



## TERRITÓRIO, CAPITAL E TRABALHO: OS CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ÁREAS RURAIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA – BA

Franciane Borges Vargas dos Santos  
Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB (Brasil)  
Endereço eletrônico: francivargues@hotmail.com

Miriam Cléa Coelho Almeida  
Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB (Brasil)  
Endereço eletrônico: miriam.coelho@uesb.edu.br

2820

### INTRODUÇÃO

Esta pesquisa teve como objetivo central o estudo das relações contraditórias que permeiam a produção dos territórios urbano e rural, envolta nos conflitos entre o capital e o trabalho, tendo como base empírica a construção de condomínios fechados em áreas rurais de Vitória da Conquista. Para tanto, considerou-se necessário avaliar as mudanças na legislação que regulam as áreas urbanas e rurais para atender a instalação desses empreendimentos, bem como as estratégias do mercado imobiliário de valorização utilizadas para atingir uma maior acumulação do capital nas áreas rurais, enquanto reserva à classe trabalhadora a segregação forçada e a negação ao urbano. Ademais, procurou compreender como a renda fundiária se insere no processo de reprodução do capital em suas tramas com a produção do território urbano.

Em Vitória da Conquista, assim como em outros municípios do Brasil, as áreas rurais próximas à malha urbana passaram a apresentar uma ocupação seletiva, muito bem planejada, não mais decorrente apenas da expansão física e contínua das cidades, mas uma ocupação esparsa e fragmentada que se processa em territórios onde o rural é transformado em uma ideia, uma mercadoria valorizada, e não mais num modo de viver e de se relacionar com o espaço, no campo. Territórios em que “[...] a oposição “urbanidade-ruralidade” se acentua em lugar de desaparecer enquanto a oposição cidade-campo se atenua” (LEFEBVRE, 2001, p. 75).

Esses territórios expressam a desigualdade de classes sociais revelada em morfologias diferenciadas dentro da malha urbana conquistense e a relação contraditória capital – trabalho. Além disso, desnudam um processo de segregação social e espacial, decorrentes da ação da especulação imobiliária que é visualizada, também, nas áreas



rurais com a instalação dos condomínios fechados de lazer, entendidos nesta pesquisa, conforme os estudos sobre o lazer de Faleiros (1980), como espaços de consumo produtivo, uma vez que o termo lazer empregado pelos sujeitos imobiliários e na legislação se resume a descanso, divertimento, recreação e entretenimento não alcançando a dinâmica social que possibilita essas manifestações.

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

Inicialmente essa tendência foi percebida a nordeste da malha urbana - BR 116, nas imediações Lagoa das Flores e do povoado de Itapirema - Distrito de José Gonçalves com a instalação do Haras Residence e, posteriormente, a sudoeste da cidade, também na BR116, no Distrito de Iguá com o estabelecimento do Campus Vivant.

Com a instalação destes dois grandes empreendimentos, outros de menor porte foram e continuam sendo edificados no município nas imediações desses e em outras direções, a saber, na BR 415 e nas BA 263 e 265, alcançando os limites de municípios vizinhos como Barra do Choça. Vê-se, então, que se garante novas possibilidades de exploração econômica em diferentes escalas e para isso faz-se uso do poder político que esse processo detém, alterando leis, redirecionando planejamentos, remodelando velhas práticas imobiliárias e intensificando desigualdades.

Como consequências dessas ações visualiza-se atualmente, como afirma Carlos (2004) a constituição de uma nova relação de urbanidade “[...] permeada pela mercadoria e pela recusa do outro”. Condição que tende a gerar contradições e problemas de acesso as benesses do urbano aos moradores das áreas adjacentes que tem suas vidas alteradas pela dinâmica dos novos empreendimentos.

## METODOLOGIA

A pesquisa foi alicerçada no método materialista histórico-dialético, pois como enfatiza Harvey (2005, p.145), “[...] o espaço geográfico é sempre o domínio do



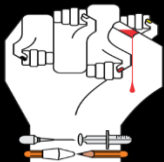
concreto e do específico” onde as determinações universais e abstratas do capital são produzidas. Lançando-se sobre as contribuições de autores como Smith (1988) com a teoria do desenvolvimento desigual e combinado importante para entender “[...] como a configuração geográfica da paisagem contribui para a sobrevivência do capitalismo?” (p.17). O capital se universaliza para se reproduzir e se organiza no espaço para produzir valor por meio do trabalho. Esses pressupostos, requerem pensar o território para além da base física, por essa razão, a concepção de território utilizada está aliançada com o entendimento de Oliveira (1996) cujas reflexões defendem que os estudos do território são indissociáveis do processo de produção capitalista, portanto, da produção, distribuição, circulação e consumo de mercadorias. Nesse passo, o território é o espaço transformado pelo trabalho, portanto, entendido como “síntese contraditória”, “totalidade concreta” e produto da luta de classes engendrada pela sociedade na produção de sua existência.

