável de informações referentes ao número exato de unidades residenciais.

Tabela 37 – Quantitativos de unidades habitacionais verticalizadas em 2022

Bairro	Quantidade de unidades residenciais	Densidade habitacional	Bairro	Quantidade de unidades residenciais	Densidade habitacional
Alto Maron	1.457	4.371	Bateias	22	66
Brasil	649	1.947	Boa Vista	3.915	11.745
Campinhos	420	1.260	Candeias	8.680	26.040
Centro	2.132	6.396	Cruzeiro	103	309
Espírito Santo	20	60	Guarani	126	375
Felícia	2.361	7.083	Jatobá	2	6
Jurema	243	729	Ibirapuera	554	1.662
Patagônia	271	813	Primavera	1.174	3.522
Recreio	1.527	4.581	Universidade	96	288
Zabelê	43	129	Ayrton Senna	0	0
Distrito Industrial	0	0	Nossa Senhora Aparecida	0	0
São Pedro	0	0	Lagoa das Flores	0	0

Elaborado pela autora (2022)

Os bairros Candeias e Boa Vista compõem o topo da Tabela, com 8.680 e 3.915 unidades residenciais respectivamente, corroborando com o padrão já observado de alto índice de verticalização dos bairros mencionados. Com essas informações, é possível constatar uma alta densidade populacional, ainda que o bairro Candeias seja apenas o oitavo bairro em relação à área. É o bairro com maior densidade verticalizada observável em Vitória da Conquista.

Considerando que, de acordo com IBGE (2019), a família média tem cerca de 3 integrantes por unidade habitacional na zona urbana, pode-se inferir que o bairro

Candeias atualmente apresentaria cerca de 26.040 habitantes residentes em domicílios verticalizados. Essa quantidade é superior ao quantitativo indicado pelo Censo de 2010 dos bairros Brasil e Patagônia, os então mais adensados da cidade. Esse valor ainda supera o quantitativo indicado no Censo de 2010 do próprio bairro Candeias, de então 14.552 habitantes.

Na Tabela 38 podem ser visualizados dados semelhantes à Tabela 37, porém com recorte temporal de até 2010, ano do Censo Demográfico do IBGE. Nela é possível observar novamente todos os bairros e seus espaços residenciais com respectivas densidades.

Tabela 38 – Quantitativos de unidades habitacionais verticalizadas em 2010

Bairro	Quantidade de unidades residenciais	Densidade habitacional	Bairro	Quantidade de unidades residenciais	Densidade habitacional
Alto Maron	745	2.235	Bateias	14	42
Brasil	487	1.461	Boa Vista	562	1.686
Campinhos	0	0	Candeias	4.046	12.138
Centro	1.624	4.875	Cruzeiro	59	177
Espírito Santo	2	6	Guarani	63	189
Felícia	111	333	Jatobá	2	6
Jurema	101	303	Ibirapuera	384	1.152
Patagônia	109	327	Primavera	1.024	3.072
Recreio	818	2.454	Universidade	0	0
Zabelê	0	0	Ayrton Senna	0	0
Distrito Industrial	0	0	Nossa Senhora Aparecida	0	0
São Pedro	0	0	Lagoa das Flores	0	0

Elaborado pela autora (2022)

Observando estes dados, o bairro apresentava cerca de 4.406 unidades habitacionais verticalizadas, correspondente a 12.138 habitantes. Essa situação

levantaria um cenário hipotético onde, para ocupação dessas unidades verticalizadas, cerca de 84% da população do bairro manteria domicílio em espaços residenciais verticalizados, isso desconsiderando o valor já apontado de déficit habitacional da época, denunciado pelo Censo. Já o segundo mais populoso, o bairro Boa Vista, possui uma constituição histórica diferente onde, em 2010, apresentava apenas 562 unidades habitacionais verticalizadas, com densidade populacional de 1.686 habitantes.

Em 2022 foram observadas 3.915 unidades residenciais verticalizadas, quase oito vezes maior que o primeiro dado apresentado. Esta informação demonstra o privilégio do investimento oferecido pelo mercado imobiliário, ao se observar que, apesar de majoritariamente pobre, o bairro mantém um dos maiores prédios da cidade, o Condomínio Residencial Bosque dos Pinheiros (2012), com 2 torres de 20 pavimentos.

Outros bairros que apresentaram notável aumento na quantidade de unidades residenciais verticalizadas após o ano de 2010 podem ser observados na Tabela 39.

Tabela 39 – Bairros com notável aumento de unidades habitacionais verticalizadas em Vitória da Conquista pós-2010

Bairro	2010	2022	Diferença
Campinhos	0	420	420
Universidade	0	96	96
Zabelê	0	43	43
Alto Maron	745	1.457	712
Recreio	818	1.527	709

Elaborado pela autora (2022)

O bairro Campinhos foi contemplado pelo programa Minha Casa Minha Vida. Com isso, recebeu grande quantitativo de unidades residenciais verticalizadas de uma só vez. Já o bairro Zabelê passou por processo gradual de aumento nos espaços habitacionais verticalizados. O mesmo pode ser dito para o bairro Universidade, com recentes espaços residenciais implantados.

O Alto Maron e o Recreio já possuíam unidades habitacionais verticalizadas antes dos anos 2010, e após isso quase dobraram seus quantitativos, o Recreio observou

o ganho financeiro e o horizonte mercadológico do processo, enquanto o Alto Maron observava a crescente demanda de sua população.

Em defesa da cidade verticalizada tem-se destacado o uso eficiente das estruturas existentes na cidade, antes de novas serem propostas e executadas. Porém em Vitória da Conquista não é possível local a aplicação desse discurso, uma vez que o contingente verticalizado se acumula em bairros já densamente verticalizados, visto os cálculos já apresentados, no presente tópico, que denunciavam a existência de mais apartamentos do que pessoas em bairros como o Boa Vista e Candeias.

5 CONCLUSÃO

Em abril de 2015, o Brasil alcançava a marca de cerca de 30 milhões de brasileiros pertencentes ao grupo de pessoas que compunham o déficit habitacional nacional. Porém, as diversas pesquisas do IBGE e de outros programas de observação domiciliar e populacional já denunciavam tal problema desde 1960, no qual já se estimava um déficit de 13,5 milhões de brasileiros sem domicílio, em um universo de quase 71 milhões de brasileiros.

A fundação João Pinheiro (FGV) indicava que, em 2000, o Nordeste apresentava mais de 2 milhões de habitantes em situação de déficit habitacional. Com esses dados, se torna questionável o uso do discurso “espaços verticalizados estão no espaço urbano para atender a demanda populacional”, quando essa demanda continua presente e os espaços verticalizados produzidos não passam de espaços especulativos ou que possuem como alvo o público dos extratos sociais médio e alto.

Importante, porém, observar que, apesar das críticas ao processo, não é a verticalização a responsável pela deterioração do espaço urbano, pois existem diversas cidades que apresentam uma aplicação do processo com resultados positivos.

A expansão urbana conquistense se desenrola similarmente a outras cidades brasileiras de maior porte, acelerada e fragmentada, explicitada pelo privilégio seletivo observado frente a ocupação do espaço urbano cidadão, cujos impactos percebidos são refletidos na imagem da cidade. Nesse contexto, é possível observar partes urbanas que recebem melhores investimentos em detrimento de outras. Ainda se observa a manutenção de espaços vazios, que em 2010 - de acordo com o Censo de 2010 - marcavam cerca de 9 mil residências vazias, indicando ineficiência governamental para solução do déficit habitacional, acentuando o interesse governamental por espaços especulativos. Observações locais indicam privilégio de espaços urbanos mais valorizados, levantando questionamento do real oferecimento de qualidade de vida igualitária para todos os bairros na cidade. O preço pago foi a identificação de assentamentos ilegais desde primórdios do urbano.

Além da identificação de reais dificuldades no que compete acesso pleno a terra, o tão defendido direito a cidade, ao passo que questões jurídicas como formalização de

posse, contratação de profissionais competentes para produção de documentos necessários estão fora do alcance de parte considerável da população, a concentração de capital e elitização de setores vitais da cidade e a utilização de direitos básicos da população como indicativo de espaço com potencial especulativo atravessam de maneira direta a aplicação do direito à cidade de maneira igualitária por todos.

A pesquisa aqui apresentada demonstra a verticalização na cidade de Vitória da Conquista, esta que não pode ser mais considerada como algo pontual na paisagem urbana, acentuada entre os anos de 2000 e 2015 em todo o Brasil graças às ações coordenadas dos agentes imobiliários, financeiros e de Estado. Demonstra também como a mesma está ligada às fundações da valorização do espaço e de relação valor de uso e venda da propriedade. Isso ficou claro a partir do momento histórico em que passou a ser possível a reprodução e multiplicação do valor do espaço graças à multiplicação e reprodução vertical dos seus espaços, existentes graças à tecnologia construtiva que abre portas para processos como este.

O sucesso da verticalização em muito se dá pelo formato feito para ser um produto de desejo, graças às propagandas do novo estilo de morar e de trabalhar. Dessa forma, atinge as maiores escalas financeiras da sociedade, resultando em espaços verticalizados de luxo que chegam a possuir a área de uma casa, enquanto vale o triplo da mesma por unidade, multiplicando inúmeras vezes o fator de valor do espaço. As menores escalas financeiras da sociedade também são contempladas pela verticalização, porém com um produto controverso, que pode ser visualizado e interpretado de diversas maneiras, uma vez que alguns espaços verticais de habitação sequer atendem normas de construção, colocando em um impasse as condições dignas de vida e apresentando razões mais profundas para o atendimento dessa classe de extrato social mais baixo.

Nota-se também a relação dos primeiros espaços verticalizados com populações de extrato social elevado, indicado pela presença dos prédios mais antigos da cidade em bairros de maior valor do m², enquanto bairros com valor médio de m² receberam igrejas e acomodações institucionais, ainda sim servindo aos extratos sociais intermediários e altos da sociedade conquistense.

É observável em Vitória da Conquista duas modalidades de espaços verticalizados: a que corresponde às edificações antigas, mantendo seu número de pavimentos entre 3 e 5 para bairros de valores baixos e médios e prédios altos, com até 18 pavimentos em bairros elitizados; e aquela que corresponde aos prédios novos, alguns com menos de 5 anos, apresentando mais de 5 pavimentos, e localizando-se em zonas variadas pelo mercado imobiliário local. Também apresentam interessante aspecto, além da aglomeração em bairros valorizados, a tendência em extrapolar limites urbanos e ocupar vazios urbanos antes considerados rurais, favorecendo o espraiamento confuso da malha urbana, mantendo tais zonas em estado de abandono público, mesmo que a lei em vigor indique restritamente o contrário.

A verticalização não deve ser observada como processo degradante, mas também não deve ser observado como manjedoura do desenvolvimento tecnológico e financeiro citadino. Prejuízos e benefícios dependem diretamente da aplicabilidade processual, imparcialidade governamental e amplo discurso em instâncias civis, evitando silenciamento de minorias, segregação social, fragmentação espacial e degradação na qualidade de vida urbana. É necessário trabalhar ferramentas matrizes, como PDDUs, código de obras e planos de desenvolvimento urbanos, buscando abalar estruturas que apoiam o sistema especulativo atual. Medidas que busquem balancear problemas como déficit habitacional e qualidade de vida dos habitantes devem ser exploradas e aplicadas.

Vale observar que certas ferramentas são de poder e aplicação exclusiva dos agentes governamentais. Ações previstas em plano diretor, código de obras e estatuto da cidade, como desapropriação de grandes glebas, controle dos preços de terras e imóveis, IPTU progressivo no tempo, organização e facilitação a programas de créditos habitacionais, dentre outros, são parte de um discurso atual vazio, mantendo o pensamento Haussmaniano de manter a população parcialmente alienada e controlada, afirmando a existência de legislações protetoras, mas na prática fazendo vista grossa em casos extremos, contribuindo ativamente para degradação de condições de vida das famílias.

Observados os dados coletados sobre a cidade e todo o entendimento gerado pelos mesmos é possível, não só entender, mas também parcialmente concordar com o

pensamento de Vainer (2002, p.83), quando em seu texto *Pátria, empresa e mercadoria*, afirma que “a cidade não é apenas uma mercadoria, mas também, e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários.” Assim, não é um espaço para as classes locadas ao fim da pirâmide social, necessitando um extenso trabalho de conscientização, reequilíbrio das forças que movimentam as engrenagens sociais e redistribuição de renda para que, talvez, após muitos anos desse trabalho, seja possível observar os primeiros frutos do redesenho social moderno.

Não se pode culpar a população menos privilegiada por tais mazelas, pois em diversos relatos, é possível entender que a limitação intelectual impede que enxerguem seus reais direitos, os mantendo calados frente a agressões diretas ao direito constitucional que lhes é negado diariamente. Afinal, “é melhor morar ali, do que dormir na rua...”. Mas será mesmo? Problemas criados pelo capitalismo não conseguem ser resolvidos dentro da mesma instância. Para mitigar o problema do déficit habitacional é necessária a extensão da propriedade privada, mantendo o conceito trazido por Engels (1982). Ao abolir a exploração de renda do espaço, será colocado em xeque interesses financeiros dos agentes envolvidos. Seria o momento de real relação entre aqueles que buscam a cidade como valor de uso.

A desigualdade social só será combatida mediante muitos anos de luta e comprometimento de todas as partes. Enquanto mantiver a mentalidade que transformou o Brasil rural em industrial isso não será possível, pois é a mentalidade que mascara pobreza, apresenta resultados fictícios de desenvolvimento e acoberta realidades duras e precárias. Cidades europeias com altos índices de qualidade de vida tem tentado se des-verticalizar¹⁶, trabalhando também a redução da frota automotora, uma das metas das cidades inteligentes para o próximo século (SIM, 2019). Essa situação demonstra que, a longo prazo, a verticalização não mais será considerada um sinônimo de modernidade e riqueza urbana.

¹⁶ Desverticalização é o processo no qual as governanças locais pertinentes limitam os coeficientes de ocupação do solo e valores de gabarito de altura de certas zonas urbanas, com objetivo de evitar o superadensamento vertical (SANTOS, 2020).

6 REFERÊNCIAS

ACIOLY, C; DAVIDSON, F. **Desidade Urbana: Um Instrumento de Planejamento e Gestão Urbana**. Rio de Janeiro. Mauad. 1998.

ALAS, P. O fenômeno dos supercondomínios: verticalização na metrópole paulistana no início do século XXI. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). São Paulo: USP, 2013. NO TEXTO ESTÁ 2003

ALLEN, E. *How Buildings Work: The Natural Order of Architecture*. 3o ed, Oxford University

Press Inc. New York, USA. 2005. 285p.

ALMEIDA, L. Q. De; CARVALHO, P. F. Vulnerabilidades e Riscos Socioambientais de Rios Urbanos. Estudo de caso na Bacia Hidrográfica do Rio Maranguapinho, Região Metropolitana de Fortaleza. **In: Seminário Nacional sobre o Tratamento de Áreas de Preservação Permanente em Meio Urbano e Restrições Ambientais ao Parcelamento do Solo – APPurbana**. 2007. São Paulo: FAU-USP, 2007.

ALMEIDA, M. C. **Produção sócio-espacial e habitação popular nas áreas de assentamentos e ocupações na cidade de Vitória da Conquista/BA**. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências. Universidade Federal da Bahia. Salvador, BA. 2005.

ARAUJO, T. B. Nordeste: Desenvolvimento recente e perspectivas. Rio de Janeiro. **In. Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social**. 2014. 572p.

ARIZE IMOBILIÁRIA. Busca avançada. **In. Arize Imobiliária**. 2021. Disponível em: <<https://arizeimobiliaria.com.br/v2/busca-avancada/page/2/?location&status=venda&type&bed&bath&min-price&max-price#038;status=venda&type&bed&bath&min-price&max-price>>. Acesso em: 06/06/2021.

ARTHEON – CONSULTORIA IMOBILIÁRIA. Resultados. **In. Artheon - Consultoria Imobiliária**. 2021. Disponível em: <<https://www.artheon.com.br/buscar?order=neighborhood&availability=buy>>. Acesso em: 06/06/2021.

BEVENGA, B. M. de M. **Conjuntos habitacionais, espaços livres e paisagens: apresentando o processo de implantação, uso e avaliação de espaços livres urbanos**. 2011. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Universidade de São Paulo, São Paulo, SP, 2011.

BIRA IMOVEIS. Imóveis a venda – 436 imóveis encontrados. **In. Bira Imóveis**. 2021. Disponível em: <http://www.biraimoveis.com.br/busca?city%5B0%5D=Vit%C3%B3ria+da+Conquista&max_price=10000000&salePromotion%5Bvalue%5D%5Bmin%5D=0&salePromotion%5Bvalue%5D%5Bmax%5D=10000000&value%5B0%5D=10000000&rentPromotion%5Bvalue%5D%5Bmin%5D=0&rentPromotion%5Bvalue%5D%5Bmax%5D=10000000&page=30&finalidade=&min_price=0>. Acesso em: 06/06/2021.

- BLAKELY, E. J. **Community development research: Concepts, issues and strategies**. New York: Human Science Press. 1979.
- BRASIL. Decreto-Lei Nº 311, 2 de Março, 1938. Dispõe sobre a divisão territorial do país e dá outras providências. Presidente da República, **Casa Civil**, DF. 1938.
- BOMFIM, V. C. Behavioral Law & Economics e Mercado Imobiliário: Reflexões a partir do programa minha casa minha vida. Dissertação de mestrado. UNIFG. Guanambi-BA. 2020.
- BRUAND, Y. **Arquitetura Contemporânea no Brasil**. São Paulo. Editora Perspectiva. 1991.
- BRASIL. Lei no. 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Presidente da República, **Casa Civil**, DF. 1979.
- CALDEIRA, T. P. R. **Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: EDUSP, 2000.
- CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos O que cidadãos devem fazer para humanização das cidades do Brasil**. Studio Nobel, 2o edição. São Paulo; 1992.
- CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos O que cidadãos devem fazer para humanização das cidades do Brasil**. Studio Nobel, 4o edição. São Paulo; 2001.
- CARLOS, A. F. A. **A cidade e a organização do espaço**. Revista do Departamento de Geografia, v. 1, p. 105-111, 1981.
- CARMONA, M. *et al.* **Public places - urban places: the dimensions of urban design**. Burlington: Architectural Press, 2003.
- CAVALCANTE, A. P. H. **Metodologia de Previsão de viagens a Pólos Geradores de uso Misto – Estudo de caso para a Cidade de Fortaleza**. Dissertação de mestrado. COPPE-UFRJ. Universidade Federal do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro. 2022.
- CELLA, L. **O grande Guia do Apartamento Pequeno: Metros Disputados**. Arquitetura e Construção. São Paulo, p62-63. junho 2013. (mensal)
- CARVALHO, O. C. **POLÍTICA, Direito, e exclusão socioespacial: os planos diretores urbanos - 1976 e 2007 de vitória da conquista - ba**. Tese de Doutorado, Departamento de Ciências Sociais Aplicadas. UNIFACS, 2014
- CHAVES NA MAO. Casas, Apartamentos, Flats, Lofts, Kitnets, Coberturas e Casas em condomínio à venda em Vitória da Conquista – BA. In, **Chaves na Mão**. 2021. Disponível em: <[https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/ba-vitoria-da-conquista/?&filtro={%22tim%22:\[1,25,16,10,13,20\]}>](https://www.chavesnamao.com.br/casas-a-venda/ba-vitoria-da-conquista/?&filtro={%22tim%22:[1,25,16,10,13,20]}>)>. Acesso em: 06/06/2021.
- CHAVES, M. F; SOUZA, S. T. **A renda da terra e a atuação dos proprietários fundiários na produção do espaço urbano**. PEGADA-A Revista da Geografia do Trabalho, v. 21, n. 3, p. 24-54, 2020.

CORAGGIO, J. L. **La gobernabilidad de las grandes ciudades: sus condiciones económicas.** *Cadernos Metrópole*. São Paulo: Observatório das Metrópoles, n. 3, p. 2000.

COSTA, A. **A Imagem de Arquitetura e a arquitetura da Imagem: uma investigação acerca da construção dos discursos na produção do espaço urbano.** Dissertação de Mestrado. FAU-USP, São Paulo. 2002.

DEL RIO, V. **Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento.** São Paulo: Pini, 1990.

DEPARTMENT OF CITY AND REGIONAL PLANNING. Abu Dhabi Central Business District: Public Realm Plan. University of Pennsylvania. DCRP. 2009. 221p.

EMPORIS. Statistics – Tallest Buildings / Most Skycrapers. In. **Emporis**. Disponível em: <<http://www.emporis.com/>>. Acesso em: junho de 2016.

ENGELS, F. **Para a questão da habitação.** Ed. Avante Lisboa. PT, 1982.

ENGENHARIA E EMPREENDIMENTOS. Empreendimentos. In **Engenharia e Empreendimentos**. 2021. Disponível em: <<http://e2eng.com.br/>>. Acesso em: 06/06/2021.

FERREIRA, Â. L. de A. **De la producción del espacio a la creación de territorios em la ciudad: um estúdio sobre la constitución de lo urbano em Natal, Brasil.** 1996. 593f. Tese (doutorado em geografia humana). Universidade de Barcelona. Barcelona, 1996.

FJP (FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO). **Deficit Habitacional no Brasil 2013: resultados preliminares.** Belo Horizonte: FJP, 2015.

FICHER, S. **Edifícios altos no Brasil.** Espaço e debates. São Paulo. v. 24, n 37. P 61-76. 1994.

FUNDAÇÃO INSTITUTO DE PESQUISAS ECONÔMICAS. **Novas metodologias - atualização.** São Paulo. FIPE. 2021.

GERARDI, L. H. de O., SILVA, B. C. N. **Quantificação em Geografia.** Ed. DIFEL. São Paulo. 1981.

GIUSEPPE, D. T. **A crise do Planejamento Urbano: Uma Experiência Alternativa em São Paulo (O caso dos núcleos regionais de planejamento).** Dissertação de Mestrado. Fundação Getúlio Vargas- Escola de Administração de Empresas e São Paulo. FGV/EAESP. São Paulo. 1998. 158p.

GONÇALVES, A.; NASCIMENTO, D. **Favela, espaço e sujeito: uma relação conflituosa.** Ipotesi, v.15, n.2, p.51-62, 2010.

GONZÁLES, C. M. A. *et al.* Negotiated co-production of space: tools for the collection land management. In Rethink Informality: Strategies of urban space co-production. UNIVERSIDAD nacional de Colombia. Medellin. 2019. 232p.

HAMILTON NOGUEIRA – CONSULTORIA IMOBILIÁRIA. Resultados. In. **Hamilton Nogueira- Consultoria Imobiliária.** 2021. Disponível em: <<https://www.hncimobiliar>>

ia.com.br/buscar?order=neighborhood&availability=buy&show_map=true>. Acesso em: 06/06/2021.

HUMBERTO ALVES IMOBILIÁRIA. 90 imóveis à venda. **In. Humberto Alves Imobiliária**. 2021. Disponível em: <<https://www.humbertoalves.com/imoveis/a-venda?pagina=8>>. Acesso em: 06/06/2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo populacional 2010. **In. IBGE**. Disponível em: <www.ibge.gov.br>. Acesso no ano de 2021-2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Série Relatórios Metodológicos: Sistema Nacional de Pesquisas de Custos e Índices da Construção Civil - Método de Cálculo**. IBGE, Coordenação dos Índices de Preços. Rio de Janeiro, 2017. 46p.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Tipologia IntraUrbana: Espaços de diferenciação socioeconômica nas concentrações urbanas do Brasil**. IBGE, Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro, 2017. 164p. ISBN 978-85-240-4429-8

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICAS. **Série Relatórios Metodológicos: Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices de Construção Civil - Métodos de Cálculo**. IBGE, Coordenação dos Índices de Preço. Rio de Janeiro. 2017.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Pesquisa de orçamentos familiares 2017-2018: primeiros resultados**. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, Coordenação de Trabalho e Rendimento. Rio de Janeiro: IBGE, 2019. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv101670.pdf>. Acesso em: 09 jul. 2021.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Cidades: Banco de dados, **In IBGE**. 2010. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>, acesso: nov. 2020a.

IBGE (Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística). Cidades: Banco de dados, **In IBGE**. 2020. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>, acesso: nov. 2020b.

IMOBILIÁRIA CLÁUDIO CARDOSO. Imóveis à venda em Vitória Da Conquista - 68 resultados encontrados. **In. Imobiliária Cláudio Cardoso**. 2021. Disponível em: <<https://www.claudiocardoso.com/comprar/ba/vitoria-da-conquista/>>. Acesso em: 06/06/2021.

IMOBILIÁRIA SALES. 129 Imóveis à venda, Vitória da Conquista, BA. **In. Imobiliária Sales**. 2021. Disponível em: <<https://www.imobiliariasales.com.br/imobiliaria/venda/vitoria-da-conquista-ba/imoveis/155/12>>. Acesso em: 06/06/2021.

IMOVELWEB. Casas, terrenos e apartamentos à venda em Vitória da Conquista. **In ImovelWeb**. Disponível em: <<https://www.imovelweb.com.br/casas-terrenos-apartamentos-venda-vitoria-da-conquista-ba-pagina-14.html>>. Acesso em: 06/06/2021.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE. 2010

INVISTA CONQUISTA. Imóveis à venda em Vitoria Da Conquista - 126 resultados encontrados. **In. Invista Conquista.** 2021. Disponível em: <<https://www.invistaconquista.com.br/comprar/ba/vitoria-da-conquista/>>. Acesso em: 06/06/2021.

KUBO ENGENHARIA. Conheça o Morada Jardim Guanabara. **In Kubo Engenharia.** 2021. Disponível em: < <https://kubo.com.br/empreendimentos/morada-jardim-guanabara/> >. Acesso em: 06/06/2021.

LEECH, O. Hidden Rules: Are there rules and regulations even in informal settlements. (tese de doutorado). Barlett School of Architecture. 2012.126p.2003.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade.** 3. ed. São Paulo: Centauro, 2001.

LE MOS, C. **Histórias da Casa Brasileira.** São Paulo. Contexto. 1989. 83p.

LENCIONI, S. **Reestruturação imobiliária: uma análise dos processos de concentração e centralização do capital no setor imobiliário.** In EURE. Vol 40. pp. 29-47. 2014

LOCAR IMÓVEIS. 95 imóveis à venda. **In. Locar Imóveis.** 2021. Disponível em: <https://www.locarimovel.com.br/buscapurpose=venda&city%5B0%5D=Vit%C3%B3ria+da+Conquista&max_price=100000000&salePromotion%5Bvalue%5D%5Bmin%5D=1&salePromotion%5Bvalue%5D%5Bmax%5D=100000000&value%5B0%5D=1&value%5B1%5D=100000000&page=7&finalidade=&min_price=0>. Acesso em: 06/06/2021.

LOJKINE, J. **O estado capitalista e a questão urbana.** 2ª edição. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

MENDONÇA, F; DANNI-OLIVEIRA, I. M. **Climatologia: Noções Básicas e Climas do Brasil.** São Paulo. Oficina de Textos. 2007.

MACK, R. W.; McELRATH, D. Urban social differentiation and the allocation of resources. **In: WALTON, J.; CARNS, D. E. (Comp.). Cities in change: studies on the urban condition.** Boston: Allyn and Bacon, 1974.

MARCELO SANTANA IMÓVEIS. Imóveis à venda em Vitoria Da Conquista - 99 resultados encontrados. **In. Marcelo Santana Imóveis.** 2021. Disponível em: <<https://www.imeismarcelosantana.com.br/comprar/ba/vitoria-da-conquista/>>. Acesso em: 06/06/2021.

MARICATO, E. As ideias fora do lugar e o lugar fora das ideias: planejamento urbano no Brasil. *In.:* ARANTES, O; VAINER, C; MARICATO, E. **A Cidade do Pensamento Único: desmanchando consensos.** Petrópolis: Vozes, 2000.

MARQUES, B. F. Direito agrário brasileiro. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2009.

MARX, K.; ENGELS, F. A ideologia alemã. Vol. 1. Editora Presença, Lisboa. 1974.

MEDEIROS, R. H. **Aspecto Urbano de Conquista: Através da História.** O Fifó. Vitória da Conquista - BA. Ensaio Conquistenses. 1977.

MENEZES, D. L. **A conquista dos coronéis.** Vitória da Conquista: Brasil Arte Gráfica, 2010.

MENDES, C. M. **O Edifício No Jardim: Um Plano Destruido: - A Verticalização Em Maringá.** 1992. Tese (Doutorado Em Organização Do Espaço) Faculdade De Filosofia. Letras E Ciências Humanas, Universidade De São Paulo, São Paulo. 1992.

MGF IMOVEIS. Imóveis em Cruzeiro, Vitória da Conquista na Bahia, 8 imóveis ao buscar "Cruzeiro, Vitória da Conquista na Bahia". In. **MGF Imóveis**. 2021. Disponível em: <<https://www.mgfimoveis.com.br/buscar/imoveis/ba-vitoria-da-conquista-cruzeiro>>. Acesso em: 06/06/2021.

MILLS, C. W. **As altas rodas**. 3. ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1975. p. 11-40.

MOREIRA ALVES IMÓVEIS. Resultado de pesquisa-74 imóveis encontrados. In. **Moreira Alves Imóveis**. 2021. Disponível em: <[http://www.moreiraalves.com.br/resultado-pesquisa?situacao=Venda&estado=BA&pesquisaOrigem=ok&cidade=Vit%C3%B3ria%20Da%20Conquista&tipo\[0\]=Apartamento&tipo\[1\]=Casa&tipo\[2\]=Casa%20em%20condom%C3%ADnio&tipo\[3\]=Terreno%20/%20%C3%81rea&quartos=&vallni=&valFim=&pagina=8](http://www.moreiraalves.com.br/resultado-pesquisa?situacao=Venda&estado=BA&pesquisaOrigem=ok&cidade=Vit%C3%B3ria%20Da%20Conquista&tipo[0]=Apartamento&tipo[1]=Casa&tipo[2]=Casa%20em%20condom%C3%ADnio&tipo[3]=Terreno%20/%20%C3%81rea&quartos=&vallni=&valFim=&pagina=8)>. Acesso em: 06/06/2021.

MORSE, R. **Las Ciudades Latino Americanos**. México, D.F. Sepsetentas. Secretaría de educación Pública. 2 ed. 1973.

MUMFORD, L. **A Cidade na História: suas origens, transformações e perspectivas**. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

NAHAS, M.I. P; *et al.* Índice de Qualidade de Vida em Belo Horizonte: Um Instrumento Intraurbanístico de Gestão de Qualidade de Vida. 7o Encontro Nacional da Anpur - Vol. 2. Recife. 2005.

NESTORIA. 11 casas à venda em Ibirapuera. In. **Nestoria Imobiliária**. Vitória da Conquista. 2021. Disponível em: <https://www.nestoria.com.br/ibirapuera_vitoria-da-conquista/casas/venda>. Acesso em: 06/06/2021.

PFEILSCHIFTER, R. **Titus Quinctius Flaminus: Untersuchungen zur römischen Griechenlandpolitik**. Göttingen: Vandenhoeck & Ruprecht. 2005.

PESCI, R. El Urbanismo y la Cultura Ambiental. In **FOLCH, (coord). El Territorio como Sistema: Conceptos y Herramientas de Ordenación**. Barcelona. Ed Diputación. Barcelona. 2003.

PINHEIRO. M.V. **Reprodução do capital e metamorfoses espaciais: Um estudo de verticalização de Ponte Negra- Natal- RN**. (Mestrado em Geografia). Universidade Federal de o Rio Grande do Norte. Natal. 2011.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA - PMVC. Lei no 1481, 2007. Dispõe sobre Código de Obras da cidade de Vitória da Conquista e dá outras providências. **Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista**, BA. 2007.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA - PMVC. Lei no. 1385, 30 de janeiro de 2006. Dispõe sobre o Plano Diretor do município de Vitória da Conquista e dá outras providências. **Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista**, BA. 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA - PMVC. Lei no. 2157, 12 de julho de 2017. Dispõe sobre o programa de incentivo e desconto, denominado “IPTU Verde” no âmbito municipal de Vitória da Conquista e dá outras providências. **Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista**, BA. 2017.

PMVC. Lei. No 9.364/98 de 28 de dezembro de 1998. Altera valores do m2 do terreno e do m2 de construção das plantas genéricas para o lançamento de iptu para o exercício de 1999. **Vitória da Conquista**. 1998.

PMVC. No 10.334/00 de 27 de dezembro 2000. Altera valores do m2 do terreno e do m2 de construção das plantas genéricas para o lançamento de iptu para o exercício de 2001. **Vitória da Conquista**. 2000.

PMVC. No 9.667/99 de 27 de dezembro 1999. Altera valores do m2 do terreno e do m2 de construção das plantas genéricas para o lançamento de iptu para o exercício de 2000. **Vitória da Conquista**. 1999.

PMVC. No 952/98 de 15 de dezembro de 1998. Altera limites de bairros instituídos pela lei no 798/95 e 850/96 e institui novos bairros. **Vitoria da Conquista**. 1998

PORTO, E. **Desenvolvimento e Território na Bahia**. Salvador, SEI/BA, 2003. 111p.

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA DA CONQUISTA. **Plano Estratégico Vitória da Conquista 2020: Etapa I** – Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano e Agência Reguladora Municipal. Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista (PMVC). Salvador, BA. 2020

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITORIA DA CONQUISTA. Decreto No 12.462 em 19 de Setembro de 2007, **Dispõe sobre os critérios para isenção do IPTU e dá outras providências**. PMVC. Vitória da Conquista. 2007.

REIS, N. G. **Evolução Urbana do Brasil: 1500/1720**. São Paulo: Pioneira Editora / EDUSP, 1968.

REMAX SPECIALIST. 7 Imóveis à venda Vitória da Conquista. In. **Remax Specialists**. 2021. Disponível em: <<https://www.remaxspecialists.com.br/imoveis/a-venda/vitoria-da-conquista?pagina=2>>. Acesso em: 06/06/2021.

FIPE. REVISTA FIPEZAP. Índices de venda. In. **Revista FipeZap**. 2020. Disponível em: <<http://fipezap.wpengine.com/>>. Acesso em: 06/06/2021.

RIBEIRO, L. C. **Dos Cortiços aos Condomínios Fechados - As formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro**. Ed Civilização Brasileira. Rio de Janeiro, RJ. 1997.

ROCHA, A. A. et al. Os processos de planificação territorial e transformações socioespaciais em Vitória da Conquista-BA. 2013. Tese de Doutorado. Universitat de Barcelona. 2013.

RODRIGUES, E. A. A dinâmica do crescimento urbano na cidade de Vitória da Conquista: a verticalização e as transformações no bairro Candeias. In: XVI Encontro Nacional dos Geógrafos. 2010. Porto Alegre. p.1-28. 2010.

ROLNIK, R. O que é Cidade. Editora Brasiliense. 3o ed. São Paulo. 1994. 45p.

- ROLNIK, R. **Urban Warfare: Housing under the empire of finance**. Ed Verso. London. 2019. 1107p.
- SANTIAGO, M.V. M.; ROCHA, F.A. Análise do programa minha casa minha vida na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista-ba. VI Simpósio Cidades médias e pequenas da Bahia. Vitória da conquista. BA. 2018.
- SANTOS, W. O; FERRAZ, A. E. De Q. Urbanização e produção do espaço urbano em Vitória da Conquista–BA: novas formas e conteúdos. *Brazilian Journal of Development*, v.6, n.1, p.729-740, 2020.
- SANTOS, A. O Desenvolvimento das Cidades, Planejamento e Sustentabilidade: O Arquiteto e o Urbanista nesse Contexto. **In Urbanismo, Planejamento Urbano e Direito Urbanístico: Caminhos Legais para Cidades Sustentáveis**. Comissão Especial do Direito Urbanístico e Planejamento Urbano da OAB/RS. Ed e gráfica cenetista DR. José Ferreira. Uberaba. 2015. 13-24p.
- SANTOS, G. P; TABAK, B. M; AGUIAR, F. C. O programa minha casa minha vida sob a ótica de análise econômica do direito. *Direito e desenvolvimento*. João Pessoa: v. 8. N. 1. p 255-272. 2017.
- SANTOS, F. A, [CAPUT] Reflexos da legislação na produção imobiliária e na forma urbana paulistana. FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO/ UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. São Paulo. FAU/USP. 2021. 220p.
- SANTOS, G. M. Ciclos imobiliários da verticalização paulistana: Índícios, condicionantes e caracterização. (dissertação de mestrado). FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO/ UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. São Paulo. FAU/USP. 2020. 412p.
- SILVEIRA, F. de A.; SILVEIRA, J. A. R. **Qualidade do espaço residencial: efeitos da verticalização no bairro de Tambaú, na cidade de João Pessoa (PB)**. urbe. *Revista Brasileira de Gestão Urbana*, v.6, n.3, p.289-305, 2014.
- SIM 2000
- SIM, D. *Soft City: Building Density for Every Day Life*. Island Press. Washington, DC. 2019. 926p.
- SOCIEDADE BRASILEIRA PARA SOLIDARIEDADE - SBS. Saiba quantas pessoas moram na rua no Brasil e o perfil dessa população. **In Sociedade brasileira para solidariedade**. 2020. Disponível em: <<https://sbsrj.org.br/moradores-de-rua-brasil/>>. Acesso em: 24/05/2022.
- SOMEKH, N. **A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador**. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 1997.
- SOMEKH, N. A (des)verticalização de São Paulo. (dissertação de mestrado). FACULDADE DE ARQUITETURA E URBANISMO/ UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO. São Paulo. FAU/USP. 1987
- SOUZA GOMES. Lançamentos. **In Souza Gomes Imobiliária**. 2021. Disponível em: <<http://souzagogmeseng.com.br/category/lancamentos/>>. Acesso em: 06/06/2021.

