

**AS ÁREAS URBANAS SEM FUNÇÃO SOCIAL E A PRODUÇÃO DO
ESPAÇO EM VITÓRIA DA CONQUISTA-BA**

Ana Célia Carvalho Rocha

Graduada em Geografia e Especialista em Análise do Espaço Geográfico pela UESB

Professora de Geografia do Centro Educacional de Tremedal em Tremedal-BA

cellyacr@hotmail.com

Mineia Venturini Menezes

Graduada em Geografia e Especialista em Análise do Espaço Geográfico pela UESB

Professora de Geografia do Colégio Estadual Rafael Spínola Neto em Vitória da

Conquista-BA

neiavm@hotmail.com

AS ÁREAS URBANAS SEM FUNÇÃO SOCIAL E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO EM VITÓRIA DA CONQUISTA-BA

RESUMO

Esta pesquisa foi elaborada com o objetivo de analisar as áreas sem função social na cidade de Vitória da Conquista - BA e suas implicações na produção sócio-espacial. Buscou-se identificar os processos responsáveis pela produção dessas áreas sem função social, também, analisar a forma de atuação dos especuladores imobiliários na cidade, que ocasiona na formação dos “vazios urbanos” devido à supervalorização espacial de determinadas áreas. Na metodologia utilizou-se o levantamento bibliográfico em fontes diversas; a pesquisa em campo onde foram aplicados questionários, realizadas entrevistas, pesquisas em imobiliárias da cidade; também estudos cartográficos e estudos referentes à legislação urbanística por meio do Estatuto da Cidade e do Plano Diretor Urbano de Vitória da Conquista.

Palavras-chave: Agentes sociais; Especuladores imobiliários; Poder Público; Vazios urbanos.

INTRODUÇÃO

O desenvolvimento de uma cidade deve ser analisado sob uma perspectiva histórica, pois a cidade é um produto da ação humana e como tal não é estático, assume no decorrer do tempo histórico diferentes formas e funções.

O crescimento das cidades está atrelado a vários fatores, principalmente ao fator econômico. Entretanto o grau de desempenho econômico de uma cidade, normalmente não se traduz em qualidade de vida da população. Ao contrário, o crescimento econômico, muitas vezes representa a pauperização das classes trabalhadoras.

O modo de produção capitalista transformando a terra em mercadoria trouxe uma série de problemas para as cidades, sendo o mais grave o acesso à habitação. Nessa lógica o Poder Público surge como agente reforçador dessa realidade, fazendo com que os maiores investimentos em equipamentos e serviços urbanos coletivos sejam direcionados às áreas privilegiadas, não levando em conta as necessidades da população como um todo.

Tomando como ponto de discussão a cidade de Vitória da Conquista, pólo regional que se especializou nas atividades como as comerciais, prestação de serviços, de saúde, educação, dentre outros, estando em franco crescimento, a dificuldade de acesso à moradia não é diferente, contrapondo com a existência de muitas áreas desocupadas que poderiam ser utilizadas para sanar o problema habitacional. Apesar do

grande crescimento que a cidade tem vivenciado ainda se verifica em sua configuração espacial a existência de muitas áreas “vazias” que não cumprem com a função social prevista na legislação urbana.

Em meio a este contexto surgiu o interesse em estudar a ocorrência das áreas sem função social na cidade de Vitória da Conquista-BA e suas implicações na produção sócio-espacial. Buscou-se na pesquisa identificar e compreender quais os processos responsáveis pela produção dessas áreas e também quem são os sujeitos envolvidos e de que forma atuam. Foi possível identificar que muitos destes locais existem por se tratar de áreas de reserva ambiental, ou então, áreas públicas institucionais. Porém, observou-se que outro fator tem sido preponderante na formação desses “vazios urbanos”: a questão imobiliária.

A metodologia aplicada nesta pesquisa teve como fonte de informação inicial o levantamento bibliográfico em fontes diversas, bibliotecas, internet, instituições públicas, e outros. Em seguida partiu-se para a fase de pesquisa em campo, onde foram aplicados questionários, realizadas entrevistas, pesquisas em imobiliárias da cidade, além da própria observação direta e do registro fotográfico. Foram realizados também estudos cartográficos.

A análise da legislação urbanística realizada por meio do Estatuto da Cidade e do Relatório do Plano Diretor Urbano de Vitória da Conquista-2004 foi de grande importância dentro deste estudo, bem como o levantamento de informações em fontes secundárias.

Os dados coletados formam tabulados para a elaboração de quadros, mapas, tabelas e gráficos. No último momento, a partir do arcabouço teórico e prático conseguido, partiu-se para a análise e interpretação dos dados e informações adquiridas, tendo como método de interpretação e análise o Materialismo Histórico e Dialético, cujos resultados e discussões serão apresentados neste trabalho.

A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA- BA

A cidade de Vitória da Conquista-BA, sofreu muitas transformações na sua configuração espacial, resultante de mudanças ocorridas na própria sociedade, como o crescimento populacional, econômico, educacional, processo de descamponização, entre

outros. A cidade vivenciou uma expansão urbana, apresentando espaços com características específicas, bairros nobres e outros mais populares, e ainda percebe na sua configuração espacial a existência de muitas áreas “desocupadas”, sem cumprir com a função social prevista, hoje, pela legislação urbana.

Este fato se deve sobretudo a forma como se deu o processo de construção do espaço urbano, principalmente pela prática do parcelamento do solo urbano, que atrelado a outros fatores resultou na atual configuração da cidade.

Ferraz (2001) coloca como se deu o processo de construção do espaço urbano de Vitória da Conquista. Segundo a autora o crescimento da cidade ocorreu de forma paulatina, inicialmente acompanhando o sentido Norte/Sul do leito do córrego – o rio Verruga. Nas primeiras décadas do século XX, novas construções conferiram a malha urbana um aspecto mais adensado. A localização dessas novas edificações sofreu grande influência das estradas que cortavam a cidade.

A construção da rodovia Rio-Bahia (BR-116) na década de 1940 é considerada como um dos mais importantes fatores de atração urbana. Passos (1995) coloca que as rodovias construídas a partir de 1940, possibilitaram o escoamento da produção, incrementando o comércio da cidade. Ferraz (2001) também destaca a influência que a construção das rodovias tiveram para o crescimento urbano, como pode ser confirmado em sua constatação:

Outra característica importante, nesse contexto do crescimento urbano, é o fato de a cidade se expandir nas proximidades das rodovias que fazem entroncamento no seu território. Nos seus arredores, são implantados loteamentos e bairros, como o Bairro Brasil, criados a partir da abertura da BR 116. Atualmente, parte das rodovias que se encontram dentro da cidade, foram transformadas em avenidas, a exemplo da Av. Brumado (BA 262) e da Av. Juraci Magalhães (BA 415) (FERRAZ, 2001, p. 32).

O processo de expansão da malha urbana em Vitória da Conquista ocorreu em grande parte em função do surgimento dos loteamentos. A prática de parcelamento do solo urbano é a grande responsável pela edificação da cidade.

Todo esse processo se verificou através de loteamentos ao invés de ser um processo de ocupação gradativo, realizado individualmente. Tal empreendimento, no sentido técnico da palavra, surge nesta cidade na primeira metade da década de 50; a partir de então, ela vai sendo expandida via parcelamento do solo. Com exceção do

centro histórico, praticamente todos os outros bairros são decorrentes de loteamentos (MEDEIROS, 1978).

Outro fator que merece destaque no resgate histórico da formação do espaço urbano de Vitória da Conquista, vem a ser o desenvolvimento da monocultura cafeeira na região, a partir da década de 1970. A introdução dessa atividade alterou significativamente não só a situação econômica, como também trouxe mudanças nas relações trabalhistas e sociais, e conseqüentemente, influenciou no processo de construção do espaço urbano local. O resultado da produção cafeeira é destacado como grande responsável pelo aumento de uma significativa quantidade de dinheiro na economia conquistense, sendo que parte desse dinheiro passou a empregado no setor imobiliário. O café, portanto, intensificou a valorização do solo.

O resultado da produção cafeeira, no final da década de 70, é destacado como o grande responsável pela circulação de uma significativa quantidade de dinheiro na economia conquistense, sendo que uma parte foi empregada em consumo e outra parte significativa no setor imobiliário (LIMA, 1997, p.56).

Conforme Medeiros (1992), a implantação da lavoura cafeeira reverteu a estagnação econômica do final dos anos 1960 e início dos anos 1970 (reflexo da crise do milagre econômico brasileiro), induzindo a aceleração no crescimento da cidade a partir de 1973. Segundo este autor, os investimentos a partir das modificações introduzidas na agricultura refletiram-se sobre o comércio e sobre o mercado imobiliário; mas também terminaram por patrocinar a expulsão do homem do campo para a cidade, sobretudo a partir de 1974, que tratando de uma população pobre, passa a ocupar terrenos irregularmente parcelados em diversos pontos da cidade, daí, a descamponização ser um aspecto importante para a compreensão do crescimento populacional, sobretudo, na sede municipal.

Grande parte desta população que se viu expulsa de suas terras, migrou para a cidade o que contribuiu para o aumento populacional e da demanda de terra, porém, devido as suas condições financeiras esses moradores passaram a ocupar loteamentos situados em pontos periféricos da cidade e também loteamentos clandestinos.

A cidade vivenciou assim, um amplo crescimento e também contraditório. Ao mesmo tempo em que houve maior aquisição de terras urbanas em boa localização pelos grandes produtores de café, ocasionando no crescimento de uma área mais nobre, se deu

por outro lado o desenvolvimento de bairros periféricos, ocupados pela população que migrou do campo, que passou a ocupar bairros desprovidos de condições necessárias para o seu estabelecimento.

OS “VAZIOS URBANOS” E A VALORIZAÇÃO DESIGUAL DO ESPAÇO

A partir da análise de como ocorreu a construção do espaço urbano de Vitória da Conquista, é possível identificar acontecimentos que ocasionaram na construção de “vazios urbanos”.

A forma como a cidade foi sendo ocupada, através do parcelamento do solo urbano, ou seja, dos loteamentos que foram sendo instalados em diversos pontos da cidade, condicionou um crescimento espraiado da cidade, sendo um dos fatores de formação de espaços vazios.

A instalação dos loteamentos objetivou atender uma clientela bastante variada, assim as condições estruturais e de localização desses loteamentos foram se diferenciando de acordo com a característica econômica da classe ao qual era destinado. Inicialmente eles foram de caráter popular, mas logo passaram a ser destinados também às classes médias e altas (FERRAZ, 2001).

A prática de parcelamento do solo urbano teve grande importância na produção do espaço urbano em Vitória da Conquista, segundo Ferraz (2001) este foi um dos principais aspectos que determinou a transformação da sua configuração territorial. A abertura de loteamentos, principalmente a partir da década de 1980, propiciou um aumento da malha urbana da cidade. Até junho de 1999, já existiam na cidade 249 loteamentos licenciados pelo poder público municipal.

De modo geral pode-se dizer que grande parte da cidade já passou pelo processo de parcelamento. A ocupação do espaço urbano de Vitória da Conquista se expandiu em vários rumos, não estando, portanto, restrito apenas a pequenas parcelas da cidade.

No entanto apesar do grande crescimento verificado até o atual período ainda é presente na configuração espacial a ocorrência de muitas áreas desocupadas. As razões para que tais áreas ainda permaneçam desocupadas não se remetem mais ao fato da cidade estar no processo de ocupação. Uma grande parte da cidade já foi loteada, todavia muitas dessas áreas não foram imediatamente vendidas, ou então parte delas

foram vendidas, porém não foram ocupadas, ocasionando assim na formação de áreas sem função social.

Devido também a sua grande extensão territorial do município, com área de 3.216 km², ainda há muitas áreas que estão em processo de ocupação. Também há aquelas que se encontram resguardadas a espera da valorização, retidas nas mãos dos seus possuidores sem nenhuma utilização prática, apenas financeira.

Verifica-se na cidade que a valorização desigual do espaço, acaba ocasionando numa “disputa” por certos espaços. Essa diferenciação dada ao espaço na cidade, é fruto de transformações ocorridas na sociedade, como consequência principal de sua evolução econômica, porém não se trata de um processo natural, observa-se que a valorização desigual do espaço encontra-se relacionada, sobretudo com a ação dos especuladores imobiliários, que como foi dito anteriormente, retém imensas glebas de terra à espera de maior valorização e do Poder Público que permite a ação dos especuladores e ainda distribui de maneira desigual equipamentos e serviços coletivos e de infraestrutura que acaba condicionando numa valorização maior das áreas contempladas, em detrimento de outras áreas do espaço urbano.

A valorização espacial desigual do espaço urbano conduz à segregação espacial, fazendo emergir formas precárias de sobrevivência observadas em bairros periféricos. Em contraposição estão os bairros de localização privilegiada, onde se situam os condomínios fechados, com estrutura física bem delineada, onde são excluídos os menos favorecidos economicamente em virtude do alto valor agregado ao uso do solo. Assim torna-se nítida a diferenciação espacial na cidade.

O modo pelo qual o indivíduo terá acesso à terra na cidade enquanto condição de moradia, vai depender do modo pelo qual a sociedade estiver hierarquizada em classes sociais e de conflito entre parcelas da população. Assim, o tipo, local, tamanho e forma de moradia vão depender e expressar o modo como cada indivíduo se insere dentro do processo de produção material geral da sociedade (CARLOS, 1997, p. 54).

Numa cidade onde há uma intensa valorização espacial a população sofrerá ainda mais com a dificuldade de obter acesso a uma moradia digna, principalmente no caso do nosso país em que grande parcela da população recebe salários baixos e insuficientes para atender a todas as necessidades humanas, como educação de qualidade, saúde, alimentação, vestuário, etc. e, principalmente, o acesso à moradia.

A divisão do trabalho dentro da sociedade não implica somente a separação de cargos e funções, mas na distribuição desigual da renda e, conseqüentemente, na hierarquização da sociedade, que atrelada à valorização espacial conduzirá à segregação espacial, ou seja, à separação das classes ou camadas sociais por diferentes espaços urbanos.

Numa sociedade de classes a possibilidade de acesso à terra urbana será desigual e desumano. 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 variaram muito de acordo com a realidade econômica da população.

Ao observar bairros distintos em Vitória da Conquista foi possível verificar a forte segregação sócio-espacial, observando como a paisagem urbanística se modifica de acordo com o poder aquisitivo da população residente em cada bairro, bem como a relação destes cidadãos com seu local de moradia.

Ao mesmo tempo no espaço urbano é possível identificar bairros residenciais ricos e bairros residenciais repletos de precariedades onde os direitos humanos são desrespeitados, a exemplo das áreas de assentamentos e ocupações urbanas analisados por Almeida,

A análise da produção sócio-espacial dessas áreas permite reafirmar a “superposição sócio-territorial das precariedades”, ou seja, numa mesma área registra-se a necessidade de melhorias nas condições de acesso aos equipamentos e serviços urbanos coletivos: implantação de pavimentação, iluminação, abastecimento de água, esgotamentos sanitários, transporte, escola, creche, trabalho, moradia, etc (ALMEIDA, 2005, p.170).

A segregação urbana pode ser percebida inicialmente por meio da localização dos bairros, de forma que os mais pobres acabam residindo sempre nas áreas situadas nos limites últimos da malha urbana, mas também pelas diferenças das características estruturais dos bairros e nas condições de acesso aos equipamentos e serviços urbanos coletivos.

Por meio do abandono das áreas verdes e institucionais também se percebe a segregação urbana, o que segundo Almeida (2005) “[...] reduz o espaço público do encontro e da vida urbana” (ALMEIDA, 2005, p. 172).

A separação da sociedade em classes dentro do espaço urbano não se dá de maneira formal, não há um limite visível que delimite onde cada parcela da população deva viver, porém as condições de acesso aos vários locais impõem de forma “mascarada” essa separação. Vale lembrar ainda dos limites invisíveis formados por muralhas de preconceitos que impedem que pessoas de classes sociais diferentes se relacionem em áreas, como praças, por exemplo, que deveriam ser de acesso livre a todos.

Infelizmente uma grande parcela da população não tem acesso aos bens públicos da cidade, sobretudo acesso ao lazer, pelo distanciamento em que se encontram estes equipamentos e, além disso, pelo medo de ir a estes lugares, temor de ser discriminado por sua origem, sua cor, seu traje, etc. Enfim, é de diferentes formas que a segregação sócio-espacial pode se manifestar na cidade. As restrições de acesso aos bens públicos são tanto físicas como sociais, revelando na constituição de um espaço dividido.

Em Vitória da Conquista, a terra é e sempre significou uma grande fonte de renda, porém de forma diferenciada, ocorrendo pontos mais disputados devido a grande valorização. O negócio imobiliário tem-se renovado na cidade, buscando criar cada vez mais novos empreendimentos que atraiam um público que esteja e que tenha condições de pagar valores cada vez mais elevados na aquisição de imóveis.

Assim verifica-se que a ação dos especuladores imobiliários juntamente com o Poder Público ocasiona na valorização desigual do espaço, engendrando na ocorrência de outros grandes problemas urbanos e sociais, como a instalação da população em pontos distantes, dificultando a vida desta pelo distanciamento dos equipamentos urbanos coletivos; e a ocupação de áreas irregulares.

O CRESCIMENTO URBANO E A FORMAÇÃO DOS “VAZIOS URBANOS” EM VITÓRIA DA CONQUISTA-BA

Santos (1999) aponta o crescimento horizontal da cidade como um fator determinante na produção de vazios urbanos, dado ao fato que este não se deu de forma centrada, ao contrário ocorre um crescimento espreado e disperso, o que dificulta a implantação de vários equipamentos urbanos, de infraestrutura e saneamento básico, como: água encanada, esgoto, energia elétrica, escolas, postos de saúde, etc. A maneira

como a cidade foi se edificando, por meio do crescimento espraiado gerou essa grande quantidade de áreas vazias.

A localização de certos bairros em locais bem distantes do centro da cidade, como é o caso do Espírito Santo não foi algo que ocorreu espontaneamente, e sim algo planejado com fim de promover a expansão da cidade para outros vetores, criando ainda áreas de reserva para construções futuras.

A cidade de Vitória da Conquista, por conta desta forma de expansão, se revela hoje como uma cidade altamente desconcentrada espacialmente, principalmente nas partes mais recentes. A cidade, portanto apresenta em sua configuração espacial uma grande quantidade de áreas “desocupadas”, ou “vazios urbanos” que não cumprem com sua função social prevista pela legislação.

A partir da leitura e análise da proposta do novo Plano Diretor de Vitória da Conquista (2004), verifica-se que há uma grande ocorrência de vazios urbanos na cidade de Vitória da Conquista, principalmente em alguns pontos da cidade, fruto do processo produção da cidade.

[...] a cidade de Vitória da Conquista se desenvolveu de forma radial, porém com a implantação de frentes de urbanização de forma descontínua, gerando grandes vazios urbanos intersticiais. São glebas e terrenos espalhados em todo o território da cidade, demonstrando, de forma inequívoca, os saltos das frentes de urbanização na cidade.

Partindo do centro da cidade em direção ao eixo viário da Av. Juracy Magalhães, observa-se um espantoso espraiamento da mancha urbana, imensas áreas desocupadas ou ocupadas de forma rarefeita em contraponto com a ocupação densificada de loteamentos localizados fora do Anel Rodoviário, no denominado Bairro Espírito Santo. Este Vetor de Expansão Sul é o que apresenta a maior quantidade de vazios urbanos, e, portanto, a maior capacidade de absorção de população (Relatório do PDU de VC – BA, 2004).

A morfologia de ocupação do solo urbano demonstra que a cidade se desenvolveu de forma desordenada, não respeitando diretrizes e critérios estabelecidos. A partir do núcleo inicial, o desenvolvimento do traçado se espalha segundo os eixos viários, deixando grandes terrenos vazios infra-estruturados, para “engorda”, que marcam a configuração do espaço da cidade. Em contraponto, as áreas periféricas, desqualificadas em termos de estrutura urbana, abrigam parcelamentos populares de baixa renda.

Juntamente com os agentes imobiliários que guardam terrenos vazios à espera da valorização, o Poder Público é também um grande responsável pela formação dos “vazios urbanos”. Em Vitória da Conquista-BA sabe-se que o não cumprimento do PDU de 1976 e a prioridade dada aos interesses políticos foram decisivos na definição da malha urbana do município. Em entrevista realizada com o ex-prefeito da cidade, Pedral Sampaio em 1998, Ferraz constatou que os prefeitos da cidade não cobravam dos loteadores que cumprissem com o previsto no PDU, conseqüentemente, a cidade não apresenta uma malha urbana ordenada.

Assim, o loteador é sempre percebido pelos ex-prefeitos como um grande incentivador para o crescimento da cidade. Realizava o empreendimento da forma que lhe convinha, o poder público facilitava, legalizava e, quando possível executava as obras de infra-estrutura. Para Pedral o cumprimento da legislação, inibiria o crescimento da cidade. A cidade que, por este e outros motivos, cresceu com problemas e produziu espaços diferenciados, desiguais e periféricos (FERRAZ, 2001, p. 152).

Assim, com a colaboração do Poder Público, os espaços possuem valores diferenciados dentro da cidade, e juntamente com a ação dos agentes imobiliários em reter áreas dentro destes locais com boa estrutura, a valorização espacial de determinadas locais dentro do espaço urbano torna-se cada vez mais intensa, acarretando em prejuízos à população, tornando o acesso à moradia mais difícil e intensificando a segregação sócio-espacial.

A cidade de Vitória da Conquista como as demais cidades brasileiras de médio porte, apresenta entre suas características muitos problemas sócio-espaciais advindos da maneira como ocorreu sua formação, sendo fruto da falta do planejamento ou do não cumprimento das diretrizes previstas nos planos.

No caso específico de Vitória da Conquista o crescimento espreado deu margem ao surgimento de muitos problemas devido a dificuldade de implementar serviços de infra-estrutura nos bairros da cidade, sobretudo aqueles situados no limite último da malha urbana.

A localização dos bairros e loteamentos em pontos distantes do centro da cidade associados à ação do Poder Público em implementar desigualmente os equipamentos e serviços urbanos coletivos acarretou muitos problemas sócio-espaciais percebidos de maneira mais evidente nos bairros ou loteamentos onde reside a população de baixa

renda, como por exemplo: Renato Magalhães, Miro Cairo, Senhorinha Cairo, Henriqueta Prates, Cidade Maravilhosa, Pedrinhas, Kadja, Vila América, dentre outros.

Esta realidade se contrapõe com a ocorrência de muitas áreas desocupadas em pontos privilegiados em termo de infra-estrutura e presença de equipamentos urbanos. Desta forma, a população que poderia ter condições melhores de vida residindo em áreas bem estruturadas acaba morando em lugares repletos de precariedades.

Os equipamentos urbanos coletivos, na cidade produzida sob a ótica do capital, são mercadorias com acessibilidade restrita. Nesse sentido, no espaço urbano se materializa, por um lado, o processo de concentração desses equipamentos e, por outro, o processo de segregação sócio-espacial da população trabalhadora (ALMEIDA, 2005, p.129).

A distribuição desigual destes equipamentos e serviços no espaço ratifica a idéia de que se encontram atrelados com o processo de acumulação capitalista, manifesto na divisão territorial do trabalho acarretando, conseqüentemente, a separação da sociedade em classes.

Após reflexões a partir das várias leituras realizadas e a interpretação dos dados pesquisados, pôde-se fazer uma análise mais crítica acerca da configuração espacial da cidade de Vitória da Conquista-BA, em especial sobre a ocorrência dos “vazios urbanos”.

Durante o processo de investigação e estudo, observou-se que as relações sociais são de suma importância para a construção e reconstrução do espaço, uma vez que este é produto da ação dos diversos agentes sociais, cada qual na disputa pelo seu interesse, refletindo as desigualdades encontradas na relação entre as diversas classes sociais.

Observou-se que a cidade de Vitória da Conquista-BA, foi construída principalmente em função da ação dos agentes sociais: o Poder público, os usuários do espaço e os movimentos populares e os agentes imobiliários. O Poder Público possui uma grande importância na produção espacial da cidade, pois além de ser um consumidor do espaço, ele interfere na configuração urbana por meio da alocação de recursos e com a regulamentação do uso do solo. Por vezes o Poder Público Municipal agiu de forma a privilegiar somente determinadas áreas, por meio da implementação de instrumentos serviços coletivos, colaborando com os especuladores imobiliários em

supervalorizar determinadas áreas dentro do espaço urbano, intensificando por meio desta ação a segregação sócio-espacial.

Ao final desta pesquisa pode-se afirmar que o fator preponderante na formação dos “vazios urbanos” na cidade é a especulação imobiliária.

A ação dos agentes especuladores retendo a terra à espera da valorização espacial acarreta em prejuízos significativos para a sociedade e interfere diretamente na configuração do espaço urbano criando vazios em áreas “nobres” e expulsando desses locais grande parte da população.

Com esta tendência, o acesso à habitação torna-se um grande problema para a sociedade, sobretudo para a população mais pobre que não possui condições financeiras para adquirir ou construir sua moradia numa cidade onde a valorização espacial é abusiva.

Vitória da Conquista é uma cidade onde ocorre uma valorização extrema de áreas em determinados bairros, como o Candeias e o Recreio, por exemplo. Esta intensa valorização pode ser atribuída inicialmente pela localização, que também está atrelada às características estruturais dos bairros, e relacionada com o padrão das moradias e a presença de equipamentos urbanos. Em contraponto, há bairros da cidade que possuem uma valorização espacial muito pequena ou quase inexistente. São bairros pobres, com problemas de infra-estrutura, de saneamento básico, de segurança, em que a existência dos equipamentos coletivos não contempla todas as necessidades da população.

Percebe-se que há nos bairros mais bem estruturados fisicamente uma grande quantidade de áreas desocupadas que se encontram em posse dos especuladores, ou que não foram adquiridas pelo alto valor que possuem. Em contraposição há na cidade um grande contingente populacional que enfrenta sérios problemas com as precariedades dos seus locais de moradia, ou mesmo pela falta delas.

O Estado brasileiro apresenta no artigo 6º do capítulo II da constituição Federal uma grande contradição ao garantir a moradia como direito básico de cada cidadão. Entretanto essa obrigação legal e legítima do Estado ao invés de ser cumprida, é, pelo contrário, desprezada e modificada. Isso faz com que o Estado, por meio dos órgãos públicos juntamente com as construtoras e empresas imobiliárias, explorem a contradição entre a necessidade humana pela moradia e o exagero valor de troca dos imóveis e lotes urbanos. Assim, os instrumentos legais do Estado criados para suprir

uma das principais necessidades de seus cidadãos, a moradia, acabam sendo utilizados como meio para acumular capital e perpetuar a segregação sócio-espacial.

Além de não cumprir com sua obrigação legal, viu-se que o Estado na esfera do Poder Público Municipal age intensificando ainda mais a segregação devido à distribuição desigual de equipamentos urbanos coletivos que este realiza.

A cidade de Vitória da Conquista apresenta entre suas características muitos problemas sócio-espaciais advindos da maneira como ocorreu sua formação, sendo fruto inicial de um planejamento deslocado da gestão, confirmado pelo não cumprimento por parte do Poder Público das diretrizes previstas no PDU/76. O crescimento espraiado deu margem ao surgimento de muitos problemas em função da dificuldade de implementar serviços de infra-estrutura em todos os bairros da cidade, sobretudo aqueles situados no limite último da malha urbana.

Neste contexto, se tivesse sido cumprida a lei de uso e ordenamento do solo poderia ter evitado este crescimento espraiado e os problemas decorrentes. No entanto, o Poder Público permitiu que loteamentos fossem instalados em pontos distantes da cidade de forma a criar áreas em pontos privilegiados destinados à reserva imobiliária à espera da valorização.

Em meio a este quadro desolador que a cidade apresenta restam poucas alternativas para a população, ainda assim estas devem ser buscadas. O Estatuto da Cidade lei n 5.788, de 1990, é um importante mecanismo na busca pela regulamentação do uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo. Em seu capítulo II estabelece um importante mecanismo na busca da contenção da especulação imobiliária, a cobrança do IPTU progressivo no tempo.

Por meio da cobrança do IPTU progressivo os proprietários de terrenos não teriam mais como manter por vários anos áreas desocupadas, no decorrer de 5 anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário não tenha cumprido sua obrigação de parcelamento, edificação ou utilização, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública (cap.II, art.8º). Quanto a cobrança do IPTU progressivo no tempo, o Estatuto estabelece alíquota máxima 15%, devendo ser majorada (até no máximo duas vezes o valor do ano anterior) a cada ano, durante cinco anos.

Em Vitória da conquista está previsto a cobrança do IPTU progressivo no tempo no novo PDU aprovado em 2007. Com isso espera-se que este instrumento seja de fato aplicado e que tal cobrança traga melhorias para os habitantes da cidade com a contenção da especulação imobiliária que torna a moradia cada dia mais inacessível para muitos neste município.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ALMEIDA, Miriam Cléa C. **Produção sócio-espacial e Habitação Popular nas áreas de assentamentos e ocupações na cidade de Vitória da Conquista-BA**. Salvador: UFBA, 2005 (Dissertação de mestrado).

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 3 ed. São Paulo: Contexto, 1997.

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

LIMA, Maria do Céu. **Do território desejado ao lugar possível**. São Paulo: USP, 1997.

MEDEIROS, R. H. de A. **Os loteamentos e a expansão urbana de Vitória da Conquista**. Fifo, Vitória da Conquista, 25 de janeiro de 1978. Ensaio Conquistenses, p-8-9.

_____. **Documentação e registro audiovisual da arquitetura e evolução urbana de Vitória da Conquista**. Vitória da Conquista, 1992. Mimeografado.

PASSOS, S. A. **Vitória da Conquista: cidade e região**. 1995. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal de Pernambuco, Recife.

Vitória da Conquista. Relatório do Plano Diretor Urbano, abril de 2004.