Para contemplar os objetivos propostos, foram selecionados dois condomínios fechados em áreas rurais, o Haras Residence e o Campus Vivant foi a BR, por apresentarem maior extensão, maior número de unidades habitacionais e por já terem maior consolidação socioterritorial. Foram feitos registros fotográficos, entrevistas com moradores, observação *in loco*. Além disso, foi examinada a legislação urbana que dá suporte à aprovação dos empreendimentos para verificar as condições e mudanças realizadas para contemplar as análises para liberação dos alvarás.

As pesquisas documental e de campo permitiram ainda verificar as contradições da relação capital – trabalho na produção do território nas escalas urbano e rural sob a lógica da propriedade privada e do capital financeiro.

## RESULTADOS E DISCUSSÃO

Compreendeu-se, com base nos resultados da pesquisa, que os condomínios fechados de alto padrão se constituem, em mais um episódio do processo de acumulação intensificada do capital que (re)cria territórios com o propósito de viabilizar a maior extração da renda da terra urbana em áreas rurais. A extração da renda fundiária se insere no processo de reprodução do capital enquanto potencializa a visão da terra como uma mercadoria e não como sustentáculo da vida no processo produtivo. Esses empreendimentos garantem taxas de lucro ainda maiores que as angariadas na cidade em virtude do valor da terra mais baixo.



A natureza, a qualidade de vida, a segurança se tornam discursos minunciosamente selecionados para referendar projetos urbanísticos pautados na articulação de elementos construtivos de forma a recriar espaços cenarizados ou confortabilizar o uso de espaços naturais para garantir maior extração de valor. Esses discursos são primordiais para assegurar a valorização dos empreendimentos. Isso enquanto gera também maior segregação social, pois o preço determina o uso e não o inverso, ampliando uma exclusão econômica e urbanística já existente na cidade. Observou-se concretamente que o primeiro fator considerado para ampliação da extração renda da terra para o Haras Residence e o Campus Vivant foi a BR 116 - a possibilidade de exploração do capital fixo atraiu o capital circulante acumulado no antigo perímetro urbano do município e fora dele.

2823

Os empreendimentos analisados foram lançados em 2014, fim do primeiro momento de expansão do mercado imobiliário, pós crise de 2008 e no período de desaceleração do mercado compreendido entre 2015 a 2018 serviram a manutenção do próprio sistema do capital. No presente momento, em que o mercado imobiliário enxerga como de retomada do crescimento devido novas injeções de valores no mercado via remodelamento de projetos de habitação, experienciam a consolidação do capital nestas áreas, uma vez que ocorre o aumento nas vendas de lotes e na construção dos mesmos. Além de investimentos em serviços comerciais e obras de ampliação na BR 116.

O que já se percebe e tende a aumentar a longo prazo é a substituição da classe dos proprietários de terra de tradição rentista e patrimonialista por proprietários incorporadores imobiliários, orientados por uma racionalidade econômica. “Não se trata de negar a aplicabilidade da racionalidade econômica do capital à vida social” (HARVEY, 2016, p.234), mas de compreender que essa lógica reproduz o padrão de segregação das áreas urbanas da cidade, agora no campo de forma potencializada, uma vez que as diferenças são mais visíveis.

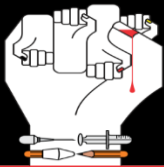
Racionalidade que norteia as relações colaborativas do Estado que tem atuado com a indústria da construção civil por meio das políticas de financiamento habitacionais, de ações legislativas e dos momentos de ingerência. Atuação que colabora para manutenção e ampliação das contradições sociais vistas na cidade, também para estes processos territoriais em áreas rurais, uma vez que o espaço não é forma vazia. As relações que se estabeleceram com a construção de novos empreendimentos, cobram maiores investimentos públicos voltados a atender as

Realização:



Apoio:





populações que se inserem no processo de produção desses espaços; ampliam as áreas urbanas incidindo na necessidade de maior fiscalização frente a ilegalidade de alguns empreendimentos que custam mais aos cofres públicos uma vez que essa áreas se tornam adensadas e desfavorecem as atividades características do modo de vida rural enquanto potencializa a acumulação de riqueza do mercado imobiliário e distancia cada vez mais a classe trabalhadora do direito à moradia digna, tanto na cidade quanto no campo.

2824

## CONCLUSÕES

A produção dos condomínios fechados em áreas rurais é produto de um processo amplificado de reprodução do capital que se movimenta geograficamente articulando estruturas já concretizadas historicamente como as vias de circulação físicas, informacionais e da presença de outras atividades produtivas do município que geram capitais ávidos de circulação e reprodução, também a partir de novas mercadorias imobiliárias.

O capital seleciona espaços e pessoas e os organiza no processo produtivo a seu serviço, se valendo de estruturas físicas, fobias e *fetiches*, brechas legislativas, enquanto molda sociopatologicamente as relações de maneira a perpetuar seu processo acumulativo e negar à classe trabalhadora o direito à moradia, seja no campo ou na cidade.

