



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

PRISCILLA SANDES FERRAZ

**ESPAÇO URBANO DESIGUAL, QUEM PROMOVE?:
ESTRATÉGIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA.**

VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

2023

PRISCILLA SANDES FERRAZ

**ESPAÇO URBANO DESIGUAL, QUEM PROMOVE?:
ESTRATÉGIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO
URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA.**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (PPGeo/UESB), como requisito final para obtenção do título de mestre em Geografia.

Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico.

Linha de Pesquisa: Produção dos Espaços Urbanos e Rurais.

Orientador: Prof. Dr. Altemar Amaral Rocha.

VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

2023



Esta dissertação de mestrado está sobre os termos CC By do Creative Commons

F435e

Ferraz, Priscilla Sandes.

Espaço urbano desigual, quem promove?: estratégias do mercado imobiliário na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista - Ba. / Priscilla Sandes Ferraz, 2023.

164f.; il. (algumas color.)

Orientador (a): Dr. Altemar Amaral Rocha.

Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia - PPGeo, Vitória da Conquista, 2023.

Inclui referência F. 148 – 151.

1. Produção do espaço. 2. Mercado Imobiliário. 3. Espaços fechados residenciais. 4. Fragmentação. I. Rocha, Altemar Amaral. II. Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGeo. T. III.

CDD: 307.76

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

UESB – Campus Vitória da Conquista – BA

PRISCILLA SANDES FERRAZ

Espaço urbano desigual, quem promove?: Estratégias do mercado imobiliário na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista – BA.

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

Aprovada em: 16 de fevereiro de 2023

Banca Examinadora



Prof. Dr. Altemar Amaral Rocha (Orientador) (UESB)



Prof. Dr. Wendel Henrique Baumgartner (Examinador Externo) (UFBA)



Prof.^a Dra. Ana Emília de Quadros Ferraz (Examinador Interno) (UESB)

Área de Concentração: Produção do Espaço Geográfico
Linha de Pesquisa: Produção dos espaços urbanos e rurais

VITÓRIA DA CONQUISTA-BA

2023

AGRADECIMENTOS

Minha vida é um turbilhão de emoções e que o meu bom Deus sempre vem com sua voz poderosa trazendo força, determinação, doçura, alegria e proteção. Assim concluo essa etapa, sentindo todas essas palavras e claro bem medicada (risos).

E nesse momento de tanta gratidão a Deus, enxergo claramente o amor d'Ele por meio de tantas pessoas que estão ao meu redor.

Os primeiros, meu esposo Pedro Paulo e meu filho João Pedro. Felizes pela conquista e juntos na torcida para terminar logo. Mamãe está "livre"!!!

Aos meus irmãos e cunha: Neto e Aline, Paty, Luiz Paulo, sempre presentes em cada conquista e até mesmo na leitura da pesquisa, não é mesmo, Luiz Paulo? Aos sobrinhos lindos, tia sumiu, mas amo vocês. A tia esta ON sempre. Aos meus pais e familiares, sempre felizes com cada conquista. E como não agradecer aos tios tão maravilhosos e que torcem tanto por nós: Dea e Vila, Vila e Dea, como amo vocês!

Aos meus amigos professores da FASAVIC que plantaram essa sementinha e me fizeram ir à luta, em especial, Soraya, Marcelo e Larissa. Quero agradecer aos colegas de trabalho que me apoiaram muito, me substituindo com tanta maestria, só tenho que agradecer, a Fabiane, Romulo e Manoel.

As amigas sempre presentes e que entendem minha correria maluca, em especial, Nayara Thamy, o que seria dessa dissertação sem você? E a Thaiana, perfeita em tudo que faz. Obrigada! Amo vocês!

Aos colegas do mestrado e que se tornaram amigos para toda a vida, em especial, Lucas, Rafael e Kelly. Kelly, obrigada pelos encontros virtuais e presenciais para não deixarmos a peteca cair e concluir. Obrigada pela força e companheirismo! Vamos encarar o doutorado? (risos) vamos dormir primeiro, né? E comer uma comida gostosa, merecemos!

Também quero agradecer a todos que participaram da pesquisa com tanta alegria, em especial aos entrevistados, Flavio Carvalho da POP Imóveis, obrigada por compartilhar o seu universo de trabalho com tanta bondade; a Equipe da E2 Engenharia, não é à toa que estão comemorando 25 anos de mercado e já entregaram mais de 10 mil unidades domiciliares, Parabéns! e aos clientes Paulo e Leila, que da relação cliente e arquiteto, tornaram amigos e participaram da empresa, contribuindo com êxito.

Por fim, quero agradecer aos professores do PPGeo, encantada com o curso (funcionários, professores e temas abordados) e quero agradecer a banca que em meio as férias, se disponibilizaram tanto na qualificação, quanto para a banca final. Geógrafos de excelência! Sem palavras para agradecer! e dizer ao orientador Altemar, obrigada pela paciência e obrigada por compartilhar um pouco de tanto conhecimento.

Obrigada a Deus por tudo o que tem feito por mim! Levando-me a ir além dos meus limites.

“Bendito o homem que confia
no Senhor, e cuja confiança é o
Senhor.”

Jeremias 17:7

RESUMO

As atividades exercidas pelo setor imobiliário provocam mudanças na configuração territorial urbana. Essas mudanças ocorridas intencionalmente evidenciam as práticas socioespaciais sob a lógica do Capital, em que o solo urbano é comercializado como mercadoria capitalista. Tal processo se mostra complexo, pois a promoção imobiliária influencia no processo de urbanização de forma dialética, visto que oferta a cidade espaços valorizados e fragmentados, tendo como principal produto mercadológico os espaços fechados residenciais. Posto isso, a presente dissertação tem como objetivo geral compreender a dinâmica de acumulação do capital e o processo de valorização do espaço urbano pela atuação das incorporadoras/construtoras na cidade de Vitória da Conquista - BA, a fim de entender as transformações ocorridas no contexto de urbanização recente da cidade. Dessa forma, o embasamento teórico para compreensão da lógica do capital e seus desdobramentos refere-se à produção do espaço urbano, mercado imobiliário, contradições socioespaciais, configurações territoriais e paisagem urbana. A partir da perspectiva metodológica teórica e prática, utiliza-se uma abordagem de análise exploratória e qualitativa, em que a pesquisa está centrada, primeiramente, na revisão teórica por meio de leituras dos principais autores que dialogam com a temática como Botelho (2007), Carlos (2020), Rocha; Ferraz (2015), pesquisa documental, pesquisa de campo, com o intuito de coletar informações e averiguar as contradições existentes, assim como a materialização territorial na cidade demonstrada na paisagem com a apropriação desigual do espaço proveniente da valorização de espaços específicos que contribuem para a fragmentação urbana e a mercantilização do solo pelo setor imobiliário. Diante do exposto, verificou-se que a cidade de Vitória da Conquista, recorte espacial, vivencia as transformações articuladas pela atual indústria de incorporação imobiliária, produzindo espaços fragmentados e segregados, em que as classes sociais consomem o espaço urbano de formas distintas.

Palavras-Chave: Produção do espaço. Fragmentação. Mercado Imobiliário. Espaços fechados residenciais.

ABSTRACT

The activities performed by the real estate sector entail changes in the urban territorial configuration. These intentional transformations highlights the socio-spatial practices under the Capital's logic, in which the urban soil is commercialized as a capitalist product. This process is complex, as real estate influences the urbanization process dialectically, since it offers the city valorized and fragmented spaces, having as main market product the closed residential spaces. Therefore, this dissertation aims to address the dynamics of capital accumulation and the valuation of urban space's process through the actions of developers/constructors in Vitória da Conquista - BA, to understand the changes that have occurred in the context of the city's recent urbanization. Hence, the theoretical basis for understanding the logic of Capital and its developments refers to the production of urban space, real estate market, socio-spatial contradictions, territorial configurations and urban landscapes. From the theoretical and practical methodological perspective, the study adopts an exploratory and qualitative analysis approach, in which the research is focused, firstly, on the theoretical review through readings of the main authors who dialogue with the theme as Botelho (2007), Carlos (2020), Rocha; Ferraz (2015), document research, field research, in order to collect information and investigate the existing contradictions, as well as the city's territorial materialization demonstrated in the landscape with the unequal appropriation of space arising from the valuation of specific spaces that contribute to urban fragmentation and the commodification of land by the real estate sector. Given the above, this study verified that Vitória da Conquista, spatial cutout, experiences the transformations articulated by the current real estate development's industry, producing fragmented and segregated spaces, in which social classes consume the urban space in different ways.

Keywords: Production of space. Fragmentation. Real Estate Market. Closed Residential Spaces.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Diferenças entre o Minha Casa, Minha Vida e o Programa Casa Verde e Amarela, 2022	39
Quadro 2 - Distribuição de Bairros e População da Cidade de Vitória da Conquista – Bahia, 2010	54
Quadro 3 - Síntese de opiniões dos entrevistados sobre os condomínios fechados em Vitória da Conquista-BA, 2022.....	87
Quadro 4 - Club Residencial Tropical. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022.....	117
Quadro 5 - Solarium Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	118
Quadro 6 - Club Royal Alto Candeias. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022.....	120
Quadro 7 - VOG Privilege Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	121
Quadro 8 - Condomínio Verso Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	122
Quadro 9 - Condomínio DONa Miraí residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	124
Quadro 10 - Candeias Flowers Residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	125
Quadro 11 - Condomínio DONa Olívia Universidade. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	126
Quadro 12 - Condomínio DUQUE Du L'est. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022.....	127
Quadro 13 - VOG Parque Premier. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	130
Quadro 14 - Residencial Mirante Panorâmico. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022.....	131
Quadro 15 - Condomínio Villa Santorini Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	133
Quadro 16 - Condomínio Unique Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022.....	135
Quadro 17 - Condomínio Sevilha Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022.....	136
Quadro 18 - Condomínio Maison Bordeaux. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022.....	138

Quadro 19 - Condomínio DON J. Pedral residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	139
Quadro 20 - Duo Jardim Paradiso. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	141
Quadro 21 - Maron Premium Residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	143
Quadro 22 - Condomínio Hebrom Residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	144
Quadro 23 - Condomínio Vitória Imperial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022	146

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Áreas de predomínio dos espaços residenciais fechados e localização da cidade de Vitória da Conquista-2022.....	20
Mapa 2 - Localização do Município de Vitória da Conquista - BA, 2022.....	52
Mapa 3 - Evolução do Perímetro Urbano de Vitória da Conquista entre 1976 - 1993.....	53
Mapa 4 - Divisão por Bairros de Vitória da Conquista - BA, 1998	59
Mapa 5 - Localização do Bairro Candeias - Vitória da Conquista – Bahia, 2022.....	60
Mapa 6 - Principais equipamentos e usos do Bairro Candeias - Vitória da Conquista – Bahia, 2022	61
Mapa 7 - Localização do Bairro Boa Vista - Vitória da Conquista – Bahia, 2022.....	63
Mapa 8 - Principais equipamentos e usos do Bairro Boa Vista - Vitória da Conquista – Bahia, 2022	65
Mapa 9 - Localização do Bairro Universidade, Vitória da Conquista – Bahia, 2022	68
Mapa 10 - Principais equipamentos e usos do Bairro Universidade - Vitória da Conquista – Bahia, 2022	69
Mapa 11 - Localização do Bairro Primavera - Vitória da Conquista – Bahia, 2022.....	70
Mapa 12 - Principais equipamentos e usos do Bairro Primavera - Vitória da Conquista – Bahia, 2022	71
Mapa 13 - Recorte espacial dos principais equipamentos e usos do Bairro Primavera, Vitória da Conquista - Bahia, 2022	71
Mapa 14 - Localização do Bairro São Pedro - Vitória da Conquista – Bahia, 2022	74
Mapa 15 - Principais equipamentos e usos do Bairro São Pedro - Vitória da Conquista – Bahia, 2022	75
Mapa 16 - Localização do Bairro Zabelê - Vitória da Conquista – Bahia, 2022	77
Mapa 17 - Principais equipamentos e usos do Bairro Zabelê, Vitória da Conquista – Bahia, 2022	78
Mapa 18 - Valor Venal e rendimento por setor censitário - Vitória da Conquista- BA, 2019 .	90

LISTA DE PAINÉIS E FOTOS

Painel 1 - Principais ruas de acessos ao Bairro Candeias, Vitória da Conquista-BA, 2022..	62
Painel 2 - Principais acessos do bairro Boa Vista, Vitória da Conquista – BA, 2022	64
Painel 3 - Situação do Pavimento Asfáltico da Avenida Francisco Sabino, Loteamento Vila América, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista – BA, 2022.....	67
Painel 4 - Avenida do Contorno - Bairro Primavera, Vitória da Conquista – BA, 2022.....	72
Painel 5 - Principais acessos do Bairro São Pedro, Vitória da Conquista – BA, 2022	75
Painel 6 - Rua O e Parque das Palmeiras - Bairro São Pedro, Vitória da Conquista - BA, 2022	76
Painel 7 - Principais Acessos do Bairro Zabelê, Vitória da Conquista - BA	79
Painel 8 - Corredor Perimetral - primeiro trecho (eixo leste) executada x terceiro trecho (oeste) não executada em Vitória da Conquista – Bahia, 2019.....	84
Painel 9 - Folders de lançamento de espaços residenciais, em Vitória da Conquista, 2022	112
Painel 10 - Ações de lançamento de espaços residenciais, em Vitória da Conquista, 2022	114

LISTA DE CARTA IMAGEM

Carta Imagem 1 - Corredor Perimetral de Vitória da Conquista - Bahia, em 2015	83
Carta Imagem 2 - Adensamento do Bairro Candeias, Vitória da Conquista - Ba, entre 2003 a 2021	91
Carta Imagem 3 - Estruturação urbana do Loteamento Outeiro do Candeias, Bairro Candeias, Vitória da Conquista – BA, entre 2003 – 2021	93

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	15
2 ESPAÇO URBANO E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS: A PRÁXIS DO HABITAR A CIDADE	22
2.1 Fragmentação socioespacial.....	26
2.2 Política Habitacional e suas implicações no urbano.....	35
3 A EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E SUA PARTICIPAÇÃO NA URBANIZAÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA	45
3.1 Antecedentes da urbanização de Vitória da Conquista – BA.	46
3.2 Estruturação urbana de Vitória da Conquista – BA.	51
4 O MERCADO IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA	103
4.1 Estratégias de implantação utilizadas pelo mercado imobiliário em Vitória da Conquista – BA.	106
4.2 Estratégias de divulgações pelo mercado imobiliário em Vitória da Conquista – BA.....	111
4.3 Produtos imobiliários lançados em Vitória da Conquista – BA em 2020 a 2022.....	114
5. CONCLUSÕES	148
REFERÊNCIAS	150
APÊNDICES	154
APÊNDICE I – INSTRUMENTOS DE PESQUISA	155

1 INTRODUÇÃO

A expansão das cidades por conta do processo de industrialização com a implantação de indústrias e de empresas de bens de consumo, provocou o aumento populacional nas cidades, migração do campo para a cidade, na busca por empregos e conseqüentemente melhoria nas condições de vida. Tal processo conhecido como urbanização ocorreu no Brasil entre os séculos XX e XXI.

Por conta do rápido crescimento surgiram muitos problemas urbanos e a necessidade em organizar as cidades, principalmente, reduzir as desigualdades socioespaciais, a fim de atender aos cidadãos no que tange o Direito à Cidade, o qual tem como fundamento o direito de todos vivenciarem uma vida digna, igualitária e livre, e conquistarem a tal desejada qualidade de vida. (CARVALHO; RODRIGUES, 2016).

Carlos (2018) ao refletir sobre os impactos do capitalismo na produção do espaço urbano, sustenta que “na contemporaneidade, a sociedade é dominada pelo econômico, de maneira que a acumulação se concretiza na produção de um espaço mundializado como tendência e momento de realização do capitalismo [...]”. (CARLOS, 2018, p. 44)

Nesse sentido, verifica-se que o solo urbano tem sido modelado de forma intencional pelo poder econômico, na medida em que reproduz a desigualdade social com o incremento de novos empreendimentos, os espaços residenciais fechados. Tais processos têm levado o espaço “cidade” a ser um produto imobiliário que produz novas relações sociais, transformam a paisagem e modificam as configurações territoriais. A articulação do setor imobiliário frente à oferta e à demanda do setor produz uma seletividade espacial - espaços fragmentados – através da lógica do capital.

Nesta perspectiva, a cidade de Vitória da Conquista, situada no sudoeste do Estado da Bahia, vivencia essa produção e reprodução de espaços produzidos pela lógica do capital, que imprime na malha urbana um espaço complexo para entendimento. Esse movimento é conduzido pela atuação massiva das construtoras e das incorporadoras, que têm apresentado diversos empreendimentos em pontos estratégicos em Vitória da Conquista, o que provoca a formação de espaços sociais contraditórios com finco na dinâmica do capital.

Portanto, compreender a dinâmica de acumulação do capital e o processo de valorização do espaço urbano pela atuação das incorporadoras e das construtoras na cidade de Vitória da Conquista - BA é salutar para discutir os acontecimentos atuais do espaço urbano e a influência do poder econômico.

A escolha do tema e do objeto da pesquisa partiu de uma breve análise do processo de urbanização e do impacto das incorporadoras e construtoras na cidade de Vitória da Conquista - Bahia, assim como as transformações ocorridas na paisagem do espaço urbano por meio das ações e intencionalidades do mercado imobiliário, assim entendido como um agente que age de forma empreendedora na produção do ambiente construído.

Por conta da profissão e atuação como Arquiteta e Urbanista na cidade de Vitória da Conquista, a relevância dessa investigação na compreensão da configuração territorial da cidade, motivou-me a desenvolver a presente pesquisa, a fim de discutir a expansão da produção imobiliária e suas particularidades, ao perceber a prática desse mercado na busca pela valorização dos espaços, ocasionando a fragmentação concentrada de investimentos privados através dos empreendimentos imobiliários.

Dentro dessa perspectiva e na busca em compreender a dinâmica de acumulação do capital e o processo de valorização do espaço da cidade de Vitória da Conquista-BA, questionamentos permearam a pesquisa:

I. De que forma o mercado imobiliário, protagonizado pelas incorporadoras e construtoras, tem influenciado e participado do processo de urbanização do espaço urbano de Vitória da Conquista?

II. Quais são as estratégias que as incorporadoras e as construtoras utilizam para atuar no espaço urbano de Vitória da Conquista?

III. Quais são os fatores que propiciam o surgimento de novos empreendimentos residenciais em uma área específica?

Ao levantar a seguinte hipótese: a cidade de Vitória da Conquista/BA vivencia um processo de valorização do espaço urbano e acumulação do capital, resultante da atuação estratégica das incorporadoras/construtoras que produz espaços sociais fragmentados e desiguais.

Partindo dessa afirmação, a presente pesquisa por meio da dissertação desenvolvida no âmbito do Programa de Pós-graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (PPGeo-UESB), teve como objetivo geral compreender a dinâmica de acumulação do capital e o processo de valorização do espaço urbano pela atuação das incorporadoras/construtoras na cidade de Vitória da Conquista – BA, tendo como objetivos específicos:

- I. Identificar as principais estratégias utilizadas pelas incorporadoras e das construtoras na atuação do mercado imobiliário na cidade de Vitória da Conquista;
- II. Investigar os fatores que desencadearam a expansão de novos conjuntos habitacionais;
- III. Identificar as características socioespaciais dos novos empreendimentos residenciais;

Diante do exposto e para atender aos objetivos propostos, a dissertação, a partir da perspectiva metodológica teórica e prática, utilizou uma abordagem de análise exploratória e qualitativa. Deslandes (2009) afirma “entendemos por metodologia o caminho do pensamento e prática exercida na abordagem da realidade. Neste sentido, a metodologia ocupa um lugar central no interior das teorias e está sempre referida a elas”. (DESLANDES, 2009, p.14)

Além disso, Deslandes (2009) declara que “[...] devemos definir as técnicas a serem utilizadas tanto para a pesquisa de campo (entrevistas, observações, formulários, história de vida) como para a pesquisa suplementar de dados”. (DESLANDES, 2009, p.43). Assim, para a realização da pesquisa, os instrumentos de coletas de dados, foram:

a) Entrevistas semiestruturada com incorporadoras, construtoras e corretores/imobiliárias a fim de compreender a relação dessas empresas com a produção do espaço urbano de Vitória da Conquista; Para Deslandes (2009) essa técnica consiste na combinação de perguntas fechadas e abertas, com a possibilidade de inserção de perguntas espontânea;

b) Elaboração e aplicação de questionários com moradores dos bairros: Boa Vista, Candeias, Felícia, Primavera, São Pedro, Universidade e Zabelê,

composto por questões objetivas, para levantar informações referentes ao perfil dos habitantes. Segundo Severino (2007) consiste no “conjunto de questões, sistematicamente articuladas, que se destinam a levantar informações escritas por parte dos sujeitos pesquisados, com vistas a conhecer a opinião dos mesmos sobre os assuntos em estudo”. (SEVERINO, 2007, p. 125)

c) Observação direta: Diagnóstico das características físicas por meio da pesquisa de campo nos bairros selecionados como amostra de pesquisa; Para Deslandes (2009) a observação direta “são os que se colocam num grau bastante operacional. Servem, sobretudo para a etapa descritiva de uma investigação”. (DESLANDES, 2009, p.21).

d) Mapeamento dos bairros em análise e realização do levantamento dos novos empreendimentos residenciais de 2020 até a atualidade (especialidade urbana); e estudo de marketing (panfletos, *folders*, publicidade em mídias sociais) com a finalidade de descrever a atuação das incorporadoras/construtoras na configuração territorial e na obtenção dos clientes.

Para o embasamento da pesquisa realizou-se uma revisão teórica utilizando autores que estudam sobre a produção do espaço e o setor imobiliário – incorporadoras / construtoras, acumulação de capital, processo de valorização, estratégias imobiliárias, urbanização em Vitória da Conquista, tais como Botelho (2007), Carlos (2020), Rocha; Ferraz (2015), entre outros.

Os procedimentos metodológicos foram por meio da pesquisa documental, observação direta em campo, seguida pela aplicação de questionários com moradores e entrevistas com os promotores imobiliários, incorporadoras e morador de espaços residenciais fechados.

Esses procedimentos foram realizados da seguinte forma: A pesquisa de campo com a observação direta para verificar os padrões de moradia, tipologia das construções (padrão construtivo) existentes nos bairros: Boa Vista, Candeias, Primavera, São Pedro, Universidade e Zabelê escolhidos para a amostra devido a atuação do mercado imobiliários nessas localidades nos últimos anos, principalmente na implantação de empreendimentos (espaços residenciais fechados) nas modalidades de condomínios horizontais, loteamentos fechados,

espaços murados de acesso controlados e ou edifícios verticais com acesso controlado, para detectar quais as estratégias utilizadas pelos agentes imobiliários na promoção e venda dos imóveis.

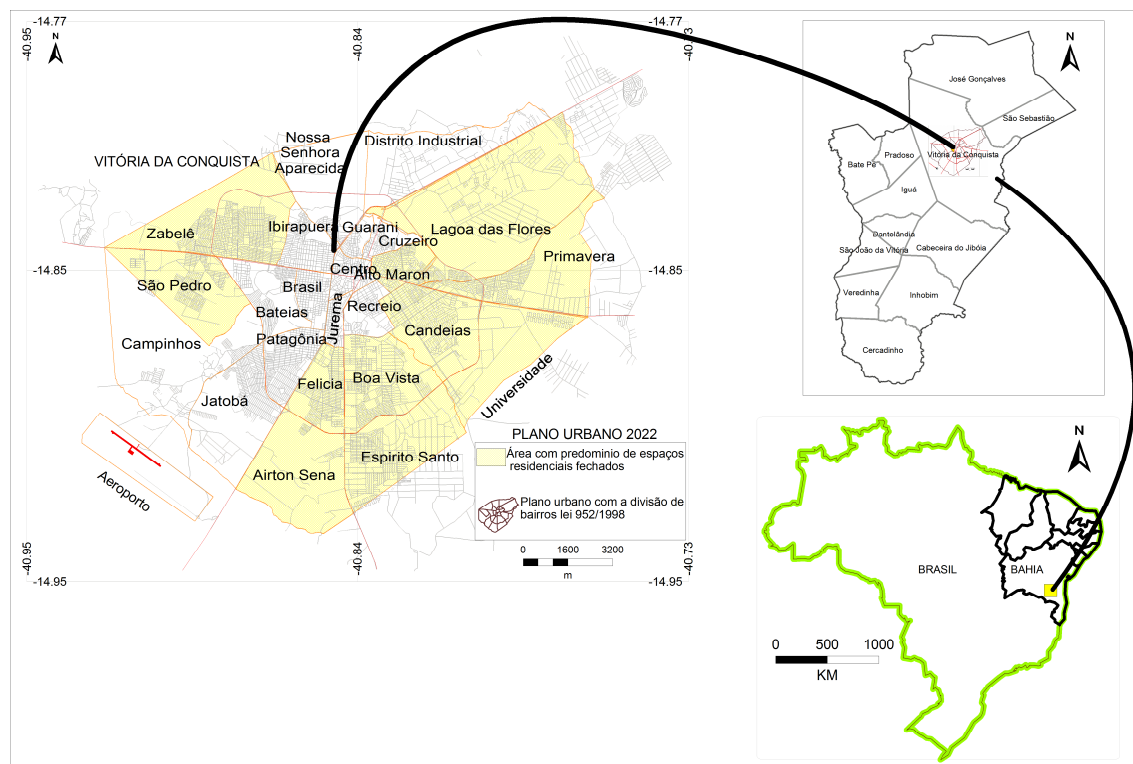
Além da observação direta, a realização de pesquisa documental por meio do levantamento de informações dos indicadores divulgados pelo Atlas do Desenvolvimento Humano do Brasil - ATLAS, Atlas Geográfico de Vitória da Conquista – BA, Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística - IBGE, Inteligência de Dados para o Brasil - DATAPEDIA.

Foi elaborado o levantamento das características da paisagem e da configuração territorial por meio da utilização dos indicadores visíveis, tendo como principais análises: oferta de equipamentos urbanos, infraestrutura, saneamento básico. Severino (2007, p. 123) aborda sobre essa pesquisa ao destacar “a coleta de dados é feita nas condições naturais em que os fenômenos ocorrem, sendo assim diretamente observados, sem intervenção e manuseio por parte do pesquisador”.

Para o desenvolvimento da presente pesquisa, foi escolhido como objeto de estudo, a cidade de Vitória da Conquista, em que o último censo apresentou uma população residente de 274.739 habitantes no ano de 2010. Com base no universo de pesquisa e dentro da população abordada, foi realizado um cálculo amostral na plataforma online de gestão de pesquisa *Comentto*, com erro amostral de 10 %, resultando em 53 amostras para a aplicação nos seguintes bairros: Boa Vista, Candeias, Primavera, São Pedro, Universidade, Zabelê, e em áreas não enquadradas na Lei nº 1.481/2007.

Com isso, foram aplicados 62 questionários por formulário do *Google forms* junto aos moradores na faixa etária de 18 a 65 anos residentes nos bairros escolhidos para amostra da pesquisa. Os bairros foram escolhidos com base no levantamento realizado junto as imobiliárias, das áreas de predomínio dos novos espaços residenciais fechados e localização lançados entre 2020 e 2022 na cidade de Vitória da Conquista, Estado da Bahia, conforme demonstrado no Mapa 1.

Mapa 1 - Áreas de predominio dos espaços residenciais fechados e localização da cidade de Vitória da Conquista-2022



Fonte: Rocha (2022).

Foram realizadas 03 (três) entrevistas, por formulário do *Google forms* e/ou por videoconferência com os representantes das principais incorporadoras, corretoras imobiliárias e morador de espaço residencial fechado de Vitória da Conquista - BA.

Por fim, foi realizada análise dos resultados encontrados, confecção de gráficos, tabelas e mapeamento, por meio de ferramentas gráficas e estatísticas do software aplicativo *Microsoft Office Excell* e *AutoCad*, como também, a escrita da dissertação.

Para a composição da dissertação, a presente pesquisa, foi estruturada em 05 (cinco) seções. A primeira seção apresenta a inquietação da autora ao apresentar o tema e o recorte espacial de estudo, os objetivos e a metodologia necessária para fundamentar e viabilizar esta pesquisa. A segunda seção explana sobre a relação sociedade-natureza no espaço urbano e como ocorre a valorização do espaço, a fragmentação social e as disfunções estruturais ocasionadas no

processo de expansão urbana. A terceira seção adentra mais profundamente no tange a expansão do mercado imobiliário e como se dá esse processo em Vitória da Conquista. O Quarto capítulo traz os resultados colhidos da atuação das incorporadoras e construtoras por meio das estratégias imobiliárias observadas por meio da pesquisa de campo e por fim o quinto capítulo, o qual apresenta as conclusões visando uma reflexão diante dos investimentos maciços do setor imobiliário sob a lógica do Capital.

2 ESPAÇO URBANO E AS TRANSFORMAÇÕES SOCIOESPACIAIS: A PRÁXIS DO HABITAR A CIDADE

A relação sociedade-natureza revela-se como uma unidade dialética contraditória, complexa e dinâmica, pois envolve fatores naturais, socioeconômicos e políticos, evidenciados no espaço mediante a organização e atuação da sociedade, em que Souza afirma: “aquele que é apropriado, transformado e produzido pela sociedade.” (SOUZA, 2013, p. 22).

As relações sociais ocorridas no espaço demonstram relevante em discussão, pois o “espaço geográfico é, portanto, um espaço verdadeira e densamente social, e as dinâmicas a serem ressaltadas são as dinâmicas das relações sociais”. (SOUZA, 2013, p. 22). Do mesmo modo que a sociedade apropria e transforma o espaço natural, por meio do trabalho, ela produz o espaço geográfico, sendo este a expressão visível de como é estruturada.

Com a necessidade de apropriar e transformar o meio natural, o solo passou ser tratado como recurso a ser explorado mediante aos interesses econômicos, favorecendo a expansão do capitalismo. Em que Carlos (2020) pontua “tal fato significa que a cidade, socialmente produzida, sob a égide do capitalismo torna-se uma mercadoria” (CARLOS, 2020, p. 413). Logo, o dinamismo produzido pela sociedade produz o espaço urbano a partir dos preceitos da lógica do Capital.

As transformações no espaço em decorrência das mudanças econômicas e políticas provocam uma espacialidade resultante das condições de poder, que desde então sofre intercorrências constantes e se modificam de acordo ao modo de viver da sociedade. Dessa forma, as articulações econômicas evidenciam a cidade móvel e não estática, e percebe-se que o processo de urbanização é um movimento no território, mas direcionado e articulado pelo capital. (CARLOS, 2018, p. 22).

Ao observar essa relação no processo produtivo, averigua-se a presença das disfuncionalidades urbanas, tais como segregação e desigualdade social. Nesse sentido, Carlos (2020) afirma: “(...) nessa condição, o processo de produção do espaço urbano realiza a justaposição de hierarquia social-hierarquia espacial”. (CARLOS, 2020, p. 413).

Essa justaposição, resultante do processo de produção do espaço urbano, provoca o que Carlos (2020) denomina de “o negativo da cidade e da vida urbana” (CARLOS, 2020, p. 414), e esse negativo refere-se à segregação socioespacial, visto que a organização das classes e sua distribuição no espaço da cidade acompanham os processos cotidianos e se reproduz mediante a produção da sociedade.

Sendo a segregação a representação espacial vivenciado de forma distinta pela sociedade, em que uma parcela consome áreas estruturadas disposta de saneamento básico, pavimentação, água, energia, saúde, escola, lazer, e outra parte da sociedade não vivência esses quesitos básicos para uma vida de qualidade. E, o fenômeno da segregação é explicado pela desigualdade social, cujo processo equivale a diferença nas relações sociais (renda, gênero, cor, raça, grupo social), tendo como principal exemplo a má distribuição de renda, em que uma parcela reduzida concentra em si as maiores riquezas e poder.

Lefebvre (2008) destaca que o espaço é produzido por um conjunto de diferentes usos do solo e repercute a intencionalidade dos agentes na organização espacial. Essa intencionalidade se percebe na malha urbana por meio da fragmentação dos espaços, principalmente em relação ao direito à moradia, em que a sociedade vivencia o jogo de interesse dos agentes econômicos, políticos e promotores imobiliários.

A reprodução da vida urbana fruto de uma propaganda de desenvolvimento urbano e valorização dos espaços na cidade, provocam novas espacialidades por meio do parcelamento do solo e da implantação dos novos loteamentos, os quais são executadas em sua maioria, em áreas longínquas, ou seja, distante da área adensada e consolidada da cidade.

Esse pensamento é observado por Almeida e Monte-Mór (2011):

À medida que há um esgotamento de terras urbanas centrais, o Estado, como indutor de investimentos em áreas periféricas, pode contribuir para a criação de condições que levem à existência de rendas diferenciais de localização, suprindo nas periferias equipamentos que possibilitem o mínimo valor de uso(...). (ALMEIDA; MONTE-MÓR, 2011, p. 280)

Nas áreas centrais urbanas é notório o esgotamento das terras urbanas, por conta do adensamento populacional e a concentração de atividades econômicas, com o predomínio de residências e comércios diversificados. Diante disso e com a necessidade de expandir fisicamente a cidade, surgem as novas espacialidades localizadas na parte periférica das cidades.

Nas áreas periféricas destacam-se pela oferta de lotes vazios, baixo adensamento populacional, baixa oferta de atividades econômicas, valor acessível dos lotes, essas áreas, sob a responsabilidade do Poder Público, carecem de educação, saúde, transporte público, infraestrutura, iluminação, saneamento, lazer, em contraponto das áreas centrais consolidadas.

Por conta dessa fragilidade no urbano, surgem cada vez mais os espaços residenciais fechados, chamados por “condomínios fechados¹”, por exemplo, com infraestrutura completa e privativa (pavimentação, esgoto, água, iluminação, área verde, área de lazer, guarita). A procura por espaços privativos e exclusivos provoca o movimento de consumo e conseqüentemente uma seletividade espacial. Essa fluidez carrega em si novas identidades territoriais voltadas para uma restrita parcela da sociedade, os quais podem pagar pela mercadoria fornecida pelos promotores imobiliários.

Essa prática faz com que o solo urbano seja visto e articulado como mercadoria, sendo um bem caro a ser adquirido e a aquisição de um lote depende diretamente do poder de consumo, pois os preços dos terrenos são variados e sofre influência em relação ao porte das construções do entorno, investimentos na infraestrutura, proximidades de áreas que agregam valor como: shoppings, faculdades, instituições, praças etc. (LEFEBVRE, 1976).

Ao analisar segundo a lógica de mercado, é possível observar a formação do espaço urbano, de acordo com as marcas produzidas pelos agentes políticos, econômicos e imobiliários que trabalham o solo como mercadoria. Em relação a

¹ Para dirimir sobre a adoção do regime condominial e se tornar um condomínio, os espaços residenciais fechados devem seguir o que estabelece a legislação específica sobre a criação de condomínios existentes no Brasil. A saber, tem-se a lei 4591/1964, que dispõe sobre condomínios em edificações e incorporações imobiliárias estabelece as regras do regime condominial no País. A Lei 6.766/79, que dispõe sobre o uso do solo a lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, que institui o código civil brasileiro, a lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004 que estabelece novas regras de incorporações imobiliárias e a lei de nº 13.465/2017 que estabelece os novos critérios de regularização fundiária urbana e rural no País

mercantilização do solo urbano, percebe-se que alguns indivíduos quando tem o espaço voltado à reprodução da vida, por exemplo a habitação, ao ter esse espaço valorizado monetariamente, reduz a casa, que é espaço de morar, à mercadoria e articula uma troca, venda, ou outros exemplos de ganho. (CARLOS, 2018).

Para tanto, Castells (1983) destaca que a reprodução do espaço urbano deve ser entendida por seu uso agregado ao valor monetário. O espaço não deve ser dissociado do preço, vende-se a terra, ou seja, uma localidade. Pois, a cidade é produto e condição que transita a produção, distribuição e consumo de seus espaços. Por isso, a atividade humana de habitar perde o sentido unicamente de moradia e abre espaço para a finalidade utilitária do capital. Carlos (2020) reflete sobre tal fenômeno ao dizer:

Essa perspectiva traz como pressuposto a compreensão da produção da cidade como produto mercantil que sob o capitalismo contempla a dupla determinação do trabalho. (CARLOS, 2020, p. 413)

Perante o exposto, a cidade demanda dos agentes econômicos, políticos e imobiliários, envolvidos em sua produção com ações de controle para uma expansão direcionada. A disputa pelo solo urbano, faz com que os promotores imobiliários trabalhem e modelem o espaço urbano, transformando-o para o uso da sociedade por meio da criação de novos empreendimentos.

Essas transformações modificam o território, as áreas rurais e urbanas, fornecendo em grande escala os espaços residenciais fechados que podem ser horizontais ou verticais, e, essa práxis, altera não só a morfologia urbana, como também o cotidiano das pessoas.

Diante disso, percebe-se que toda produção é mercadoria e ao trazer o conceito de mercadoria-espaço, como também as novas formas do pensar o espaço por meio de novos sujeitos que interferem em sua produção, faz com que as pessoas produtoras do espaço, realizam de forma contraditória. Porque direta ou indiretamente, transformam as cidades face às exigências do modo de produção capitalista, por ser um espaço dinâmico, visto como mercadoria e condição para a reprodução do capital. (CARLOS, 2017)

Sendo assim, o movimento do mercado imobiliário provoca um processo de expansão e modernização do espaço, em que os promotores imobiliários ao determinarem as áreas em potencial para valorização, destinam a ocupação de grupos específicos.

Essa ocupação seletiva altera a funcionalidade do uso do solo, antigas áreas dispostas para o setor agrícola ou pecuária, viabilizando assim o solo para novas funções e novos usos como: residencial, comercial, investimentos (especulação), e esses novos espaços são determinados de acordo a renda, gosto, anseios, dentre outros.

Azevedo (2011) afirma:

O conceito de espaço é de fundamental importância para a geografia e o seu significado é dinâmico. O espaço, no decorrer dos tempos, teve significados diferentes, sendo que, embora seja um conceito-chave da geografia, foi valorizado e compreendido ora com maior ou menor destaque no cenário desta ciência, uma vez que, conforme ocorre a transformação da paisagem, também muda-se o foco de análise e os elementos que estruturam o pensar dominante.” (AZEVEDO, 2011, p. 10)

O dinamismo que envolve o espaço urbano, produz um movimento de reprodução econômico e social, ao revelar a cidade como mercadoria, ou seja, um negócio sob os preceitos do Capital, e compreender as relações sociais ocorridas no espaço urbano é basilar, devido a reprodução da vida no cotidiana evidenciando uma produção e apropriação do solo.

Para tanto, a cidade, Vitória da Conquista, interior da Bahia, recorte espacial, vivencia o processo de urbanização, isto é, um processo de transformação de uma sociedade resultante de uma fragmentação socioespacial, em que a presente pesquisa a fim de entender a fragmentação imposta, destaca o processo de valorização do espaço urbano e os desdobramentos desse dinamismo em sua organização social, por meio da atuação do mercado imobiliário na produção da cidade.

2.1 Fragmentação socioespacial

O espaço urbano, produzido pela sociedade, expressa uma realidade prática baseada na condição, meio e produto da reprodução da sociedade, e materializada no decorrer da história (temporalidade), ou seja, “[...] enquanto produto social é produto histórico e, apresenta-se, ao mesmo tempo, como realidade presente e imediata [...].” (CARLOS, 2011, p. 52)

Ao entender a cidade como espaço-tempo da prática socioespacial, revela em sua territorialidade as transformações sociais no urbano, que os impactos das relações do uso do espaço, é reproduzido a partir das necessidades. Logo, a formação das cidades ganha nova dimensão em que Limonad (2008) pontua:

A urbanização contemporânea extravasa o marco construído, deixa de estar limitada à cidade e conquista a escala territorial. Passa-se, assim, da etapa de urbanização da sociedade para a de urbanização do território. (LIMONAD, 2008, p. 246)

O espaço, resultado da produção capitalista, move-se conforme a lógica do Capital em que a sociedade vivencia um movimento constante, no qual modifica o espaço, sendo este um produto social, pois à medida que produz a valorização do espaço, produz em contrapartida a desigualdade social. (CARLOS, 2011). Outros autores também delineiam acerca da produção do espaço para além do viés capitalista, por sua vez, Santos (1985) destaca:

Nesse caso, o espaço não pode ser formado apenas pelas coisas, os objetos geográficos, naturais e artificiais, cujo conjunto nos dá a natureza. O espaço é tudo isso mais a sociedade: cada fração da natureza abriga uma fração da sociedade atual. (SANTOS, 1985, p. 12)

O espaço é amplo e possui combinações diversas que a todo momento se renovam e modificam. Ao refletir sobre a produção do espaço no processo de constituição da sociedade destaca - se que as relações sociais em sua dimensão espacial são inseparáveis do espaço.

Ao apontar que a sociedade produz e (re) produz o espaço, Carlos (2011) evidencia também a existência de uma ação, na qual a prática social realizada de forma espacial é destacada como uma relação dialética sociedade/espaço. “Isso se dá porque, ao se desenvolver, o capitalismo realiza sua missão histórica - a sua

reprodução -, mas ao fazê-lo cria suas próprias condições como momentos críticos, suscitando a necessidade de sua superação.” (CARLOS, 2018, p. 25)

Ao reconhecer o espaço urbano como produto social, lugar de produzir, vivenciar e observar, Carlos (2018) destaca o movimento do processo de apropriação / produção / reprodução do espaço em seus conteúdos sociais. “A reprodução em seus conteúdos mais profundos revela a relação entre o que se conserva/mantém do processo histórico – as relações de propriedade, de classe e de dominação.” (CARLOS, 2018, p. 41)

Percebe-se que essa relação está atrelada ao seu contexto histórico-social, sendo revelada a partir dos acontecimentos vivenciados na sociedade no instante em que ocorrem as transformações espaciais, em prol das necessidades dos usuários do espaço. Em relação a reprodução do espaço, Limonad (2008) reflete:

A reprodução do espaço, requer um espaço que condiz com as necessidades. Em um espaço que ocorre múltiplas funções, onde todos disputam por satisfazer a reprodução espacial, ocorre a escassez desse espaço, que por sua vez, sofre com o aumento de impactos ambientais (aumento de consumo x escassez de recursos naturais) e geram novas formas de organização espacial. (LIMONAD, 2008, p. 249)

Ao refletir sobre as múltiplas funções produzidas no espaço, as novas formas de organização surgem da relação dialética sociedade/espaço. Logo, o processo de constituição da sociedade destaca que as relações sociais em sua dimensão espacial são inseparáveis do espaço.

Nessa perspectiva de análise, a autora destaca que o espaço ao longo dos tempos passa a ter sentido diverso, evidenciando uma produção multiforme, visto que nesse processo revela as mudanças do consumo provenientes do capital industrial para o predomínio do movimento gerado pelo capital financeiro, em que o espaço é mercadoria. Carlos (2018) expõe:

um novo papel do espaço na acumulação do capital (...) Isto é, a reprodução do espaço urbano da metrópole expõe o momento em que o capital financeiro se realiza através dessa reprodução, produzindo “um novo espaço” sob a forma de “produto imobiliário” que aponta uma mudança na aplicação do capital-dinheiro acumulado do setor produtivo industrial em direção ao setor imobiliário, o que exige uma fluidez avassaladora. (CARLOS, 2018, p. 25-26)

As novas modificações ocorridas no espaço urbano evidenciam uma cidade fragmentada, atendendo aos desejos e anseios de um público específico, formando assim, uma nova concentração urbana na busca por um espaço seguro, tranquilo e com infraestrutura completa (pavimentação, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, área verde e de lazer). Assim, Ueda (2006) comenta que:

Atualmente, muitas pessoas buscam os espaços ideais, muito parecidos com os burgos medievais, cuja cidade é cercada por muros. Essa individualização e esse isolamento podem ser representados, hoje, nas cidades, através dos loteamentos fechados e condomínios horizontais e verticais. (UEDA, 2006, p. 236)

A busca pelos espaços ideais, ocorrem desde a formação das pólis, como também dos burgos medievais, pois, o homem procura vivenciar um espaço que atenda aos seus anseios e necessidades. No entanto, vivenciar esses modelos de cidade e moradia, na atualidade, representados pelos loteamentos fechados e condomínios fechados, produzem uma cidade fragmentada.

Os conflitos e contradições provocados pela fragmentação socioespacial ocorrida do espaço urbano, é observada claramente na “dinâmica centro-periferia e a exclusão socioespacial”. (MAGALHAES; TONUCCI FILHO; SILVA, 2011, p. 18). Esse processo de fragmentação espacial entre o ambiente e os agentes sociais constrói o espaço urbano presente não somente nas metrópoles, mas sendo amplamente vivenciada nas cidades médias brasileiras.

Dessa maneira, como reprodução desse movimento contemporâneo de fragmentação do espaço urbano, tem-se o aumento de novos empreendimentos condominiais, que usam a parcela do solo urbano para ofertar não somente um empreendimento com uma finalidade específica (moradia, por exemplo), mas também um empreendimento que por meio da construção, outros investimentos são atraídos, como comércios, posto de saúde, creches, escolas, instituições, modificando assim, a paisagem e a morfologia da localidade, pois provocam melhorias na infraestrutura, geram empregos, aumentam a arrecadação de impostos, e outras benfeitorias.

Neste contexto, Carlos (2017) analisa a formação de novas espacialidades diante da demanda por imóveis. Essa realidade, produz novos espaços a serem

ocupados e novas centralidades, sendo essas novas localidades produto da articulação entre o poder público, mercado imobiliário e o financeiro. Vale ressaltar também o pensamento de Ueda (2006) quando leciona que:

Hoje, a proliferação de tais empreendimentos não é privilégio das pessoas que vivem nas grandes cidades. Tal modelo tem se apresentado em cidades de porte médio, chegando até as cidades pequenas. Temos assistido ao surgimento de uma nova configuração urbana, onde o modelo tradicional de centro-periferia (periferia onde vive pessoas de baixa renda) tem se transformado radicalmente. Atualmente, caracteriza-se pela expansão de uma nova periferia com a construção de loteamento fechados, uma vez que as classes de maior poder aquisitivo fazem a opção por viver longe do centro da cidade. (UEDA, 2006, p. 236)

Essa articulação vista como vantagens positiva para o desenvolvimento da cidade, refere-se a um jogo de atuação dos promotores imobiliários (incorporadoras, investidores, construtoras, bancos etc.), a fim de agregar novas funções aos espaços não construídos, mas adquiridos para especulação imobiliária e direcionar quais os interessados que poderão consumir esses espaços na cidade.

Essa lógica de mercado está presente no cotidiano da formação das cidades, por meio dos investimentos públicos na implementação de infraestrutura urbana em locais estratégicos. Essa prática em direcionar instituições públicas, universidades, hospitais e shoppings, somada ao papel regulador do Estado modifica as legislações urbanísticas a favor da classe dominante.

Essas práticas somadas com o discurso de “urbanizar e desenvolver a cidade”, dar força para a atuação de promotores imobiliários, juntamente com os proprietários dos lotes, acarretando a busca pela recuperação do investimento realizado à sociedade. Tais práticas provocam o potencial de valorização e modificam os preços dos lotes não edificados, dos imóveis comerciais e residenciais.

Carlos (2020) afirma:

No mundo moderno, essa prática se subsume à lógica da acumulação do capital, o que significa dizer que, preferencialmente, a cidade se produz de modo a permitir a realização do processo de valorização do capital. De outro lado, se a cidade se constitui como condição e meio dessa realização, permitindo a efetivação do ciclo do capital, ela também se transforma em produto, e nessa condição fragmentada. Essa fragmentação se explica pelo fato de que a extensão do valor de troca do solo urbano divide e parcela o espaço,

disponibilizando-o para o mercado de moradia e, nessa condição, a propriedade privada do solo, associada à existência de rendas diferenciadas no seio da sociedade como produto da subordinação ao valor de troca e à realização do mundo da mercadoria, efetivando um dos momentos de realização do processo de acumulação do capital – a compra e venda da habitação. (CARLOS, 2020, p. 414)

A cidade, espaço segregado, revele no urbano as “marcas” da segregação e desigualdade social. E essas “marcas” fortalecem a ineficiência e omissão das instituições públicas em garantir habitação, transporte, segurança, proteção e população. Diante disso, as pessoas escolhem comprar um imóvel dentro de um condomínio fechado e pagar por tais direitos, sendo essa transação uma estratégia de manejo do Capital, a fim de vender espaços construídos em resposta a necessidade da sociedade.

A busca pela produção mais democrática dos espaços, requer uma análise mais específica, não apenas de escala global. O pensar geograficamente é observar a escala local e estabelecer relações de vivência com o território que produz diretamente para assim, poder analisar e compreender com outros espaços. Esse processo de raciocínio geográfico, promove condições para compreender as dinâmicas, ou seja, os movimentos da produção do espaço, demonstrados no urbano.

Tal processo evidencia o espaço como produto mercantil e seu valor de uso e valor de troca é resultado das transformações dos lugares, de forma intencional pelos agentes políticos e econômicos, e, que o cidadão, usuário desses espaços, os consomem de maneiras diferentes por conta das contradições estabelecidas no espaço-tempo.

Os estudos apontam uma relação intrínseca entre os termos: valor de uso e valor de troca, todavia, o valor de uso refere-se à função, no sentido de utilidade de um objetivo ou um bem, e o valor de troca equivale ao poder de compra por meio do capital. (HARVEY, 1980). Entretanto, conforme as mudanças da sociedade e a revolução técnico-científica, o valor da mercadoria vai muito mais além do valor somente pelo uso daquele objetivo ou bem, outros fatores são atrelados ao valor, pois o processo de consumo traz a mercadoria como estratégia do capital.

Marinho (2006) comunga desse pensamento ao abordar que o solo urbano, é peça fundamental nas articulações e relações de uso e troca, ratificando o solo

como mercadoria do capitalismo, pois esse produto em valores monetários será o somatório de todos os processos, ou seja, a depender da localidade que se encontra o lote (terreno), o entorno e o que há nessa localidade (infraestrutura, equipamentos, áreas verdes, entre outros) direcionará tanto o valor desse lote como também os próximos investimentos.

Essa dinâmica espacial manifestada na paisagem revela uma cidade produto, uma mercadoria seletiva na forma de uso. (CARLOS, 2020). Ratificando o pensamento sobre a relação de uso e troca, Smith (1998) afirma:

O valor de uso é parte de um conjunto de relações. E as relações espaciais ajudam a determinar a mercadoria. São as relações espaciais, se entendidas em termos de espaço absoluto ou espaço relativo, que estão nas bases de nossas análises de localização. espaciais organizadas, num grau maior ou menor dentro de padrões identificáveis, que adequadamente constituem a expressão da estrutura e do desenvolvimento do modo de produção.” (SMITH,1998, p. 130)

As ações do poder político no território provêm de leis, decretos e sanções que tem como finalidade o controle e intervenções. A capacidade de gestão em cada território, no sentido locacional, sofre interferências de escalas maiores, por exemplo, o Estado Brasil (governo federal) interfere no governo estadual e conseqüentemente nos governos municipais, outro exemplo de escalas ocorre também por meio das influências entre cidades “megalópoles” com as cidades que dependem de mercadorias e serviços.

Santos (1985) afirma que

O território é formado por frações funcionais diversas. Sua funcionalidade depende de demandas de vários níveis, desde o local até o mundial. A articulação entre diversas frações do território se opera exatamente através dos fluxos que são criados em função das atividades, da população e da herança espacial. (SANTOS, 1985, p. 96)

Diante disso, é necessário compreender a definição de território como poder. Souza (2013) destaca que o território se assemelha como “campos de força” que só existe enquanto durarem as relações sociais e, além disso, a territorialização e desterritorialização são processos que envolvem o exercício de relações de poder e a projeção dessas relações no espaço, por meio das relações sociais, das

dimensões e características que contribuem para a dinâmica do espaço e poder. Carlos (2020) destaca:

O cidadão diferencia-se em relação à distribuição da riqueza gerada em cada sociedade definindo o modo como se estruturam as relações sociais (assim como as normas e leis) por meio da existência da propriedade (como forma contratual). Assim, a forma urbana vai revelando a justaposição entre uma morfologia social (a estruturação das classes na sociedade) e uma morfologia espacial (a distribuição dos cidadãos no espaço da cidade, a partir de sua localização na classe). (CARLOS, 2020, p.414)

Isso porque, no território, há uma pluralidade de sujeitos com suas próprias relações, sejam elas contraditórias ou similares entre si, como também o movimento de interligação entre lugares, pessoas, identidades, entre outros. Além dessas abordagens, sobre o espaço urbano, Souza (2013) discute a potencialidade do conceito para a pesquisa socioespacial, a fim de “[...] examinar como a paisagem condiciona a nossa (in) sensibilidade e o modo como somos socializados”. (SOUZA, 2013, p. 57)

Ou melhor, o autor exemplifica situações cotidianas identificadas por meio da transformação, manipuladas e articuladas pela lógica do capital, ao condicionarem o olhar das pessoas na direção imposta e/ou desejada, como ocorre nas cidades turísticas, em que o turista é direcionado aos locais atrativos, não sendo conduzido para locais “indesejáveis” nas cidades.

Outro exemplo, vivenciados no urbano são os investimentos em pontos específicos (embelezamento da área) a fim de atrair mais investimentos, circulação, aumento de preços do solo e conseqüentemente aumentar as arrecadações de tributos e impostos. Carlos (2020) reflete:

Nessa direção, a produção da segregação é definida no âmbito da produção social da cidade determinando os modos de sua apropriação numa totalidade complexa de relações sociais individualizado no curso da história. (CARLOS, 2020, p. 414)

As disfunções estruturais expressadas na territorialidade por conta das novas práticas sociais, evidenciam a “relação entre produção social da riqueza e a apropriação privada dessa riqueza”. (CARLOS, 2020, p. 414), em que Botelho

(2007) revela o espaço urbano como hierárquico e fragmentado, destacando que a “separação espacial das distintas classes sociais, na medida em que, tendencialmente, homogeneiza-se socialmente as áreas da cidade através dos mecanismos de hierarquização dos preços de acesso à terra urbana e à moradia”. (BOTELHO, 2007, p. 15)

Essa logística engendrada pelo Capital faz com que ocorra uma fluidez dos espaços, com a melhoria da infraestrutura e alocação de equipamentos que provocam a materialização da fragmentação. (BOTELHO, 2007). Sendo essa separação espacial não dita explicitamente, é sentido inconscientemente pela sociedade, pois à medida que se “urbaniza” os espaços, eles se tornam valorizados e expulsam uma parcela da sociedade que não tem aporte financeiro para consumir esse novo espaço. Dentro desse pensamento, Botelho (2007), explana:

A segregação socioespacial se faz cada vez mais presente através dos processos de valorização imobiliária e de fragmentação, homogeneização e hierarquização do espaço urbano. Os habitantes das cidades não são somente expulsos das áreas mais valorizadas, mas sim da própria cidade e do que Henri Lefebvre (1999) chamou ‘as positivities do urbano’. A reclusão em condomínios fechados, nos shopping centers, nos automóveis particulares são efeitos de uma concepção que vê na cidade algo que não mais pertence aos seus moradores, nem aos mais abonados – que tentam fugir dos crescentes perigos que a cidade passa a representar para eles -; nem aos mais pobres, que por sua vez, não possuem acesso a essas “positivities”, sendo “depositados” nas periferias distantes do consumo, do trabalho e do lazer, ou separados dos ricos por muros e outros tipos de barreiras cada vez mais visíveis na paisagem urbana. Cabe a seus habitantes a escolha entre retornar a casa, ou seja, apropriarem-se da cidade em que vivem, ou se conformarem com o fato de que ela foi tomada pelo capital e seus agentes (imobiliários, financeiros, etc.). (BOTELHO, 2007, p. 13-14)

Dentro dessa perspectiva, uma parcela da sociedade, por ter um salário satisfatório, tem a potencialidade de escolher e pagar pelas áreas valorizadas e conhecida por lugares privilegiados, pagando altos valores para consumir uma mercadoria específica (solo urbano ou habitação própria), em contraponto a essa sociedade, existem a maioria da população com salários restritos e que não podem escolher onde querem morar, consumindo as áreas menos privilegiadas e menos equipada, surgindo assim a “cidade legal e ilegal”, confirmando assim, a ideia de segregação e exclusão no que tange o direito à cidade.

O movimento de expansão do território em detrimento das atividades produtivas e econômicas (serviços, indústrias, moradia etc.) e do crescimento populacional evidencia o fenômeno da acumulação de riquezas e apropriação do uso do solo, visto que a cidade capitalista, produz e negocia o espaço para diversos usos, promovendo assim o processo da luta de classes e seus desdobramentos provenientes do consumo pelas diversas classes sociais.

Marinho (2006) destaca que “[...] o arranjo espacial das cidades, por sua vez, traduz as relações de poder e conflitos entre as classes sociais, as instituições, o particular e o universal [...] esse poder é revelado a partir da apropriação do espaço”. (MARINHO, 2006, p.114-115)

O autor ainda explica baseado na leitura de Carlos (1996) que a forma de ocupação do solo está vinculada ao valor do mesmo, e essa relação provoca uma segregação socioespacial, em que o solo urbano (mercadoria capitalista) direciona o produzir, consumir e o morar, determinando o arranjo espacial e o perfil social do urbano.

Seja por meio da compra, aluguel ou arrendamento, o uso do solo tem valores diferenciados, demonstrando as diversas formas de apropriação e evidencia a realidade da configuração espacial proveniente da lógica do Capital, que revela o uso do solo de forma desigual. Essa prática promove uma espacialidade urbana em que processos de fragmentação urbana (SPOSITO, 2013) e auto-segregação por meio de moradias muradas em espaços residenciais fechados, através do investimento maciço em grandes empreendimentos condominiais.

Diante das articulações entre a valorização do solo e a fragmentação socioespacial, percebe-se que a lógica do capital e a atuação do setor imobiliário são responsáveis pelos impactos nas cidades médias, inclusive, na cidade de Vitória da Conquista – BA.

2.2 Política Habitacional e suas implicações no urbano

A política de habitação no Brasil começou sem um planejamento e regulamentação específica para obtenção de crédito na aquisição de imóveis. Em

1964 surgiu o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) mediante a Lei nº 4.380, para reduzir o déficit habitacional ao reformular o Sistema Financeiro Nacional, por meio da abertura do mercado de títulos e da correção monetária para o financiamento habitacional de longo prazo e com juros baixos, a fim de facilitar a construção, reforma ou aquisição de imóveis residenciais. (COIMBRA, 2018)

No entanto, poucos tinham acesso a essas operações, intermediadas pela Caixa Econômica Federal e por Instituições de Previdência na época. Além disso, o SFH funciona de modo a padronizar as negociações imobiliárias visto que sua atuação viabilizou o crédito imobiliário por conta dos depósitos em caderneta de poupança e do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), com o fortalecimento desse sistema, surgiu o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) em 1967 para habitação em áreas urbanas, sendo todos esses administrados e fiscalizados pelo Banco Nacional de Habitação (BNH). (COIMBRA, 2018)

Como destaca Botelho (2007):

Entre 1964 e 1984 foram concebidos 487.471 financiamento através das cooperativas habitacionais, correspondendo a 11,2% do total contratado pelo SFH [...] população com rendimentos entre 1,5 e 6 salários mínimos num primeiro momento (até 1980), e sem limite superior de renda, num segundo momento (entre 1980 e 1986). Com a crise do financiamento público para as camadas de médios e altos rendimentos, o cooperativismo habitacional também entrou em declínio ao longo da década de 1980, acompanhando a tendência de desarticulação das relações de financiamento e provisão habitacional que marcaram a segunda metade da década de 1980. (BOTELHO, 2007, p. 214)

Após o período de ascensão desse sistema, o país passou por momentos difíceis como a crise do petróleo, a dívida externa e inflação, desencadeando a extinção do BNH em 1986, transferindo suas atividades para o Banco Central do Brasil, Caixa Econômica Federal e pelo Ministério da Fazenda. Na década de 90 por conta da fragilidade do sistema, o setor da construção civil e do crédito imobiliário sofreu retenção, surgindo assim o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), nº Lei 9.514/97, a fim de recuperar o sistema e retornar as transações imobiliárias. (BOTELHO, 2007)

A partir de 1990, para suprir a demanda da classe média e alta, surgiu novas

formas de financiamento por meio das cooperativas habitacionais e consórcios imobiliários com o autofinanciamento ou autoconstrução que segundo Botelho (2007), “autofinanciamento entende-se a modalidade de construção e venda de imóveis caracterizada pelo co-financiamento entre imobiliárias, incorporadoras, construtoras e compradores de imóveis [...]” (BOTELHO, 2007, p. 214). Vale abordar que em 1996 o CEF lançou outras linhas de crédito habitacional, porém para um público específico de alto padrão.

A partir da década de 2000, o SBPE passa a ser um modelo de financiamento para à aquisição de propriedades, seja o primeiro imóvel ou não. Pois, essa modalidade se destaca na execução de empréstimos com recursos do FGTS, com tempo de financiamento maior (35 anos), sem restrições quanto ao número de imóveis. Vale destacar que essa modalidade não é para pessoas de baixa renda, pois não fornece subsídio pelo Governo Federal e refere-se a casas ou apartamento com valores acima de R\$ 198 mil.

Em 2001, criou-se o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/2001 o qual estabelece as diretrizes para a política urbana e sua aplicabilidade na gestão democrática em relação a regularização fundiária, sustentabilidade ambiental, social e econômica e a questão da especulação imobiliária. A lei tem como aspectos fundamentais o bem da coletividade, a segurança, o bem-estar dos cidadãos e o equilíbrio ambiental trazendo novas possibilidades para o planejamento e gestão territorial.

Após a criação do Estatuto da Cidade, em 2003, surge o Ministério das Cidades e em 2004 a implantação da Política Nacional de Habitação (PNH) destacado por Coimbra (2018) “que buscavam universalizar o acesso à moradia, normatizar a função social da propriedade urbana e o planejamento das cidades, buscando alterar realidade da política habitacional brasileira.” (COIMBRA, 2018, p. 94)

De acordo Coimbra (2018):

Para facilitar e operacionalizar a captação de recursos e provisão de moradias houve a divisão em dois sistemas: o Sistema Nacional de Habitação de Mercado (SNHM) e o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS). Além dessa divisão geral, os programas federais também foram divididos com o objetivo de voltarem-se à urbanização de assentamentos precários e/ou a produção habitacional e estes subdivididos em diversos outros programas,

como podem ser encontrados em documentos oficiais, como por exemplo, o Plano da Secretaria Nacional de Habitação (2010), que tem por objetivo apresentar uma síntese de como ocorreu a retomada do planejamento no setor habitacional, buscando enfrentar as necessidades presentes na habitação do país. (COIMBRA, 2018, p. 94)

Dessa forma, houve a necessidade de ampliar o sistema de produção habitacional, e a partir de 2006, ampliou-se os créditos para habitação, surgindo em 2007 o Programa de Aceleração do Crescimento (2007) e em 2009, o Ministério das Cidades (MC) lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) com recursos provenientes do Orçamento Geral da União (OGU) juntamente com o Fundo de Garantia por tempo de Serviço (FGTS).

Esse programa facilitou a aquisição do primeiro imóvel por meio do financiamento e por conta disso, muitas famílias de baixa renda tiveram a oportunidade de obterem uma moradia. Vale ressaltar que o PMCMV atingiu as famílias de até 10 (dez salários-mínimos na época).

O PMCMV foi um programa que facilitou a muitos brasileiros a conquistarem a tão sonhada casa própria (primeiro imóvel), principalmente para as classes de baixa renda com vantagens para a aquisição. O início do PMCMV era dividido em faixas I, II e III e depois foi sendo modificado. Sendo a primeira faixa para famílias de até R\$ 1.600 com as vantagens: sem consulta aos órgãos de proteção de crédito, subsídio de até 96% do valor do imóvel, taxa de juros reduzidas, prazo de financiamento de 120 meses e sem a necessidade de pagar uma quantia como entrada.

A faixa II refere-se a famílias que ganham de R\$ 1.600 a R\$ 3.275, tendo como vantagens subsídio de até R\$ 25 mil, taxas de juros reduzidas, prazo de financiamento de 30 anos, no entanto, é necessário dar um sinal de entrada, um valor fornecido pelo Banco, e, o nome do cliente é consultado nos órgãos de proteção ao crédito e há análise de risco.

Por fim, a faixa III, famílias de renda acima de R\$ 3.275 até R\$ 5.000 não tem a possibilidade de subsídio, as taxas de juros também são reduzidas, prazo de financiamento de 30 anos, no entanto, é necessário dar um sinal de entrada, um valor fornecido pelo Banco, o nome do cliente é consultado nos órgãos de proteção ao crédito e há análise de risco.

Em 2020, a política habitacional, substituiu o PMCMV pelo Programa Casa Verde e Amarela, passando por uma estruturação a fim de atender famílias com renda mensal de até R\$ 7 mil divididos em três grupos, sendo o primeiro com renda de até R\$ 2.000 sem isenção das taxas de juros, e a possibilidade de receber subsídio do governo de até R\$ 47.500, dependendo da localização do empreendimento e da avaliação de crédito; o Grupo 2 com renda de R\$ 2.000 a R\$ 4.000 possibilidade de receber subsídio de até R\$ 29.000,00 dependendo da região do país e da avaliação de crédito; e por último o Grupo 3 pessoas com renda entre R\$ 4.000,00 e R\$ 7.000,00, não tendo direito a subsídio, conforme demonstrado no Quadro 1.

Quadro 1 - Diferenças entre o Minha Casa, Minha Vida e o Programa Casa Verde e Amarela, 2022

PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA			 CASA VERDE E AMARELA		
Faixa	Faixa de Renda	Modalidades de Atendimento	Grupo	Faixa de Renda	Modalidades de Atendimento
Faixa 1	Até R\$ 1.800	Produção Subsidiada	Grupo 1	Até R\$ 2.000	✓ Produção Subsidiada; ✓ Regularização Fundiária; ✓ Melhoria Habitacional e Regularização Fundiária; e ✓ Produção Financiada
Faixa 1,5	Até R\$ 2.600	Produção Financiada			
Faixa 2	Até R\$ 4.000		Grupo 2	R\$ 2.000 a R\$ 4.000	✓ Produção Financiada; e ✓ Regularização Fundiária (até R\$ 5.000)
Faixa 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000		Grupo 3	R\$ 4.000 a R\$ 7.000	

Fonte: Governo Federal, 2021².

Além desse levantamento da distinção entre os programas ainda tem o comparativo com o SBPE, pois muitas pessoas, não se enquadram na categoria do Programa Casa Verde e Amarela, antigo PMCMV e utilizam do programa SBPE para conquistar o primeiro imóvel ou aumentar o patrimônio com a aquisição de mais propriedades, porém nessa categoria, não há possibilidade de conseguir o subsídio do Governo e quanto maior a entrada na assinatura do contrato, melhores condições de financiamento CEF irá fornecer.

Por conta da Pandemia do Coronavírus (COVID-19) em 2020 houve desde então alterações nas transações e atividades mundiais, elevando os preços dos

² Disponível em < <https://www.gov.br/mdr/pt-br/assuntos/habitacao/casa-verde-e-amarela/saiba-o-que-muda-com-o-novo-programa>> Acessado em novembro de 2021.

produtos, insumos, materiais, interferindo nos valores dos imóveis, prejudicando muitas pessoas no acesso a casa própria, fazendo com que as pessoas utilizassem mais o programa SBPE, passando a ser a modalidade mais utilizada.

Sendo assim, o financiamento de imóvel refere-se à aquisição de casa e apartamento, usado ou novo. Atualmente a CEF financia até 70% do valor, exceto imóveis na planta ou em construção custando mais de R\$ 750 mil, o qual pode ser financiado até 80% do valor, sendo o limite de R\$ 3 milhões autorizados pela instituição. Outro ponto relevante também são a redução das taxas de juros para crédito imobiliário a fim de haver maior adesão e conseqüentemente aquisição de imóveis.

Outro ponto a ser abordado diante desses programas e da propagação dessa modalidade para obtenção de moradia foi o dinamismo promovido, o qual proporcionou um movimento complexo na ampliação do mercado privado de habitação, para atender as demandas surgidas como também a disputa pelos chamados “vazios urbanos”, para a aquisição dos terrenos, visto que a propriedade de terra tem papel fundamental para a concretização dos produtos imobiliários.

Os diversos capitais envolvidos desde a aquisição da propriedade de terras, a gestão das incorporadoras, a execução das obras, do financiamento e do consumidor final (cliente do imóvel), entre outros, evidenciam uma articulação multifacetada, a qual demonstra a potencialidade desses agentes na transformação das cidades, engendrados pela lógica do Capital que por meio da circulação monetária, produz uma valorização por conta da produção habitacional. (HARVEY, 2013)

Além disso, Ueda (2006) assegura que o Estado deixa de realizar investimentos em importantes áreas, passando a gerenciar apenas alguns serviços estratégicos. Ele passa a atuar somente como órgão regulador e provedor de bens e serviços básicos.

E essa política gera um efeito cascata, afetando os diferentes níveis sociais e, conseqüentemente, provocando o aumento da violência e da insegurança. A ineficiência das instituições públicas em garantir a segurança e proteger a população faz com que, as classes de maior poder aquisitivo se isolem em suas residências em áreas fechadas com acesso controlado. A mesma autora conclui que:

Portanto, a construção dos loteamentos fechados introduz e provoca uma descontinuidade urbana, uma vez que tais empreendimentos podem concentrar determinados serviços e setores de atividades e ao mesmo tempo provocar a dispersão urbana por estarem localizados longe do centro urbano. (UEDA, 2006, p. 238)

É isso que acontece quando o Estado deixa o solo urbano à mercê dos agentes imobiliários, e também dos grandes empresários (grupo dominante), causando, como efeito colateral, a fragmentação do espaço urbano, conforme será demonstrado nos próximos tópicos, tendo como recorte espacial, a cidade de Vitória da Conquista.

O ato de produzir da sociedade (produção da vida), apresentada como “[...] produção do espaço é condição e meio de realização das atividades humanas em sua totalidade [...]”. (CARLOS, 2011, p. 62). Isto é, as transformações sociais, políticas e econômicas demonstram um espaço desigual, manipulado pelo sistema econômico capitalista.

Ueda (2006) aborda que “com a construção das novas periferias, a dimensão temporal da cidade passa a ter um outro sentido. As novas práticas cotidianas e as novas temporalidades buscam ajustar com maior precisão as novas relações espaciais”. (UEDA, 2006, p. 238).

Sendo assim, as cidades vivenciam uma urbanização contraditória, que ultrapassam as desigualdades econômicas, pois expõem desigualdades multidimensionais, demonstradas nos indicadores demográficos, socioeconômicos e urbanísticos, ocasionando uma fragmentação socioespacial.

Essa fragmentação, fruto do processo de metropolização, modificou o modo de planejar a cidade, pois antes o planejamento urbanístico ocorria no território como um todo, porém a cidade atual centraliza as ações em pequenas partes do território, de acordo as intenções dos agentes econômicos e promotores imobiliários. (CARLOS, 2020)

Tais mudanças desencadearam o processo de reconfiguração da estrutura urbana, em que o estudo dessas subdivisões e sua compreensão no movimento ocorrido no espaço urbano, iniciado nas metrópoles e atualmente vivenciado pelas cidades de médio porte, são percebidos por meio da criação dos espaços exclusivos

para uma parcela mínima da população que almejam viver em espaços residenciais fechados, semelhantes a ilhas e/ou grupos fechados. (GUZMÁN E HERNÁNDEZ, 2013)

O aumento da procura por esses espaços fechados tem impactado diretamente no espaço urbano e esse consumo alterou o modo de viver das pessoas, criando essas ilhas, e conseqüentemente, fragmentando, ou seja, repartindo o espaço e provocando uma exclusão socioespacial por meio de desigualdades sociais, culturais, econômicas, produzindo assim uma nova divisão social do espaço percebida nas novas formas de ocupar e vivenciar a cidade. (SPOSITO; GOES, 2013)

Guzmán e Hernández (2013) trazem dois conceitos fundamentais para o entendimento, tais quais: diferenciação social - aspecto presente desde as primeiras civilizações na estrutura social e no território, identificados nos padrões culturais, educacionais e econômicos; e a polarização social, conflitos entre os grupos sociais que utilizam o espaço como forma de identificação, em que os mais abastados economicamente dominam o espaço e remodela conforme seus interesses.

Santos (2020) pontua:

[...] cada lugar é o resultado da combinação espacialmente seletiva de variáveis diferentemente datadas. É à seletividade com que os diversos aspectos do moderno realizam o seu impacto sobre um lugar determinado que se deve a diferença entre os lugares; e a combinação particular de variáveis diversamente datadas constitui o *tempo espacial* próprio a um determinado lugar. (SANTOS, 2020, p. 106)

Com isso, o movimento no território produz mudanças significativas e espaços fragmentados por conta dos investimentos em diferentes níveis, como Carlos (2018) revela que “existe, portanto, a produção-reprodução do espaço social como necessidade do modo de produção enquanto manutenção das relações de dominação”. (CARLOS, 2011, p. 29)

É por isso que o Capital estrategicamente se esforça para produzir uma paisagem e, de certa forma, um espaço urbano valorizado, a fim de elevar o fator econômico do solo urbano, o que potencializa a desigualdade social entre setores urbanos na cidade.

Harvey (2016) analisa que:

A paisagem geográfica construída pelo capital não é um produto passivo. Ela evolui segundo determinadas regras práticas que – como as que governam a evolução combinatória das tecnologias – têm uma lógica autônoma, porém contraditória. O modo como a paisagem evolui afeta tanto a acumulação de capital quanto a maneira como se manifestam as contradições do capital e do capitalismo no espaço, no lugar e no tempo. A independência com que a paisagem geográfica evolui tem um papel fundamental na formação das crises. (HARVEY, 2016, p. 139)

As cidades sejam nas metrópoles como também nas médias ou pequenas cidades, a produção do espaço urbano nas últimas décadas, têm sofrido mudanças, revelando um novo processo e alterando a configuração espacial ao evidenciar as novas formas do habitar a cidade. Essas novas ocupações e usos do espaço urbano revela um processo de acumulação de Capital, como também o processo de valorização, tendo como ponto central, a valorização do solo urbano.

A valorização do solo urbano é confirmada por meio da atuação do mercado habitacional, sendo esse mercado um exemplo da transformação do espaço em mercadoria. No Brasil, por meio do processo de urbanização, o mercado imobiliário teve grande impulso com o surgimento dos programas habitacionais, que facilitaram o acesso a bens e serviços pela população com poder aquisitivo reduzido e os promotores imobiliários enxergarem o potencial de negócio. (LIMA; MACHADO, 2018). Carlos (2018) reflete:

Nesse caminho é possível apreender o momento a partir do qual o espaço passa a ser fundamental para a reprodução do modo de produção capitalista, como condição para a reprodução ampliada do capital assegurada pelo Estado (que produz um espaço controlado). Em seu desenvolvimento, o capitalismo produziu, segundo essa argumentação, o espaço da mundialidade através de relações novas de reprodução e dominação. (CARLOS, 2018, p. 70)

As novas relações de reprodução e dominação, teve como principal agente, as incorporadoras e construtoras, com o poder articulador na compra de terrenos, execução da obra, promoção da venda e documentação do cliente junto aos órgãos financiadores, a fim da obtenção do financiamento habitacional, entre outros. (SHIMBO, 2010)

Nesse sentido, Shimbo (2010), ao abordar um novo dinamismo nos processos

econômicos capitalistas que interfere diretamente na produção socioespacial do urbano, aponta as transformações nas relações entre política pública habitacional e a produção privada de moradias e declara que essa relação sempre existiu, contudo:

Ela se redesenhou com a entrada do capital financeiro nas grandes empresas construtoras e incorporadoras e com o aumento de recursos dos principais fundos públicos e semipúblicos – o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) -, do Sistema Financeiro da Habitação (SFH), a partir de meados dos anos 2000. (SHIMBO, 2010, p. 23)

Essas transformações têm provocado um rápido crescimento da produção de moradias com a utilização do crédito habitacional, operado pelo Sistema Financeiro de Habitação - SFH, em que Shimbo (2010) aponta essa nova dinâmica, denominada pelo mercado imobiliário como um segmento econômico, que são empreendimentos residenciais. Esse novo dinamismo favoreceu a implantação de espaços residenciais fechados (murados), controlados por segurança e público privado.

A crescente oferta por esses espaços fechados residenciais (condomínios fechados) é a resposta que o setor imobiliário apresentou para a população, visto que a cidade com seus problemas sociais favoreceu a formação desse mercado consumidor que procura um espaço de segurança e com infraestrutura atrativa (áreas verdes, sociais, piscina, academia, entre outros).

Desse modo, o espaço urbano representa uma condição para justificar sua apropriação por parte dos agentes imobiliários. Sendo importante analisar, essas implicações na produção do espaço urbano da cidade de Vitória da Conquista - BA, recorte socioespacial da pesquisa, a fim de compreender por meio desse exemplo os processos que se constituíram e se moldaram no tempo e espaço.

3 A EXPANSÃO DO MERCADO IMOBILIÁRIO E SUA PARTICIPAÇÃO NA URBANIZAÇÃO DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

Para entender as transformações ocorridas no contexto da urbanização recente da cidade de Vitória da Conquista, interior do Estado da Bahia, é necessário analisar brevemente o processo de urbanização e a configuração espacial a partir dos estudos dos principais teóricos que pesquisam o território conquistense tais quais: Ferraz (2001) e Rocha (2014), como também os autores Santos (2020), Marinho (2006), Carlos (2011), Sposito; Goes (2013) os quais analisam cidades do mesmo porte do recorte espacial.

As transformações socioespaciais ocorridas desde o século XVIII fez com que a cidade produzisse em seu espaço urbano uma formação distinta das cidades circunvizinhas, trabalhando de forma mais plana e organizada com destaque no final do século XX com a aplicabilidade de legislações com a finalidade não só de controlar, mas também de instruir e direcionar a população com o estabelecimento de regras, seja elas parâmetros e até mesmo taxações no que tange a violação.

Sendo assim, os estudos sobre a urbanização de Vitória da Conquista demonstram uma evolução na formação do espaço urbano que indicam mudanças estruturais e físicas no tempo-espaço que serão destrinchadas nos próximos subtemas. Santos (2020) aborda sobre essas mudanças ao dizer:

[...] o que nos interessa é o fato de que a cada momento histórico cada elemento muda seu papel e a sua posição no sistema temporal e no sistema espacial e, a cada momento, o valor de cada qual deve ser tomado de sua relação com os demais elementos e com o todo. (SANTOS, 2020, p. 20)

Essas mudanças em cada momento vêm sendo revelado no espaço urbano por meio de características similares as cidades brasileiras em que o processo de urbanização provém da lógica do capital, sendo essas mudanças resultado da oferta e do consumo produzido por conta dos períodos econômicos e manifestado no aumento populacional e dos fluxos comerciais realizados na cidade. (ROCHA; FERRAZ, 2005)

3.1 Antecedentes da urbanização de Vitória da Conquista – BA.

O processo de ocupação do solo urbano de Vitória da Conquista teve início em meados do século XVIII, período das expedições dos bandeirantes em busca de metais preciosos e na política de ocupação entre as margens do Rio Pardo até o Rio das Contas, conhecido como Sertão da Ressaca.

Rocha (2014) explana:

O município de Vitória da Conquista tem uma história que remonta à colonização exploratória do território brasileiro, sua identidade territorial é marcada pelas incursões pertencentes ao processo de colonização portuguesa do século XVIII e início do século XIX. A busca do ouro, na faixa de terras entre o Rio Pardo e de Contas, aliado às políticas de interiorização do Governo Português, levaram a uma ocupação efetiva das terras hoje pertencentes ao município de Vitória da Conquista e Região. (ROCHA, 2014, p. 1-2)

Esse movimento de atividades comerciais alterou a paisagem antes natural, transformando-a para atender ao mercado europeu e conseqüentemente ocupando as terras e dando origem a cidade. Sobre esse sistema de sesmaria. Rocha (2014) explica

[...] para garantir essas divisas existia uma política de fixação territorial por parte do Governo Português que consistia na doação de terras para quem tivesse interesse em produzir e desenvolver atividades mercantis no território”. (ROCHA, 2014, p. 4)

Dessa forma, à medida que abriam as estradas para facilitar o transporte e circulação da produção, esses imigrantes iam ocupando o território, às margens do Rio central da província, chamado de Rio Verruga. Dentre essas ocupações, o português João Gonçalves da Costa, adquire as terras do Sertão da Ressaca e nomeia a atual Vitória da Conquista, como Arrayal de Nossa Senhora da Victória. (ROCHA, 2014)

Como destacado por Rocha (2014):

Entre 1725 e 1760, vários sertanistas adentraram pelas terras no trecho entre o Rio Pardo e o Rio de Contas dentre eles Destacam-se: o Coronel Pedro Leolino Mariz -1724-1758; o Coronel André da Rocha Pinto 1724-1732; Domingos Dias do Prado 1724-1732; João da Silva Guimarães -1734-1758 e João Gonçalves da Costa 1752-1819. (ROCHA, 2014, p. 3)

A ocupação do Sertão da Ressaca por esses portugueses foi marcada por várias batalhas a partir de 1752, nesse período, havia poucas construções, apenas uma igreja central e algumas residências, cerca de 60 pessoas residentes em 1780 (IVO, 2001). Rocha (2014) explana:

A forma urbana de Vitória da Conquista em 1817 já possuía uma característica das cidades da Europa que em sua planificação, os traçados das ruas seguiam o modelo tipo xadrez e retangular, no caso de Conquista como bem demonstrou Wied-Neuwied, a forma retangular da vila já demonstrava os indícios de uma tenra urbanização no estilo modernista que a definia. Ao centro dessa área quase retangular foi construída a primeira igreja matriz, tradição de toda a colonização Portuguesa no Brasil, todo povoado cujas funções eram habitar descendentes diretos de Portugal, tinha como primeiro passo a construção da igreja, símbolo da religiosidade predominante em toda a sociedade europeia dos séculos XVI, XVII e XVIII; que foi introduzido no território da colônia e marcava toda a tenra morfologia urbana que surgia com as povoações, a localização da igreja e a espacialidade da praça. (ROCHA, 2014, p. 13)

Durante esse período, o crescimento populacional foi de forma lenta, e a atividade econômica era a produção de algodão e de gado para outras localidades. (FERRAZ, 2001). Em 1840, mais uma vez o nome foi modificado, de Arrayal de Nossa Senhora da Victória para Vila Imperial da Vitória, e em 1891, deixa de ser vila e passa para a categoria de cidade e em 1943, recebeu a nomeação: Vitória da Conquista. Como destacam Rocha e Ferraz (2005):

Já em 1840, desmembra-se e eleva-se à categoria de Cidade, tendo como nome oficial Imperial Vila da Vitória, formando uma área de aproximadamente 30.000 Km². Constituíam-se enquanto área urbana pequenas glebas produtivas tais como oficinas em nível de artesanatos, que produziam sapatos, chapéus de couro e de palha, selas e arreios em geral; de carpintaria, sobretudo de carros de bois e charretes, pequenas fundições

de ferro a carvão, que fabricavam ferraduras, instrumentos cortantes entre outros. (ROCHA; FERRAZ, 2005, p. 7)

Esse processo de territorialização e ocupação, enquanto procuravam por minérios, começaram a desenvolver o setor agropecuário e conseqüentemente de comércio local. Rocha (2014) aborda a pecuária como atividade fundamental para acumulação de riqueza e aquisição de bens e propriedade, pois enquanto procuravam pedras preciosas, João Gonçalves da Costa, fixava-se e ocupava o local por meio da criação bovina.

Por conta da localização estratégica (entreposto comercial e ligação literal - sertão baiano) como afirma Maximiliano Von Newied (1840, p. 392) sobre o arraial “Conquista não é desagradável” segundo o autor o arraial possuía uma paisagem de “umbrosa floresta” ou outras palavras o entorno do arraial possuía uma configuração geoambiental que favorecia a fixação de moradores no entorno do núcleo urbano já existente.

Com o passar dos tempos, o número de residentes foi aumentando, ao mesmo tempo em que funcionava como ponto de parada das tropas e tropeiros, com isso, houve um aumento de casas no arraial e a nucleação urbana nesse sentido impulsionou o processo de urbanização que se desenvolveu às margens do Rio Verruga, na antiga rua Grande, atual Praça Tancredo Neves, desse ponto, expandiu-se em direção a Serra do Periperi, com a abertura da estrada que ligava o Sertão (divisa de Minas Gerais) à Capital da Bahia, passando pela rua Grande, atual Praça Barão do Rio Branco e adjacências.

No início do século XX, sobretudo nas décadas de 1920 a 1940, o centro da cidade vivencia um adensamento de casas simples e sobrados tipo Village. (MORAIS,2009) O arruamento figurava-se com o traçado das ruas irregulares entre a Rua Grande e seu entorno. Ferraz (2001) relata que “o desenvolvimento do comércio e abertura de estradas como a Ilhéus – Lapa (BA 415) e a Rio Bahia (BR 116) em meados do século XX, proporcionaram a intensificação do crescimento da zona urbana”. (FERRAZ, 2001, p. 31)

Essa intensificação fez surgir alguns bairros e loteamentos ao redor das rodovias, tais como: o bairro Brasil, o Patagônia, o Ibirapuera, e o São Vicente; uma vez que o centro da cidade já estava consolidado tanto por residências, quanto por comércios de pequeno porte. Porém o boom de criação de lotes na modalidade de loteamentos ocorreu entre as décadas de 1970 e 1980. Com o surgimento de grandes lotes todos numa proporção gigantesca de lotes, exemplo: o Conveima (1978/79) com cerca de 10 mil lotes, o Boa Vista (1979/80) com cerca de 5 mil lotes.

Observa-se que durante todo esse processo de expansão da malha urbana da cidade de Vitória da Conquista, houve um negligenciamento dos requisitos mínimos de estruturação urbana já existente no mundo moderno, seja pela adoção de uma infraestrutura urbana mínima exigida pela legislação vigente da época, ou pela adoção de uma política urbana mais consolidada e preocupada com o bem estar social.

Constata-se que nesse período 1970/1980 o poder público municipal e os promotores imobiliários, não se preocuparam em executar o mínimo necessário de infraestrutura urbana em tais lotes e loteamentos, sobretudo os itens de drenagem e escoamento das águas pluviais, saneamento básico, pavimentação asfáltica e iluminação pública; itens indispensáveis para a adoção da política urbana prevista em lei e para a melhoria da qualidade de vida da população como um todo. (CARLOS, 2011)

Ao analisar os dados populacionais de Vitória da Conquista dos anos finais do século XX, sobretudo entre 1970 e 2000, percebe-se que nesse período a população mais que dobrou o seu contingente populacional verificando-se que a cada década desse último quartel do século XX, a população urbana, crescia no ritmo acelerado sendo que em 1970 a população urbana de Vitória da Conquista era de um pouco mais de 84 mil (oitenta e quatro mil) pessoas, no entanto, segundo os dados do IBGE (2010), esse número mais que triplicou em 40 anos.

Esses níveis em relação espaço-tempo são notados na história e na configuração espacial de Vitória da Conquista. Pois, a abertura de loteamento foi direcionada a grupos específicos de classe social, presente na pesquisa de Ferraz (2001) ao pontuar os loteamentos populares: Patagônia, Kadija; Chácara Alto da Boa Vista; Santa Tereza e Vila Elisa e ao leste com os loteamentos destinados à classe média e por meio da implantação das Cooperativas Habitacionais (INOCOOP). (FERRAZ, 2001)

Em meados da década de 1990, implanta-se novos conjuntos habitacionais para pessoas de classe baixa, tais quais: Vila Serrana I, II, III e IV (Noroeste) e na região Leste teve o conjunto Morada do Bem Querer. Outro ponto importante a ser notado que conforme abriam novos loteamentos mesmo sendo de forma intencional e conforme a lógica do Capital, esses novos traçados eram realizados de forma mais retangulares do que o centro tradicional. (FERRAZ, 2001)

Outro ponto relevante a ser abordado que durante todo esse processo de expansão da malha urbana e da nova configuração no território, mesmo sendo algo aparentemente positivo, trouxe à tona as negatividades no urbano (violência, insegurança, medo), por meio da ineficiência da infraestrutura urbana básica, não havendo drenagem, rede de esgoto, pavimentação, iluminação pública, praças, áreas verdes, transporte urbano, segurança (policiamento) e outros elementos tão importantes para a qualidade de vida da população.

Vale frisar que durante o processo de configuração territorial, Vitória da Conquista, foi destaque economicamente (criação bovina, lavoura de algodão, e posteriormente com a produção do café), no entanto, durante esse processo sofreu vários desmembramentos, surgindo várias cidades circunvizinhas (ROCHA; FERRAZ, 2015).

Mesmo perdendo em território, a cidade manteve-se forte e exerce até hoje influência como polo regional. Pois, na década de 1970 com a produção cafeeira, o Estado realizou investimentos como: aeroporto, saneamentos e

novos loteamentos, inclusive conjuntos habitacionais como: URBIS, entre outros. (FERRAZ, 2001) Evidenciando-se a pressão por moradia urbana na cidade e a explosão do número de novos loteamentos lançados no período analisado.

3.2 Estruturação urbana de Vitória da Conquista – BA.

O processo de estruturação urbana da cidade de Vitória da Conquista se deu de forma tardia, sentindo a pressão do rápido crescimento populacional das décadas de 1970 e 1980. Assim, nos anos entre 1980 e 1990, ocorria na cidade uma série de ocupações em terras públicas e particulares obrigando o poder público municipal a criar um Plano Municipal de Habitação Popular e uma política urbana municipal de habitação voltada para o assentamento de famílias de baixa renda.

Concomitantemente os diversos empreendimentos, seja na forma de loteamentos ou na forma de conjuntos residenciais passava por um processo de estagnação e/ou abandono dos investimentos iniciais pensados, sobretudo para a classe média que sofreu muito com as sucessivas crises econômicas que o Brasil experimentou nos anos 1980 a 2000.

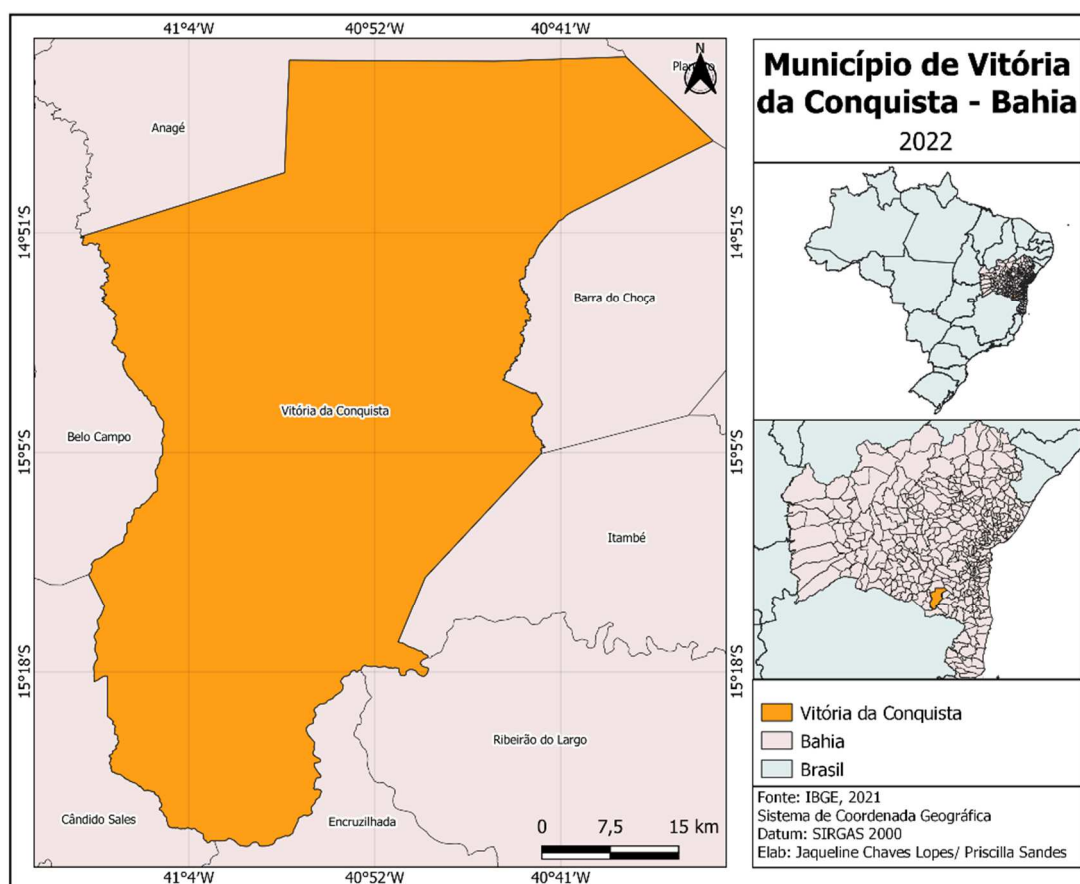
Após essa breve explanação sobre o surgimento da cidade, demonstrando as transformações ocorridas ao longo dos anos, é importante trazer em relação a localização, posto que, Vitória da Conquista, situa-se no interior do Estado da Bahia, a 509 km de Salvador, capital do Estado, posiciona-se a Sudoeste da capital e tem como mesorregião o centro-sul Baiano conforme dados do IBGE (2018).

Sua localização é destaque, visto que a cidade é considerada entreposto comercial da Bahia desde a sua constituição, tem como principal Rodovia a BR-116 interligando a cidade com o sudeste do País; a Rodovia BR – 415 com Ilhéus e Itabuna BA-262, Rodovia Estadual fazendo a conexão das regiões Sul e Centro-Sul Baiano.

Em 2019, foi inaugurado o novo aeroporto, nas proximidades da BR-116, povoado de Iguá, a 14 km do centro, para suprir a demanda da região com aeronaves de médio porte, o Aeroporto Glauber de Andrade Rocha, substituindo o antigo aeroporto de pequeno porte, Aeroporto Pedro Otacílio Figueiredo.

Além disso, tem como características físicas: relevo do tipo Planalto, bioma do tipo Caatinga e Mata Atlântica e o clima do município é o Subúmido a Seco. A área territorial do município refere-se a 3.254,186 km² com densidade demográfica de 91,41 hab/km², conforme Mapa 2. (FERRAZ; SAMPAIO, 2019)

Mapa 2 - Localização do Município de Vitória da Conquista - BA, 2022



Fonte: LOPES, 2022.

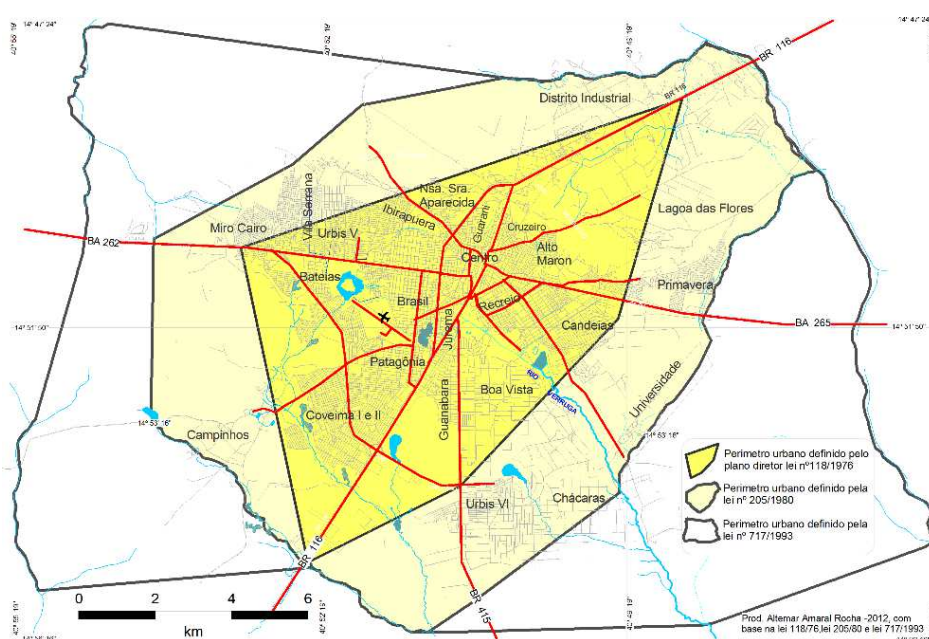
Em relação aos aspectos econômicos, inicialmente destacou-se pela agricultura e pecuária, após a crise do café, a economia modificou sua

potencialidade para os setores terciários (serviços) – indústria, comércio e serviços educacionais e de saúde. (FERRAZ; SAMPAIO, 2019)

Esses destaques fizeram com que tornasse articulação geoeconômica intermunicipal e polo econômico regional, recebendo o título de capital regional, visto que ocupa posição de destaque e de influência para mais de 80 cidades, conforme os estudos sobre a Região de Influência das Cidades – REGIC. (IBGE, 2018)

Por ser uma capital regional, essa posição de liderança e centralidade econômica fez com que a cidade recebesse muitos imigrantes, alcançando o terceiro lugar como a maior cidade do estado da Bahia e a quinta cidade do Nordeste em relação ao Produto Interno Bruto - PIB. (FERRAZ; SAMPAIO, 2019). Ao observar o Mapa 3, percebe a Evolução do Perímetro Urbano da cidade ao longo de dezessete anos.

Mapa 3 - Evolução do Perímetro Urbano de Vitória da Conquista entre 1976 - 1993



Fonte: ROCHA, 2022.

Em relação ao número de residentes em Vitória da Conquista, Rocha; Ferraz (2015) apresentaram o último censo realizado pelo IBGE em 2010. O município tinha no geral 306.866 mil pessoas, e 206.260 mil referem-se aos habitantes residentes no perímetro urbano. Em 2021, o censo apresentou uma

estimativa de 343.643 mil pessoas residentes no município de Vitória da Conquista (IBGE, 2021), um acréscimo de 36.777 mil habitantes desde 2010, distribuídos conforme o quadro 2.

Quadro 2 - Distribuição de Bairros e População da Cidade de Vitória da Conquista – Bahia, 2010

EIXO - PONTOS CARDEAIS	BAIRROS	HAB. CENSO 2010
EIXO SUDOESTE	Airton Senna	377
EIXO SUDESTE / EIXO LESTE	Universidade	893
EIXO NORTE/ NORDESTE	Distrito Industrial	2.575
EIXO NORDESTE / EIXO LESTE	Primavera	3.108
EIXO OESTE	São Pedro	3.590
EIXO NORTE/ NOROESTE	Nossa Senhora Aparecida	4.409
EIXO SUDOESTE	Campinhos	4.889
EIXO NORDESTE / EIXO LESTE	Lagoa das Flores	5.714
EIXO SUDOESTE	Jurema	5.840
EIXO SUDOESTE / EIXO SUL	Felícia	6.842
EIXO CENTRO / EIXO SUL / SUDESTE	Recreio	7.545
EIXO SUDOESTE	Jatobá	7.833
EIXO NORTE / NORDESTE	Cruzeiro	9.490
EIXO NORTE/ NOROESTE	Guarani	9.624
EIXO CENTRAL	Centro	12.447
EIXO SUL / EIXO SUDESTE	Boa Vista	12.700
EIXO OESTE /CENTRO-OESTE	Bateias	12.831
EIXO SUL / SUDESTE / LESTE	Espírito Santo	13.444
EIXO SUDESTE / LESTE	Candeias	16.933
EIXO NORTE/ NOROESTE	Ibirapuera	18.346
EIXO NORTE/ NORDESTE	Alto Maron	21.504
EIXO OESTE/ CENTRO-OESTE	Brasil	22.896
EIXO OESTE	Zabelê	27.132
EIXO OESTE / EIXO SUDOESTE	Patagônia	29.298
HABITANTES - AREA URBANA - CENSO 2010		260.260

Fonte: ROCHA; FERRAZ, 2015, p. 89, adaptado pela autora, 2022.

O quadro apresenta tanto os números de habitantes por bairro, quanto também a extensão dos mesmos em relação aos eixos, apontando de forma crescente a concentração habitacional distribuídas por eixos e os 24 bairros existentes, com uma concentração maior de número de habitantes, nos eixos: Oeste, Sudoeste, Norte e Noroeste.

Inicialmente, a concentração sucedeu na área central da cidade e nas áreas adjacentes, bairros Centro e Recreio, tornando-se uma área consolidada em sua ocupação e berço do processo de estruturação urbana. Ao longo dos anos esses bairros tradicionais vêm se modificando conforme o movimento econômico, porém, ainda preservam algumas casas antigas com a mesma função de origem, residencial e outras casas com novos usos e funções, museus de porte pequeno, instituições públicas, conservando a tipologia e partido arquitetônico e principalmente a preservação da história do local.

No entanto, percebe o movimento de substituição das antigas moradias por espaços comerciais por meio de grandes reformas, modificando a tipologia e partido arquitetônico dos imóveis, descaracterizando-os, como também as número elevado de demolições para a implantação de estacionamentos para suprir a demanda do comércio, ofertando assim novas funções e novos usos.

Sendo assim, o processo de estruturação urbana mesmo não sendo planejado de maneira adequada e eficiente, obedeceu de certa forma aos preceitos da lógica do Capital imobiliário, visto que a cidade na formação dos bairros, teve seu território delimitado e fragmentado para atender a grupos específicos, conforme a renda econômica de cada ocupante.

Os outros eixos ao longo dos anos foram tomando forma e crescendo popularmente, criando outras centralidades presentes nos bairros Brasil - Eixo Oeste, Patagônia - Eixos Oeste e Sudoeste, e Alto Maron - Eixo Norte, Nordeste e Noroeste, com fortalecimento do comércio, feira livres, escolas, instituições públicas e de saúde.

Além desses eixos citados, há outros bairros que se destacam economicamente e pela renda, tais quais: o Distrito Industrial de Imborés, área

de concentração industrial - Eixo Norte e Nordeste, e os bairros Candeias - Eixo Sudeste / Eixo Leste, parte do bairro Recreio - Eixo Sudeste, e parte do Boa Vista - Eixo Sul / Eixo Sudeste pelo predomínio residencial, mas com investimentos em áreas pontuais para os comércios, por conta da renda elevada dos habitantes e dos que consomem esses bairros.

Nesse meio-tempo, há bairros que carece de atenção. Como destaca Ferraz; Sampaio (2019):

(...) os outros bairros da cidade são também predominantemente residenciais, de alta, média e baixa renda, assim como, Boa Vista, Guarani, Felícia, Airton Senna, N.Sra. Aparecida, Ibirapuera, B. Brasil, Campinhos, Primavera, Jurema, Lagoa das Flores e os bairros Espírito Santo, Alto Maron, Patagônia, Zabelê, Bateias, Cruzeiro, Jatobá, Campinhos, São Pedro são hegemonicamente residenciais, porém concentram a população mais baixa e de extrema pobreza (IBGE, 2017). (FERRAZ; SAMPAIO, 2019)

Esses bairros, mesmo sendo bem populosos enfrentam vulnerabilidades e lentidão na implantação de investimentos públicos e na qualificação urbana por conta da concentração de baixa de renda. Atualmente esses bairros, tem recebido pavimentação, melhorias no transporte público, iluminação pública, visto que por estarem nas áreas periféricas e por terem áreas não edificadas, o mercado imobiliário tem moldado bastante e investido recursos.

Posto isso, e em virtude da história e da dinâmica na expansão urbana da cidade, o mercado financeiro percebendo a potencialidade da cidade, tanto nas áreas centrais quanto periféricas, tem investido de forma maciça no solo urbano conquistense, ao ofertar a prestação de serviços, saúde e educação, tanto aos próprios moradores, quanto para atrair os habitantes das cidades circunvizinhas, fazendo com que seja conhecida popularmente como “terra das oportunidades e dos negócios”, “a cidade bonita”, entre outros termos utilizados.

Outro destaque econômico ocorrido na cidade, é o investimento do mercado imobiliário com a valorização do solo urbano, e intensa concentração

de investimentos imobiliários, fortalecendo a produção e comercialização imobiliária e, conseqüentemente, o processo de estruturação da cidade, alcançando o posto de território privilegiado de investimentos e de valorização imobiliária. (RUFINO, 2015)

A dinâmica da ocupação urbana está vinculada diretamente à apropriação do espaço e a acumulação do capital, Marinho (2006), aponta: “[...] pensar o modo de ocupação e de produção do espaço urbano na cidade significa pensar a valorização do solo correlato à produção de espaços segregados nas cidades”. (MARINHO, 2006, p. 115)

Esse pensamento enquadra-se também no espaço urbano da cidade de Vitória da Conquista - BA, pois, o valor do solo é determinado pelo preço atribuído no mercado, e destaca “[...] o preço de mercado de um produto é determinado pela soma do capital e do tempo de trabalho empregado na produção deste, além da taxa média de lucro produzido pela mais-valia ou juros”. (MARINHO, 2006, p. 115)

O mesmo autor ainda ressalta o pensamento de alguns expoentes que comungam da teoria sobre o preço da terra urbana, na qual representa o entorno por meio da qualidade da produção social do lugar e da localização inserida:

Em outras palavras, o arranjo espacial das cidades representa a estrutura de poder entre as classes sociais na luta por uma localização “otimizada”. Isto significa, portanto, que o processo de ocupação e apropriação da cidade é determinado e conduzido pelo poder econômico e político das classes sociais. Este poder, por sua vez, é materializado no valor do espaço, pois é responsável por distribuir os sujeitos na cidade, fragmentando a metrópole e, ao mesmo tempo, homogeneizando e heterogeneizando seus espaços (MARINHO, 2006, p. 4)

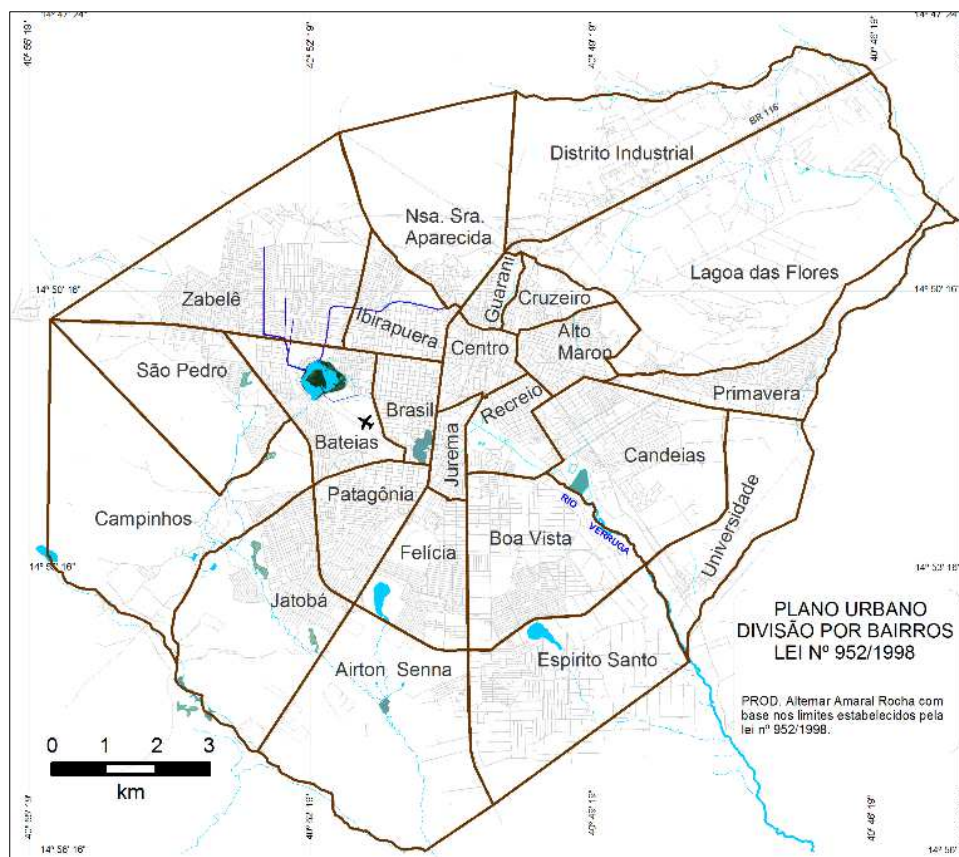
Ao observar o dinamismo econômico exposto por Marinho (2006) e outros autores ao analisarem cidades equivalentes em população e economia a Vitória da Conquista, percebe que o processo de ocupação e apropriação também está presente na cidade de Vitória da Conquista, pois a mesma é

influenciada pela lógica do capital com a mercantilização do solo e conseqüentemente recebe valorização na cidade, evidenciada pela estruturação da cidade em que as áreas urbanas são distribuídas de forma a fomentar a acumulação de riqueza, com a disposição das áreas industriais, comerciais, serviços e dá reprodução da força de trabalho por meio das áreas residenciais e áreas públicas de uso coletivo.

Sendo assim, uma cidade é marcada pela produção de empreendimentos, seja os novos e velhos, e o setor imobiliário por meio da atuação das incorporadoras e construtoras tem papel fundamental nos direcionamentos para a expansão da malha urbana. Atualmente, esse setor investe maciçamente na implantação dos espaços residenciais fechados e a localização para receber esses empreendimentos deve ser bem escolhida a fim de atender a demanda do setor.

Esse dinamismo no urbano é vivido pela cidade de Vitória da Conquista, Bahia, pois a escolha localizacional para empreendimento desse porte são notórios. Hoje, os espaços residenciais fechados são os “carros-chefes” das imobiliárias, e o presente estudo apresenta os principais bairros que tem recebido esse tipo de produto, seja com inserção expressiva ou apenas pontual do produto.

Mapa 4 - Divisão por Bairros de Vitória da Conquista - BA, 1998

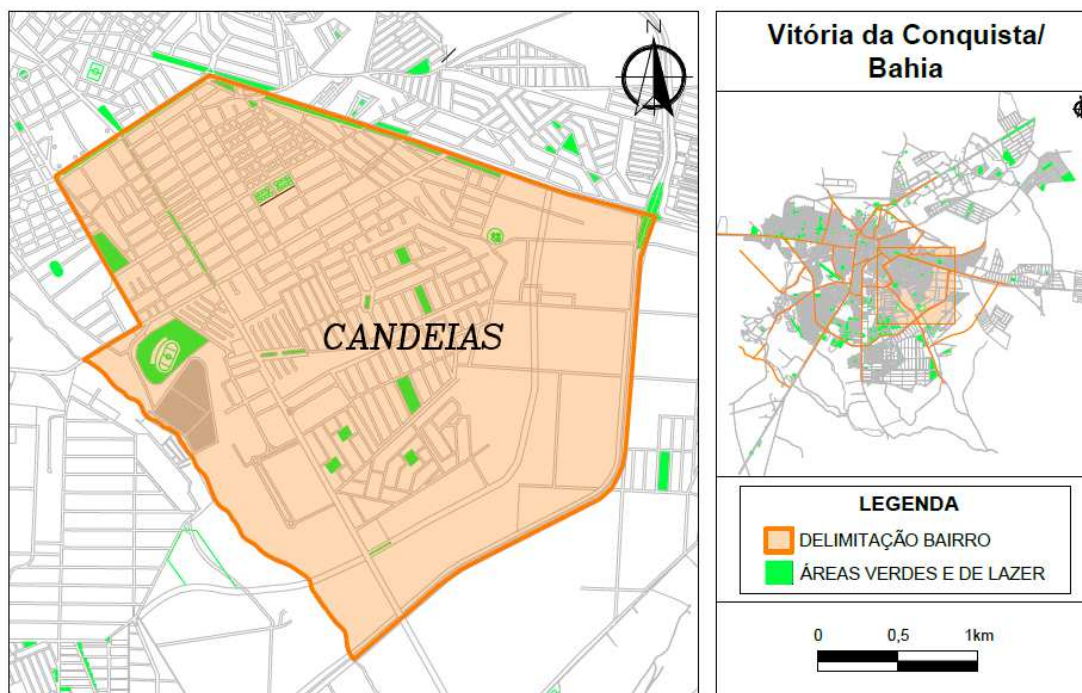


Fonte: ROCHA, 2022.

Para auxiliar na compreensão deste presente estudo, foram selecionados 6 (seis) dos 24 (vinte e quatro) bairros: Boa Vista, Candeias, Primavera, Universidade, São Pedro e Zabelê, de modo a facilitar o entendimento sobre a produção do espaço urbano, trazendo como destaques, as principais informações acerca da localização, infraestrutura, tipologias, etc., por meio da elaboração dos mapas de acordo aos limites estabelecidos da Lei de nº 952/1998, a qual refere-se a divisão dos bairros conforme Plano Diretor.

O primeiro bairro a ser analisado é o Candeias, (Mapa 5), considerado bairro nobre, de classe média e alta, concentra na Avenida Olivia Flores a maior inovação urbana da cidade e desponta como nova centralidade urbana (ROCHA, 2019), situado nos eixos Sudeste / Leste, com 16.933 mil residentes, censo de 2010. (ROCHA; FERRAZ, 2015, p. 89)

Mapa 5 - Localização do Bairro Candeias - Vitória da Conquista – Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

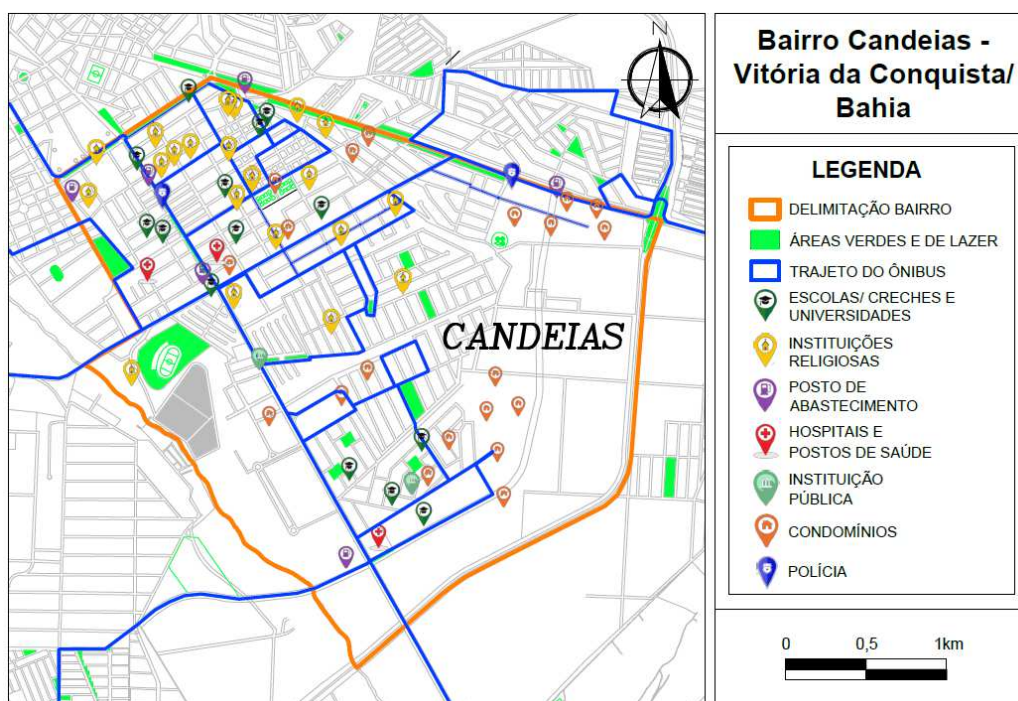
Por ser um bairro extenso e para melhor entendimento é classificado no Plano Diretor por zonas, sendo a primeira etapa a Zona de Ocupação Consolidada, pois apresenta um predomínio residencial e de comércio.

Nesse bairro concentra-se os conjuntos habitacionais BNH, URBIS I, INOCOOP I e II e Bem-Querer, e, desde a sua formação recebeu grandes investimentos em infraestrutura e equipamentos públicos e privados, os quais fizeram dessa localidade a mais atraente da cidade, com a oferta de uma infraestrutura básica (pavimentação, iluminação pública, coleta de lixo, transporte público, água, esgoto, dentre outras), sendo satisfatória aos habitantes.

A concentração nessa localidade se dar por conta do dinamismo peculiar e de ofertar um dos metros quadrados mais elevado da cidade, observado por meio das edificações de médio e alto padrão, demonstrando assim o poder de atuação e articulação do setor imobiliário, econômico e político. Nessa área

consolidada há a presença de ponto policial, escolas (creches), instituições religiosas, posto de abastecimento de combustível, condomínios horizontais e verticais, e acesso à infraestrutura básica como: água, esgoto, pavimentação, instituições públicas e áreas verdes. (Mapa 6).

Mapa 6 - Principais equipamentos e usos do Bairro Candeias - Vitória da Conquista – Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

As principais avenidas de acesso são: Av. Rosa Cruz, Av. Olivia Flores, Av. Luís Eduardo Magalhães e Av. Brasil observadas no Painel 1. Essas avenidas são importantes em seu dinamismo, pois inicialmente concentravam-se áreas residenciais e ao longo do tempo, tem intensificado novos usos, o seja, substituição dos espaços residenciais para comerciais e como também, a construção de novos empreendimentos públicos e educacionais ao longo dessas avenidas.

Painel 1 - Principais ruas de acessos ao Bairro Candeias, Vitória da Conquista-BA, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, Fotos Ferraz, setembro de 2022.

A segunda parte da ocupação, refere-se a Zona de Expansão Urbana Preferencial I, por ser uma área relativamente consolidada, ou seja, em processo de ocupação ainda há vazios urbanos, e com acesso a infraestrutura limitado.

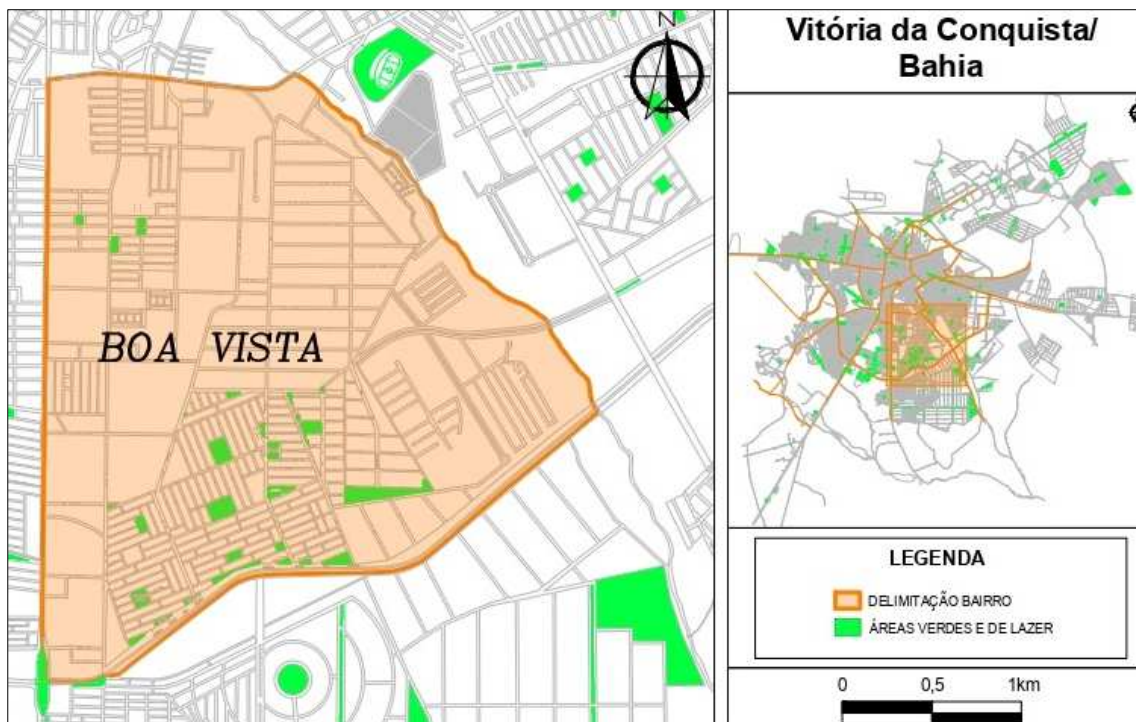
E a terceira etapa classificada como Zona de Expansão Urbana Preferencial II, pois apresentam áreas com vastos lotes sem construção, pouco terrenos edificadas e infraestrutura ainda incompleta, com escassez de: ruas pavimentadas, esgotamento sanitário, iluminação pública, transporte público, postos de saúde, escolas e praças.

Como sua ocupação foi de forma parcial. Estrategicamente, nas áreas em expansão e como vetor de crescimento, o setor imobiliário tem investimento maciçamente na oferta de espaços residenciais fechados, nas áreas ainda não adensadas, e, propícia para grandes investimentos.

O segundo bairro a ser apresentado é o bairro Boa Vista, Mapa 7, sendo este também extenso e de fluxo diversificado, situado nos eixos Sul / Sudeste, com 12.700 mil residentes, censo de 2010. (ROCHA; FERRAZ, 2015, p. 89).

Por conta da extensão do bairro, o mesmo apresenta duas zonas: área de Expansão Urbana Preferencial I e II.

Mapa 7 - Localização do Bairro Boa Vista - Vitória da Conquista – Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

Concentra-se nesse bairro os loteamentos: Esplanada do Parque, Morada do Parque, Vivendas Serranas, Morada Bem-te-vis, Vila Velha, Mariana, Conquistense, Morada Guanabara, Vila Ana Maria, Fluminense, Conquistense, Alto da Boa Vista, Porto Seguro.

Encontra-se também algumas chácaras tais quais: Cairu, Jardim Guanabara adjacentes ao loteamento Alto da Boa Vista e Vila América, áreas antes destinadas ao plantio, porém com a expansão da cidade, sua atividade inicial não está ocorrendo de forma efetiva e por conta da especulação imobiliária e produção imobiliária, esses vazios urbanos logo serão utilizados para futuros empreendimentos.

Conforme observado no Painel 2, o acesso ao bairro ocorre pelas principais avenidas: Luís Eduardo Magalhães, Gilenilda Alves, Larissa Cavalcante, Laura Nunes, J. Pedral Sampaio e Av. Perimetral, que liga esse bairro ao bairro Candeias, será explicada mais adiante. Essas avenidas são extensas em quilometragem e foram estrategicamente formadas com empreendimentos comerciais, predominantemente, e com áreas residenciais também para haver uma movimentação e dinamismo em suas extensões.

Painel 2 - Principais acessos do bairro Boa Vista, Vitória da Conquista – BA, 2022



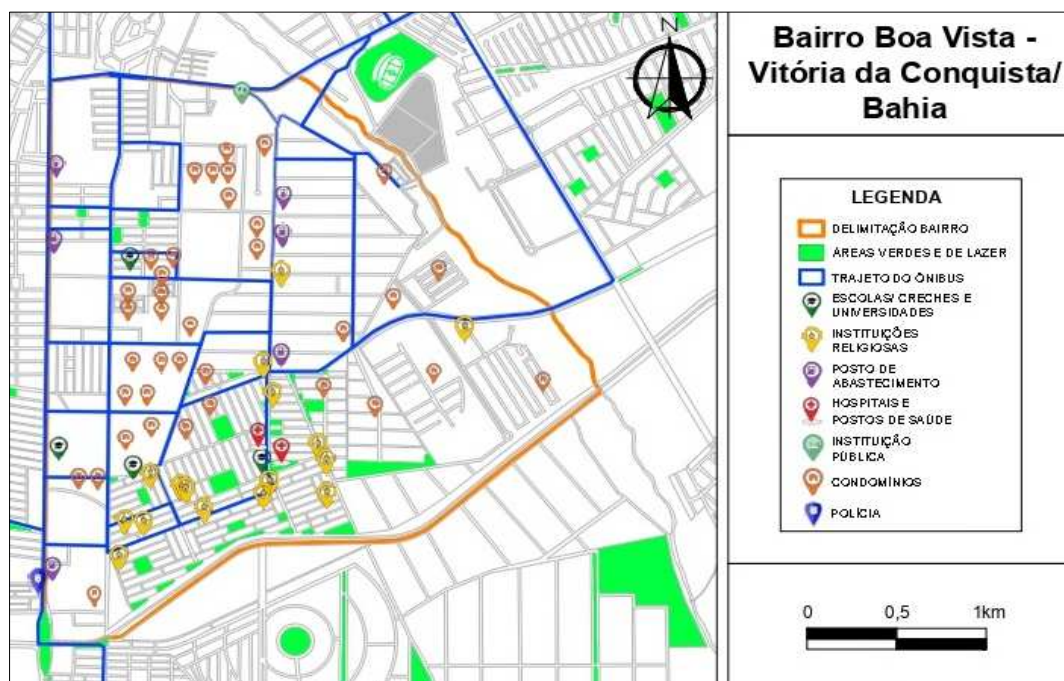
Fonte: Elaborado pela autora, Fotos Ferraz, setembro de 2022.

Nesse bairro, há áreas pontuais com o metro quadrado elevado, e número expressivo de espaços residenciais fechados, seja de loteamento (lotes urbanos para construção) ou espaços residenciais fechados horizontais e verticais. Demonstrando assim o poder de atuação do setor imobiliário, econômico e político. Em relação a moradia, predomine-se as residências distribuídas em todo o bairro, conforme a renda: baixa, média ou alta.

O bairro Boa Vista tem predomínio residencial e com comércio bem diversificado, distribuídos pelo bairro; presença de posto policial, escolas

(creches), instituições religiosas, posto de abastecimento de combustível, feira municipal, posto de saúde, farmácia, padarias, supermercados de pequeno, médio e grande porte, espaços residenciais horizontais e verticais. (Mapa 8).

Mapa 8 - Principais equipamentos e usos do Bairro Boa Vista - Vitória da Conquista – Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

Por ser um bairro extenso, os serviços ficam distribuídos de forma proporcional para o uso dos moradores assim como farmácias, supermercados, escolas, academias. No loteamento Vila América encontra-se atualmente, em suas principais avenidas, serviços mais consolidados e com a presença de posto de saúde, escola, creche, e o Centro de acolhimento social - CRAS II.

A configuração do bairro Boa Vista, se dar por meio de uma morfologia urbana predominante plana, mesmo estando no ponto alto em relação ao centro da cidade. A maioria das ruas são largas e retilíneas e a pavimentação asfáltica iniciou-se, primeiramente nos corredores de ônibus; e nos loteamentos

com a presença de número elevado de residências, por exemplo o Loteamento Explanada do Parque e Vila América.

Por conta disso, no loteamento Alto do Boa Vista e Porto Seguro, ainda há ruas sem pavimento, sem saneamento, e pouca iluminação pública, pois essas ruas tangenciais as principais têm um número reduzido de construções. Após análise dos mapas e visita ao Bairro, observou-se que ainda há um número expressivo de ruas sem pavimento, sem iluminação pública efetiva e praças sem manutenção e equipamentos de lazer.

Mesmo havendo uma consolidação do bairro Vila América, loteamento de baixo e média renda, o lado oposto ao loteamento, loteamento Explanada do Parque, Parte do Alto da Boa Vista e os adjacentes, loteamentos Porto Seguro, parte do Alto da Boa Vista, a falta de manutenção é um fato a ser discutido e cobrado aos órgãos competentes

Conforme demonstrado no painel 3, a avenida Francisco Sabino concentra-se diversos comércios (padarias, supermercados de médio porte, farmácias, materiais de construções, lojas de vestiários, oficinas como também a feira livre, além dos comércios há também residências.

A avenida, corredor de ônibus, recebeu o pavimento asfáltico em 2019 a fim melhorar a infraestrutura, dando melhores condições de locomoção, segurança, escoamento, paisagem e organização do bairro. No entanto, teve seu asfalto cedido no ano de 2021 e até a presente data não houve manutenção. A avenida está com uma parte interditada, ocasionando transtornos tanto no tráfego intenso do local, como também os perigos aos pedestres por conta da cratera no local.

Painel 3 - Situação do Pavimento Asfáltico da Avenida Francisco Sabino, Loteamento Vila América, Bairro Boa Vista, Vitória da Conquista – BA, 2022



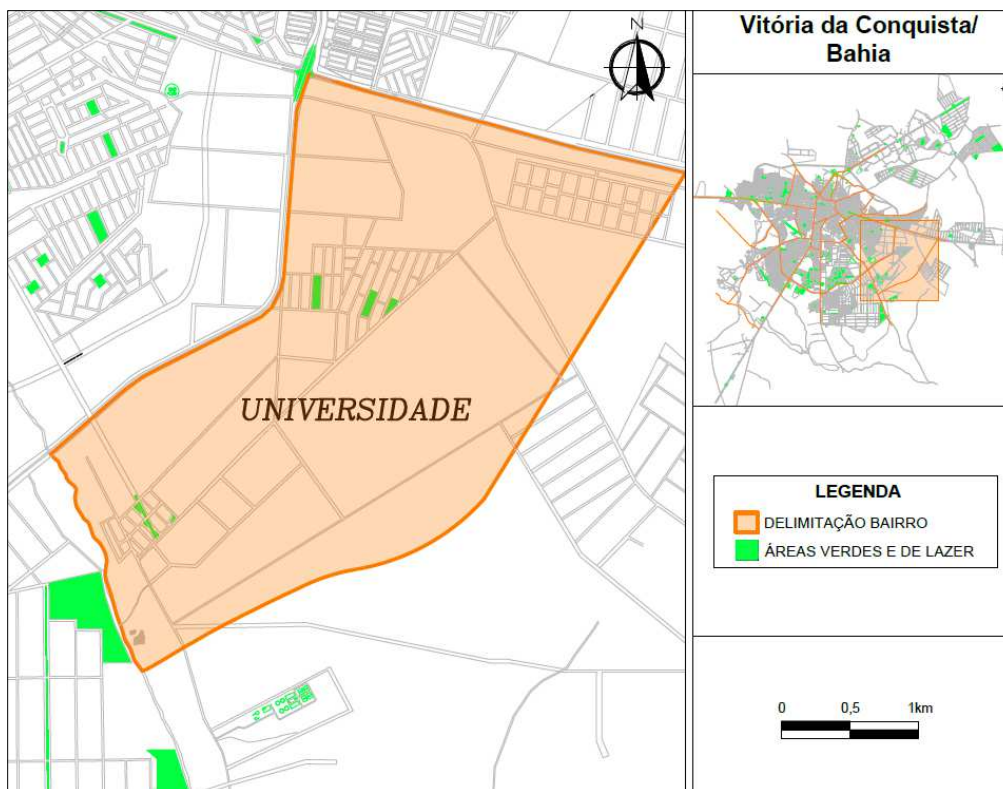
Fonte: Elaborado pela autora, Fotos Ferraz, setembro de 2022.

O terceiro bairro a ser analisado é o bairro Universidade, sendo este também extenso e de fluxo diversificado nas áreas pontuais concentrados tanto na Avenida Olivia Flores como em suas proximidades, situado nos eixos sudestes e leste, com 893 residentes, censo de 2010. (ROCHA; FERRAZ, 2015, p. 89).

O presente bairro consta no Plano Diretor até o momento com dois loteamentos tais quais: Cidade Universitária onde encontra-se a Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB e o Alto da Universidade. No Plano Diretor, Lei de nº 1384/ 2006, não está associado a nenhuma macrozona de ocupação, tendo como referência próxima o bairro Candeias, considerada Área de Expansão Urbana Preferencial II, por estarem em áreas urbanas com

grandes vazios urbanos, mas passíveis de ocupação, porém essa ocupação por ser rarefeita, precisa de um estudo específico. (Mapa 9).

Mapa 9 - Localização do Bairro Universidade, Vitória da Conquista – Bahia, 2022



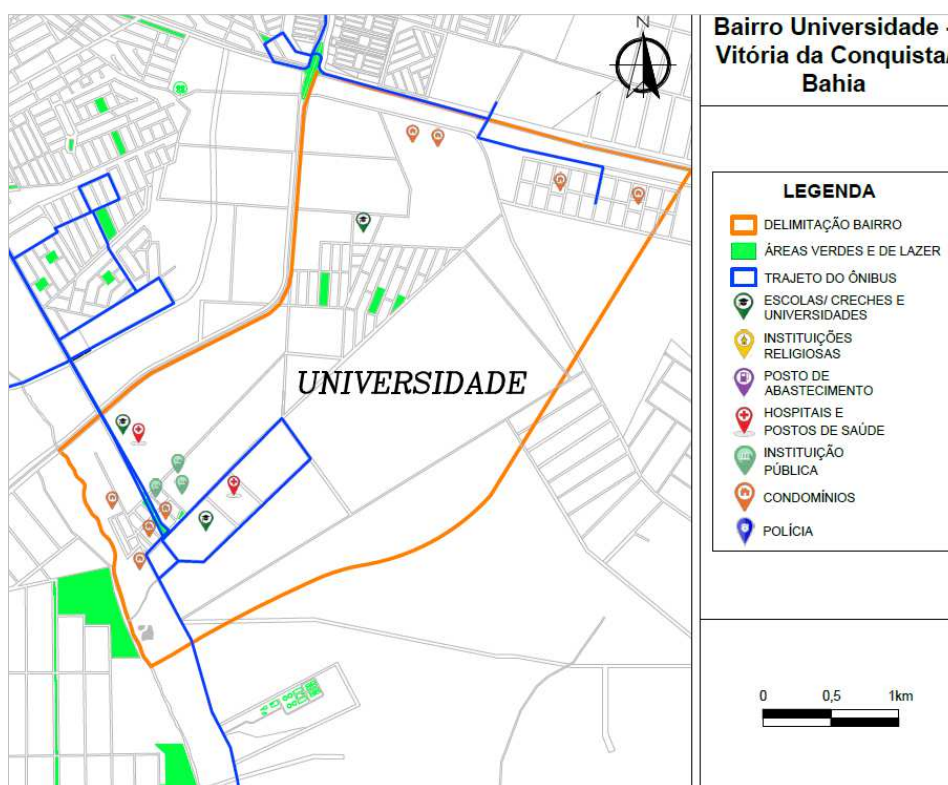
Fonte: Elaborado pela autora, 2022

O bairro Universidade, refere-se a parte externa ao Anel Rodoviário, conforme Lei de nº 952/1998. Apresenta uma extensa área de glebas, com acentuado número de lotes vazios, e pouco terrenos edificadas, por conta disso há baixa qualificação da estrutura urbana, observada por uma infraestrutura bem incompleta, com escassez de: ruas pavimentadas, esgotamento sanitário, iluminação pública, transporte público, escolas, praças, posto de saúde.

No entanto, desde a implantação da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB, o poder público tem direcionado a instalação de várias instituições e órgãos públicas como: Ministério Público do Trabalho do Estado da Bahia, Justiça Federal, Fórum Dr. Sérgio Murilo Napoli Lamego, e o Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI) e essas instalações tem

provocado a especulação imobiliária e elevação do valor do metro quadrado do solo, tendo como consequência desse fator uma seletividade espacial por conta da renda necessária para consumir essa área . (Mapa 10)

Mapa 10 - Principais equipamentos e usos do Bairro Universidade - Vitória da Conquista – Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

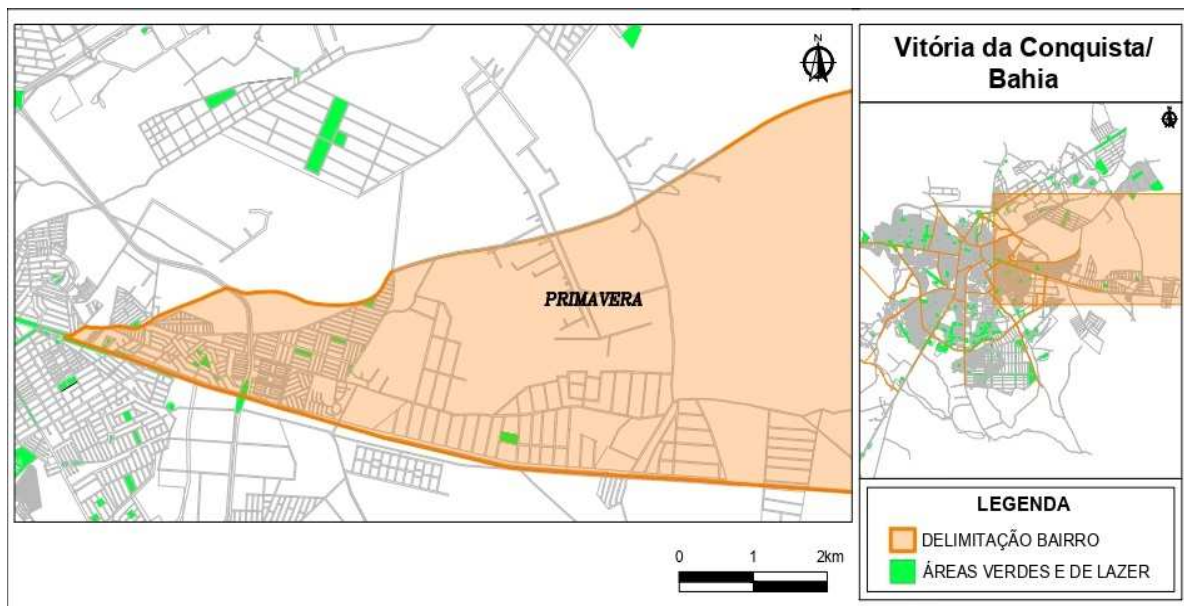
Sendo uma estratégia política e mercadológica para atrair os investimentos e ocuparem essa área, visto que nos últimos anos o número de abertura de loteamentos, implantação de condomínios horizontais e verticais tem se intensificado e sendo considerado pelo setor imobiliário, um vetor de crescimento. Percebe-se que o Capital imobiliário traz transformações significativas, principalmente em relação ao processo de ocupação do solo e sua intensidade no uso.

O quarto bairro a ser apresentado é o bairro Primavera, parte interior ao Anel Rodoviário e parte exterior ao Anel Rodoviário, sendo este bairro também

extenso e de fluxo diversificado, situado no Eixo Nordeste / Eixo Leste com 3.108 mil residentes, censo de 2010. (ROCHA; FERRAZ, 2015, p. 89).

Concentra-se nesse bairro os loteamentos: Alto Candeias, Padre Anchieta, Vivendas da Serra, Jorge Teixeira, Morada da Vitória, Primavera. Apresentado pelo Plano Diretor como Área de Adensamento Controlado, visto que há uma infraestrutura e equipamentos parcialmente implantados na parte interior ao Anel Viável. (Mapa 11)

Mapa 11 - Localização do Bairro Primavera - Vitória da Conquista – Bahia, 2022



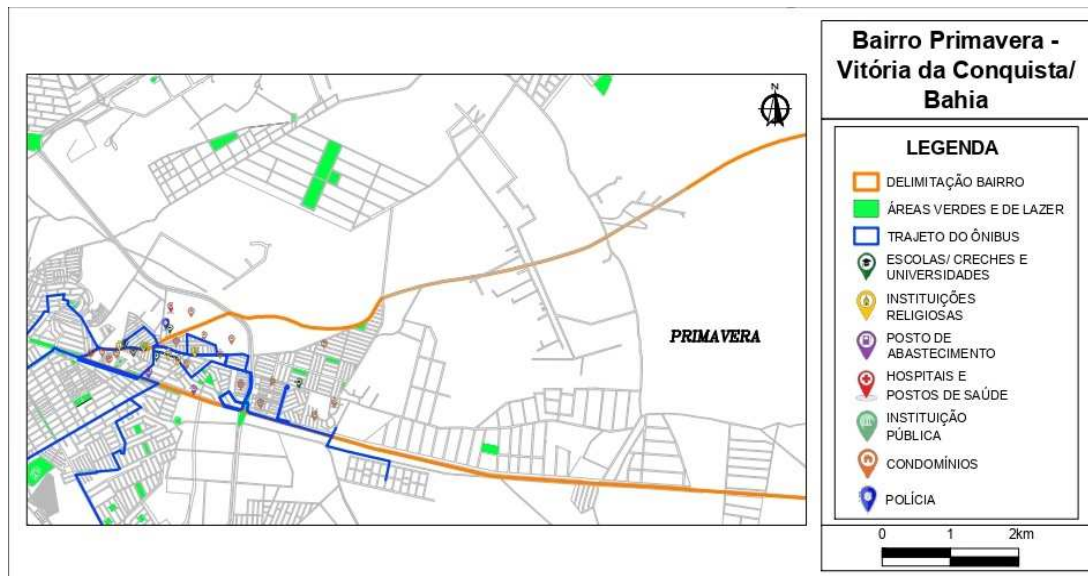
Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

Percebe que o mercado imobiliário por meio da implantação de vários espaços residenciais fechados tem investido e ofertado as melhorias para o bairro, no entanto as melhorias de responsabilidade do Estado têm ocorrido de forma lenta e não proporcional ao realizado pelos agentes imobiliários.

Pois, no quesito infraestrutura e urbanismo, essa parte do bairro sofre com escassez de pavimentação, sinalização de trânsito, acessibilidade, esgotamento sanitário, água, energia, iluminação pública, transporte público, áreas de lazer e verdes, como: praças, parques infantis, academia, e

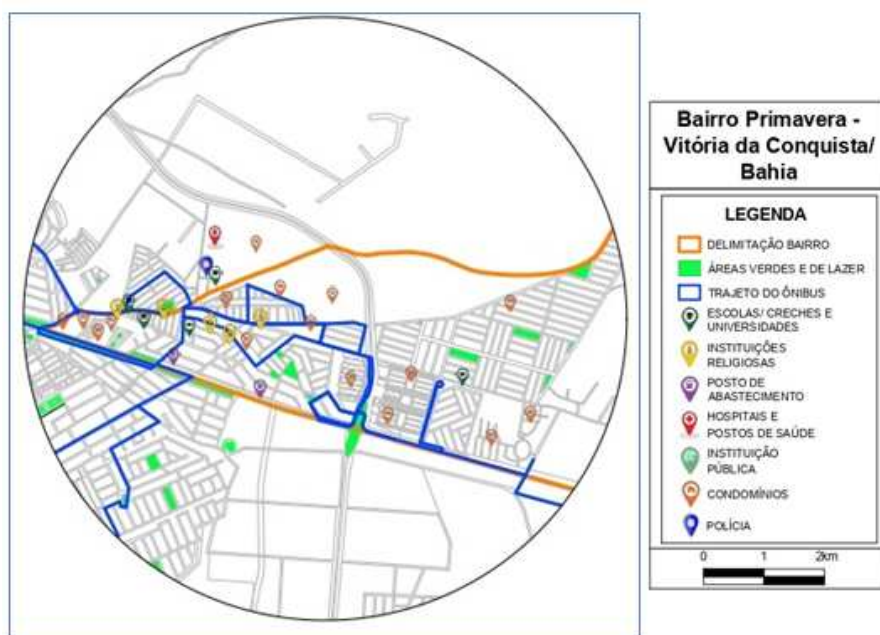
equipamentos públicos como: escolas, creches, postos policiais, posto de saúde. (MAPA 12 e 13)

Mapa 12 - Principais equipamentos e usos do Bairro Primavera - Vitória da Conquista – Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

Mapa 13 - Recorte espacial dos principais equipamentos e usos do Bairro Primavera, Vitória da Conquista - Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

A parte consolidada apresenta residências de 1, 2 e 3 pavimentos, edifícios de até 5 pavimentos, como também com a consolidação de inúmeros espaços residenciais fechados e abertos. Os primeiros espaços residenciais surgidos foram: Residencial das Rosas, Residencial Europa Unida, Condomínio América Unida, Residencial Vivendas da Serra.

Essas moradias foram por meio do Programa Minha Casa Minha Vida, entregues em 2009, para famílias enquadradas na Faixa 1 com rendimentos de 0 a 2 salários. Esses empreendimentos são do tipo espaço residencial abertos, ou seja, a área não é com acesso controlado e as áreas externas as residências como: áreas verdes, lazer e sistema viário são de responsabilidade do poder público por meio da Prefeitura Municipal.

Ao observar as imagens percebe-se que as áreas de responsabilidade do município estão ociosas e sem urbanização adequada para a comunidade, necessitando de projetos sociais e manutenção desses espaços a fim de proporcionar aos moradores áreas de lazer, áreas verdes de qualidade, limpeza pública, iluminação, dentre outros. (PAINEL 4)

Painel 4 - Avenida do Contorno - Bairro Primavera, Vitória da Conquista – BA, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, Fotos Ferraz, setembro de 2022.

Após a implantação desses empreendimentos, novos foram surgindo na modalidade de espaços residenciais fechados com controle de acesso por meio de muros, sendo esses novos empreendimentos direcionados para famílias de Faixa 2, rendimentos de 3 a 6 salários mínimos. Por conta da construção desses novos empreendimentos foram implantados escolas, creches, instituições religiosas, supermercado, farmácias, posto policial e de saúde. (Mapa 13)

Por conta desse adensamento o Poder Público tem investido na sua infraestrutura básica, ou seja, oferta aos moradores pavimentação, iluminação pública, transporte público, esgoto, água, posto de saúde, escolas, policiamento, comércios, e essas melhorias tem influenciado na dinâmica do bairro, com aumento dos preços dos lotes e também com a chegada de novos moradores com perfil de consumo após essas melhorias.

E com a chegada de um novo empreendimento, em uma localidade carente de urbanização, o Estado é de certa forma, pressionado a investir e como o Poder Público exige das construtoras melhores na infraestrutura como: via de acesso pavimentada, até a entrada do condomínio, instalação de pontos de ônibus, sinalização, iluminação pública, entre outros, provocam investimentos e melhorias no entorno.

O quinto e sexto bairro a serem analisados encontra-se no Eixo Oeste da cidade, com as principais vias de acesso as Avenidas Pará, Alagoas e com destaque para a avenida Brumado, BA-262 em direção a Anagé, as quais fornecem uma variedade na prestação de serviços e comércios diversificados.

Percebe-se ao longo dos anos, o aumento de investimentos nessa área da cidade e um melhoramento em sua infraestrutura, ofertando aos moradores melhorias significativas, proporcionando investimentos do mercado imobiliário nessas localidades.

Escolhido para análise, o Bairro São Pedro, localizado no eixo Oeste de Vitória da Conquista, oposto aos bairros Boa Vista, Candeias, Primavera e

Universidade, com uma população residente de 3.590 mil pessoas, censo 2010. (ROCHA; FERRAZ, 2015, p. 89). No Plano Diretor, Lei de nº 1384/ 2006, o bairro São Pedro não está associado a nenhuma macrozona de ocupação, tendo como referência próxima o bairro Bateias, considerada Área de Expansão Urbana Condicionada, por estarem em áreas urbanas consolidadas, com restrições ambientais, problemas de macrodrenagem e baixa qualificação da estrutura urbana. (Mapa 14).

Mapa 14 - Localização do Bairro São Pedro - Vitória da Conquista – Bahia, 2022

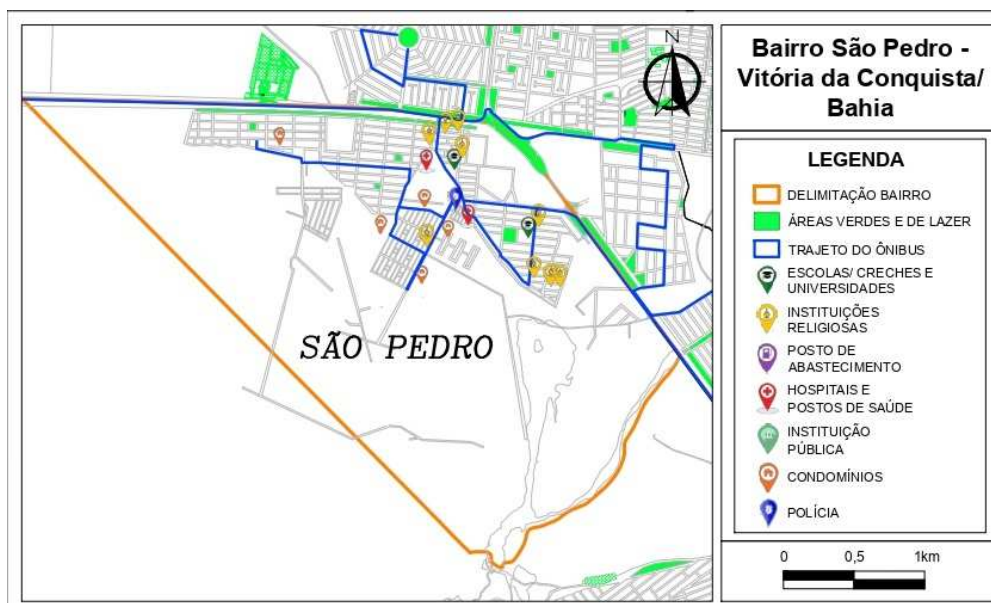


Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

O Bairro São Pedro, limita-se com dois bairros populosos o Zabelê e o Bateias. Conta com os loteamentos: Laje Grande, Henriqueta Prates, e Recanto das Águas. Por conta de sua extensão, seu adensamento ocorre em áreas reduzida, havendo ainda muitas glebas e lotes sem edificações.

Por não está totalmente adensado e consequentemente urbanizado (saneamento básico, iluminação, pavimentação e equipamentos públicos), estando na periferia da cidade, ou seja, distante da área central (centro da cidade), os preços dos lotes e imóveis são mais vantajosos, sendo atrativos para as incorporadoras e construtoras, adquirirem, a fim de produzirem nessa área espaços residenciais fechados. (MAPA 15).

Mapa 15 - Principais equipamentos e usos do Bairro São Pedro - Vitória da Conquista – Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

Ao observar a produção do espaço nesse bairro, percebe-se o predomínio residencial, com poucos comércios, escolas, áreas verdes e de lazer com destaque nos principais acessos. (PAINEL 5).

Painel 5 - Principais acessos do Bairro São Pedro, Vitória da Conquista – BA, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, Fotos Ferraz, setembro de 2022.

Percebe que o bairro foi planejado com ruas e passeios largas, áreas verdes lineares com reduzido número de equipamentos públicos, pouco de vegetação, sendo locados próximos aos condomínios existentes, tais quais: Condomínio Residencial Vivenda das Espatódeas, Condomínio Vivenda das Árvores, Condomínio Residencial Vivenda das Orquídeas, Residencial Oeste Park e Condomínio Portal do Sol, sendo este último mais afastados e para moradores com renda acima de 5 salários mínimos.

No entanto, mesmo havendo esse investimento em espaços residenciais fechados, percebe claramente que o bairro necessita de maiores investimento a fim de haver uma maior valorização, sendo de forma lenta, pois o lado Oeste já mencionado anteriormente, concentra-se a população de renda limitada e conseqüentemente as melhorias e benfeitorias na infraestrutura, praças, iluminação pública e serviços como: escolas, creches, posto de saúde, são ofertados de forma reduzida e nas áreas específicas por conta do adensamento nas áreas pontuais. (Painel 6)

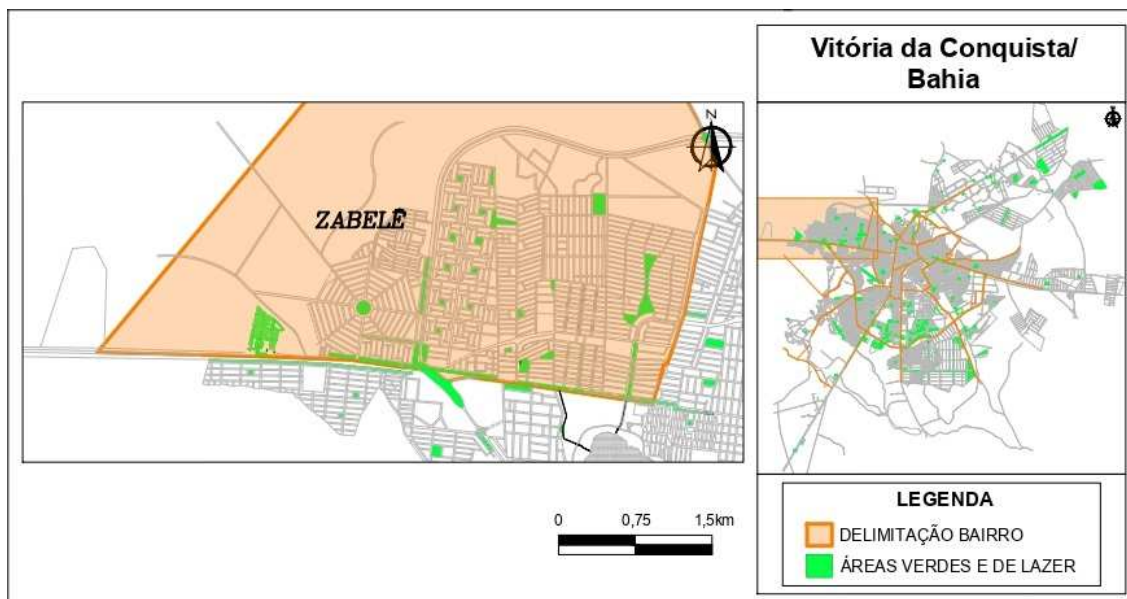
Painel 6 - Rua O e Parque das Palmeiras - Bairro São Pedro, Vitória da Conquista - BA, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, Fotos Ferraz, setembro de 2022.

O sexto bairro a ser analisado é o bairro Zabelê, mapa 16, escolhido por conta da proximidade do Bairro São Pedro, sendo necessário para complementar as explicações e entender o perfil dos moradores. Esse bairro é localizado também no eixo Oeste de Vitória da Conquista, com uma população residente de 27.132 mil pessoas, censo de 2010. (ROCHA; FERRAZ, 2015, p. 89). (MAPA 16)

Mapa 16 - Localização do Bairro Zabelê - Vitória da Conquista – Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

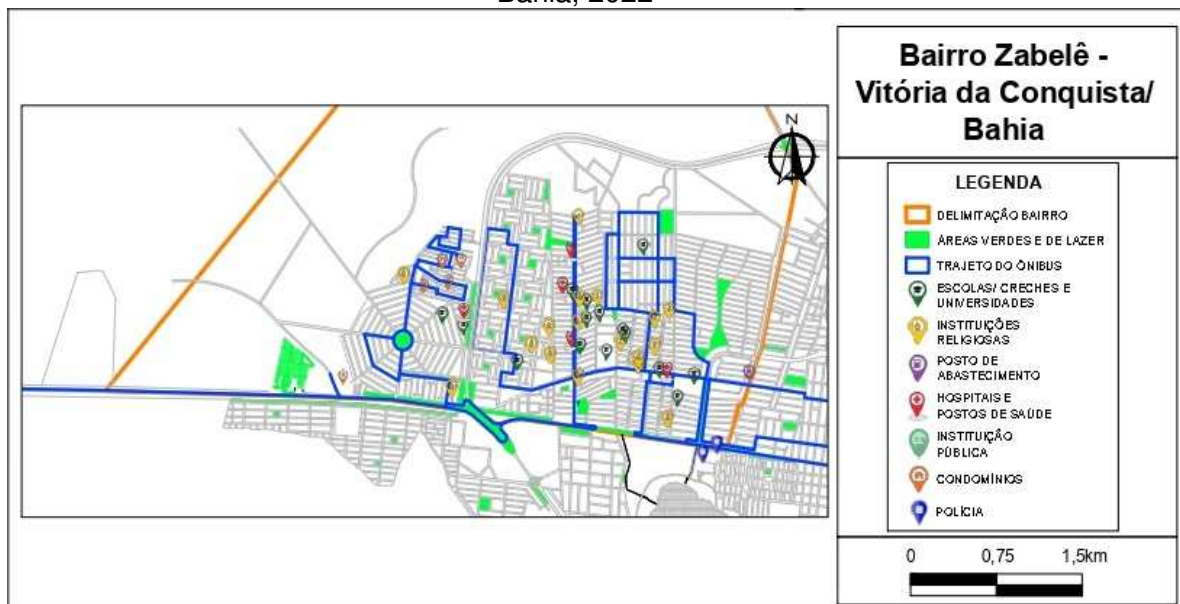
O Zabelê é um bairro extenso, de fluxo diversificado e bem populoso, enquadrado pelo Plano Diretor, Lei de nº 1384/ 2006, como Área de Adensamento Condicionado, por conta da topografia e das restrições ambientais.

Ao observar a produção do espaço no Bairro Zabelê, foi escolhido por ter sua configuração diferente dos demais bairros analisados, visto que sua configuração urbana, tem como predomínio imóveis residenciais em sua maioria de casas populares em sua maioria resultantes das políticas habitacionais do últimos 40 anos, com destaque para os conjuntos habitacionais da URBIS IV e V, Vilas Serranas I, II, III, IV e V, além dos

conjuntos residenciais do Programa minha casa minha vida construídos em 2013 (Ipê, Pau-Brasil, Jacarandá e Acácia).

Em paralelo a estes conjuntos residenciais populares, o Bairro Zabelê possui uma série de loteamentos com residências populares de baixo e médio padrão, alguns com 1, 2 e 3 pavimentos, não havendo espaços residenciais fechados semelhantes aos que foram analisados até aqui. O bairro Zabelê foi incluído na análise, em uma contrapartida para explicar as diversas formas que a cidade de Vitória da Conquista se desenvolve e, de certa maneira demonstrar o quanto desigual é a produção do espaço urbano da cidade. (MAPA 17)

Mapa 17 - Principais equipamentos e usos do Bairro Zabelê, Vitória da Conquista – Bahia, 2022



Fonte: Elaborado pela autora, 2022.

Percebe-se o Bairro Zabelê possui uma infraestrutura urbana proveniente da implantação dos conjuntos residenciais urbanos decorrentes das políticas habitacionais aplicadas na cidade nos últimos 40 anos, sendo os primeiros conjuntos nessa localidade os conjuntos Urbis IV, Urbis V, Vila Serrana, I, II, e III, implantados nas décadas de 80 e 90. Por conta desse adensamento houve também a melhoria do sistema viário com a execução do Anel Rodoviário.

As políticas públicas que foram direcionadas e implementadas para os conjuntos residenciais de baixo custo, citados anteriormente e conseqüentemente ocorreu um rápido adensamento urbano nos últimos anos, resultante dos valores acessíveis para a aquisição seja de um lote não edificável ou de uma residência ofertada pela parceria público e privado com subsídio e valores dos imóveis conforme renda e sendo financiados pelos bancos.

O bairro Zabelê concentra-se uma densidade populacional alta, no entanto, vale ressaltar que o perfil de renda dos moradores é baixo. E na visão dos moradores do Bairro, não há grandes investimentos públicos para a localidade, pois os entrevistados residentes nessa área demonstraram insatisfeitos com a atual configuração do bairro e colocam a culpa no setor público. A insatisfação sentida pelos moradores do bairro se dar por em sua área de moradia não haver mais investimentos públicos para que a área alcance maiores patamares de valorização. (Painel 7)

Painel 7 - Principais Acessos do Bairro Zabelê, Vitória da Conquista - BA



Fonte: Elaborado pela autora, Fotos Ferraz, setembro de 2022.

O bairro Zabelê oferta uma diversidade de comércios, como: supermercados, instituições educacionais, escolas e creches, posto policial, feira livre, pavimentação, saneamento básico, iluminação pública, entre outros. Mesmo havendo uma oferta de equipamentos públicos, comércios, escolas, infraestrutura, ao comparar com a densidade populacional é possível perceber conforme os resultados da pesquisa de campo que a maioria utiliza outros locais de compras do dia a dia, e outros espaços públicos para realizar os serviços públicos tais como atendimento hospitalar, serviços bancários dentre outros.

Há moradores que afirmam que o bairro carece de uma qualificação urbana em sua totalidade com a oferta de melhorias na pavimentação, passeios, acessibilidade, ciclovia, sinalização, iluminação, esgotamento sanitário, drenagem, escola, creches, praças, posto de saúde, e outros equipamentos necessário e de direito de todos, visto que uma parte do bairro, mais distante, há uma infraestrutura incompleta.

Também foi constatado com base no roteiro de observação em campo e com base no mapeamento dos usos que o bairro conta com poucas áreas verdes e áreas de lazer. Os equipamentos públicos existentes tais como praças e vias coletoras sem a devida manutenção. Constata-se que há um reduzido número de equipamento público para práticas esportivas e outros usos, com exceção, dos equipamentos existentes nas escolas públicas situadas no bairro.

De acordo a pesquisa realizada, os residentes que responderam ao questionário e que moram no lado Oeste da cidade tem uma renda semelhante em sua maioria, pois 65% ganham até 1 (um) salário mínimo, 25% acima de 1 (um salário) até 3 (três) salários, e 10% ganham acima de 3 (três) salários e esses valores são demonstrados no tipo de construção das moradias, como também nos investimentos públicos e privados na região. Em contrapartida a esse cenário, os que moram no lado Leste da cidade tem uma renda desigual em sua maioria, pois 10% ganham até 1 (um) salário mínimo, 20% acima de 1 (um salário) até 3 (três) salários, e 70% ganham acima de 3 (três) salários e

esses valores também são refletidos no tipo de construção das moradias, como também nos investimentos públicos e privados na região.

Em resposta a esse perfil de moradores a fim de ofertar novos empreendimentos, as estratégias das incorporadoras e construtoras tem sido em aquisição de áreas periféricas com preço vantajosos e fazer *merchandising* com a oferta de equipamentos privativos nos condomínios fechados, dizendo que proporcionam aos moradores área privativa, segurança, pavimentação, passeios, ciclovias, acessibilidade, parques infantis, piscinas, academias, salão de festas, praças, entre outros, e o valor do imóvel dependerá de fatores como: localização e padrão construtivo, pontos esses que serão discutidos no próximo capítulo.

3.2 Fragmentação e valorização do espaço de Vitória da Conquista - BA

O espaço urbano, mercadoria da modernidade, é produzido conforme o padrão capitalista e provoca uma urbanização desigual com a fragmentação no espaço intraurbano. Carlos (2011) analisando essa questão na cidade de São Paulo, aborda sobre a contradição ocorrida entre o espaço produzido como valor de uso e o espaço produzido enquanto valor de troca, isso acontece com a nítida incidência do capitalismo no caso de Vitória da Conquista essa realidade também está em processo de expansão na cidade.

Na medida em que um serve para própria moradia, e o outro para movimentar a economia dos sujeitos, tendo como resultado a fragmentação dos espaços em que a propriedade privada do solo urbano ao ser fracionado “se realiza com o desenvolvimento do capitalismo, no mercado imobiliário”. (CARLOS, 2020, p. 415)

Marinho (2006) provoca que “[...] pensar o modo de ocupação e de produção do espaço urbano na cidade significa pensar a valorização do solo correlato à produção de espaços segregados nas cidades”. (MARINHO, 2006,

p.3). Logo, o valor do solo urbano está diretamente relacionado com o modo de ocupação e produção do espaço urbano. Carlos (2007) pontua:

Também o espaço é vivido e percebido como fragmento, pela existência e imposição das formas da propriedade privada, produto da concentração da riqueza em suas várias formas, que inaugura o conflito entre uso e troca, e é real e diz respeito a uma prática sócio-espacial concreta, em que o uso corresponde a uma necessidade humana, entorno do qual surgem os conflitos. (CARLOS, 2007, p. 30)

O processo de ocupação ocorre de forma fragmentada, pois as articulações e investimentos do Capital em determinadas localidades corrobora tanto para as disfuncionalidades urbanas, quanto para a hegemonia dos grupos envolvidos nessas transformações (Estado, Mercado Imobiliários, Mercado Financeiro), ofertando à malha urbana, espaços marcados por contradições.

Essas contradições são percebidas por uma forte concentração de renda em determinados bairros da cidade e de outro, uma manutenção de grandes áreas urbanas desiguais e de pouca melhoria das condições habitacionais dos seus moradores e por conseguinte da melhoria das condições de vida da população que vive nesses bairros.

Ao observar as cidades de médio porte, em especial a cidade de Vitória da Conquista, situada no interior da Bahia, tal práxis é vivenciada, pois ocorre uma desigualdade socioespacial proveniente das novas espacialidades materializadas pelo setor imobiliário.

Como exemplo dessa práxis, tem-se a implantação do Corredor Perimetral, conforme demonstrado na Carta Imagem 1, com uma extensão de 12 km interligando as regiões Oeste, Sul e Leste do perímetro urbano. Sua construção tem como objetivo de ser uma alternativa para não precisar adentrar ao Centro da cidade e ofertar maior fluidez ao trânsito.

O Corredor Perimetral está sendo executado desde 2015, porém os bairros que já podem transitar são os bairros locados na parte Leste, e os bairros da área Oeste e Sul sofrem com a lentidão da execução do mesmo e

com os transtornos provenientes da falta de asfalto, iluminação, esgoto, passeios, ciclovia, acessibilidade, entre outros.

O eixo Leste (como bairros Boa Vista e Candeias) tem a concentração maior de rendas e melhor infraestrutura. Percebe-se que a execução desta obra nessa área, se dar mediante a lógica do Capital e o mercado imobiliário (incorporadores / construtoras / setor imobiliário) tem aproveitado para trabalhar maciçamente tanto no lançamento de novos espaços residenciais fechados quanto também na especulação imobiliária dos lotes “vazios”.

Carta Imagem 1 - Corredor Perimetral de Vitória da Conquista - Bahia, em 2015



Fonte: PMVC, 2015³.

³ Disponível em: <<https://www.pmvc.ba.gov.br/corredor-perimetral-interligara-tres-grandes-regioes-da-cidade/>> Acesso em Maio de 2022.

Percebe-se que em Vitória da Conquista - BA, os eixos Sul e Oeste são adensados popularmente, porém, a concentração de renda é menor do que os residentes no eixo Leste. Nesse exemplo é demonstrado claramente, os investimentos desiguais, pois ao invés de iniciar as obras nos bairros densamente povoados, optou-se em começar na área conhecida como “nobre”. Conforme demonstrado no Painel 8:

Painel 8 - Corredor Perimetral - primeiro trecho (eixo leste) executada x terceiro trecho (oeste) não executada em Vitória da Conquista – Bahia, 2019



Fonte: AVOADOR, 2022⁴.

Observa-se que no trecho executado há um predomínio de vazios urbanos e os muros dos condomínios fechados. De acordo com o site Avoador (2022), acerca da construção da via perimetral, ocorre uma disputa social:

Houve uma escolha política e não alicerçada por um fundamento técnico. O mais acertado era começar pelo trecho das avenidas Brumado e Lagoa da Bateias, seguindo o traçado original. Isso é uma escolha política em função de uma série de disputas que ocorrem na cidade e aí, nesse caso, a população perdeu para um outro ator social extremamente organizado que é o mercado imobiliário, explicou Cláudio.

Essa prática proveniente da lógica do Capital revela claramente como é contraditório a produção do espaço na cidade, evidenciando uma valorização

⁴ Disponível em: <<https://avoador.com.br/poder/moradores-das-zonas-sul-e-oeste-de-conquista-reclamam-da-demora-na-conclusao-da-avenida-perimetral/>>. Acesso em Maio de 2022.

distinta localizacional. Esse processo revela as desigualdades socioespaciais e a exclusão social, pois, ao escolher o eixo Leste, houve um acentuado investimento e conseqüentemente valorização do solo.

Nesse cenário, o mercado imobiliário intencionalmente trabalha e oferta um arranjo espacial de acordo as classes sociais que irão ocupar. Rocha (2019) afirma:

Numa sociedade de classes a possibilidade de acesso à terra urbana será sempre desigual e contraditório. Nesse processo a população mais pobre, por não possuir renda suficiente para adquirir uma moradia num local dotado de uma boa estrutura urbana, se vê obrigada a residir em bairros distantes e precários. Além disso, as condições da moradia, ou seja, as características das casas variam muito de acordo com a realidade econômica da população. (ROCHA, 2019, p.105)

A explicação de Rocha sobre Vitória da Conquista exemplifica como a cidade vivencia esse processo, pois os loteamentos são ofertados com o valor venal distintos de acordo a localidade, infraestrutura instalada e até mesmo a especulação imobiliária.

Como ratifica Marinho (2006) sobre o arranjo espacial de uma cidade, a qual “[...] representa a estrutura de poder entre as classes sociais na luta por uma localização ‘otimizada’[...] o processo de ocupação e apropriação da cidade é determinado e conduzido pelo poder econômico e político das classes sociais [...]”. (MARINHO, 2006, p. 4)

Tal pensamento indica que o valor monetário do solo urbano é resultado das ações no lugar, ou seja, em uma localização escolhida, seja ela já urbanizada ou em potencial a acontecer. E à medida que os investimentos em uma área ocorrem, os preços do solo refletem os investimentos como: saneamento básico, iluminação pública, abastecimento de água e energia, transportes, pavimentação, equipamentos públicos (escolas, posto de saúde), comércios entre outros.

Um dos exemplos mais impactante atualmente na cidade de Vitória da Conquista na produção do espaço são os produtos mercadológicos, como os

Loteamentos Fechados, que tem ganhado forças nos últimos anos em Vitória da Conquista, sendo ofertados produtos como: loteamento fechado de lotes, condomínios fechados horizontais e verticais, loteamento fechados na modalidade de chácaras e outros.

Esses produtos se assemelham aos mesmos tipos ofertados em cidades do mesmo porte situados no Estado de São Paulo e analisadas por Sposito e Goes (2013) e que foram fundamentais para a elaboração da pesquisa. (SPOSITO; GOES, 2013). A produção do espaço do Estado de São Paulo, auxilia na pesquisa, pois os produtos imobiliários surgidos, são replicados nas outras cidades, inclusive em Vitória da Conquista, pertencente ao Estado da Bahia.

Nota-se no urbano de Vitória da Conquista que os promotores imobiliários encontraram nesses produtos, em especial, os condomínios fechados horizontais e verticais, a facilidade nas vendas devido a aceitação do mercado consumidor e por ser altamente rentável, tanto para quem vende, como também para quem compra, pois sofre automaticamente uma valorização.

Esse modelo habitacional tão procurado e presente na malha urbana, consolida o processo de fragmentação socioespacial, estimulando negativamente e afirmando as fragilidades das áreas externas do outro lado dos muros. Essas fragilidades como: violência, medo, insegurança, por exemplo, explicadas nos capítulos anteriores, foram afirmadas nas respostas de moradores, através do questionário Roteiro De Questionário Para Moradores De Vitória Da Conquista, Bahia (Apêndice I) realizado por meio da plataforma *Google Forms*, em março de 2022, com 62 entrevistados⁵.

Uma das questões teve como objetivo investigar os motivos em morar em um condomínio fechado e quais os motivos em não morar em um

⁵ Com base no universo de pesquisa, foi realizado um cálculo amostral na plataforma online de gestão de pesquisa Comento, com erro amostral de 10 %, resultando em 53 amostras para a aplicação nos seguintes bairros: Boa Vista, Candeias, Primavera, São Pedro, Universidade, Zabelê, e em áreas não enquadradas na Lei nº 1.481/2007. Com isso, foram aplicados 62 questionários por formulário do *Google forms* junto aos moradores.

condomínio fechado. Com base no Quadro 3, foi observado uma disparidade de opiniões, que por vezes, se assemelham e se contradizem.

Quadro 3 - Síntese de opiniões dos entrevistados sobre os condomínios fechados em Vitória da Conquista-BA, 2022

Motivo dos moradores residirem em Condomínios Fechados	Motivo dos moradores de outras áreas da cidade não residirem em Condomínios Fechados
“segurança.”	“preço elevado do metro quadrado”
“segurança e comodidade.”	“privacidade por meio do muro”
“equipamento de lazer”	“falta de oportunidade.”
“segurança, lazer, conforto e etc.”	“espaço pequeno”
“segurança e tranquilidade.”	“porque a localização deles era longe dos nossos “pontos de interesse”.”
“segurança e custo benefício.”	“casa independente, proporciona maior privacidade”
“segurança, lazer, privacidade, conforto.”	“Não tenho condições de comprar uma casa em condomínio, mas acredito que morar em condomínio tira um pouco da privacidade”
“na época comprei barato na planta.”	“Privacidade e liberdade”
“portaria 24 hrs.”	“Gosto de casas amplas e de privacidade”
“Segurança, tranquilidade, paz e harmonia.”	“A privacidade, quintal maior, não pagar taxa de condomínio, pra ter animais de estimação morando em casa é bem melhor, sem falar que moro no bairro desde que nasci e minha família já tinha terrenos na localidade”

Fonte: Elaborado pela autora, com base nos dados da pesquisa de campo 2022.

A “segurança”, “equipamentos de lazer” e “tranquilidade” foram pontos de destaques nos dados apresentados no Quadro 03, que por sua vez, são considerações positivas. Entretanto, dos moradores de outras áreas da cidade que não residem em condomínios fechados, contrastam com os moradores de condomínio quando realizam respostas amplas, como “liberdade”, “preço elevados” e “casas amplas” que em condomínios fechados, em grande maioria, não tem tantas possibilidades.

Nas modalidades de condomínio fechado existem normas para o bom funcionamento e relacionamentos entre vizinhos, um documento com o regulamento interno com os direitos, deveres e as condutas proibidas a serem obedecida pelos condôminos, como: sons, realização de reformas, uso das

áreas comuns, piscina, salão de festas, parques, quantidade de visitantes e entre outros. Por conta desse estatuto a ser obedecido, as pessoas que vivenciam não residentes nos condomínios fechados, sentem-se mais livres.

Em relação a dimensão das residências e os preços elevados, comparado ao metro quadrado da residência ofertada e o padrão da construção. Quanto maior o metro quadrado e o padrão construtivo, maior será o preço do imóvel. No entanto, a maioria dos produtos ofertados pelo mercado imobiliário, as unidades habitacionais tem um metro quadrado mais compacto e os padrões construtivos também são distintos conforme a renda do consumidor.

Por conta da relação área útil x padrão construtivo x renda, para muitas pessoas, é mais vantajoso construir em terrenos fora dos condomínios, pois há mais flexibilidade tanto de metragem como de padrão construtivo, tendo como principal fator a renda, pois a pessoa terá um lote e uma metragem a ser trabalhada, e na modalidade de condomínio, o consumidor terá o conjunto a ser levado em consideração na compra do imóvel, ou seja, o preço também sofrerá interferência sobre o valor investido na infraestrutura, espaços comuns, salão de festas, academia, parques infantis, piscina, salão de jogos, entre outros.

Em contrapartida a estes resultados, algumas respostas como “privacidade”, “custo benefício” e “oportunidade” foram respostas equivalentes. O que pode ser observado no Quadro 03, demonstrando uma lacuna do entendimento dos significados de cada termo, ocorrendo então, uma disparidade a respeito da classificação dos motivos de morar e não morar em condomínios fechados.

Outro ponto percebido por meio das respostas, foi que nenhum dos entrevistados que não residem em condomínios fechados, mencionaram a “segurança” como um item relevante para não ser um morador de condomínio. De modo geral, os moradores de imóveis localizados em loteamentos com ruas abertas, investem de forma particular na segurança de suas moradias, por

meio da instalação de câmeras, cerca elétrica, empresas de segurança particular, além de outras adequações residenciais como: muros mais altos, animais de guarda, a fim de resguardar e suprir a negligência de proteção e segurança fornecido pelo poder público.

Outra resposta relevante foi de um não morador de condomínios fechados que relatou a respeito da localização do condomínio, que de forma particular não é uma opção de moradia para ele por ser “longe dos pontos de interesse”. É um dado que confirma as transformações do espaço urbano ocorridos nas áreas periféricas ao centro, por meio da concentração dos espaços residenciais fechados, visto que são implantados em sua grande maioria em lugares distantes do trabalho, comércios, hospitais e escolas.

Carlos (2001) ao analisar as cidades de porte equivalente a Vitória da Conquista, observa também a formação de novas espacialidades diante da demanda por imóveis, e essa realidade, produz novos espaços a serem ocupados, e assim surgem novas centralidades, sendo essas localidades produto da articulação entre o poder público, mercado imobiliário e o financeiro.

Essa dinâmica, presente na cidade de Vitória da Conquista por conta do aumento demográfico com a exploração de novos espaços, formando novas configurações no espaço urbano, principalmente a partir dos anos 2000, mencionado anteriormente que entre 1980 a 2000, o Brasil passou por uma crise financeira e a classe média teve dificuldades para adquirir imóveis residenciais.

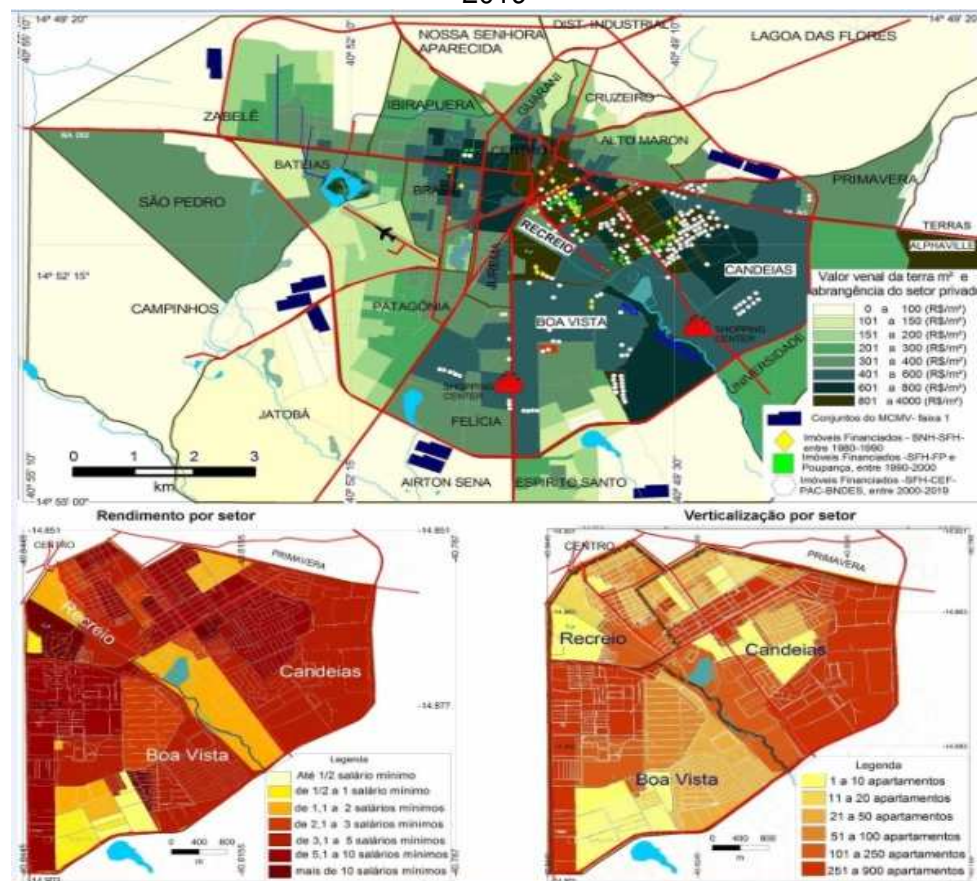
Após o início dos anos 2000 e na década seguinte, a expansão de áreas urbanas voltadas para a classe média que acompanhou a lógica do Capital imobiliário e com isso, novos espaços foram sendo incorporados ao processo de urbanização, seja pelo desmembramento de áreas para construção de pequenos loteamentos, seja para construção de condomínios e loteamentos fechados.

A cidade à medida que foi sendo loteada houve desde então uma fragmentação socioespacial, sendo segmentada de acordo aos preços do solo

urbano e das intenções do mercado imobiliário na produção do solo urbano de Vitória da Conquista-BA e essa dinâmica se materializa pelos diversos produtores presentes na sociedade.

Todo esse dinamismo evidencia o processo de valorização tanto dos lotes sem edificação, quanto também os imóveis residências e comerciais em toda a cidade, especialmente nos Bairros Candeias, Primavera e Boa Vista, visto que ao longo dos anos esses bairros tem ocorrido uma intensificação do uso e ocupação do solo com o lançamento de novos empreendimentos por conta da disponibilidade financeira da maioria dos moradores dessas localidades, visto que o Candeias, concentra-se uma das maiores rendas da cidade. (ROCHA, 2019). (Mapa 18).

Mapa 18 - Valor Venal e rendimento por setor censitário - Vitória da Conquista- BA, 2019



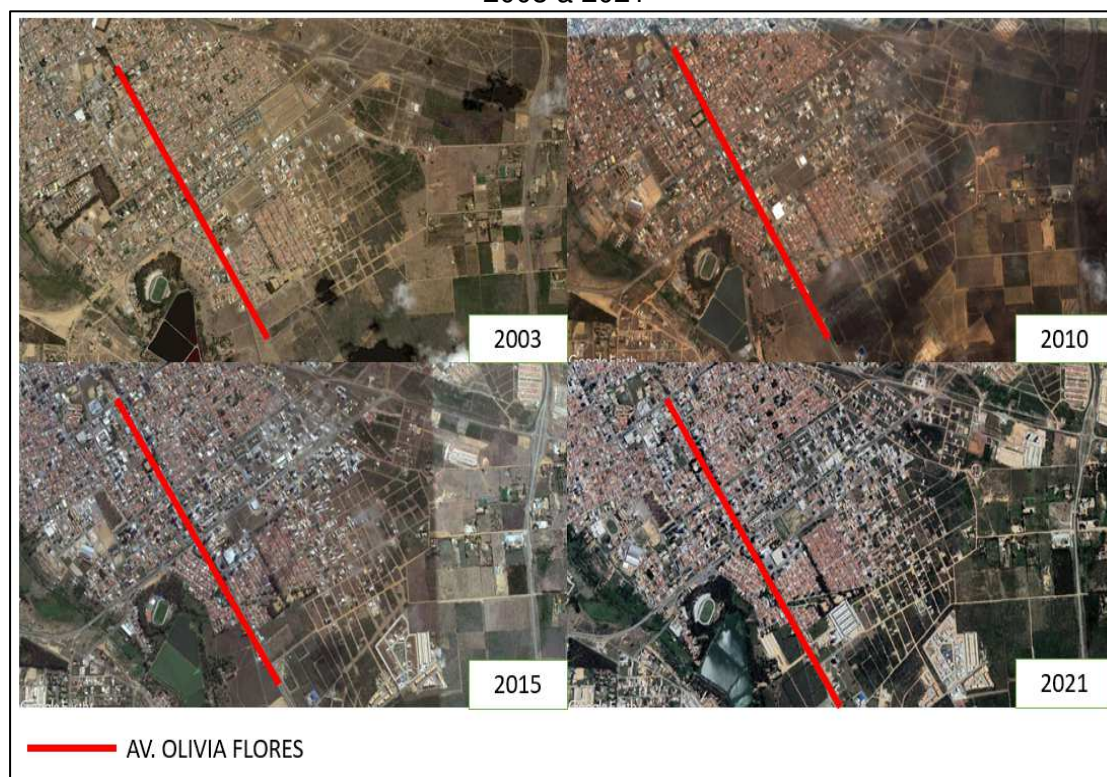
Fonte: Elaborado por Rocha (2019)⁶.

⁶ Disponível em: <<https://periodicos2.uesb.br/index.php/geo/article/view/5743>>. Acesso em fev..2022.

Diante do exposto, a dinâmica atual da cidade tem seu processo de estruturação proveniente da rede complexa entre os diversos produtores do solo urbano, em especial, os agentes imobiliários, os quais ocupam o posto de agente modelador do espaço urbano por provocar grandes transformações nas cidades.

Esse processo ocorre notadamente no bairro Candeias, zona leste da cidade (Carta imagem 2). Ao analisar esse bairro em relação a: infraestrutura, localização, nível de ocupação social, todos esses itens somados elevam os preços dos terrenos e dos imóveis existentes no local e com isso, expandisse o interesse das incorporadoras e construtoras em construir nesses locais elevando o preço do metro quadrado construído, concentrando renda em um espaço bem definido e provendo o aumento dos valores médios do imposto territorial urbano.

Carta Imagem 2 - Adensamento do Bairro Candeias, Vitória da Conquista - Ba, entre 2003 a 2021



Fonte: Imagem Landsat (2003), Imagem Landsat (2010), Imagem Landsat (2015), Imagem Landsat (2021); Imagem Cnes/Airbus (2021) Google Earth, Sistematização dos dados pela autora, 2021.

Esse processo ocorreu e ocorre notadamente no Bairro Candeias, demonstrado por meio da principal avenida Olívia Flores, que a partir desta avenida a qual conecta todo o bairro e conseqüentemente é notada por meio da sua influência nos preços dos imóveis, mercadorias e serviços.

Percebe-se que a dinâmica da ocupação urbana está vinculada diretamente à lógica de apropriação do espaço por grandes empreendimentos e pela implantação de equipamentos públicos pelo próprio Estado, tais como grandes avenidas, faculdades, universidades, bancos públicos e privados dentre outros.

Sendo assim, a análise em relação a produção dos espaços e o processo de urbanização ocorrida em Vitória da Conquista, evidencia as marcas do poder do capital, como também, a intencionalidade do mercado imobiliário em detrimento da acumulação do capital e do processo de valorização da cidade. Ao verificar nos últimos anos uma concentração dos novos produtos imobiliários lançados na cidade com destaque para quatro ou cinco incorporadoras que controlam o mercado imobiliário local.

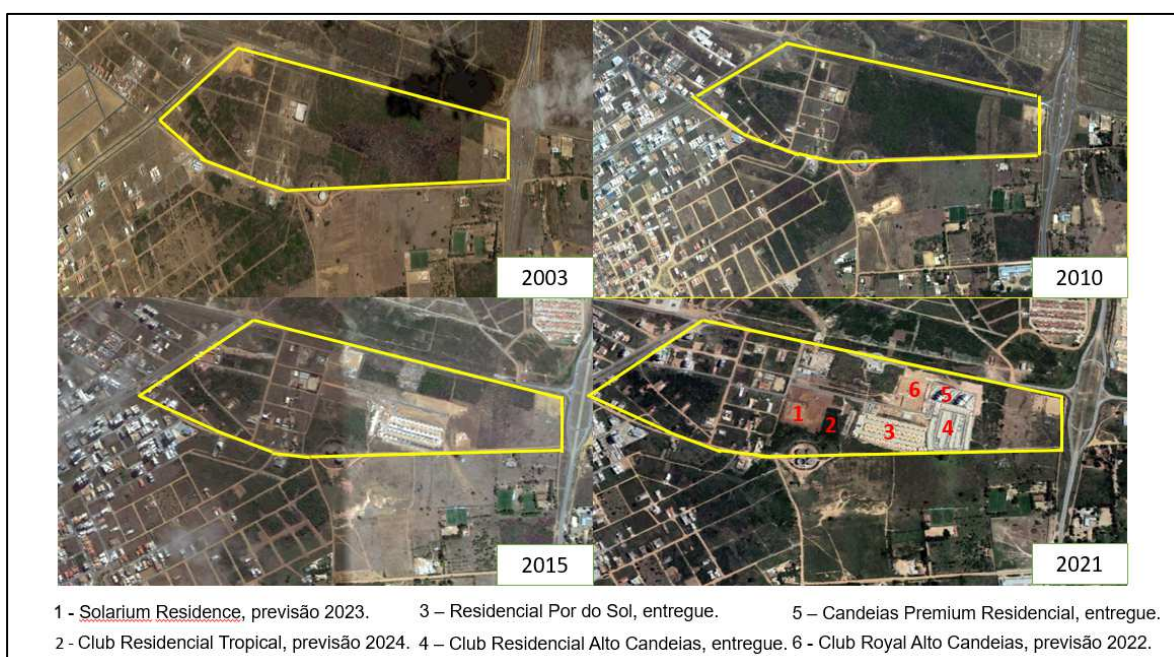
Ao analisar o bairro Candeias, específicos condomínios e loteamentos criados no bairro, como o loteamento Outeiro do Candeias, percebe-se que há uma concentração de renda maior nessas áreas, seguida de maior valor venal dos terrenos e lotes no lugar, seja pelo agregado da infraestrutura construída, pela localização e vias de acesso, seja pelo padrão de moradias e níveis de ocupação social.

No Outeiro do Candeias, às margens da Avenida Luiz Eduardo Magalhães. É possível identificar uma valorização do espaço que ocorre de forma significativa, extrapolando as expectativas dos agentes imobiliários que lançaram loteamentos no início dos anos 2000, com uma sucessiva adoção de parcelamentos, reparcelamentos, e redimensionamentos dos projetos pensados para o lugar.

Nessa localidade, observa-se que tem vivenciado as transformações no urbano com a implantação de espaços fechados por muros, considerado uma

tendência contemporânea, pois a procura por esse segmento está em alta. O mercado imobiliário enxergou essa potencialidade para a implantação de unidades residenciais nas modalidades de casas térreas ou duplex, isoladas e/ou geminadas, como também edifícios, pois está a 750 m da Avenida Presidente Vargas, 1 km da Avenida Luís Eduardo Magalhães e 3,5 km da Avenida Olivia Flores (uma das principais avenidas da cidade), evidenciando a produção das novas práticas sociais e novas formas de viver a cidade. (Carta imagem 3)

Carta Imagem 3 - Estruturação urbana do Loteamento Outeiro do Candeias, Bairro Candeias, Vitória da Conquista – BA, entre 2003 – 2021



Fonte: Imagem Landsat (2003), Imagem Landsat (2010), Imagem Landsat (2015), Imagem Landsat (2021); Imagem Cnes/Airbus (2021) Google Earth, Sistematização dos dados pela autora, 2021.

O investimento dos agentes imobiliários modifica a configuração espacial desses loteamentos e bairro da cidade, proporcionando valorização do espaço e ao mesmo tempo uma fragmentação urbana ampliando as desigualdades socioespaciais e impõe um grau de dificuldade ao acesso à moradia por parte da população de baixa renda.

Sendo assim, os eixos de circulação da renda derivada e a destinação do valor agregado ao produto imobiliário modifica a divisão socioespacial da cidade de Vitória da Conquista-BA, implementando uma concentração de renda e, por conseguinte uma fragmentação socioespacial bem evidenciada, que de certa forma é “polissêmica e multifuncional” (SPOSITO, 2013), privilegiando as estratégias e os interesses dos promotores imobiliários na medida em que ocorre o cercamento e a separação da maioria dos empreendimentos em espaços privados e murados.

Tudo isso, faz com que imprimam na paisagem urbana as “marcas” da desigualdade social. Nesta perspectiva, Ueda (2006) conclui que “novas urbanizações, novas periferias contribuem ainda mais com a dispersão espacial” (UEDA, 2006, p. 240) se dá pelos inúmeros espaços residenciais fechados, ruas inteiras são separadas por muros e a vida urbana praticamente desaparece nesse emaranhado de muros.

Não há como identificar a paisagem murada a presença da sociedade em seu movimento, o território passa a ter novas configurações e a produção dos novos equipamentos urbanos está cada vez mais dispersa pela cidade. Por outro lado, mesmo com as constantes crises da economia global e regional, como afirma Harvey (2016) esse produto tem mercado consumidor sempre a disposição.

Neste sentido, percebe-se que tal fenômeno não é diferente em Vitória da Conquista, pois com o crescente aumento de novos lançamentos de empreendimentos na modalidade de condomínios e loteamentos fechados evidencia-se a captação de recursos do setor público convertendo em reinvestimento maciço no setor habitacional por meio da atuação das incorporadoras e das construtoras, que tiveram apoio das atuais políticas urbanas no País.

Percebe-se na cidade o aumento exponencial de construção desse tipo de empreendimento, através de seus diferenciais relacionados com segurança e infraestrutura. Haja vista que muitas pessoas preferem vivenciar o espaço

urbano de modo fragmentado, desde que atenda às necessidades e expectativas.

Dentro dessa perspectiva de análise, foi realizada uma entrevista a um morador que mudou de domicílio, saindo de um condomínio localizado no Bairro São Pedro para outro condomínio situado no Bairro Universidade. Ao questionar sobre a expansão urbana da Cidade, em relação aos condomínios, B.⁷ (2022), entrevistador 03, relata seu pensamento:

Vitória da conquista vem se destacando, como uma das cidades que mais se constrói por meio de construtoras regionais. Fruto de uma cidade de comércio forte, aliado a financiamentos bancários com taxas subsidiadas e ainda, subsídio, oferecido pelo Governo Federal para a população de baixa renda através do programa, Casa Verde Amarelo. Tudo isso, faz com que, este setor da construção civil, seja uma mola propulsora, no crescimento da cidade. Podemos ver inúmeros lançamentos de loteamentos e condomínios, pra toda faixa de renda: baixa, média e alta. (Todas vendendo muito bem). (B., 2022)

Ao ser indagado sobre os motivos que os levaram a escolherem pela mudança do Bairro São Pedro e irem morar no Bairro Universidade, respondeu da seguinte forma:

com 3 filhos jovens, sempre procurando o melhor para eles, investimos num condomínio com melhor estrutura, mais próximo das faculdades, e também pensando comercialmente, investimos numa região onde agrega valor ao imóvel, e onde seja mais comercial. (B., 2022)

Percebe-se que as pessoas escolhem vivenciar os espaços fechados a fim de consumirem um ambiente com infraestrutura satisfatória, mesmo que esteja localizado em área periférica ao perímetro urbano e que as pessoas dão importância significativa a valorização do imóvel, visto que a parte Leste de Vitória da Conquista, é conhecida por sua valorização.

⁷ Entrevistado n. 03, P.B. Entrevista concedida durante trabalho de campo, em Vitória da Conquista, em dezembro de 2022.

Ao perguntar sobre sua vivência e consumo nos bairros São Pedro e Universidade, estando localizados em extremidades opostas, ou seja, zona Oeste e Leste, respectivamente, e se percebe os investimentos do Poder Público com infraestrutura, posto de saúde, escolas, creches, áreas verdes e de lazer de forma equivalentes. O Entrevistado 03 expõe:

o fato de ser extremo, não influenciou em nossa rotina, pois trabalhamos no centro da cidade. Conquista tem crescido e vai continuar, por isso os lançamentos de grandes empreendimentos (loteamentos e condomínios), tem ficado um pouco mais afastado, e isso é natural. Infelizmente, não vejo investimento público. Não vejo a cidade bem cuidada, em nenhum dos lados... Muito menos no bairro Brasil, sentido Anagé. Será preciso um esforço conjunto, público/privado, governo estadual, municipal, construtoras, indústria e comércio, investindo naquela região, para torná-la ainda mais valorizada, e quem sabe um dia, acabarmos com a frase: O lado de cá... E o lado de lá.... de conquista. (B., 2022)

A escolha desejada pelos clientes vai além apenas da segurança, mas também de uma infraestrutura de lazer nas áreas comuns do empreendimento. O território passa a ter novas configurações em produção dispersas pela cidade e, mesmo em resseção econômica brasileira, esse produto tem mercado consumidor sempre à disposição.

Shimbo (2010) aponta que mudança de uso do termo “política habitacional” para “política imobiliária” é puramente intencional, ocorrendo um embaralhamento semântico proposital entre habitação e setor imobiliário, a fim de evidenciar uma aproximação entre eles. Além disso, com a abertura de capital de incorporadoras e construtora na Bolsa de Valores, o mercado imobiliário também teve um processo de aproximação entre o mercado imobiliário e o setor imobiliário. Esse dinamismo no urbano evidencia uma modificação na malha urbana tanto física (infraestrutura) no espraiamento da cidade, quanto no movimento socioeconômico.

Portanto, na cidade de Vitória da Conquista-BA, tal fenômeno não foi diferente, pois houve um investimento maciço no setor habitacional por meio da atuação das incorporadoras e das construtoras, que tiveram apoio do setor

imobiliário. Tudo isso revela o quanto a fragmentação socioespacial tem segmentado e alterado a divisão social e urbana de Vitória da Conquista, onde pessoas com aporte financeiro conseguem realizar sua compra de imóveis ou adquire por meio dos financiamentos particulares ou ofertados pelo Poder Público.

Diante das observações acerca das articulações entre a valorização do solo e a fragmentação socioespacial, percebe-se que a lógica do capital e a atuação do setor imobiliário são responsáveis pelos processos de ruptura da lógica urbana na cidade de Vitória da Conquista-BA, que no passado recente movido pelo sistema de autoconstrução e agora com a canalização dos investimentos para as incorporadoras esse processo se investe e a população de baixa renda encontra dificuldade de acesso à moradia.

Neste sentido, para compreender a lógica do consumo de imóveis e entender essa busca por espaços fechados residenciais, principalmente, a procura desses produtos nas áreas mais valorizadas da cidade, exige-se uma leitura bem aprofundada de como o capital imobiliário atua no cenário mundial e de forma específica nos mercados regionais. (BOTELHO, 2007).

Pois, para Botelho (2007), o espaço no modo de produção capitalista tem como finalidade a “[...] valorização do capital, seja pela simples mercantilização da terra, seja pelo seu parcelamento (pelo loteamento ou pela verticalização) [...]”. (BOTELHO, 2007, p. 21). Essa relação dialética e complexa entre o modo capitalista de produção e o espaço, evidencia esse espaço como homogêneo e fragmentado por meio da atuação do mercado imobiliário que tem como objetivo fracionar o solo e vender para a obtenção de mais lucros. A luz do pensamento de Carlos (2020):

[...] a contradição homogeneidade-fragmentação cria uma hierarquização dos lugares na cidade definindo os usos por meio de suas funções determinadas pela divisão do trabalho (social e técnica). Assim, se o processo de homogeneização vincula-se à generalização do espaço como mercadoria, a fragmentação pelo mercado revela a existência, no espaço, da propriedade privada do solo urbano que se realiza com o desenvolvimento do capitalismo, no mercado imobiliário. (CARLOS, 2020, p. 415)

Neste cenário, ocorre o protagonismo de uma classe social, a classe de maior aporte financeiro e que detém as áreas mais bem estruturadas e aparelhadas da cidade. E essa apropriação por meio do consumo, evidencia o poder na ocupação dos espaços e o direcionamento dos investimentos públicos e privados em uma localização específica e o movimento de fragmentação, pois uma parcela da população quer consumir um espaço exclusivo e não o dividir com as pessoas de baixa renda. (BOTELHO, 2007)

Santos (2020) ratifica esse pensamento ao declarar:

O processo de acumulação ganha novo ritmo e a localização das atividades mais rentáveis se torna mais seletiva. Nos países do centro do sistema, isto se manifesta por uma concentração econômica e espacial de capitais (tanto do capital geral como dos capitais particulares) que, apesar da distribuição dos equipamentos coletivos, termina pondo à mostra antigas desigualdades, pela desigualdade na criação de empregos “produtivos” e todas as consequências que isso comporta. O empobrecimento se torna evidente e a “questão regional” ganha uma nova amplitude e um novo significado. (SANTOS, 2020, p. 89)

É nesse sentido que Campos (2011) alerta que “[...] a moradia é uma mercadoria cuja produção exige elevado aporte de recursos, tanto por parte das empresas como também das famílias e indivíduos”. (CAMPOS, 2011, p. 63). Isso devido ao custo elevado para se obter uma construção ou financiamento junto a construtora ou incorporadora, em razão da multiplicidade de tarefas desempenhadas por estas empresas.

Importante, pois, mencionar a diferenciação básica entre construtora e incorporadora para melhor compreensão do tema. A construtora é a empresa responsável pela execução e materialização física do empreendimento proposto. Já a incorporadora é a organização empreendedora que idealiza o negócio e propõe sua articulação, ao identificar as oportunidades de construção e fornece os meios necessários para execução da obra

Ao refletir sobre o papel das incorporadoras, Campos (2011) afirma que “[...] o processo de produção e comercialização da habitação realizam-se a partir da incorporação imobiliária, que articula os demais agentes responsáveis pelo processo, que são o proprietário da terra, o construtor, o financiador e o vendedor”. (CAMPOS, 2011, p. 71). São as incorporadoras que traçam as estratégias imobiliárias para o processo de urbanização da cidade e que corrobora para a segregação e desigualdade sócioespacial.

Ao observar os centros das cidades e os bairros ao redor do núcleo central percebe-se o adensamento populacional e poucos espaços não construídos, marcados por moradias e comércios (serviços), no entanto, a área urbana se espalha à medida que cresce a malha urbana, e esse expandir provoca um dinamismo peculiar, ou seja, um movimento de invasão das áreas rurais (campo).

E essa “invasão” dos espaços rurais, transformando-os e incorporando ao tecido urbano ocorre de forma acelerada e as necessidades coletivas como: infraestrutura, saúde, educação, equipamentos públicos e serviços não são fornecidos pelo poder público – o Estado. Os investimentos na abertura de espaços residenciais fechados com muros e com total segurança aos seus moradores são ofertados tanto por iniciativas privadas como também por programas habitacionais estatais.

Esse processo evidencia as alterações das periferias urbanas, visto que as escolhas locacionais são articuladas pelo setor imobiliário para a implantação dos espaços residenciais fechados. Conforme Sposito e Goes (2013) “[...] essa expansão territorial realiza-se agora de modo seletivo, socialmente, revelando-se uma nova articulação entre divisão econômica e divisão social do espaço urbano”. (SPOSITO; GOES, 2013, p. 102)

Cada indivíduo vive a cidade de diferentes formas, pois a própria construção da cidade se materializa distintamente e conforme os investimentos realizados. Robert Auzelle (1972) *apud* Claudio Carvalho e Raoni Rodrigues (2016) diz “O consumismo faz a cidade (...)”. (CARVALHO; RODRIGUES,

2016, p.12). Partindo dessa frase, percebe-se que a moradia, educação, saúde, lazer, saneamento básico, infraestrutura urbana, equipamentos públicos, serviços, entre outros são direitos fundamentais, porém são consumidos de acordo a posição econômica de cada indivíduo. Sposito e Goes (2013) dizem:

A presença de espaços residenciais fechados em paisagens urbanas e periurbanas de diferentes tipos e padrões é o que chama atenção, tendo em vista a acentuação tanto das iniciativas de produção desses espaços, quanto do interesse em neles se estabelecer, como tendência que não é particular a uma ou outra formação social. (SPOSITO; GOES, 2013, p. 4)

O espaço urbano contemporâneo vivencia a extensão da sua malha urbana com a construção e a polarização do produto imobiliário, tendência de mercado – os espaços residenciais fechados. Esses, chamados de condomínios, são implantados nas áreas periféricas, ou seja, afastados do centro da cidade.

A redefinição do traçado das cidades por meio das novas formas de assentamento humano – espaços residenciais fechados, são como afirmam Sposito e Goes (2013) “[...] novos habitats urbanos, uma vez que não representam apenas um novo modo de morar, mas sim novas formas de viver e de apreender a cidade e o urbano”. (SPOSITO; GOES, 2013, p 42)

Ueda (2006) reafirma ao explicar:

Nesse sentido, a nova estética urbana representada aqui pelos condomínios fechados aparece vinculada a interesses midiáticos e especulativos, mas que atendem às autênticas demandas da sociedade. (...) Os loteamentos fechados são fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. São voltados para o interior e não em direção à rua, cuja vida pública é rejeitada por seus moradores. São controladas por guardas armados e sistemas de segurança, impõem regras de inclusão e exclusão, até mesmo aos próprios moradores. São espaços independentes e autônomos, Espaços de prestígio – residências coletivas passaram a ser preferidas a residências individuais, em áreas isoladas, não urbanizadas e distantes que foram transformadas em espaços mais valorizados do que os tradicionais bairros centrais e com boa infra-estrutura. (UEDA, 2006, p. 240)

E essas novas formas de produção do espaço urbano na contemporaneidade fortalece o debate em relação aos processos de fragmentação socioespacial, por conta da implantação desses inúmeros “condomínios fechados”. Destacado pela Incorporadora e Construtora, entrevistado 01,

Sim, com as necessidades atuais da sociedade: de segurança, de deixar os filhos mais à vontade, com equipamentos de lazer, área de vivência interna, o condomínio fechado tem sido a opção mais procurada, uma saída, onde as pessoas possam viver com aquela segurança que às vezes a rua aberta não está conseguindo manter, isso estimula novos investimentos, inclusive em áreas que nem tinha ocupação anterior (informação verbal).⁸

Nos últimos anos, os espaços residenciais fechados tem sido o produto imobiliário mais consumido, visto que as cidades sofrem com a insegurança (roubos, furtos, violência etc.) e com a precariedade da infraestrutura urbana (ruas sem pavimento ou sem manutenção falta de iluminação pública, falta de áreas de lazer e etc). Diante dessas fragilidades, o setor imobiliário cria estratégias e ações que viabilizem os investimentos em habitação e esses investimentos atraem outros investimentos.

Contudo, o mercado imobiliário a cada dia se mostra tão perspicaz no modo de produzir a cidade e se movimenta de forma a evidenciar o dinamismo no processo de reprodução do espaço criando estratégias que facilitam a acumulação de riquezas. Essas por sua vez são observadas no bairro Candeias, eixo Leste, em Vitória da Conquista, visto que as pessoas o veem como o melhor bairro para morar, e o setor imobiliário aproveita desse olhar do senso comum para realizar suas transações comerciais, por meio da implantação de novos empreendimentos, vendas e aluguéis de imóveis antigos e novos, mesmo sendo locados nas áreas periféricas do bairro e distante das áreas bem aparelhada e estruturada.

⁸ Entrevistado n. 01, J. Representante da Incorporadora e Construtora. Entrevista concedida durante trabalho de campo, em Vitória da Conquista, em outubro de 2022.

Ao observar a paisagem da cidade de Vitória da Conquista, especificamente, parte Leste, abordada anteriormente, percebe essa intensificação em investimentos nos espaços considerados de médio e alto padrão pela cidade, proveniente das novas espacialidades materializadas pelo setor imobiliário, ao ofertar novos espaços a serem ocupados por um público específico que almeja um imóvel em uma localidade, segurança, infraestrutura completa como; ruas largas, arborização, área de lazer e praças, como também a presença de equipamentos públicos e privados.

Para melhor compreensão e mais exemplos da intensificação dos investimentos na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista, o próximo capítulo abordará as estratégias e ações praticadas pelo mercado imobiliário.

4 O MERCADO IMOBILIÁRIO NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA

O mercado imobiliário se apresenta como um setor em constante movimento, o qual age no espaço urbano de forma atuante na reprodução e na acumulação do capital materializados na paisagem urbana, tornando-se como protagonista no processo de capitalização de renda. Botelho (2007) afirma:

O setor imobiliário seria constituído pelas atividades de três subsetores: as da indústria da construção civil, ligadas à construção de edifícios e obras de engenharia civil; as atividades da indústria produtora de materiais de construção; e aquelas ligadas ao terciário, tais como as atividades imobiliárias (loteamento, compra, venda e locação, etc.) e as atividades de manutenção predial. (BOTELHO, 2007, p. 46)

Dessa forma, percebe-se a complexidade como também o dinamismo que o mercado imobiliário se enquadra, pois esse setor abarca muitos agentes tendo como função principal a promoção da valorização imobiliária, por meio da apropriação desigual no urbano e com isso, fortalecendo as negatividades como: violência, ineficácia do transporte público, falta de iluminação pública, áreas verdes e de lazer, ruas sem pavimentação dentre outros.

Essas negatividades do urbano vivenciadas pela cidade e não resolvidas pelo Estado, faz com que o mercado imobiliário oferte um produto com as características desejáveis, vistas como positivas pelos clientes - implantação dos loteamentos fechados (espaços residenciais fechados), com a atuação das incorporadoras e construtoras, as quais têm papel fundamental no que tange a articulação e execução dos empreendimentos.

Mediante essas relações ocorridas e as transformações no uso e nas funções do solo urbano, observa-se mais ainda as contradições e a busca incansável pela valorização da propriedade privada. Esse processo ao provocar novas relações espaço-tempo, evidencia a apropriação de forma desigual do solo urbano pelo fato de ser medido por um preço.

Esse dinamismo expõe claramente as contradições no urbano, provocada pelas relações de produção de uma sociedade organizada hierarquicamente, em que Carlos (2018), provoca:

Com isso, uma nova “ordem” se estabelece a partir ação dos promotores imobiliários vinculada às estratégias do sistema financeiro que orienta e reorganiza o processo de reprodução espacial através da fragmentação dos espaços vendidos e comprados no mercado. A ação do Estado – através do poder local –, intervindo no processo de produção da metrópole, reforça a hierarquia dos lugares, criando novas centralidades, expulsando para a periferia os antigos habitantes, recriando um espaço de dominação e impondo sua presença em todos os lugares, agora sob controle e vigilância (seja direta ou indireta). (CARLOS, 2018, p. 28)

Dessa forma, entende-se que a atividade econômica da incorporação imobiliária consiste na gestão e articulação das operações – transação dos imóveis, seja a propriedade privada da terra, e/ou a venda do imóvel. Essa transação tem como objetivo principal o lucro sobre as operações realizadas, pois vende-se com um valor maior do adquirido, e quanto mais rápido a circulação monetária, melhor para suas transações. (LEI nº 4.951 de 1964)

Outra regulamentação a ser analisada e compreendida é a Lei 6.766 de 1979 sobre o parcelamento do solo urbano que explana sobre os loteamentos urbanos e a infraestrutura básica necessária tais quais: “[...] escoamento das águas pluviais, esgotamento sanitário abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação”. (LEI 6.766 de 1979, capítulo I, artigo 2º e parágrafo 5º). Essa infraestrutura básica é direito de todos descrito na Constituição Federal, porém é tão negligenciado pelo poder público.

Á medida que os bairros utilizem da tática da valorização futura por meio da modificação do uso e da função, faz com que o imóvel adquirido tenha seu preço aumentado no mercado e esse aumento ocorre por conta da produção do espaço urbano por meio de investimentos como infraestrutura, drenagem pluvial, esgotamento sanitário, espaços de lazer, serviços e comércios.

O mínimo necessário para a valorização do solo e para agregar mais valor e aumentar o potencial do lote e/ou edificação. Além disso, as incorporadoras trabalham o entorno dos empreendimentos de modo a fomentar ainda mais o custo e ter um solo (bem) mais rentável possível.

Nesta perspectiva, todo investimento realizado por esse setor provoca uma nova configuração na malha urbana e uma intencionalidade no uso e na ocupação, visto que para o bom rendimento e lucratividade até mesmo os preços imobiliários praticados determinam os futuros investimentos e empreendimentos, resultando claramente na fragmentação socioespacial.

Tal fenômeno é percebido nos loteamentos situados em áreas propícias para investimento, seja por conta dos valores unitários, localização, infraestrutura incompleta existente (falta de pavimentação, pouca iluminação pública, falta de urbanismo – áreas verdes e pouco adensamento população) mas os valores dos terrenos são altos, já determinando assim qual o público que poderá consumir.

No entanto, a incorporadora não age sozinha e sim, utiliza estratégias para a sua viabilidade e uma delas é por meio do Estado (órgão público regulador) e da produção de moradia, uma vez que o setor habitacional é um dos recursos de destaque de valorização do Capital.

Como explicado no início da dissertação, o espaço urbano vivencia uma urbanização contraditória, evidenciando as modificações no tecido urbano marcadas por regulamentações e investimentos distintos, levando a uma diferenciação dos valores do solo urbano e conseqüentemente provocando distorções urbanas.

E um dos fatores que mais interfere no valor monetário do terreno, é a localização deste. Pois, o imóvel independente da sua localização na malha urbana, interfere diretamente no valor e lucro das transações sobre um terreno edificado ou não.

Os preços dos empreendimentos geridos pelas incorporadoras são calculados por meio da estimativa do potencial de receita, conhecido como

Valor Geral de Vendas (VGV), esse cálculo sugere o quanto pode ganhar com a venda do empreendimento. No entanto, essa estimativa varia conforme a localização do lote, padrão do empreendimento (infraestrutura ofertada) e da unidade (baixo, médio ou alto padrão), os custos legais e operacionais, público-alvo do projeto e até mesmo do marketing de vendas.

Esses itens complementares são observados junto a fórmula de cálculo do VGV (número de unidades x preço médio da unidade), com isso, encontram-se as respostas necessárias para a viabilidade e execução do projeto, compreendendo o preço máximo viável do lote, o quanto o empreendimento dará de lucro e qual o padrão de construção.

O processo de modificação do uso e da ocupação, gerado antes, durante e após da entrega do empreendimento em que os investidores adquirem o imóvel na planta por um preço inicial e ao receber após o término do empreendimento, um novo preço é estabelecido. Esse processo é conhecido pela expressão “valorização imobiliária”.

Pois, durante o tempo de construção do empreendimento, o entorno da implantação é modificado por vários fatores (novos equipamentos públicos, privados, melhorias em infraestrutura, transporte público, comércios e serviços) alterando diretamente nos preços dos imóveis, agregando mais ainda o valor de uso, independentemente do nível de empreendimento (padrão de renda, tipo de construção). Como afirma o diretor técnico, da Incorporadora e Construtora E2, “com as melhorias que fazemos, todos os terrenos do entorno recebem valorização imediata” (informação verbal)⁹.

4.1 Estratégias de implantação utilizadas pelo mercado imobiliário em Vitória da Conquista – BA.

O espaço urbano e as transformações espaciais nas cidades são diretamente afetadas pelas ações do setor imobiliário, conforme as intenções

⁹ Entrevistado n. 01, J.B. Diretor Técnico da Incorporadora e Construtora E2. Entrevista concedida durante trabalho de campo, em outubro de 2022.

do Capital, ocasionando uma nova reestruturação urbana em Vitória da Conquista, já explicado anteriormente.

A grande expansão do mercado imobiliário, por meio dos investimentos em obras privadas e obras públicas, principalmente na oferta de imóveis residenciais, tem proporcionado a cidade de Vitória da Conquista uma valorização em toda o seu território, pois o núcleo central e os bairros adjacentes ao Centro encontram-se bem consolidados e em muitos casos com valorização elevada.

Por conta disso, o setor imobiliário passou a atuar nas áreas do entorno das vias de maior circulação, nos locais onde ainda há propriedades rurais em fase de conversão para lotes urbanos, tais como o entorno da Ba-265 em direção à Barra do Choça, estrada do Bem Querer em direção a UESB, dentre outras.

Por conta da escassez de infraestrutura e com potencial de qualificação urbana, as áreas periféricas tem grande oferta de terrenos sem edificação, conhecidos por vazios urbanos, podendo ser glebas ou loteamentos que ao serem geridas pelas incorporadoras são vantajosas por conta das altas taxas de apreensão da renda diferencial.

Com esse “olhar” estratégico para as áreas periféricas, houveram modificações nas formas de apropriação e ocupação da cidade, visto que as incorporadoras e construtoras começaram a produzir a cidade em detrimento dos novos assentamentos urbanos e da implantação de espaços residenciais fechados como também de conjuntos habitacionais abertos. Afirmado pela Incorporadora e Construtora, entrevistado 01, (2022),

O município ele tem interesse por empreendimento nessa área, primeiro porque vai atender a sociedade e depois porque traz também dividendos econômicos para o município. E os empreendimentos veem acompanhado de infraestrutura e às vezes até de equipamentos, aí o incorporador faz um complemento daquilo que o município deveria fazer:

infraestrutura, pavimentação, e as vezes com equipamentos públicos (praças, quiosques, quadras). (informação verbal)¹⁰

Diante do dinamismo que envolve o processo de implantação de um empreendimento, as incorporadoras têm intensificado os investimentos em diversas direções da cidade, com destaque para dois bairros, apontados por C. (2022), entrevistado 02:

A gente tem duas áreas despontando aí em relação ao crescimento habitacional de Vitória da Conquista, uma delas: é a saída pra Barra do Choça né ali aquela parte do Presidente Vargas até o anel viário e depois do anel viário até Alphaville, onde tem a maioria dos empreendimentos desses 22 empreendimentos que eu digo pra vocês que eu tenho no meu portfólio, pois grande parte deste 22 ficam nessas áreas que eu estou falando. Então saída pra Barra do Choça e até Alphaville quando ali tem um temos condomínios de casas, condomínios de apartamentos, casas de médio e alto padrão. Outra área que tem crescido muito é a saída para Anagé que é onde a gente tem produtos de menor valor né do que esses que eu falei lá no Barra do Choça são produtos com tíquete médio mais baixo algo em torno de 170000 empreendimentos do Casa Verde Amarela com limite de 198000. Então, quero um imóvel de Casa Verde Amarela em Vitória da Conquista? agora tá crescendo, saída para Anagé, há não quero um móvel Casa Verde Amarela, minha área que tá crescendo em Vitória da Conquista vamos para a área de Barra do Choça aquela saída para Barra do Choça que onde tem os empreendimentos de valores mais altos então essas duas áreas são muito são muito notórios é que a gente chama de zona Oeste e aqui essa zona da saída para Barra do Choça chamada de zona leste. (informação verbal)¹¹

Percebe-se claramente que o setor imobiliário trabalha o urbano de Vitória da Conquista de forma a transformar as áreas periféricas, ocupando-as com a implantação de loteamentos abertos e/ou fechados e incorporam as terras rurais para o perímetro urbanos. Tal processo tem evidenciado mudanças significativas no espaço urbano, modificando a forma de viver a

¹⁰ Entrevistado n. 01. J. Representante da Incorporadora e Construtora. Entrevista concedida durante trabalho de campo, em Vitória da Conquista, em outubro de 2022

¹¹ Entrevistado n. 02, C. Corretor Imobiliário e proprietário de Imobiliária. Entrevista concedida durante trabalho de campo, em Vitória da Conquista, em outubro de 2022.

cidade, pois provocam uma redefinição espacial que vai além da ocupação do solo, mas perpassa o trabalho, o consumo, o lazer entre outros.

Diante disso, o aumento da produção imobiliária na cidade teve destaque tanto para o público de menor poder aquisitivo quanto também para as pessoas de maior poder aquisitivo. Essa manobra faz com que direcione os investimentos de formas distintas, ocasionando uma fragmentação socioespacial como também espaços seletivos, “revelando-se uma nova articulação entre divisão econômica e divisão social do espaço urbano”. (SPOSITO; GOES, 2013, p. 102)

Para a implantação de um empreendimento, segundo a Incorporadora e Construtora (2022), entrevistado 01, é necessário um estudo de mercado:

Primeiro faz o levantamento pela demanda, as pessoas, o público para ver qual é o imóvel que mais adéqua, tanto pelo gosto arquitetônico, social e principalmente no custo. Ou seja, primeiro escolhe a localização por meio da procura, depois elabora o projeto adequado ao público e o custo desse produto. O setor de marketing trabalha com ações direcionadas à localidade que irá ser implantado o empreendimento e as ações são realizadas em supermercados e pontos estratégicos dos bairros, percebe-se que os clientes procuram está próximo aos familiares, diante disso, as ações ocorrem nessas localidades e juntos aos familiares. (informação verbal)¹²

Após analisado o mercado e sua referida demanda, busca-se o terreno ideal. Este, pode ser adquirido pela construtora ou em parcerias com até o proprietário do terreno. Diante disso, o setor imobiliário a fim de atender os desejos dos clientes em obterem moradia, segurança, qualidade de vida, bem-estar, tem investido maciçamente na implantação de espaços residenciais fechados, sendo tendência na contemporaneidade, ao evidenciar o novo jeito de vivenciar a cidade.

No entanto, nem sempre estes desejos podem ser contemplados de forma 100% efetiva, destacado em entrevista com C. (2022), entrevistado 02:

¹² Entrevistado n. 01, J. Representante da Incorporadora e Construtora. Entrevista concedida durante trabalho de campo, em Vitória da Conquista, em outubro de 2022

Existe uma diferença entre o que o cliente deseja e efetivamente o que ele pode adquirir. Esse é um dos maiores desafios da corretagem, é você adequar a expectativa do cliente, a realidade financeira dele ao perfil socioeconômico dele. Os bairros mais desejados da cidade que a gente sabe são Boa Vista, Candeias, Recreio né. agora tem produtos nesses bairros tem, pra todos os clientes, não. Nesses bairros os produtos têm um *ticket* médio maior e nesses bairros normalmente os produtos se desenquadram do programa casa verde amarela que é um programa social do governo que pratica taxas mais baixas e consegue um desconto ao cliente pra compra do primeiro imóvel. Então muitas vezes a gente recebe um cliente aqui no escritório que ele tem expectativa de morar no Candeias, onde imóvel de 2 quartos custa em torno de 300.000,00 e a condição financeira dele é pra comprar um imóvel no São Pedro também de 2 quartos só que custa 166 mil , então esse 166 mil enquadra no programa Casa Verde e Amarela e ele pode comprar né desde que tenha as condições de crédito favoráveis, quando me refiro a CPF sem pendências nenhum comprometimento financeiro como consórcios, empréstimos consignados, então uma coisa era o desejado, outra coisa é o possível. Esse é o nosso desafio diário no mercado imobiliário. (Informação verbal)¹³

A renda é um entrave para contemplar todos os requisitos desejáveis para a aquisição. Por sua vez, na percepção do corretor, é um desafio proporcionar ao cliente a moradia desejada, por vezes, sendo necessário abrir mão do bairro desejado ou do metro quadrado. Como explica, C. (2002), entrevistado 02:

É uma outra coisa importante ainda falando sobre os bairros, áreas mais valorizadas, eu falei pra vocês que a gente tem aquela área saído para Anagé, basicamente imóveis do Programa Verde e Amarelo, e áreas saindo para Barra do Choça, fora do programa Casa Verde e Amarelo. Agora vou dar um exemplo, existem produtos, Casa Verde Amarela na Olívia, uma área super desejada, porém, quando a gente vai pra Olívia no produto de menor valor, a área privativa do imóvel reduz. Então aquela, história está comprando localização ou está comprando conforto? isso é também uma das variáveis que a gente tem que avaliar junto ao cliente, se ele sair todo dia pra caminhar na Olívia ele vai ter que morar num apartamento pequeno na Olívia, mas se quiser um quintal pra

¹³ Entrevistado n. 02, C. Corretor Imobiliário e proprietário de Imobiliária. Entrevista concedida durante trabalho de campo, em Vitória da Conquista, em outubro de 2022.

poder fazer uma horta e pelo mesmo valor, ele vai ter que morar numa casa na saída para Anagé. (Informação verbal)¹⁴

Em contrapartida, o entrevistado 01 representando as Incorporadoras e Construtoras, tem percebido uma mudança do comportamento que reflete diretamente nas escolhas dos imóveis e conseqüentemente na tipologia da construção como também no acabamento desses imóveis, podendo ser padrão baixo, médio ou alto, destacando que: “[...] alguns procuram bairros mais conhecidos (...), mas hoje a maioria procura por moradias mais próximo da família, onde já tem familiares, amigos, onde já tem um relacionamento.” (Informação verbal)¹⁵.

Tal processo fez com que o setor imobiliário engendrasses em novas estratégias, a fim de chamar a atenção do público para adquirirem os produtos lançados e conseqüentemente faz surgir a “[...] constituição de nova divisão social do espaço urbano, a qual redefine ao mesmo tempo reafirma a seletividade social no uso do espaço”. (SPOSITO; GOES, 2013, p 114).

4.2 Estratégias de divulgações pelo mercado imobiliário em Vitória da Conquista – BA.

A atuação das incorporadoras e construtoras em Vitória da Conquista tem sido de forma intensa, principalmente com o investimento maciço na implantação de novos empreendimentos residenciais nas áreas periféricas da cidade, como também em áreas já consolidadas.

Para a divulgação desses novos empreendimentos, os setores de marketing das incorporadoras e das construtoras, elaboram planos de ações e estratégias a fim de divulgarem os lançamentos, tanto por meio de divulgações presenciais como também através das mídias digitais, sites e redes sociais.

¹⁴ idem

¹⁵Entrevistado n. 01, J. Representante da Incorporadora e Construtora. Entrevista concedida durante trabalho de campo, em Vitória da Conquista, em outubro de 2022.

Ao coletar os folders de alguns empreendimentos pesquisados e analisá-los, percebe-se como exemplo a propaganda do lançamento do empreendimento, Condomínio Maron Premium Residencial, tendo o conceito sustentabilidade como palavra-chave, visando atrair os consumidores por meio do modo de viver com menos impactos à natureza, em um empreendimento verde, por meio do uso de placas solares nas áreas comuns, processo de reuso das águas pluviais e área verde, Painelel 9.

Painelel 9 - Folders de lançamento de espaços residenciais, em Vitória da Conquista, 2022



Fonte: Fornecidos pelos corretores entrevistados na pesquisa e organizado pela autora, 2022.

Outro ponto a ser observado é o uso inapropriado de algumas localidades como atrativo visto que alguns bairros são conhecidos popularmente como os melhores locais para se viver, como os bairros Candeias e Centro, sinônimo de status e localização respectivamente, passando a ilusão que o imóvel se encontra nessas localidades, todavia, o Condomínio Mirante Panorâmico tem sua locação no bairro Primavera, com

divisa ao ponto mais alto do bairro Candeias, estando a 2 km da Avenida Olivia Flores.

E o Condomínio Vitória Imperial, locado no Bairro Jurema, encontra-se em torno de 2 km do Centro, no entanto, a propaganda oferta o imóvel com a ideia de “perto de tudo”. Essa frase “perto de tudo” não ocorre apenas com esse empreendimento, as propagandas em sua grande maioria, frisam o pensamento de facilidade de locomoção, porém estão localizados nas áreas periféricas e com um entorno ainda em construção desprovidos de infraestrutura, transporte público, escolas, creches, posto de saúde e serviços no geral.

Outras ações propostas pelos setores de marketing observados foram à promoção de vendas em pontos estratégicos para a panfletagem, como: semáforos, portaria de supermercados, faculdades, feiras de construção civil e arquitetura, festivais de músicas, shopping. Além dessas divulgações, para os empreendimentos de Alto Padrão as incorporadoras tem realizado eventos para o lançamento da maquete virtual, física e também divulgar os parceiros envolvidos, Painel 10.

Painel 10 - Ações de lançamento de espaços residenciais, em Vitória da Conquista, 2022



Fonte: Fornecidos pelos corretores e organizado pela autora, 2022.

Ao observar as formas de divulgações que são bem diversas, com a finalidade de atrair clientes em potenciais, foi percebido que as peças de marketing são elaboradas de acordo a estudo de mercado por profissionais da área de comunicação e marketing, de forma a atrair os novos clientes e promover campanhas promocionais e abordar esses clientes com as informações que tanto desejam.

4.3 Produtos imobiliários lançados em Vitória da Conquista – BA em 2020 a 2022.

A produção maciça de novos empreendimentos na parte periférica da cidade, faz com que Vitória da Conquista, vivencie as novas formas de habitação por meio da implantação de espaços residenciais fechados, da mesma maneira que muitas cidades médias e as metrópoles têm

experimentado, ocorrendo assim uma nova divisão social do espaço urbano. (SPOSITO; GOES, 2013).

E esses espaços fechados, chamados popularmente de condomínios, tem alterado a configuração espacial como também a distribuição dos grupos sociais e das funções urbanas. E essa nova redefinição da malha urbana também teve alguns pontos centrais para chamar a atenção dos investimentos como abertura de *shoppings centers*, instituições públicas, universidades públicas, faculdades particulares como também a descentralização do comércio no núcleo central da cidade, espraiando-se pelas principais avenidas e bairros, visto que antes esses locais eram de predomínio residencial e ao longo dos anos tem alterado para bairros de caráter mistos (residencial e comercial).

Sendo assim, para o bom entendimento em relação aos produtos imobiliários considerados como “carro chefe” e tendência mercadológica, foi desenvolvido uma série de quadros trazendo as principais informações em relação aos espaços residenciais fechados lançados entre 2020 e 2022. Os empreendimentos em destaque estão nos bairros selecionados para a pesquisa, tais quais: Boa Vista, Candeias, Primavera, Universidade, São Pedro e Zabelê.

Todos os quadros a seguir trazem para análise a resposta aos anseios da população e que as incorporadoras / construtoras tem ofertado, como: abrigo (moradia), segurança, acesso controlado, infraestrutura adequada com equipamentos de uso comum a todos os condôminos (lazer e serviços), manutenção dos espaços comuns e outros atrativos que foram divididos de forma a visualizar como esses produtos são projetados e conseqüentemente desejados, com isso o preço é diferente uns dos outros tanto em relação a outros empreendimentos do mesmo porte, como também sua aquisição depende da renda do cliente e da localidade escolhida.

Afirmando por meio da análise de Sposito e Goes (2013) a “separação e segmentação, individualismo e indiferença criam condições objetivas e

subjetivas, materiais e simbólicas de redefinição do par espaço privado-espaço público.” (SPOSITO; GOES, 2013, p. 133).

Essas transformações no espaço são materializadas por meio dos “condomínios” evidenciando as novas formas de *habitat* nas cidades contemporâneas, em que as pessoas adquirem um imóvel com área útil privativa e terreno pequeno, mas junto a isso consome uma área comum atrativa com academia, salão de festas, espaços de lazer, áreas com paisagismo, piscinas, parque infantil, vias pavimentadas com passeio e drenagem, sendo esse espaço controlado e murado ofertando privacidade e segurança aos condôminos.

Dessa forma, foi escolhido como primeira análise os quadros 4 ao 8, localizados no Bairro Candeias, Loteamento Outeiro do Candeias e Loteamento Caminho da Universidade, áreas pertencentes à zona de expansão urbana pelo PDDU. Esses loteamentos carecem de investimentos como: pavimentação de ruas, iluminação pública, comércios e serviços, áreas institucionais e verdes, mais oferta de transporte coletivo.

Essa área encontra-se com poucas construções e pouco adensamento populacional, sendo selecionado para abrigar vários empreendimentos, uns já foram entregues aos moradores e outros lançados desde 2020 com produtos que chamem atenção de todos os interessados nessa modalidade de espaços residenciais fechados. Com isso, as incorporadoras e construtoras construíram e estão executando espaços com infraestrutura completa a fim de “reafirmar a seletividade social no uso do espaço”. (SPOSITO; GOES, 2013, p. 114)

Como essa área encontra-se no Bairro Candeias, explicado no capítulo anterior, sendo o bairro mais procurado entre os clientes que desejam consumir as positivities de um bairro estruturado, a fim de morarem em uma área mais isolada do centro da cidade. Mas que possuem ofertas no que tange a educação, saúde, *shopping*, serviços diversos e principalmente segurança, guarita 24h, monitoramento por empresas de segurança e mesmo

O Quadro 4 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado horizontal denominado Club Residencial Tropical, localizado a 1,9 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 2,2 km do supermercado mais próximo, 3,9 km da Olivia Flores, e 6,9 km da farmácia mais perto, sendo essas comércios e serviços pontos referenciais do Bairro Candeias.

Quadro 4 - Club Residencial Tropical. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022


Empreendimento 01	
 <p>Club Residencial Tropical SUA CASA SOLTA 3/4 NO ALTO DO CANDEIAS.</p> <p>Implantação</p> <p>Condomínio fechado com infraestrutura completa.</p>	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal</p>
 <p>Casa solta, 3/4 com suíte, área de serviço e 2 vagas de garagem, 68,60 m² de área construída.</p> <p>Casa 3/4 com suíte e 2 vagas de garagem.</p>	<p>Localização: Rua A, Loteamento Outeiro do Candeias, conhecido popularmente por Loteamento Alto do Candeias, Bairro Candeias.</p>
 <p>ESQUADRÃO FALCÃO RUA A CLUB ROYAL ALTO CANDEIAS CONDOMÍNIO PÓR DO SOL CLUB RES. ALTO CANDEIAS</p>	<p>Incorporadora e Construtora: Prates Bomfim e Souza Gomes.</p>
	<p>Lançamento: 2021 com 110 unidades habitacionais</p>
	<p>Renda familiar média: 6.500,00 reais Valor de venda: a partir de 223 mil reais</p>
	<p>Dimensão dos lotes: 125 a 185 M2 / Área Ocupada no lote: 68 M2 / Área Útil: 60,70 M2</p>
	<p>Infraestrutura: Salão de eventos mobiliado, área para churrasco e mini-quadra esportiva, piscina adulto e infantil, hidromassagem externa, academia equipada, percurso fitness com pista de caminhada, parque infantil e praça de convivência, e portaria 24 horas com monitoramento com câmera</p>
	<p>Características: Casa soltas, 3 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, varanda coberta e duas vagas de garagem. Elementos Construtivos: Casa térrea, bloco estrutural, telhado embutido</p>

Fonte: Elaborado pela autora, 2021, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da Imobiliária (2021).

Mesmo havendo as “negatividades” dessas localidades, como: reduzida disponibilidade de transporte público, baixa iluminação pública, muito terrenos sem utilização, sem a oferta de escolas e serviços (supermercado, farmácias, e etc.) ao seu derredor e que os moradores precisem se deslocarem de automóvel para a parte do bairro mais estruturada, ainda assim, a procura por esse loteamento é acentuada, sendo essa localidade uma das mais solicitadas pelo público, havendo o entrave no preços dos imóveis, já explicado anteriormente.

O Quadro 5 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Vertical denominado Solarium Residence. Essa tipologia atrai os compradores que buscam residir em apartamentos e com toda a infraestrutura adicionada, localizado a 1,5 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 1,9 km do supermercado mais próximo, 3,5 km da Olivia Flores, e 7,3 km da farmácia mais perto.

Quadro 5 - Solarium Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 02	
	Tipo: Espaço Residencial Fechado – vertical
	Localização: Rua A, Loteamento Outeiro do Candeias, conhecido popularmente por Loteamento Alto do Candeias, Bairro Candeias.
	Incorporadora e Construtora: Prates Bomfim e Kubo Engenharia.
	Lançamento: 2020 com 160 unidades habitacionais sendo 2 torres.
Renda familiar média: 4.500,00 reais Valor de venda: a partir de 189 mil reais	

	<p>Tipo 1: Área Útil térreo com garden: 71,63 M2 Tipo 2: Área Útil térreo com garden: 71,06 M2 Tipo 1: Área Útil apartamento tipo do 1º - 9º andar: 65,70 M2 Tipo 2: Área Útil apartamento tipo do 1º - 9º andar: 66,45 M2</p>
	<p>Infraestrutura: 02 Elevadores por torre, Salão de eventos, academia, espaço gourmet, mini-quadra esportiva, piscina adulto e infantil, brinquedoteca, parque infantil, e portaria 24 horas com monitoramento com câmera.</p> <p>Características: Apartamento, 3 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, duas vagas de garagem.</p>

Fonte: Elaborado pela autora, 2021, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da Imobiliária (2020).

O Quadro 6 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado Club Royal Alto Candeias, localizado a 1,6 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 2,0 km do supermercado mais próximo, 3,6 km da Olivia Flores, e 7,4 km da farmácia mais perto. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em espaço residencial com poucas casas, sendo elas casas isoladas e com área útil privativa bem confortável e também com uma estrutura necessária para o cotidiano dos futuros moradores.

Quadro 6 - Club Royal Alto Candeias. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 03	
	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal</p> <p>Localização: Rua A, Loteamento Outeiro do Candeias, conhecido popularmente por Loteamento Alto do Candeias, Bairro Candeias.</p> <p>Incorporadora e Construtora: Souza Gomes</p> <p>Lançamento: 2020 com 27 unidades habitacionais com financiamento próprio.</p>
	<p>Renda familiar média: 2.500,00 reais Valor de venda: a partir de R\$ 195 mil</p> <p>Terrenos com áreas livres de 70 até 149 m2. Área: 82 m2 de área privativa</p>
	<p>Infraestrutura: Portaria eletrônica remota; Salão de Festas; Praças e Churrasqueira; Academia; arborizado</p> <p>Características: 3 dormitórios sendo 1 suíte, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, duas vagas de garagem. E espaço para ampliação.</p>

Fonte: Elaborado pela autora, 2021, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da Imobiliária (2020).

O Quadro 7 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Vertical denominado VOG Privilège, localizado a 2,1 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 1,05 km do supermercado mais próximo, 1,0 km da Olívia Flores e Shopping Boulevard, e 1,20 km da farmácia mais perto. Essa tipologia atrai os compradores que buscam residir em apartamentos e com infraestrutura completa.

Quadro 7 - VOG Privilège Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

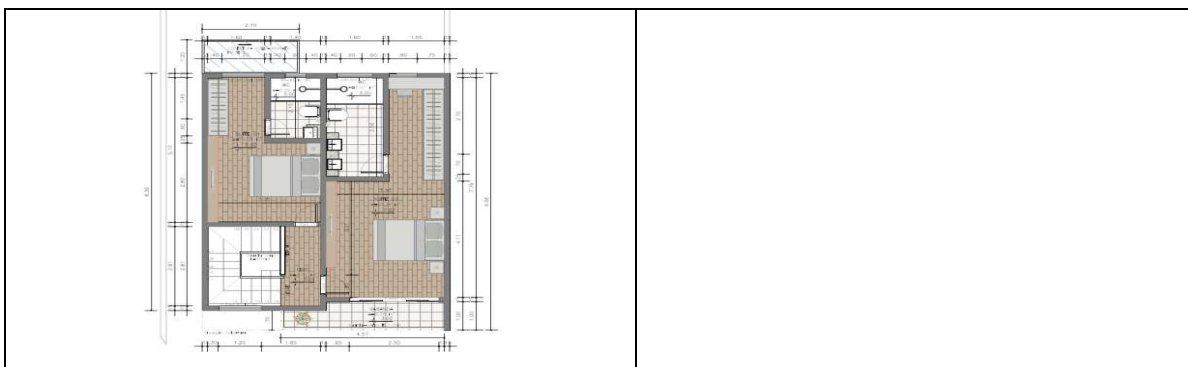
Empreendimento 04	
  	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – vertical</p>
	<p>Localização: Rua Roberto Flores, Bairro Candeias. A 150 m da Av. Olívia Flores</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: Gráfico Empreendimentos</p>
	<p>Lançamento: 2021 com 360 unidades habitacionais</p>
	<p>Renda familiar média: 2.500,00 reais Valor de venda: unidades de 2/4 a partir de 235 mil reais e 3/4 a partir de 270 mil.</p>
	<p>2 torres com 16 pavimentos cada e Área Útil: 66,01 a 74,18 M2</p>
	<p>Infraestrutura: Portaria; Elevador para pessoas com deficiência (02 elevadores por torre); Praça de boas-vindas; Piscina infantil; Área coberta; Parque Coberto; Salão de jogos; Vagas; Quadra poliesportiva; Churrasqueira; Vagas para visitantes; Piscina com raia de 20m; Prainha; Parque infantil; Brinquedoteca; Saguão; Salão de Festas; Área de ampliação para o Salão de Festas; Ginástica; Pilates.</p>
	<p>Características: 2/4 com 1 vaga de garagem e 3/4 com 2 vagas de garagem (ambos com suíte), banheiro social, sala para dois ambientes, varanda com bancada e pia, cozinha e área de serviço. Elementos Construtivas: estrutura de bloco cerâmico e concreto armado nos pilares, não sendo de bloco estrutural, trazendo liberdade para modificações conforme o gosto do cliente.</p>

Fonte: Elaborado pela autora, 2021, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da Imobiliária (2020).

O Quadro 8 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado Verso Residence. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em condomínios fechados horizontais de casas com 232 unidades e com infraestrutura completa. Localizado a 3,3 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 1,6 km do supermercado mais próximo, 1,6 km da Olivia Flores, e 1,90 km da farmácia mais perto. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em apartamentos e com infraestrutura completa.

Quadro 8 - Condomínio Verso Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 05	
 <p>Casa Modelo, construída em tamanho real na Avenida Olivia Flores, Bairro Candeias</p> 	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal</p>
	<p>Localização: Rua Hormindo Barros – Bairro Candeias, Loteamento Caminho da Universidade. Vitória da Conquista - BA</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: Vca Construtora</p>
	<p>Lançamento: 2022 com 232 unidades habitacionais</p>
	<p>Renda familiar média: 2.500,00 reais Valor de venda: Casas em blocos a partir de 449.000 e quintais a partir de 16 metros quadrados. Casas soltas a partir de 529.000 com quintais de 32 a 78 metros quadrados</p>
	<p>Residência Área total de 179m² Área Privativa de 85m² 229 unidades habitacionais</p>
<p>Infraestrutura: Portaria 24 horas; Pet Care, Pub, Espaço Gamer, Micro Market, Crossfit, Academia, Espaço Zen, Piscina Semiolímpica com Sauna Integrada, Salão de Festas, Quiosques, Quadra Poliesportiva, Espaço Pet, Espaço Kids e Pomar.</p>	
<p>Características: Casas soltas com 3/4 sendo 3 suítes; Lavabo; Cozinha; Área de Serviço. Quintal a partir de 52m²; 2 Vagas de Garagem Elementos Construtivas: Casa solta, estrutura em bloco estrutural, telhado embutido. Possibilidade de ampliação do metro quadrado, sem alterar a fachada.</p>	



Fonte: Elaborado pela autora, 2022, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da Imobiliária (2022).

Outro loteamento que tem recebido investimentos intensos é o Bairro Universidade. Esse loteamento também carece de investimentos como: pavimentação de ruas, iluminação pública, comércios, serviços, áreas verdes e de lazer. A primeira parte do bairro, encontra-se com a implantação das instituições e órgãos públicos como: Ministério Público do Trabalho do Estado da Bahia, Justiça Federal, Fórum Dr. Sérgio Murilo Napoli Lamego, e o Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial (SENAI) e continua após o anel viário, parte inferior a BA – 415.

Sobre a implantação de instituições, Carlos (2018) afirma:

Fica claro que as estratégias e ações do poder público articuladas aos interesses dos setores privados transformam o espaço cada vez mais em um espaço produtivo no sentido econômico, aprofundando a fragmentação e a segregação. (CARLOS, 2018, p. 89)

Essa manobra, por meio dos investimentos construtivos de alto padrão, como também, a proximidade do Shopping Center Boulevard e da Avenida Olivia Flores, tem fluxo intenso de carros e pessoas por praticarem esportes ao ar livre (patinação, ciclismo, caminhadas, passeios), intensifica o movimento de valorização do solo urbano, como também especulação imobiliária, fazendo com que as pessoas desejem morar nessa área e consumir esse espaço, mesmo ele estando ainda sem uma infraestrutura completa de serviços como supermercados, farmácia.

Seguindo a análise, foi escolhido os quadros 8 ao 11, localizados no Bairro Universidade, área pertencente à zona de expansão urbana preferencial II pelo PDDU.

O Quadro 9 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado DONa Miraí residencial. Localizado a 1,2 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 3,5 km do supermercado mais próximo, 0,6 km da Olivia Flores, a 4,0 km do Shopping Boulevard com academia, lotéricas, farmácia. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em apartamentos e com infraestrutura completa. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em condomínios fechados horizontais, 412 unidades, distribuídos em blocos com 404 unidades cada (térreo e mais 1 andar).

Quadro 9 - Condomínio DONa Miraí residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 6	
 	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal</p>
	<p>Localização: Av. Olivia Flores, na Zona Leste - Universidade, Vitória da Conquista - BA</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: Vca Construtora</p>
	<p>Lançamento: 2022 com 404 Unidades</p>
	<p>Renda familiar média: 3.500,00 reais Valor de venda: 2/4 sendo, 01 suíte primeiro andar, a partir de 169.000 / 2/4 sendo, 01 suíte térreo com quintal, a partir de 193.900 / 3/4 sendo 01 suíte, primeiro andar, a partir de 219.900 / 3/4 sendo 01 suíte, no térreo com quintal a partir de 244.900</p>
<p>Residência Área Privativa de 50m²</p>	
<p>Infraestrutura: Portaria 24 horas; Piscina semiolímpica, academia equipada, salão de jogos com área gamer, espaço kids, sala de poker, micro-market, co-kitchen, espaço pet, quadra poliesportiva, quadra de areia, quiosques gourmet, pomar, espaço zen, pergolados e parque infantil.</p>	

Características:
 Blocos de apartamento com térreo e 1 andar, totalizando 4 unidades habitacionais.
 Unidades de 2/4 sendo 1 suite;
 Unidades de 3/4 sendo 1 suite;
 Térreos com quintal
 Cozinha, living (sala conceito aberto), sanitário social. Vaga de garagem
 Elementos Construtivos: Estrutura em bloco estrutural, telhado embutido. Sem possibilidade de alteração.

Fonte: Elaborado pela autora, 2022, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da Vca Construtora (2021).

O Quadro 10 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Vertical denominado Candeias Flowers Residencial. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em apartamentos e com infraestrutura completa. Localizado a 1,4 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 2,8 km do supermercado mais próximo, 0,190 km da Olivia Flores, a 3,3 km do Shopping Boulevard com academia, lotéricas, farmácia.

Quadro 10 - Candeias Flowers Residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 07	
	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – vertical</p>
	<p>Localização: Rua Projetada A, Bairro Universidade.</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: MRV Engenharia.</p>
	<p>Lançamento: 2021 com 360 unidades habitacionais</p>
	<p>Renda familiar média: 2.500,00 reais Valor de venda: a partir de 150 mil reais Área Útil térreo com garden: 71,63 M2 Tipo 1 Área Útil: 40,00 M2 Tipo 2 Área Útil: 44,00 M2 com varanda</p>


 <p>APTO 101 - BLOCO 08</p> <p>BLOCO 11 - APTO 302</p>	<p>Infraestrutura: 18 blocos com 4 apartamentos por pavimento (térreo mais 4 pavimentos). Salão de eventos com espaço gourmet equipadas, piscina adulto e infantil, parque infantil, bicicletário, pomar, energia solar nas áreas comuns e portaria 24 horas com monitoramento com câmera.</p> <p>Características: Apartamento, 2 dormitórios, banheiro social, sala, cozinha, área de serviço, com ou sem varanda e uma vaga de garagem.</p>
---	---

Fonte: Elaborado pela autora, 2021, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da MRV Engenharia. (2020).

O Quadro 11 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado DONa Olívia Universidade. Localizado a 1,2 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UESB, 3,5 km do supermercado mais próximo, 0,6 km da Olívia Flores, a 4,0 km do Shopping Boulevard com academia, lotéricas, farmácia.

Quadro 11 - Condomínio DONa Olívia Universidade. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

<p>Empreendimento 08</p>	
	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal</p> <p>Localização: Av. Olívia Flores, na Zona Leste - Universidade, Vitória da Conquista - BA</p> <p>Incorporadora e Construtora: Vca Construtora</p> <p>Lançamento: 2022 com 412 unidades</p> <p>Renda familiar média: 3.500,00 reais 2/4 sendo 1 suite primeiro andar a partir de 172.010 mil / 2/4 sendo 1 suite térreos com quintal a partir de 192.610 mil / 3/4 sendo 1 suite primeiro andar a partir de 225.570 mil /</p>

	3/4 sendo 1 suíte no térreo com quintal a partir de 248.230 mil
	Residência : Área Privativa de 50m ²
	Infraestrutura: Portaria 24 horas; Piscina semiolímpica, academia equipada, salão de jogos com área gamer, espaço kids, sala de poker, micro-market, co-kitchen, espaço pet, quadra poliesportiva, quadra de areia, quiosques gourmet, pomar, espaço zen, pergolados e parque infantil.
	Características: Blocos de apartamento com térreo e 1 andar, totalizando 4 unidades habitacionais. Unidades de 2/4 sendo 1 suíte; Unidades de 3/4 sendo 1 suíte; Térreos com quintal Cozinha, living (sala conceito aberto), sanitário social. Vaga de garagem Elementos Construtivos: Casa solta, estrutura em bloco estrutural, telhado embutido. Possibilidade de ampliação do metro quadrado, sem alterar a fachada.

Fonte: Elaborado pela autora, 2022, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da Vca Construtora (2021).

O Quadro 12 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado DUQUE Du L'est. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em condomínios fechados horizontais (casas térreas soltas e muradas), 244 unidades e com infraestrutura completa. Localizado a 7,8 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 4,3 km do supermercado mais próximo, 5,3 km da Olivia Flores, Shopping Boulevard com academia, lotéricas, farmácia, sendo esse trajeto realizado via parcialmente asfaltada.

Quadro 12 - Condomínio DUQUE Du L'est. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 09	
	Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal
	Localização: Ao lado do Conde Residence 2, na Zona Leste - Universidade, Vitória da Conquista - BA
	Incorporadora e Construtora: Vca Construtora

	<p>Lançamento: 2022 com 244 casa térreas de 3 suítes – casas soltas.</p>
	<p>Renda familiar média: 8.000,00 reais Valor de venda: a partir 322 mil reais (casas sem piso e sem pintura)</p>
	<p>Residência Área Privativa com quintal a partir de 53m²</p>
<p>Infraestrutura: Portaria 24 horas; 10 mil metros de área verde e de lazer, Piscina semi olímpica com sauna integrada; Quadra Poliesportiva; Quadra de tênis; Academia multifit; Salão de Jogos Equipado Micro Market; Salão de festas; Playground 4 Quiosque Gourmet; Quadra de areia; Pet Agility; Pomar coletivo; Espaço Relax</p>	
<p>Características: Casas soltas com 3/4 sendo 3 suítes; com estrutura para o 2º pavimento; sala social com pé direito duplo, sala íntima, home office, Lavabo; Cozinha; Área de Serviço. Quintal a partir de 52m²; 2 Vagas de Garagem Elementos Construtivos: Casa solta, estrutura em bloco estrutural, telhado embutido. Possibilidade de ampliação do metro quadrado, sem alterar a fachada.</p>	

Fonte: Elaborado pela autora, 2022, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da Vca Construtora (2020).

Outra área em crescimento notório é o Bairro Primavera. Sendo este bairro em plena expansão imobiliária. Localizado acima da Avenida Presidente Vargas, parte interior ao Anel Viário e da BA – 415, parte exterior ao Anel Viário. A primeira é uma área mais consolidada e está a Nordeste com infraestrutura básica (pavimentação, iluminação pública, transporte público, esgoto, água, posto de saúde, policiamento, comércios).

No entanto, a parte situada ao Leste BA – 415, carece de infraestrutura básica, não havendo pavimentação, iluminação precária, transporte público ineficiente, pouca oferta de serviços como supermercados, farmácias, escolas,

ponto de ônibus, materiais de construção, postos de combustível, policiamento, entre outros.

Percebe-se que a primeira parte do bairro, em relação aos condomínios, implantou-se conjuntos habitacionais abertos (sem muros e guaritas) e voltados para a baixa renda, por exemplo Conjunto Habitacional Europa Unida, Conjunto Habitacional América Unida, Conjunto Habitacional Residencial das Rosas, e Conjunto Habitacional Vivendas da Serra, segmentando a um público específico, classe E.

No entanto, por conta da localização privilegiada ao Nordeste com vista panorâmica da Cidade, as incorporadoras e construtoras viram potencial investindo em novos lançamentos com a implantação do Condomínio Parque Vitória, para o público de baixa renda, classe D, como também a implantação do Condomínio Residencial Alfa Park, média renda, classe D-C, entre outros.

A parte da BA – 415, em direção à Barra do Choça, por conta da abundância de glebas e lotes, como também pouca qualificação urbana. Fizeram com que as incorporadoras investissem maciçamente nessa área, implantando-se espaços residenciais de médio e alto padrão. Sendo os primeiros a serem implantados foram os Condomínios Fechados, tais quais, Vog Fiori e Vog Primavera, consolidando essa área para novos lançamentos. Com isso, os quadros 12, 13 e 14 demonstram a tipologia e partido arquitetônico ofertados pelas imobiliárias.

O Quadro 13 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado VOG Parque Premier. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em espaços fechados de casas e com infraestrutura completa.

Localizado a 8,0 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 4,6 km do supermercado mais próximo, 6,4 km da Olivia Flores, Shopping Boulevard com academia, lotéricas, farmácia, sendo realizado pelo trajeto asfaltado, via Av. Luiz Eduardo Magalhaes e Av. Olivia Flores.

Quadro 13 - VOG Parque Premier. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 10	
	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal</p>
	<p>Localização: Avenida do Contorno, Bairro Primavera.</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: Gráfico Empreendimentos</p>
	<p>Lançamento: 2022 com 280 unidades habitacionais</p>
	<p>Renda familiar média: 10.000,00 reais Valor de venda: unidades de 2/4 a partir de 320 mil reais, 3/4 a partir de 360 mil e de 4/4 a partir 390 mil.</p>
	<p>Casas soltas duplex: Área Útil 86,39 m² a 104,73 m²</p>
	<p>Infraestrutura: Portaria; Academia; Sala de Jogos; Salão de Festas; Área Gourmet; Cinema; Brinquedoteca; Churrasqueira; Piscina infantil e adulto; Quadra de Areia para Vôlei e Beach Tênis; Quadra de Esportes; Parque Infantil, Pet Place.</p>
	<p>Características: Casas tipo Duplex com opções de 2, 3 e 4 quartos com suítes, banheiro social, sala para dois ambientes, escada, 2 varanda, cozinha e área de serviço, 2 vagas de garagem. Elementos Construtivos: Casa solta / duplex, estrutura em bloco estrutural, telhado embutido. Possibilidade de ampliação do metro quadrado, sem alterar a fachada e a parte existente.</p>

Fonte: Elaborado pela autora, 2022, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da imobiliária (2020).

O Quadro 14 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Vertical denominado Residencial Mirante Panorâmico, considerado um complexo de apartamentos. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em espaço fechado vertical (apartamentos) com infraestrutura completa composta com: Portaria, Piscina adulto e infantil, Deck molhado, Parque Infantil, Área Gourmet com Churrasqueira, Quadra Poliesportiva, Academia Completa, Salão de Festas.

O Residencial Mirante Panorâmico está localizado na Rua 3, 175, Loteamento Vista Alegre no bairro Primavera, com distância dos principais pontos da cidade, ou seja, localizado 2,1 km da Avenida Juracy Magalhães, a 1,1 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 5,4 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 1,3 km do supermercado mais próximo, 1,8 km da Olivia Flores, e 3,8 km do Shopping Boulevard com academia, lotéricas, farmácia, sendo realizado pelo trajeto asfaltado, via Av. Luiz Eduardo Magalhaes e Av. Olivia Flores.

Quadro 14 - Residencial Mirante Panorâmico. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 11	
	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – vertical.</p>
	<p>Localização: Rua 3, 175, Loteamento Vista Alegre no bairro Primavera, próximo a Av. Luís Eduardo Magalhães - Candeias, Vitória da Conquista - BA</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: PEL Construtora e Incorporadora Ltda</p>
	<p>Lançamento: 2022 Dois blocos com 9 pavimentos cada e 16 apartamentos por andar, totalizando 288 apartamentos.</p>
	<p>Renda familiar média: 2.300,00 reais Valor de venda: unidades 172.890,00</p>

	<p>Apartamento 279 apartamentos padrão com 51,67m² e 9 apartamentos PCD com 53,28 m² de área útil.</p>
	<p>Infraestrutura: Portaria; Piscina adulto e infantil, Deck molhado, Parque Infantil, Área Gourmet com Churrasqueira, Quadra Poliesportiva, Academia Completa, Salão de Festas.</p>
	<p>Características: 2/4 com suíte, Banheiro Social, Sala para dois ambientes, cozinha e lavadeira. 01 vaga de estacionamento. Diferencial: 02 elevadores por torre. Elementos Construtivos: A estrutura é de bloco estrutural, sem possibilidade de alteração.</p>

Fonte: Elaborado pela autora, 2022, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da PEL Construtora e Incorporadora Ltda (2021).

O Quadro 15 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado Villa Santorini Residence. Essa tipologia atrai os compradores que buscam residir em condomínios fechados horizontais (casas térreas soltas), poucos condôminos como uma vila.

Localizado a 1,0 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 6,4 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 0,240 km do supermercado mais próximo, 4,0 km da Olívia Flores, e 4,8 km do Shopping Boulevard com academia, lotéricas, farmácia, sendo realizado pelo trajeto asfaltado, via Av. Luiz Eduardo Magalhães e Av. Olívia Flores.

Quadro 15 - Condomínio Villa Santorini Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 12	
	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal</p>
	<p>Localização: Rua A, Loteamento Alto dos Carvalhos, Bairro Primavera, ao lado do Residencial Alfa Park. – Vitória Conquista/BA</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: E2 Engenharia e Empreendimentos.</p>
	<p>Lançamento: 2021 com 12 unidades habitacionais térreas (10 casas soltas e 02 espelhadas).</p>
	<p>Renda familiar média: 3.500,00 reais Valor de venda: a partir de 189.900,00 a unidade.</p>
	<p>Residência Área do terreno 96,75 m² Área privativa do imóvel 55,20 m² Apenas 12 unidades habitacionais</p>
<p>Infraestrutura: Guarita com portaria; 2 quiosques (com banheiro) para churrasco, sanitário e DML, Água Separada; Energia Separada; Gás Individual</p>	
<p>Características: 12 unidades com 3 dormitórios (sendo uma suíte), sala de estar/jantar, sanitário social, cozinha/área de serviço, quintal e 1 vaga de garagem. Elementos Construtivas: Casa solta, estrutura em bloco estrutural, telhado aparente. Possibilidade de ampliação do mero quadrado, sem alterar a fachada</p>	

Fonte: Elaborado pela autora, 2021, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da E2 Engenharia e Empreendimentos (2020).

O terceiro ciclo de análise, encontra-se no Bairro Boa Vista, considerado um dos maiores vetores de crescimento da cidade, pois sua configuração territorial é extensa, relativamente consolidada, havendo ainda muitos vazios urbanos a serem explorados, no entanto, atrai novos moradores por conta da infraestrutura básica existente, pavimentada, acesso a iluminação pública, transporte público, policiamento, escolas, creches, posto de saúde, posto de

combustível, comércios, supermercados, farmácias, instituições religiosas, porém com escassez de áreas verdes e urbanismo.

Percebe-se que o processo de expansão urbana do Bairro Boa Vista e das transformações espaciais ocorridas ao longo dos anos são articuladas pela Lógica do Capital, o qual direciona os grupos específicos para cada loteamento, por exemplo: o Loteamento Alto da Boa Vista que dispõem de lotes com dimensões amplas de 1.000 metros quadrados de área, em contraponto o Loteamento Vila América, que os lotes tem áreas de 185 metros quadrados.

Como já explicado anteriormente, esse Bairro tem uma população de diversas classes sociais, com rendas: baixa, média e de alto padrão, e ao analisar o perfil de moradores e seu aporte financeiro, percebe que o bairro mesmo sendo considerado um dos mais procurados para compra de imóveis, exprime um espaço desigual e que os moradores não o consomem em sua igualdade, pois os que vivenciam o loteamento Alto da Boa Vista não consomem o loteamento Vila América, visto que este foi uma área direcionada ao público de baixa renda.

Mesmo havendo esses entraves, ao fazer a pesquisa de campo, constata-se a satisfação dos moradores com o bairro sendo que 78% dos entrevistados disseram estar satisfeitos com o local de moradia. Outra questão é a crescente procura para aquisição de imóveis nesse bairro. Desse modo pode-se dizer que a maior procura eleva os preços dos imóveis após o período de finalização dos empreendimentos. Os lançamentos desse período estão dispostos nos quadros 16, 17, 18 e 19.

O Quadro 16 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado Condomínio Unique Residence. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em espaços fechados horizontais (casas térreas), com infraestrutura completa com Guarita com portaria e administração; Piscinas, Deck, Quadra Poliesportiva, Quadra de tênis e Vôlei, Apoio de quadra, Brinquedoteca, Salão de Festas; Salão de Jogos; Parque

Infantil; Espaço gourmet com Churrasqueira, Gás encanado, Apoio de serviço, Central de Lixo e Central de Gás.

Quadro 16 - Condomínio Unique Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 13	
  	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado –horizontal</p>
	<p>Localização: Avenida Laura Nunes, 1475, Bairro Boa Vista – Vitória Conquista/BA</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: PEL Construtora e Incorporado Ltda.</p>
	<p>Lançamento: 2021 com 70 unidades habitacionais térreas.</p>
	<p>Renda familiar média: a partir 10.000,00 reais Valor de venda: 500.000,00 a unidade.</p>
	<p>Residência Área do terreno 180,00 m², área privativa do imóvel 93,84 m²</p>
<p>Infraestrutura: Guarita com portaria e administração; Piscinas, Deck, Quadra Poliesportiva, Quadra de tênis e Vôlei, Apoio de quadra, Brinquedoteca, Salão de Festas; Salão de Jogos; Parque Infantil; Espaço gourmet com Churrasqueira, Gás encanado, Apoio de serviço, Central de Lixo e Central de Gás</p>	
<p>Características: Casas solta com 3 suítes, banheiro social, sala para dois ambientes, cozinha e área de serviço, 2 vagas de garagem. Possibilidade de ampliação e Casas Adaptadas PDC. Elementos Construtivos: Casa solta, estrutura em bloco estrutural, telhado embutido Possibilidade de ampliação do metro quadrado, sem alterar a fachada e a parte existente.</p>	

Fonte: Elaborado pela autora, 2022, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da PEL Construtora e Incorporadora Ltda (2020).

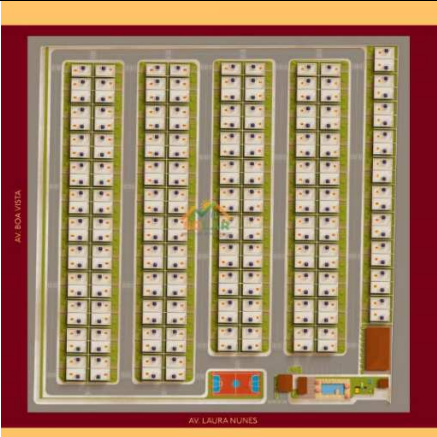
O empreendimento Condomínio Unique Residence está localizado a 1,2 km da Faculdade Anhanguera, 5,8 km da Faculdade Independente do Nordeste

– FAINOR, 5,2 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 0,800 km do supermercado mais próximo, 6,2 km da Olivia Flores, 6,4 km do Shopping Boulevard e 1,20 km do Shopping Conquista Sul - Av. Juracy Magalhães com academia, lotéricas, farmácia, trajeto via Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, Avenida Juracy Magalhaes e Avenida Olivia Flores.

O Quadro 17 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado Sevilha Residence. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em espaços fechados horizontais com 196 unidades de casas térreas soltas e muradas, com possibilidade de ampliação do metro quadrado.

Quadro 17 - Condomínio Sevilha Residence. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 14	
 	Tipo: Espaço Residencial Fechado – condomínio horizontal
	Localização: Av. Laura Nunes, 3256 - Boa Vista, Vitória da Conquista - BA
	Incorporadora e Construtora: PEL Construtora e Incorporado Ltda.
	 Lançamento: 2021 com 196 casa térreas de 2 e 3 quartos– casas soltas e muradas.
	Renda familiar média: 7.000,00 reais Valor de venda: a partir de 290.000,00
	Residência Área do terreno de 130,35 a 138,75 m2 57,71M ² (2/4) e 67,13M ² (3/4) 196 unidades habitacionais
Infraestrutura: Portaria 24 horas; Piscina Adulto e Infantil; Deck; Parque Infantil; Quiosque com Churrasqueira; Quadra Poliesportiva; Academia Completa; Salão de Festas.	

	<p>Características: Geminada; Plantas de 2/4 e de 3/4, com suíte, Entrada lateral; sala estar e de jantar; Cozinha; Área de serviço; Varanda Elementos Construtivos: Casa geminada, estrutura em bloco estrutural, telhado embutido. Possibilidade de ampliação do metro quadrado, sem alterar a fachada.</p>
---	--

Fonte: Elaborado pela autora, 2022 com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da incorporadora PEL (2021).

Localizado a 1,6 km da Faculdade Anhanguera, 6,5 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 6,0 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 1,300 km do supermercado mais próximo, 6,6 km da Olivia Flores, 6,55 km do Shopping Boulevard e 1,70 km do Shopping Conquista Sul - Av. Juracy Magalhães com academia, lotéricas, farmácia. Trajeto via Avenida Juracy Magalhães, Avenida Olívia Flores e Avenida José Fernandes Pedral Sampaio.

O Quadro 18 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado Condomínio Maison Bordeaux. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em espaços fechados horizontais com casas térreas soltas e com infraestrutura completa. Localizado a 1,9 km da Faculdade Anhanguera, 4,9 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 5,7 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 1,70 km do supermercado mais próximo, 3,5 km da Olivia Flores, 5,5 km do Shopping Boulevard e 2,00 km do Shopping Conquista Sul - Av. Juracy Magalhães com academia, lotéricas, farmácia, trajeto via Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, Avenida Juracy Magalhaes e Avenida Olivia Flores.

Quadro 18 - Condomínio Maison Bordeaux. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 15	
  	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – condomínio horizontal</p>
	<p>Localização: Avenida Laura Nunes, 1475, Bairro Boa Vista – Vitória Conquista/BA</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: PEL Construtora e Incorporado Ltda.</p>
	<p>Lançamento: 2022 com 87 unidades habitacionais térreas (casas soltas).</p>
	<p>Renda familiar média: Valor de venda: $\frac{3}{4}$ a partir de 780 mil a unidade – 4/4 a partir de 1 milhão a unidade.</p>
<p>Residência área do terreno de 264 a 360 m² Área privativa do imóvel 147 m² (3 quartos) a 190 m² (4 quartos).</p>	
<p>Infraestrutura: Guarita com portaria; Churrasqueira; Gourmet; Piscina adulto; Piscina Infantil; Playground; Quadra de Tênis, Quadra poliesportiva; Salão de festas; Salão de jogos; Vaga para visita</p>	
<p>Características: Casas com 3 suítes ou 4 suítes, com closet na suíte master, banheiro social, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha e área de serviço, 2 vagas de garagem. Varanda; Possibilidade de ampliação e Casas Adaptadas PDC. Elementos Construtivos: Casa solta, estrutura em bloco estrutural, telhado embutido. Possibilidade de ampliação do metro quadrado, sem alterar a fachada.</p>	

Fonte: Elaborado pela autora, 2022 com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da incorporadora PEL (2021).

O Quadro 19 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado DON J. Pedral residencial. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em condomínios fechados horizontais (casas térreas soltas e muradas), 256 unidades e com infraestrutura completa.

Quadro 19 - Condomínio DON J. Pedral residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 16	
 <p>Quadra Poliesportiva</p> <p>DON J. PEDRAL 1.ª pra. vista</p> <p>VCA</p>	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal</p>
 <p>IMAGEM REAL DE EMPREENDIMENTO DA MESMA LINHA</p> <p>DON J. PEDRAL 1.ª pra. vista</p> <p>São 2/4, com suite e quintal.</p> <p>TÉRREO ou 1º ANDAR.</p> <p>VCA</p>	<p>Localização: Av. Laura Nunes, Bairro Boa Vista (Vizinho do condomínio Duque Residence) Vitória da Conquista - BA</p>
 <p>DON J. PEDRAL 1.ª pra. vista</p> <p>PLANTA TÉRREO</p> <p>2/4, com suite, e quintal.</p> <p>Sala em conceito aberto, integração total com os outros ambientes e área de serviço independente! Portas internas com abafador de ruídos, protegendo o ambiente de barulhos indesejados.</p> <p>VCA</p>	<p>Incorporadora e Construtora: Vca Construtora</p>
 <p>DON J. PEDRAL 1.ª pra. vista</p> <p>PLANTA 1º ANDAR</p> <p>2/4, com suite</p> <p>Sala em conceito aberto, integração total com os outros ambientes e portas internas com abafador de ruídos, protegendo o ambiente de barulhos indesejados.</p> <p>VCA</p>	<p>Lançamento: 2022 com 229 casa térreas de 3 suítes – casas soltas.</p>
	<p>Renda familiar média: 2.500,00 reais Unidades a partir de 153.990 de primeiro andar e 179.990 térrea com quintal.</p>
	<p>Residência Área Privativa de 50m²</p>
	<p>Infraestrutura: Portaria 24 horas; Piscina semiolímpica, academia equipada, salão de jogos com área gamer, espaço kids, sala de poker, micro-market, co-kitchen, espaço pet, quadra poliesportiva, quadra de areia, quiosques gourmet, pomar, espaço zen, pergolados e parque infantil.</p>
	<p>Características: Blocos de apartamento com térreo e 1 andar, totalizando 4 unidades habitacionais. Unidades de 2/4 sendo 1 suíte, Térreos com quintal. Sala e cozinha integrada (sala conceito aberto), sanitário social. Vaga de garagem Elementos Construtivos: Casa solta, estrutura em bloco estrutural, telhado embutido. Possibilidade de ampliação do metro quadrado, sem alterar a fachada.</p>

Fonte: Elaborado pela autora, 2022 com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da incorporadora VCA (2021).

O DON J. Pedral Residencial está localizado a 1,2 km da Faculdade Anhanguera, 5,8 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 5,2 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 0,800 km do supermercado mais próximo, 6,2 km da Olivia Flores, 6,4 km do Shopping Boulevard e 1,20 km do Shopping Conquista Sul - Av. Juracy Magalhães com academia, lotéricas, farmácia, trajeto via Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, Avenida Juracy Magalhaes e Avenida Olivia Flores.

A pesquisa de campo segue, com a análise dos lançamentos imobiliários em bairros pontuais, os quais não entraram no recorte espacial da pesquisa, porém foi necessário acrescentar esses empreendimentos, visto que foram lançados no período de estudo.

Os produtos imobiliários a seguir, tais quais: quadro 20 - Duo Jardim Paradiso, localizado no Eixo Oeste, Bairro Jatobá. O quadro 21 - Maron Premium Residencial, Eixo Norte, Bairro Alto Maron. Quadro 22 - Hebrom Residencial, Eixo Sul, Bairro Espírito Santo e por fim o Quadro 23 - Vitória Imperial, Eixo Centro, Bairro Jurema, foram lançados em bairros distintos.

Conforme pesquisa de campo, por meio da entrevista, foi mencionado anteriormente um novo perfil de cliente que tem procurado adquirir um imóvel mais próximo dos familiares e locados no mesmo bairro de vivencia, no entanto, os Bairros Jurema (Vitória Imperial) e Alto Maron (Maron Premium Residencial), são bairros bem adensados e consolidados, com poucos lotes vazios e sendo estes com valores elevados.

Em resposta a esse novo dinamismo do mercado, as incorporadoras criaram novas estratégias para alcançar esses clientes, lançado esses dois empreendimentos de apartamentos, os quais enquadram-se nos perfis mencionados, sendo estes espaços residenciais fechados, porém verticais.

Em contraponto ao destacado no parágrafo anterior, os Bairros Jatobá (Hebrom Residencial) e Bairro Espírito Santo (Duo Jardim Paradiso) são bairros pouco adensados, e não consolidados, em que as incorporadoras e construtoras observaram o potencial nessas localidades, visto que, nesses

bairros encontra-se apenas os conjuntos habitacionais de interesse social, de baixa renda, classe E.

Com a implantação desses empreendimentos para habitação nessa localidade, financiados pelo Programa Casa Verde e Amarela, fará com que reforce a expansão do perímetro urbano, trazendo investimentos e melhorias para a localidade como: saneamento básico, infraestrutura, iluminação, água, pavimentos, escolas, creches, transporte público, ou seja, modificando a realidade do local e conseqüentemente, melhorando a vida das pessoas.

O Quadro 20 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado Duo Jardim Paradiso. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em espaços fechados de casas, infraestrutura completa e dentro do conceito “condomínio club”. Composto por: Portaria com reconhecimento facial, Piscina Adulto e Infantil, Quadra Poliesportiva, Campo Vôlei de Areia, Academia, Academia ao Ar Livre, Pista de Cooper, Praça do Luau, Salão de Festas, Salão de Jogos, Parque Infantil, Quiosque com Churrasqueira.

Quadro 20 - Duo Jardim Paradiso. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 17	
	Tipo: Espaço Residencial Fechado – condomínio horizontal
	Localização: Rua A, Loteamento Morada Nova, Jatobá – Vitória Conquista/BA
	Incorporadora e Construtora: Gráfico Empreendimentos
	Lançamento: 2021 com 316 unidades habitacionais
	Renda familiar média: a partir de 1.600 reais Valor de venda: unidades de 2/4 a partir de 170 mil reais e 3/4 a partir de 190 mil.
Casas Geminadas 53,46m ² , 65,18m ² e 65,59m ²	

	<p>Infraestrutura: Portaria com reconhecimento facial, Piscina Adulto e Infantil, Quadra Poliesportiva, Campo Vôlei de Areia, Academia, Academia ao Ar Livre, Pista de Cooper, Praça do Luau, Salão de Festas, Salão de Jogos, Parque Infantil, Quiosque com Churrasqueira.</p>
	<p>Características: Casas geminadas com opções de 2 e 3 quartos, banheiro social, sala para dois ambientes, escada, cozinha e área de serviço, 1 vaga de garagem. Possibilidade de ampliação e Casas Adaptadas PCD. Elementos Construtivos: Casa geminada, estrutura em bloco estrutural, telhado aparente. Possibilidade de ampliação vertical, previsto espaço para futura escada e laje para o mesmo.</p>
	

Fonte: Elaborado pela autora, 2022 com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da incorporadora Gráfico (2020).

O Duo Jardim Paradiso está localizado a 4,0 km da Avenida Brumado, 4,4 km do Atacadão Supermercado da Avenida Brumado, 4,8 km da Universidade IFBA - Campus Vitória da Conquista, Av. Sérgio Vieira de Melo, 7,8 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 10,2 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 0,600 km do supermercado mais próximo, 7,6 km da Olivia Flores, 6,4 km do Shopping Boulevard e 6,80 km do Shopping Conquista Sul - Av. Juracy Magalhães com academia, lotéricas, farmácia, trajeto via Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, Avenida Juracy Magalhaes e Avenida Olivia Flores.

O Quadro 21 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Vertical denominado Maron Premium Residencial. O primeiro empreendimento de apartamentos no bairro Alto Maron, por ser uma área adensada com o predomínio residencial e comercial, como resposta aos

clientes que desejam uma moradia com infraestrutura completa, sustentável e próximo da moradia dos familiares.

Quadro 21 - Maron Premium Residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 18	
	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – vertical.</p>
	<p>Localização: Na Rua da Corrente, Bairro Alto Maron, Vitória da Conquista - BA</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: E2 Engenharia e Empreendimentos.</p>
	<p>Lançamento: 2022 uma torre com 110 apartamentos com elevador.</p>
	<p>Renda familiar média: 2.200,00 reais Valor de venda: unidades 171.726,85 m2</p>
	<p>Apartamento 110 unidades com 42,68 m2 de área útil</p>
	<p>Infraestrutura: Portaria – guarita com segurança; Piscina adulto e infantil, Parque Infantil, Quiosque com Churrasqueira, Academia ao ar livre, Salão de Festas, Pomar e CAR WASH, (área para lavagem de carros e motos).</p>
	<p>Características: Torre única com 02 elevadores e cada apartamento é composto por: 2/4 com suíte, Banheiro Social, Sala para dois ambientes, cozinha e lavanderia. 01 vaga de estacionamento. Elementos Construtivos: A estrutura é de bloco estrutural, sem possibilidade de alteração, com energia solar nas áreas comuns, reuso de água pluviais, car wash e ampla área verde.</p>

Fonte: Elaborado pela autora, 2022, com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da E2 Engenharia e Empreendimentos (2021).

O Maron Premium Residencial está localizado a 4,0 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 7,5 km da Universidade Estadual do

Sudoeste da Bahia - UEBS, 0,700 km do supermercado mais próximo, 2,2 km da Avenida Olivia Flores com Avenida Rosa Cruz, 5,6 km do Shopping Boulevard e 7,60 km do Shopping Conquista Sul - Av. Juracy Magalhães com academia, lotéricas, farmácia, trajeto via Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, Avenida Juracy Magalhaes e Avenida Olivia Flores.

O Quadro 22 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Horizontal denominado Hebrom Residencial. Essa tipologia atraem os compradores que buscam residir em espaços fechados horizontais (casas térreas soltas e muradas), 55 unidades e com infraestrutura completa com Guarita de segurança; Água; Brinquedoteca; Esgoto; Estacionamento rotativo; Jardim; Academia; Brinquedoteca; Churrasqueira; Parque infantil; Mini quadra; Salão de festas.

O Hebrom Residencial está localizado a 4,3 km da Faculdade Anhanguera, 8,0 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 5,1 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 0,600 km de supermercado de pequeno porte, 3,30 km do supermercado de grande porte mais próximo, 7,7 km da Avenida Olivia Flores trajeto Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, 7,9 km do Shopping Boulevard e 4,40 km do Shopping Conquista Sul - Av. Juracy Magalhães com academia, lotéricas, farmácia, trajeto via Avenida José Fernandes Pedral Sampaio, Avenida Juracy Magalhaes e Avenida Olivia Flores.

Quadro 22 - Condomínio Hebrom Residencial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 19	
	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – horizontal</p>
	<p>Localização: Rua José Machado Costa, Bairro Espírito Santo, Vitória Conquista/BA</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: E2 Engenharia e Empreendimentos.</p>
	<p>Lançamento: 2021 com 55 unidades habitacionais térreas – casas soltas e muradas.</p>
	<p>Renda familiar média: 2.000,00 reais Valor de venda: a partir de 134.490 (2/4) e 154.683 (3/4) a unidade.</p>

	<p>Residência Área do terreno a partir de 101 m² Área privativa do imóvel 48,82 m² (2/4) e 60,65 m² (3/4)</p>
	<p>Infraestrutura: Guarita de segurança; Água; Brinquedoteca; Esgoto; Estacionamento rotativo; Jardim; Academia; Brinquedoteca; Churrasqueira; Parque infantil; Mini quadra; Salão de festas;</p> <p>Características: Unidades 2 quartos sem suíte e Unidades 3 quartos com suíte, sala de estar/jantar, sanitário social, cozinha/área de serviço, quintal e 1 vaga de garagem. Elementos Construtivas: Casa solta, estrutura em bloco estrutural, telhado aparente. Possibilidade de ampliação do metro quadrado, sem alterar a fachada.</p>

Fonte: Elaborado pela autora, 2022 com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da incorporadora E2 engenharia e Empreendimentos (2021).

O Quadro 23 apresenta informações sobre o Espaço Residencial Fechado Vertical denominado Vitória Imperial. Essa tipologia atrai os compradores que buscam residir em condomínios fechados vertical (apartamentos), 420 unidades e com infraestrutura completa.

O Hebrom Residencial está localizado a 3,9 km da Faculdade Anhanguera, 2,4 km da Faculdade UniFTC, 5,4 km da Faculdade Independente do Nordeste – FAINOR, 7,8 km da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UEBS, 0,500 km de supermercado de pequeno porte, 4,30 km do supermercado de grande porte mais próximo, 4,3 km da Avenida Olivia Flores trajeto Avenida Luís Eduardo Magalhães, 6,1 km do Shopping Boulevard trajeto Avenida Luís Eduardo Magalhães, e 4,40 km do Shopping Conquista Sul - Av. Juracy Magalhães com academia, lotéricas, farmácia, trajeto via Avenida Bartolomeu de Gusmão, Avenida Juracy Magalhaes e Avenida Olivia Flores.

Quadro 23 - Condomínio Vitória Imperial. Produtos Imobiliários em Vitória da Conquista – BA em 2020 – 2022

Empreendimento 20	
	<p>Tipo: Espaço Residencial Fechado – condomínio horizontal</p>
	<p>Localização: Av. Juracy Magalhaes e Bartolomeu de Gusmão. Bairro Jurema Vitória da Conquista - BA</p>
	<p>Incorporadora e Construtora: MRV Construtora e Incorporado Ltda.</p>
	<p>Lançamento: 2020 com 21 blocos com o total de 420 apartamento, sem elevador.</p>
	<p>Renda familiar média: 3.500,00 reais Valor de venda: a partir de 184.000,00</p>
	<p>Residência 40 M² (2/4) sem suíte. 420 unidades habitacionais</p>
<p>Infraestrutura: Portaria 24 horas; Piscina Adulto e Infantil; Parque Infantil; Sala de Festa e Espaço Gourmet com Churrasqueira; Salão de Festas, Pomar, Pet Place, Bicicletário.</p>	
<p>Características: Apartamento de 2/4 sem suíte, sala estar e de jantar; Cozinha com Área de serviço. Elementos Construtivas: apartamento com estrutura em bloco estrutural, sem possibilidade de ampliação.</p>	

Fonte: Elaborado pela autora, 2022 com base nos dados da pesquisa de campo, imagem da incorporadora MRV (2020).

Após observação direta junto o trabalho dos corretores e após o levantamento dos quadros acima, percebe-se que nos bairros voltados para o lado leste, Bairros Candeias, Primavera e Universidade, concentram-se o maior número de lançamentos em espaços residenciais verticais e horizontais, juntamente com o Bairro Boa Vista.

No entanto, os bairros locados no lado oeste, em especial o bairro São Pedro, entre os anos 2000 e 2022 não houve lançamento, porém, percebe-se uma manobra para que o cliente entenda que os Bairros Boa Vista, Candeias,

Primavera e Universidade tem preços diferenciados, com o metro quadrado de área útil elevado, ou seja, um cliente com o poder aquisitivo limitado e que precisa de um imóvel com mais metro quadrados, deverá optar pelos imóveis nas outras localidades.

Essa manobra do mercado imobiliário será percebida nas futuras construções, observadas nesse período no Bairro Espírito Santo e Jatobá, e logo será também no Bairro São Pedro, recorte de análise por ser uma área propícia para crescimento, visto que o Bairro adjacente, Zabelê, é predominantemente residências de 1, 2 ou 3 pavimentos e não há em sua configuração espaços residenciais fechados.

Diante dessa análise, percebe-se que a produção social do espaço urbano de Vitória da Conquista, está presente no pensamento de Gottdiener (1997) o qual expõe: “Desse modo, o cotidiano é ao mesmo tempo particularizado e afetado por relações de produção que se estendem por todo o globo; é fragmentado e hierarquicamente organizado, atomizado e estruturado”. (GOTTDIENER, 1997, P.198)

O mercado imobiliário interfere no cotidiano e produz espaços fragmentados e segmentados, pois trabalha tanto na linha de prospectar os investimentos no solo urbano, quanto no sentido de especulação imobiliária, pois ao trabalhar dessas duas formas, esse mercado direciona os investimentos por parte das incorporadoras / construtoras nas áreas específicas, como também direciona os clientes a adquirirem os imóveis ofertados por eles, proporcionando assim, acumulação de riquezas e valorização do solo urbano.

5. CONCLUSÕES

Vitória da Conquista vivencia o processo de urbanização contemporânea mediante a lógica do capital, em que o mercado imobiliário controla o valor da terra, produzindo assim espaços fragmentados e segregados, em que as classes sociais consomem a cidade de formas distintas. Essa lógica pode ser vista na configuração urbana que evidencia a desigualdade socioespacial.

Essa segregação espacial se deve, em muito, à atuação das construtoras e incorporadoras, que operam em Vitória da Conquista analisando as fragilidades no processo de urbanização e utilizam a potencialidade do marketing como ferramenta atrativa por meio de panfletagem, divulgação em *outdoor*, patrocínio em eventos acadêmicos, da construção civil, engenharia, arquitetura, festas com *stands* e entre outras estratégias a fim de apresentar ao mercado seus produtos, com grande apelo à sociedade local.

Associado a isso, tem-se o fato de que a comunidade conquistense enxerga nesses novos empreendimentos uma possibilidade de suprir carências por ela hoje vividas, especialmente em termos de segurança e lazer. Elementos esses que são sabidamente apropriados pelas construtoras, que passam a oferecer produtos focados nessas demandas: espaços residenciais fechados com infraestrutura, iluminação pública, áreas verdes e de lazer e equipamentos de uso comum, de qualidade e longe da violência.

Surge assim uma nova tipologia na cidade: grandes espaços residenciais, murados, com segurança, controle de acesso, pavimentação, drenagem, iluminação, áreas de lazer e verdes, somados à efetivação de direitos e deveres por meio da realização de assembleias para a manutenção de todo o empreendimento. Dessa forma, criam-se grandes espaços “públicos”, mas de uso exclusivo àqueles que frequentam e pagam uma taxa, ou seja, tem-se segregação espacial baseada numa clara lei de oferta e demanda do mercado, prontamente atendida pelas construtoras e incorporadoras locais.

Sendo assim, com os investimentos maciços na cidade, o mercado imobiliário tem controlado o valor monetário do solo urbano, e esta prática alinhada a implantação de espaços residenciais fechados, tem reproduzido espaços fragmentados, excludentes e desiguais, evidenciando as desigualdades socioespaciais proveniente das novas espacialidades materializadas pelo setor imobiliário. Tal processo revela a cidade como mercadoria e a dominação da sociedade pelo setor econômico.

Vale destacar que a cidade pertence a todos e por isso mesmo, tem uma obrigação de independente de classe social e renda, permitir que as pessoas a vivencie em sua plenitude, com o que tem de melhor nela, demanda social essa apresentada pela população e investigada nessa pesquisa. Nesta perspectiva, a fragmentação urbana resultante dos investimentos do setor imobiliário faz com que haja um afastamento da efetivação dos direitos dos cidadãos, que desejam e tem por direito uma cidade mais democrática, sustentável e justa.

Para tanto, cabe aos agentes envolvidos na vida urbana (população, imobiliárias, políticos, empresários e em especial a Prefeitura), um alinhamento no pensamento e prática social, a fim de fortalecerem os espaços públicos abertos (praças, áreas livres, equipamentos), manutenção da cidade, segurança, sendo necessária a participação da população de forma efetiva na gestão urbana, para que a produção do espaço urbano, e conseqüentemente a sua valorização, seja produto de um espaço homogêneo.

Considerando então a pesquisa realizada e ante o acima exposto, mais trabalhos na área são necessários, especialmente aqueles que abordem o papel dos demais agentes envolvidos na vida urbana, de forma a caracterizar a intrincada rede de relações envolvidas na produção do espaço urbano. Sugere-se, portanto, alguns temas para pesquisas futuras, como: o papel da Prefeitura e da Legislação frente ao controle urbano e da proliferação de grandes espaços residenciais fechados, os impactos financeiros e sociais dos empreendimentos murados para a municipalidade, e os impactos do mercado imobiliário de Vitória da Conquista e sua influencia com as cidades circunvizinhas.

REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Luiz Felype G. de.; MONTE-MÓR, Roberto Luís de M. Renda Fundiária e regulação imobiliária: dos aspectos teóricos à (quase) prática do Estatuto das Cidades. In: MENDONÇA, J.; COSTA, H. (org). In: **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. Cap. 13, p. 275-300.
- AZEVEDO, José Roberto Nunes de; BARBOSA, Túlio. Geografia Quantitativa: ensaios. **Espaço em Revista**, v.13, N.2, 2011.
- BOTELHO, Adriano. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; Fapesp, 2007.
- CAMPOS, Paola Rogedo: O preço da terra urbana e moradia de baixo custo. In: MENDONÇA, Jupira Gomes de; COSTA, Heloisa Soares de Moura. (Orgs.). **Estado e capital imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/ Arte, 2011. (p. 63-79).
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre a Cidade**. São Paulo: FFLCH, 2007, 123p.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da organização à produção do espaço no movimento do pensamento geográfico. In: **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios** [S.l: s.n.], 2011.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. Segregação socioespacial e o “direito à cidade”. **Geosp – Espaço e Tempo** (On-line), v. 24, n. 3, p. 412-424, dez. 2020. ISSN 2179-0892. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/geosp/article/view/177180>. doi: <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geosp.2020.177180>
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Espaço-Tempo da Vida Cotidiana na Metrópole**. São Paulo: Labur Edições, 2017, 2ª edição revisada, 317p.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A condição espacial**. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2018.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **Crise urbana**. 1 ed. São Paulo: Contexto, 2018.
- CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.
- CARVALHO, Claudio; RODRIGUES, Raoni. **O Direito à Cidade**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2016.
- COIMBRA, Aline Fernanda. **Mercado Imobiliário, Produção Habitacional e Desigualdades Socioespaciais em Cidades Médias Paulistas: Bauru e São José Do Rio Preto. Presidente Prudente - SP, 2018**. Disponível em <http://hdl.handle.net/11449/204790>. Acesso em dez.2021.

DESLANDES, Suely Ferreira. **Pesquisa social: teoria, método e criatividade** / Suely Ferreira Deslandes, Otavio Cruz Neto, Romeu Gomes; Maria Cecília de Souza Minayo (organizadora). 28ª ed. Petrópolis, RJ: Vozes, 2009.

FERRAZ, Ana Emília de Quadros. **O urbano em construção**. Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas. Vitória da Conquista: UESB, 2001, 202p.

FERRAZ, Priscilla Sandes; SAMPAIO, Vilomar Sandes. Espaço urbano de Vitória da Conquista: Lugar de oportunidades. Para Quem?. In: **Perspectivas e Diálogos: Revista de História Social e Práticas de Ensino**, v. 2 n. 2 (2019): Domínios Teóricos da História Social e da Educação Histórica p. 131-149, Jul./dez. 2019. ISSN: 2595-6361 Disponível em <https://www.revistas.uneb.br/index.php/nhipe/article/view/9451>. Acesso em dez.2021.

GOTTDIENER, Mark. A produção Social do Espaço Urbano. Editora da Universidade de São Paulo: São Paulo, 1997.

GUZMÁN R., Alejandro; HERNÁNDEZ S., Kitziah M. La fragmentación urbana y la segregación social. Una aproximación conceptual. **Revista Legado de Arquitectura y Diseño**. Universidad Autónoma del Estado de México, Toluca, n. 14, 2013, p. 41-55.

HARVEY, David. **17 contradições e o fim do capitalismo**. Boitempo: São Paulo, 2016.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Brasil: cid@des**. 2017. Disponível em < <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/vitoria-da-conquista/panorama> > Acesso em 12 nov. 2019.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de influência das cidades - REGIC**. Rio de Janeiro: 2018. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/geociencias/cartas-e-mapas/redes-geograficas/15798-regioes-de-influencia-das-cidades.html?=&t=downloads>. Acesso em 23 nov. 2019.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Séries Históricas – Censos 1970 - 2010**. Rio de Janeiro: IBGE. Disponível em < <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv40677.pdf> > Acesso em dez. 2021.

IVO, Isnara Pereira. Poder Local e eleições na Imperial Vila da Vitória Durante o Século XIX. In: **POLITEIA: Hist. E Soc**. 2001. Disponível em: < <https://periodicos2.uesb.br/index.php/politeia/article/view/3973/3272> >. Acesso em dez. 2021.

LEFEBVRE, Henri. **O direito à cidade**. 5 ed. São Paulo: Centauro, 2008.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Belo Horizonte: UFMG, 2008, 190p. (El espacio. In LEFEBVRE, Henri. Espacio y política: El derecho a la ciudad II. Barcelona: Península, 1976, p. 190).

LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm

LEI Nº 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4591.htm

LIMA, Anderson Santos; MACHADO, André Gustavo Carvalho. Ações Estratégicas para a Base da Pirâmide no Setor Imobiliário. **Revista Ibero Americana de Estratégia**, vol. 17, núm. 1, 2018. Paraíba. Disponível em: <https://www.redalyc.org/jatsRepo/3312/331259755004/html/index.html>. Acesso em 12 nov. 2019.

MARINHO, Clorisnete Borges. Região Sul de Goiânia: Um Lugar Valorizado na Metrópole. In: **GEOUSP Espaço E Tempo (Online)**. São Paulo, Nº 19, pp. 113 - 129, 2006. <https://doi.org/10.11606/issn.2179-0892.geousp.2006.73993>. Disponível em <http://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/73993/77652>. Acesso em 14 set. 2020.

MAGALHAES, Felipe N.C.; TONUCCI FILHO, João B. M.; SILVA, Harley. Valorização imobiliária e produção do espaço: novas frentes na RMBH. In: MENDONÇA, J.; COSTA, H. (org). In: **Estado e Capital Imobiliário: convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro**. Belo Horizonte: C/Arte, 2011. Cap. 1, p. 17-40.

MAXIMILIANO, P. de W. N. **Viagem ao Brasil**. São Paulo: Companhia Ed. Nacional, 1940.

MORAIS, Gerlane Bezerra Rodrigues. **Monumentos de Vitória da Conquista: patrimônio cultural e discursos de memórias (dissertação)**. UNIRIO, 2009. Disponível em: <<http://www.repositorio-bc.unirio.br:8080/xmlui/handle/unirio/12371?show=full>>. Acesso em nov.2021.

PMVC. **Plano Estratégico Vitória da Conquista 2020** Etapa I – Planos Diretores de Desenvolvimento Urbano e Agência Reguladora Municipal. Produto 06 – Tomo I – Relatório Parcial 05 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, Volume I – Estudos do Diagnóstico Socioeconômico e Metodologia Participativa. Disponível em: https://www.pmvc.ba.gov.br/wp-content/uploads/PMVC_PDDU_Produto_06_Tomo_II_Volume_I_Diagn%C3%B3stico-Socioeconomico.pdf. Acesso em nov. 2020.

ROCHA, Altemar Amaral. A Identidade Territorial de Vitória da Conquista em seu processo de formação socioespacial. In: **Colóquio Baiano Tempos, Espaços e Representações: abordagens geográficas e histórias. 2014**. Disponível em: < < http://anais.uesb.br/index.php/coliquibaiano/article/viewFile/2857/pdf_84 >. Acesso em dez. 2021

ROCHA, Altemar Amaral. A participação do capital e do mercado imobiliário na produção do espaço os reflexos desse processo na cidade de Vitória da Conquista-BA. **GEOPAUTA**, vol. 3, núm. Esp.4, pp. 100-115, 2019 Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. Disponível em: <<https://periodicos2.uesb.br/index.php/geo/article/view/5743>>. Acesso em fev..2022.

ROCHA, Altemar Amaral; FERRAZ, Ana Emília de Quadros. Atlas geográfico de Vitória da Conquista – BA. In: **Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina** – 20 a 26 de março de 2005 – Universidade de São Paulo. 2005. Disponível em: <https://docplayer.com.br/15320889-Atlas-geografico-de-vitoria-da-conquista-ba-1.html>. Acesso em dez. 2021.

ROCHA, Altemar Amaral; FERRAZ, Ana Emília de Quadros. **Atlas geográfico de Vitória da Conquista – BA**. Vitória da Conquista: Ed. dos autores 2015.

SANTOS, Milton. **Espaço e Método**. 5 ed., 3. Reimpr. São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020.

SANTOS, Milton. **Espaço e Método**. São Paulo: Nobel, 1985.

SANTOS, Milton. **Técnica, Espaço, Tempo: Globalização e Meio Técnico-científico-informacional**. 5. ed.,1. São Paulo: EDUSP, 2013.

SEVERINO, Antônio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 23ª ed.rev. e atual. São Paulo: Cortez, 2007.

SHIMBO, Lúcia Zanin. **Habitação Social, Habitação de Mercado: a confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. São Carlos: Escola de Engenharia de São Carlos, 2010 (Tese de Doutorado).

SMITH, Neil. A Produção do Espaço. In: **Desenvolvimento Desigual**, Rio de Janeiro; Bertrand Brasil, 1988 (p. 139-149).

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; GOES, Eda Maria. **Espaços Fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1 ed. São Paulo: Editora Unesp, 2013.



UEDA, Vanda. Loteamentos fechados e a produção do espaço urbano: algumas reflexões para o debate. In: **Cidades médias: produção do espaço urbano e regional**.1 ed. São Paulo: Expressão Popular, 2006, v.1, p. 235-241.

VITÓRIA DA CONQUISTA, Prefeitura municipal de Vitória da Conquista. Vitória da Conquista. Disponível em: <<https://www.pmvc.ba.gov.br/primeiros-habitantes/>>. Acesso em nov. 2021.

APÊNDICES

APÊNDICE I – INSTRUMENTOS DE PESQUISA

Roteiro de Observação nos Bairros, Vitória da Conquista, Bahia.



	<p>UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA</p> <p>Telefone: (77) 3424-8741 – E-mail: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Priscilla Sandes Ferraz Orientador(a): Prof. Dr. Altemar Amaral Rocha</p>	
---	---	---

1. Análise da área urbana dos bairros: Candeias, Boa Vista, São Pedro, Primavera e Felícia
2. Análise da área urbana das áreas não enquadradas na Lei nº 1.481/2007.
3. Análise da área urbana considerada como zona valorizadas e não tão valorizada.
4. Análise da Paisagem de cada bairro - características físicas das áreas.
5. Análise da morfologia urbana - configurações territoriais de cada bairro.

PRISCILLA SANDES FERRAZ

**Mestranda do Programa de Pós-Graduação
em Geografia – PPGeo/UESB**

Roteiro de entrevista aplicada aos agentes loteadores e incorporadores imobiliários de Vitória da Conquista, Bahia.

	<p>UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA</p> <p>Telefone: (77) 3424-8741 – E-mail: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Priscilla Sandes Ferraz Orientador(a): Prof. Dr. Altemar Amaral Rocha</p>	
---	---	---

ROTEIRO DE ENTREVISTAS – LOTEADORES E/OU INCORPORADORES IMOBILIÁRIOS / CONSTRUTORAS.

Observação: O roteiro será aplicado por meio de formulário do *Google forms* e/ou por videoconferência.

A dinâmica atual das cidades contemporâneas tem seu processo de estruturação proveniente da rede complexa entre os diversos produtores do solo urbano, em especial, o setor imobiliário por meio da atuação das incorporadoras/construtoras, os quais ocupam o posto de agente do espaço urbano por provoca grandes transformações nas cidades. Tal processo ocorre também na cidade de Vitória da Conquista-BA em que as ações desse setor são evidenciadas na paisagem urbana.

Tema: Estratégias Imobiliárias e a produção do espaço urbano

Objetivo Geral:

Compreender a dinâmica de acumulação do capital e o processo de valorização do espaço urbano pela atuação das incorporadoras/construtoras na cidade de Vitória da Conquista-BA, para entender as transformações ocorridas no contexto da urbanização recente da cidade.

IDENTIFICAÇÃO



PERFIL

1. Há quanto tempo atua em Vitória da Conquista?
2. Quais os bairros que concentram seus empreendimentos?
3. Qual o motivo da escolha dessas localidades?
4. Os empreendimentos são voltados para qual público específico?
5. Qual o tipo de acabamento dos empreendimentos? Padrão baixo, médio ou alto, baseado na classificação dos Sindicatos da Indústria da Construção Civil – Sinduscon?
6. Quais as estratégias que sua empresa utiliza para atrair clientes?
7. Quais as estratégias que utilizam para atuar na expansão urbana?
8. Os investimentos nessas localidades fortalecem a especulação imobiliária? E aumento do valor da propriedade privada?
9. Os clientes, ao procurá-los, tem preferência por qual localidade? Por quê?
10. Vocês fazem um estudo de mercado sobre isso?
11. Como são adquiridas as terras para a construção dos empreendimentos?
12. Como é o relacionamento / parceria com o Poder público? Governo Municipal, Estadual e Federal? Há contrapartidas, isenção ou redução de taxas? Incentivos Fiscais? Permutas? Qual a participação da Prefeitura?
13. Quais benefícios esses loteamentos/empreendimentos podem trazer para a cidade de Vitória da Conquista?
14. Qual o valor / custos do lote em um loteamento implantado (com as benfeitorias do mesmo)?
15. Percebe-se a procura elevada pelos condomínios fechados, essa demanda, provoca o surgimento de novos investimentos em loteamentos/condomínios?
16. Para abertura desses novos, buscam-se locais mais adensados ou menos adensados?
17. A empresa participa das reuniões do PDU, planejamento urbano da Cidade? Como fica sabendo dessas reuniões?
18. Quantas famílias adquiriram / se beneficiaram com os empreendimentos ofertados?

PRISCILLA SANDES FERRAZ

**Mestranda do Programa de Pós-Graduação
em Geografia – PPGGeo/UESB**

Roteiro de entrevista aos corretores de Vitória da Conquista, Bahia.

	<p>UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA</p> <p>Telefone: (77) 3424-8741 – E-mail: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Priscilla Sandes Ferraz Orientador(a): Prof. Dr. Altemar Amaral Rocha</p>	
---	---	---

ROTEIRO DE ENTREVISTAS AOS CORRETORES

Observação: O roteiro será aplicado por meio de formulário do *Google forms* e/ou por videoconferência.

A dinâmica atual das cidades contemporâneas tem seu processo de estruturação proveniente da rede complexa entre os diversos produtores do solo urbano, em especial, o setor imobiliário por meio da atuação das incorporadoras/construtoras, os quais ocupam o posto de agente do espaço urbano por provoca grandes transformações nas cidades. Tal processo ocorre também na cidade de Vitória da Conquista

Tema: Estratégias Imobiliárias e a produção do espaço urbano

Objetivo Geral:

Compreender a dinâmica de acumulação do capital e o processo de valorização do espaço urbano pela atuação das incorporadoras/construtoras na cidade de Vitória da Conquista-BA, para entender as transformações ocorridas no contexto da urbanização recente da cidade.



1. Há quanto tempo atua em Vitória da Conquista?
2. Vocês trabalham com todos os bairros de Vitória da Conquista?

3. Vocês trabalham mais com vendas e/ou aluguel de casa, apartamento, terreno?
4. Quais os bairros que concentram suas vendas?
5. Qual a renda média dos seus clientes?
6. Qual bairro é mais procurado pelos clientes? Por qual razão?
7. Qual bairro é menos procurado pelos clientes? Por qual razão?
8. Quais os lugares / bairros considerados mais valorizados em Vitória da Conquista?
9. Há uma tabela com os valores de propriedade privada (terrenos)?
10. Se sim, pode disponibilizar? Caso não, pode divulgar os preços médios aplicados nos bairros / loteamento, conforme tabela impressa com os respectivos nomes?

PRISCILLA SANDES FERRAZ

**Mestranda do Programa de Pós-Graduação
em Geografia – PPGeo/UESB**

Roteiro de entrevista a morador de Vitória da Conquista, Bahia.

	<p align="center">UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA</p> <p align="center">Telefone: (77) 3424-8741 – E-mail: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Priscilla Sandes Ferraz Orientador(a): Prof. Dr. Altemar Amaral Rocha</p>	
---	---	---

ROTEIRO DE ENTREVISTA PARA MORADOR DE ESPAÇO RESIDENCIAL FECHADO

Observação: O roteiro será aplicado por meio de formulário do *Google forms* e/ou por videoconferência.

A dinâmica atual das cidades contemporâneas tem seu processo de estruturação proveniente da rede complexa entre os diversos produtores do solo urbano, em especial, o setor imobiliário por meio da atuação das incorporadoras/construtoras, os quais ocupam o posto de agente do espaço urbano por provoca grandes transformações nas cidades. Tal processo ocorre também na cidade de Vitória da Conquista.

Tema: Estratégias Imobiliárias e a produção do espaço urbano



Objetivo Geral:

Compreender a dinâmica de acumulação do capital e o processo de valorização do espaço urbano pela atuação das incorporadoras/construtoras na cidade de Vitória da Conquista-BA, para entender as transformações ocorridas no contexto da urbanização recente da cidade.

1. Como o senhor (a) ver a expansão urbana da Cidade, mediante a implantação dos loteamentos / condomínios fechados?
2. Quais motivos os levaram a escolherem pela mudança do Bairro São Pedro e irem morar no Bairro Universidade?
3. Os bairros São Pedro e Universidade, estão localizados na zona Oeste e Leste, respectivamente, ou seja, em extremidades opostas. Ao vivenciar o cotidiano de ambos os bairros, quais são as conclusões sobre a dinâmica de ambos?
4. O senhor (a) ao observar os bairros, percebe os investimentos do Poder Público com infraestrutura, posto de saúde, escolas, creches, áreas verdes e de lazer de forma equivalentes?

PRISCILLA SANDES FERRAZ
**Mestranda do Programa de Pós-Graduação
em Geografia – PPGeo/UESB**

Roteiro de questionário para moradores de Vitória da Conquista, Bahia.

	<p align="center">UNIVERSIDADE ESTADUAL DO SUDOESTE DA BAHIA PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA</p> <p align="center">Telefone: (77) 3424-8741 – E-mail: ppgeo@uesb.edu.br Discente: Priscilla Sandes Ferraz Orientador(a): Prof. Dr. Altemar Amaral Rocha</p>	
---	---	---

ROTEIRO DE QUESTIONÁRIO PARA MORADORES

Observação: O roteiro será aplicado por meio de formulário do *Google forms*.

Prezado respondente,

Este questionário é o instrumento da pesquisa de campo – Estratégias Imobiliárias e produção do espaço urbano – elaborada pela mestrandia Priscilla Sandes Ferraz, sob a orientação do Prof. Dr. Altemar Amaral rocha, Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. A sua participação é fundamental para o alcance dos objetivos desta pesquisa.

1. Idade:

() De 18 à 25 anos () De 26 à 35 anos () De 36 à 50 anos () De 51 à 65 anos

2. Sexo:

() Feminino () Masculino

3. Estado Civil:

() Solteiro (a) () Casado (a) () Divorciado (a) () Viúvo (a) () União Estável
 Outros

4. Você se considera:

() Indígena () Negro (a) () Pardo (a) () Amarelo (a) () Mulato (a) () Branco (a)

5. Tem filhos/as:

Sim () Não () Quantos? _____ Masculino () Feminino ()

6. Nível de Escolaridade:

- Analfabeto
- Ensino fundamental incompleto
- Ensino fundamental completo
- Ensino médio incompleto
- Ensino médio completo
- Ensino superior incompleto
- Ensino superior completo

7. Profissão: _____

8. Você trabalha? sim () não () ?

9. Quanto tempo de percurso do trabalho a sua residência () 0 a 15 min ()
15 a 30 min () 30 a 45 min () mais de 1 hora de distância () trabalho
em home office () não trabalho

10. Quantas pessoas residem contigo?

() 0 a 3 pessoas () 3 a 5 pessoas () 5 a 8 pessoas () acima de 8 pessoas.

11. Faixa Salarial:

() Até 01 salário mínimo () 01 a 03 salários mínimos () 04 a 10 salários
mínimos () 10 a 20 salários mínimos () acima de 20 salários mínimos

12. Renda Familiar:

() Até 01 salário mínimo () 01 a 03 salários mínimos () 04 a 10 salários
mínimos () 10 a 20 salários mínimos () acima de 20 salários mínimos

13. Qual o bairro que reside: _____ Qual o loteamento:

14. No bairro da sua residência, existem:

pavimentação asfáltica ruas em terra ou cascalho pavimentação em pedra ou intertravado drenagem pluvial abastecimento de água esgotamento sanitário manejo de resíduos sólidos (coleta de lixo) iluminação pública arborização praças igrejas escolas segurança posto de saúde

15. O que mais gosta desse bairro (vantagens):

modelos de casas comércio e serviços posto de saúde as ruas e avenidas saneamento básico iluminação pública arborização praças igrejas escolas segurança

16. O que menos gosta desse bairro (desvantagens)

modelos de casas comércio e serviços posto de saúde as ruas e avenidas saneamento básico iluminação pública arborização praças igrejas escolas segurança

17. O que difere esse bairro dos outros bairros?

modelos de casas comércio e serviços posto de saúde as ruas e avenidas saneamento básico iluminação pública arborização praças igrejas escolas segurança

18. Se fosse para escolher outro bairro, qual seria: _____