SOUZA, B. J. Uma Cidade do sertão em meio à ditadura e à redemocratização: PODER E SOCIEDADE – VITÓRIA DA CONQUISTA (1962-1992). Edições UESB. Vitória da Conquista. BA. 2020, 208p.

SOUZA, M. A. A. Identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. Ed. Huchitec. São Paulo, 1994.

SPOSITO, M. E. B. O centro e as formas de centralidade urbana. In. **Revista de Geografia Urbana**. São Paulo, V10. 1991. 18p.

SPOSITO, M. E. B.; CATELAN, M. J. **Hierarchy and heterarchy in Brazil's urban network. Brazilian Geographical Journal: geosciences and humanities research medium**. Ituiutaba: Universidade Federal de Uberlândia - UFU, Faculdade de Ciências Integradas, v. 5, n. 2. 2014.

STEINER, F; BUTLER, K. **Planning and Urban Design Standards: Student Edition**. América Planning Association, University of Texas at Austin. John Wiley and Sons, Inc. Ney Jersey. 2007. 436p.

SQL EMPREENDIMENTOS. Um pouco sobre nós. In SQL Empreendimentos. 2021. Disponível em: <<https://www.sqlempreendimentos.com.br/>>. Acesso em: 06/06/2021.

TANAJURA, M. História de Conquista: crônica de uma cidade. Vitória da Conquista. BA, 1992.

TORQUATO IMÓVEIS. Imóveis Disponíveis, Venda, Vitória da Conquista- 7 imóveis encontrados. In. Torquato Imóveis. 2021. Disponível em: <<http://www.torquatoimoveis.com/imovel/?cidade=Vit%C3%B3ria-da-Conquista&finalidade=venda>> . Acesso em: 06/06/2021.

TROVIT. Sua pesquisa: Apartamento mirante conquista. In. Trovit. 2021. Disponível em: <<https://imoveis.trovit.com.br/apartamento-mirante-conquista>>. Acesso em: 06/06/2021.

VA CONSTRUÇÕES. Empreendimentos - Lançamento. In Verena Andrade Construções. 2021. Disponível em: <<http://www.vaconstrucoes.com/empreendimentos.php?cat=1>>. Acesso em: 06/06/2021.

VAINER, C.B. "Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico". A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes (2000): 75-103. 2002

VASQUES, A. C. **Sustentabilidade no Planejamento Urbano. In Urbanismo, Planejamento Urbano e Direito Urbanístico: Caminhos Legais para Cidades Sustentáveis**. Comissão Especial do Direito Urbanístico e Planejamento Urbano da OAB/RS. Ed e gráfica cenetista DR. José Ferreira. Uberaba. 2015. 7-12p.

VAZ, L. F. Dos cortiços às favelas e aos edifícios de apartamentos - a modernização da moradia no Rio de Janeiro. *Análise social*, v.29, n.127, p. 581-597, 1994.

VILLA, S. B. Morar em Apartamento. Ed São Paulo: Oficina do Texto. 2020.

VILLAÇA, F. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. 2 ed, Studio Nobel: FAPESB. São Paulo. 1929. 371p.

WALL, A. Public Lifestyle in the Low-Density City. In **AD Cities od Dispersal**. Vol 78. Ed John Wiley and Sons Ltd. Sussex. 2008. 22-27p. ISBN 978 0470 06637 9.

WF – CONSULTORIA IMOBILIÁRIA. Resultados encontrados. In. WF- Consultoria Imobiliária. 2021. Disponível em: <<https://www.wfimoveis.com.br/comprar/ba/vitoria-da-conquista/ordem-valor/resultado-crescente/quantidade-12/pagina-6/>>. Acesso em: 06/06/2021.

ZAPIMOVEIS. 327 imóveis à venda em Vitória da Conquista – BA. In. Zap Imóveis. 2021 Disponível em: <<https://www.zapimoveis.com.br/venda/imoveis/ba+vitoria-da-conquista/?pagina=10&onde=Bahia,Vit%C3%B3ria%20da%20Conquista,,,,,BR%3EBahia%3ENULL%3EVitoria%20da%20Conquista,-14.861924,40.844535&transacao=Venda&tipo=Im%C3%B3vel%20usado>>. Acesso em: 06/06/2021.