O que permite concluir que o processo de produção dos condomínios se efetiva mediante as estratégias de seletividade espacial do capital, na busca incessante de sua reprodução ampliada.

**PALAVRAS-CHAVE:** Território. Capital. Trabalho Urbano e Rural.

## REFERÊNCIAS

CARLOS, A. F. A. A questão da cidade e do campo: teorias e política. **Mercator** – Revista de Geografia da UFC, ano 3, número 5, 2004.

FALEIROS, M. I. L. **Repensando o lazer**. Perspectiva, São Paulo, n.3, p.51-56.1980.

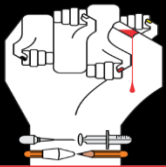
HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. 1. ed. São Paulo: Annablume, 2005.

Realização:



Apoio:





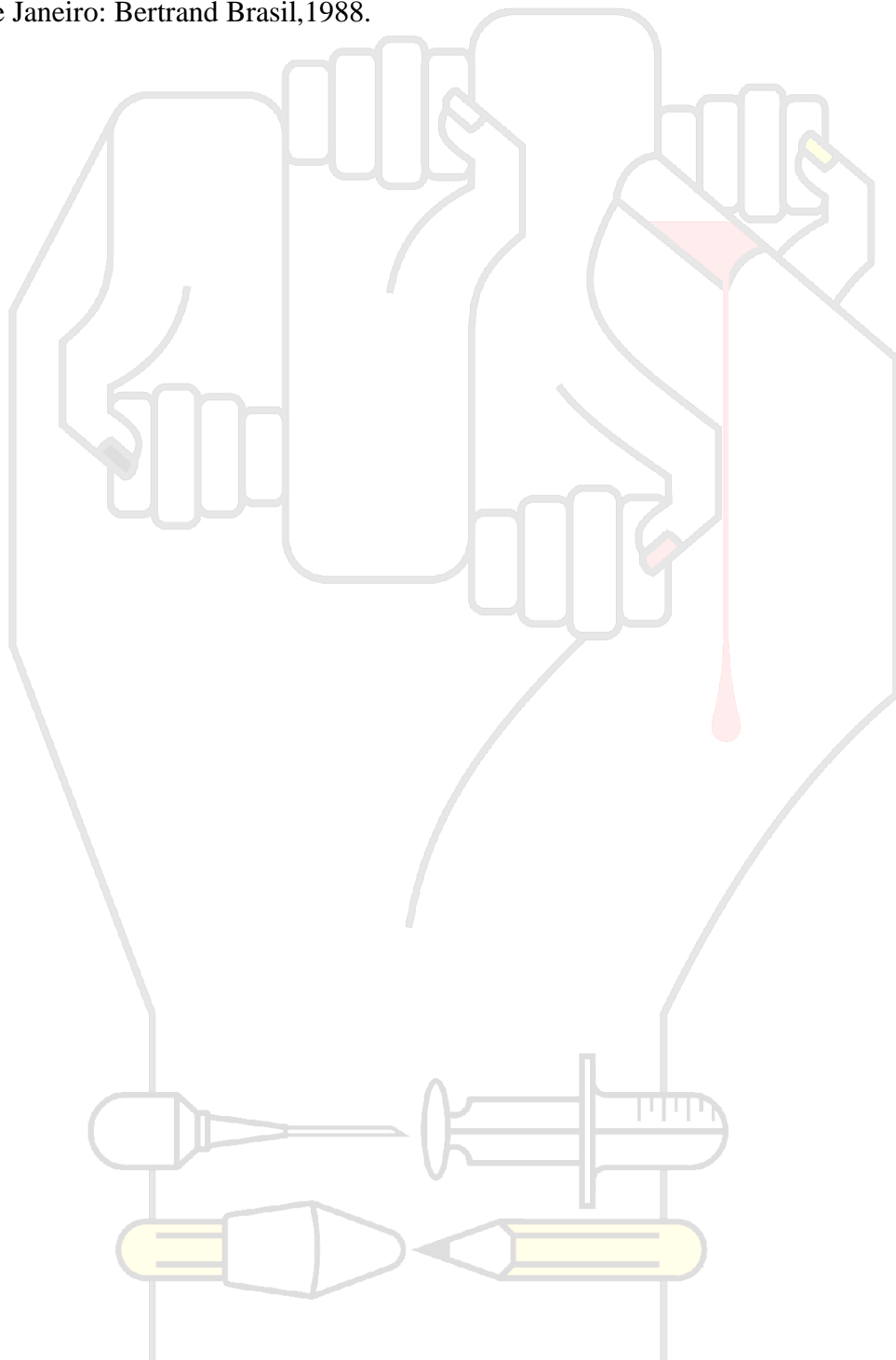
HARVEY, D. **17 contradições e o fim do capitalismo**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2016.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2001. Tradução de Rubens Eduardo Frias.

OLIVEIRA, A. U. de. **A Geografia das Lutas no Campo**. 6. ed. São Paulo: Contexto, 1996.

SMITH, N. **Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção do espaço**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.

2825



Realização:



Apoio:

