

# GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Os processos da urbanização  
contemporânea



ALTEMAR ROCHA AMARAL



# **GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE VITÓRIA DA CONQUISTA**

Os processos da urbanização  
contemporânea

ALTEMAR ROCHA AMARAL



Altemar Amaral Rocha

GÊNESE DA MODERNA CIDADE DE  
VITÓRIA DA CONQUISTA: os processos  
da urbanização contemporânea

Editora CRV  
Curitiba – Brasil  
2022

Copyright © da Editora CRV Ltda.

**Editor-chefe:** Railson Moura

**Diagramação e Capa:** Designers da Editora CRV

**Foto da Capa:** Vista panorâmica de Vitória da Conquista, Bahia, Brasil Por John Vadio | Wikimedia Commons (modificado)

**Revisão:** O Autor

DADOS INTERNACIONAIS DE CATALOGAÇÃO NA PUBLICAÇÃO (CIP)  
CATALOGAÇÃO NA FONTE

Bibliotecária responsável: Luzenira Alves dos Santos CRB9/1506

---

R669

Rocha, Altemar Amaral

Gênese da moderna cidade de Vitória da Conquista: os processos da urbanização contemporânea / Altemar Amaral Rocha – Curitiba : CRV, 2022.

136 p.

Bibliografia

ISBN Digital 978-65-251-2982-2

ISBN Físico 978-65-251-2981-5

DOI 10.24824/978652512981.5

1. Geografia 2. Espaço urbano 3. Formação territorial 4. Cidade 5. Urbanização contemporânea I. Título II. Série

2022- 27518

CDD 910.021 9

CDU 711

---

Índice para catálogo sistemático

1. Geografia – espaço urbano - 910.021 9

ESTA OBRA TAMBÉM SE ENCONTRA DISPONÍVEL EM FORMATO DIGITAL.  
CONHEÇA E BAIXE NOSSO APLICATIVO!



Maio de 2022

Foi feito o depósito legal conf. Lei 10.994 de 14/12/2004

Proibida a reprodução parcial ou total desta obra sem autorização da Editora CRV

Todos os direitos desta edição reservados pela: Editora CRV

Tel.: (41) 3039-6418 – E-mail: [sac@editoracrv.com.br](mailto:sac@editoracrv.com.br)

Conheça os nossos lançamentos: [www.editoracrv.com.br](http://www.editoracrv.com.br)

## Conselho Editorial:

Aldira Guimarães Duarte Domínguez (UNB)  
Andréia da Silva Quintanilha Sousa (UNIR/UFRN)  
Anselmo Alencar Colares (UFOPA)  
Antônio Pereira Gaio Júnior (UFRRJ)  
Carlos Alberto Vilar Estêvão (UMINHO – PT)  
Carlos Federico Domínguez Avila (Unieuro)  
Carmen Tereza Velanga (UNIR)  
Celso Conti (UFSCar)  
Cesar Gerónimo Tello (Univer. Nacional  
Três de Febrero – Argentina)  
Eduardo Fernandes Barbosa (UFMG)  
Elione Maria Nogueira Diogenes (UFAL)  
Elizeu Clementino de Souza (UNEB)  
Élsio José Corá (UFFS)  
Fernando Antônio Gonçalves Alcoforado (IPB)  
Francisco Carlos Duarte (PUC-PR)  
Gloria Fariñas León (Universidade  
de La Havana – Cuba)  
Guillermo Arias Beatón (Universidade  
de La Havana – Cuba)  
Helmuth Krüger (UCP)  
Jailson Alves dos Santos (UFRJ)  
João Adalberto Campato Junior (UNESP)  
Josania Portela (UFPI)  
Leonel Severo Rocha (UNISINOS)  
Lidia de Oliveira Xavier (UNIEURO)  
Lourdes Helena da Silva (UFV)  
Marcelo Paixão (UFRJ e UTexas – US)  
Maria Cristina dos Santos Bezerra (UFSCar)  
Maria de Lourdes Pinto de Almeida (UNOESC)  
Maria Lília Imbiriba Sousa Colares (UFOPA)  
Paulo Romualdo Hernandes (UNIFAL-MG)  
Renato Francisco dos Santos Paula (UFG)  
Rodrigo Pratte-Santos (UFES)  
Sérgio Nunes de Jesus (IFRO)  
Simone Rodrigues Pinto (UNB)  
Solange Helena Ximenes-Rocha (UFOPA)  
Sydione Santos (UEPG)  
Tadeu Oliver Gonçalves (UFPA)  
Tania Suely Azevedo Brasileiro (UFOPA)

## Comitê Científico:

Adriane Piovezan (Faculdades Integradas Espirita)  
Alexandre Pierczan (UFMS)  
Andre Eduardo Ribeiro da Silva (IFSP)  
Antonio Jose Teixeira Guerra (UFRJ)  
Antonio Nivaldo Hespanhol (UNESP)  
Carlos de Castro Neves Neto (UNESP)  
Carlos Federico Domínguez Avila (UNIEURO)  
Edilson Soares de Souza (FABAPAR)  
Eduardo Pimentel Menezes (UERJ)  
Euripedes Falcao Vieira (IHGRRGS)  
Fabio Eduardo Cressoni (UNILAB)  
Gilmara Yoshihara Franco (UNIR)  
Jairo Marchesan (UNC)  
Jussara Fraga Portugal (UNEB)  
Karla Rosário Brumes (UNICENTRO)  
Leandro Baller (UFGD)  
Lidia de Oliveira Xavier (UNIEURO)  
Luciana Rosar Fornazari Klanovicz (UNICENTRO)  
Luiz Guilherme de Oliveira (UnB)  
Marcel Mendes (Mackenzie)  
Marcio Jose Ornat (UEPG)  
Marcio Luiz Carreni (UENP)  
Maurílio Rompatto (UNESPAR)  
Mauro Henrique de Barros Amoroso (FEBF/UERJ)  
Michel Kobelinski (UNESPAR)  
Rafael Guarato dos Santos (UFG)  
Rosângela Aparecida de Medeiros  
Hespanhol (UNESP)  
Sergio Murilo Santos de Araújo (UFCG)  
Simone Rocha (UnC)  
Sylvio Fausto Gil filho (UFPR)  
Valdemir Antoneli (UNICENTRO)  
Venilson Luciano Benigno Fonseca (IFMG)  
Vera Lúcia Caixeta (UFT)

Este livro passou por avaliação e aprovação às cegas de dois ou mais pareceristas *ad hoc*.

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA**

**Reitor**

Prof. Dr. Luiz Otávio de Magalhães

**Vice – Reitor**

Prof. Dr. Marcos Henrique Fernandes

**Pró-Reitora de Pós-Graduação (PPG)**

Prof. Dr. Robério Rodrigues Silva

**Diretor do Departamento de Geografia – (DG)**

Prof. Dr. Janio Roberto Diniz dos Santos

**Coordenador do PPGeo-UESB**

Prof. Dr. Altamar Amaral Rocha

# SUMÁRIO

APRESENTAÇÃO.....	9
CAPÍTULO I	
OS PRINCÍPIOS DA FORMAÇÃO TERRITORIAL .....	13
Processos territoriais e antecedentes à urbanização de Vitória da Conquista .....	13
A lógica da formação territorial.....	17
A gênese do núcleo urbano da cidade de Vitória da Conquista-BA.....	28
CAPÍTULO II	
PROCESSOS E FORMAS SOCIOESPACIAIS DA CIDADE .....	41
A lógica da produção do espaço da cidade: legislação, processos e formas urbanas. ....	42
Da criação de loteamentos ao surgimento das incorporadoras: a lógica de fragmentação do espaço urbano. ....	56
CAPÍTULO III	
A LÓGICA DA URBANIZAÇÃO CONTEMPORÂNEA DA CIDADE.....	63
Morfologia, uso e ocupação do solo urbano na cidade.....	67
A trajetória do mercado imobiliário e a valorização do espaço na cidade.....	72
O sistema habitacional, as políticas habitacionais e os diversos segmentos de financiamento. ....	85
CAPÍTULO IV	
AS CONTRADIÇÕES SOCIOESPACIAIS DA URBANIZAÇÃO EM VITÓRIA DA CONQUISTA .....	97
Diferenciação espacial e estruturação urbana na cidade .....	97
Novas centralidades urbanas da cidade de Vitória da Conquista.....	101
As desigualdades socioespaciais na lógica da produção do espaço da cidade.....	114
REFERÊNCIAS.....	125
ÍNDICE REMISSIVO .....	133
SOBRE O AUTOR .....	135

# APRESENTAÇÃO

Considera-se, a cidade como espaço urbano que pode ser analisado como um conjunto de pontos, linhas e áreas, permeados de funções, focaliza os processos e as formas espaciais que definem a morfologia da cidade, ROCHA (2020) Considera-se o contexto da urbanização, como forma de produção espacial em suas conexões com estrutura social, processos e funções urbanas. Por conseguinte, estabelece a análise espacial pautado na busca da compreensão das contradições, segundo um paradigma de consenso ou de conflito embora muitas vezes sutis no contexto socioespacial.

A produção da aglomeração populacional do Arraial da Conquista que mais tarde veio configurar-se na aglomeração urbana de Vitória da Conquista entre meados do século XVIII e finais do século XIX, foi marcada pelo massacre dos índios, escravidão, e mercantilização da terra. O processo de ocupação territorial nas terras do Sertão da Ressaca (atual Sudoeste da Bahia) nesse período tinha como essência a reprodução das relações sociais escravagistas, com a criação de gado em pastagens extensivas, domínio dos povos indígenas existentes nessas terras e trabalho escravo utilizado no plantio do algodão, mandioca; feijão e milho bem como na demarcação e manutenção das propriedades conquistadas pela ocupação das terras. Essa ocupação foi comandada em quase sua totalidade pelo português João Gonçalves da Costa, sua família e seus compatriotas que por aqui se firmaram.

Pode-se dizer que essa ocupação engendraram relações de poder que marcaram a produção e a organização do espaço em sua fase inicial e a configuração do território de modo que os antecedentes da urbanização na cidade de Vitória da Conquista estivessem diretamente vinculados a essas condições iniciais da ocupação territorial em curso nos séculos XVIII e XIX.

Pode se dizer também que a configuração do território pretérito interfere nas configurações econômicas e sociais existentes no urbano contemporâneo, promovendo uma produção espacial com uma organização do espaço centralizada e concentrada. O que nos dizeres de Lefebvre (2006 p. 14) essa organização do espaço concentrada serve ao mesmo tempo ao poder político e à produção material, otimizando os benefícios para uma determinada camada da sociedade, e quase sempre para classe dominante, e foi o que aconteceu com a nucleação urbana de Vitória da Conquista em sua fase inicial,

Por quase dois séculos esse processo de ocupação no formato de concentração de terras nas mãos dos Coronéis e Herdeiros nos arredores da cidade, possibilitou a construção de casarões e Palácios dos referidos Coronéis no entorno da Rua Grande no centro da cidade, como exemplo temos: A casa do Coronel Antônio Dias de Miranda, filho do Coronel João Gonçalves da



Costa; A casa do Coronel Luiz Fernandes de Oliveira; a casa de Dona Zazá (antiga casa do Coronel Gugé), Construída por José Fernandes de Oliveira, também conhecido como Coronel Gugé, herdeiro da família de João Gonçalves da Costa, Casa Henriqueta Prates, casa de Laudicéia Gusmão, sobrado do Coronel Paulino Fonseca, casa do Coronel Maximiliano Fernandes, , casa Regis Pacheco, casa do Coronel Zeferino Correa, dentre outras. Todas essas edificações demonstram que a organização do espaço urbano de Vitória da Conquista foi marcada pela extrema concentração de poder.

Essa concentração de poder não somente edificou casarões no centro da cidade como também concentrou terras e gerou uma configuração territorial emanada do poder local, mas com relações diretas com a metrópole portuguesa do século XIX e com a Europa como um todo.

No século XX, com a inserção espaço conquistense no cenário nacional e, por conseguinte no capitalismo mundial pela lógica da produção de bens e serviços, revela que tais processos produtivos e tais arranjos socioespaciais herdados e projetados enquanto objetos construídos por relações complexas foram pautadas em relações de poder extremamente concentradoras, cujo espaço socialmente produzido reflete essa lógica de subordinação da maior parcela da população, representada por trabalhadores em sua maioria descendentes de escravos e mestiços, em detrimento de uma classe dominante que permeou durante todo o século XIX e início do século XX, mantendo uma cidade muito adensada no entorno do núcleo central que nesse período era chamada de Rua Grande.

Com o crescimento populacional e a rápida explosão demográfica na segunda metade do Século XX, há a necessidade de romper com os “muros” do coronelismo e das edificações do entorno da Rua Grande para além do Centro da cidade e criar novas áreas de moradia. Eis que surge em pouco tempo mais de uma centena de novos loteamentos e centenas de ruas, praças e avenidas, sem, contudo, ter o seu devido cuidado com as mínimas condições de moradia que a sociedade urbana já presenciava em várias partes do mundo.

Assim o livro aqui apresentado estrutura-se com base na articulação entre o teórico e o empírico, e versa sobre a forma como a cidade de Vitória da Conquista se originou com base em uma análise territorial e urbana associando-se aos processos de produção do espaço urbano e das transformações socioespaciais que a cidade passou, nos diversos momentos da formação do espaço urbano.

No primeiro capítulo, foram trabalhados os princípios da formação territorial para além da urbanização, demonstrando quais foram os antecedentes da ocupação territorial que culminaram com a nucleação urbana que hoje conhecemos como Vitória da Conquista. Há uma preocupação em relacionar

os eventos da ocupação territorial com as marcas deixadas no espaço e que seja possível de identificar ainda hoje como se deu todo esse processo de fixação de pessoas, das primeiras edificações e dos objetivos que estavam por trás dessa empreitada que ficou conhecida como conquista do sertão da Ressaca, antigo território que hoje conhecemos como Vitória da Conquista. Toda essa lógica de ocupação e, por conseguinte a lógica da formação do território é analisada e apresentada com uma documentação original que difere da maioria das publicações científicas realizadas até a presente data e que foi pautada no sentido de romper com uma série de controvérsias que existem nos relatos da comunidade científica em relação ao processo de formação territorial de Vitória da Conquista.

O segundo capítulo, discute-se os processos e formas socioespaciais da cidade onde a dimensão socioespacial na urbanização da cidade é atrelada ao engendramento legal que o estado produz no contexto urbano e com isso, há uma necessidade em demonstrar como a lógica da produção e reprodução espacial se desenvolve na cidade, o texto aborda relação entre a produção do espaço e forma urbana, aborda também a noção de espaço-tempo e espacialidade, aborda também como ocorreu todo o processo de criação de lotes e loteamentos urbanos, discutindo o papel do Estado e das incorporadoras nesse processo. Além disso, o texto vem demonstrando toda a lógica da fragmentação do espaço urbano e como essa fragmentação foi sendo construída pela estruturação urbana pensada em cada período.

No terceiro capítulo apresenta-se a lógica da urbanização contemporânea na cidade, demonstrando como os processos e formas de produção da cidade configuram a atual morfologia urbana e uso do solo na cidade. O texto aponta também a trajetória do mercado imobiliário na cidade e como esse mercado atua na configuração urbana, bem como tudo isso reflete na valorização do espaço, pela acumulação de bens de capital onde a casa deixa de ter o papel essencial que é o papel de moradia e passa a ter um papel troca baseado nas leis de mercado. O texto discute também o papel do estado nesse contexto pela adoção de políticas habitacionais seja a nível municipal, estadual ou federal. Assim, foi trabalhado também como está a atual configuração territorial da cidade pela espacialização dos imóveis financiados por diversos segmentos do mercado imobiliário e pelo próprio Estado enquanto gestor das políticas habitacionais no País.

No quarto capítulo foi trabalhado a noção de centralidade urbana e a articulação entre os espaços internos da cidade de Vitória da Conquista, seguindo para a análise da estruturação urbana e atual configuração territorial resultante desse processo de estruturação e reestruturação. Analisa toda a lógica da organização socioespacial e a espacialidade advinda dos processos

de planificação territorial e pelas condições de uso e ocupação, mapeando as diferenças socioespaciais urbanas que aparecem em detrimento dos usos, apresenta as áreas de planejamento tradicional a novas áreas de projeção para o planejamento mais global.

É realizada também uma avaliação da espacialidade urbana, apontando as contradições da ocupação humana principalmente em relação à concentração da renda e das desigualdades sociais que se materializaram no espaço urbano da cidade. Analisa também, toda a capacidade funcional que a cidade de Vitória da Conquista possui sua rede de articulação territorial e a reestruturação dos espaços do consumo com o surgimento de novos centros e subcentros, bem como a implantação e expansão do shopping Conquista Sul e do Shopping Boulevard que modificou toda a estrutura funcional da cidade, tanto em termos de mobilidade urbana, quanto no incremento da especulação de áreas descontínuas, mas urbanizadas que fazem parte do contexto urbano de Vitória da Conquista.

