



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

DOS LOTEAMENTOS AOS CONDOMÍNIOS FECHADOS: MUDANÇAS NAS FORMAS DE PRODUÇÃO E APROPRIAÇÃO DO ESPAÇO NO BAIRRO BOA VISTA EM VITÓRIA DA CONQUISTA – BAHIA

Ione dos Santos Rocha Cabral*
(UESB)

José Rubens Mascarenhas de Almeida**
(UESB)

RESUMO

As cidades acumulam edificações e formas de apropriação espaciais que revelam os elementos constituintes das sociedades em tempos diversos nos quais as ações e agentes efetivam sua participação. Nessa direção, esse trabalho objetiva analisar produção do espaço da cidade de Vitória da Conquista, enfatizando as estratégias de apropriação privada no Bairro Boa Vista com as estratégias dos loteamentos e condomínios. Diante dessa análise três questões se apresentam: os contextos que motivaram as estratégias específicas, a intencionalidade dos agentes definidores das estratégias e os impactos da nova configuração espacial provocada pelas “novas” estratégias. Tais questões ajudam a elucidar a produção do espaço em um contexto de especulação imobiliária no qual necessidades e interesses conflitam permeando a valorização urbana.

PALAVRAS-CHAVE: Produção do espaço urbano, Loteamentos e Condomínios verticais e horizontais, Especulação e valorização imobiliária.

*Doutoranda do Programa de Pós-Graduação em Memória, Linguagem e Sociedade (PPGMLS), da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB). Componente do Grupo de Estudos de Ideologia e Lutas de Classes (GEILC/MP), Professora de Geografia do Instituto Federal da Bahia (IFBA) – Campus Vitória da Conquista. (ionesrocha@yahoo.com.br)

** Professor do Departamento de História e do PPGMLS – UESB. Orientador, Coordenador do GEILC/Museu Pedagógico da UESB e pesquisador do Núcleo de Estudos de Ideologia e Lutas Sociais – NEILS. (joserubensmascarenhas@yhoo.com.br)



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

INTRODUÇÃO

Neste trabalho, trataremos do Bairro Boa Vista, unidade territorial urbana que se encontra entre as principais áreas de valorização da cidade, na qual as estratégias de apropriação do espaço experimentaram formas diferenciadas: os loteamentos e os condomínios fechados. A pesquisa reúne dados contextualizados entre os anos 2000 e 2011, nos quais os registros de empreendimentos podem ser verificados e comparados, a fim de discutir as formas de apropriação privada do espaço e a manipulação de estratégias por parte dos agentes.

AÇÕES E INTERESSES DOS AGENTES NA ORGANIZAÇÃO DO ESPAÇO DO BAIRRO BOA VISTA

O bairro Boa Vista, com seus primeiros loteamentos, surge no final da década de 1970, um período em que a quantidade de loteamentos deferidos foi bastante expressiva, reproduzindo a tendência de crescimento urbano acelerado, comum em várias cidades brasileiras.

A continuidade do processo de crescimento urbano em Vitória da Conquista chegou à área do bairro Boa Vista com o primeiro loteamento licenciado em nome de Acelino Pires Andrade em 1977, composto por 154 lotes. O loteamento Boa Vista, e o Loteamento Jardim Guanabara (136 lotes), deferidos no mesmo ano, fizeram parte da etapa de maior expansão física da cidade de Vitória da Conquista.

Ferraz (2001) afirma que foram cerca de 50 loteamentos abertos na cidade de Vitória da Conquista entre os anos de 1970 e 1979. No período de 1970 a 1990 houve uma forte expansão física da cidade, devido ao crescimento populacional e com isso a ação dos agentes loteadores. O crescimento do número de áreas habitáveis por loteamentos foi conforme Ferraz (2001) o “espraiamento” da malha urbana, porém mantendo do controle das terras centrais ou próximas ao centro e às possíveis novas centralidades assim se mantiveram extensos vazios



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

urbanos, os quais a autora nomeia de áreas “sem destinação específica”.

A presença das vias de acesso, denominadas corredores urbanos, como a Avenida Juracy Magalhães, a Avenida Luiz Eduardo Magalhães e a proximidade com o shopping Conquista Sul são na atualidade elementos apropriados para a valorização do espaço do bairro, orientando inclusive a organização das novas formas de apropriação privada. Outro fator de promoção do crescimento populacional é a consolidação da centralidade urbano-regional em Vitória da Conquista, que atraiu fluxos migratórios do campo e das cidades menores. Tais mudanças demonstram que há uma constituição histórica do potencial de atração populacional da cidade de Vitória da Conquista.

Conforme os dados da tabela 1 ressalta-se como resultado da atração populacional a inversão da situação do domicílio que no ano de 1970, já sobrepõe o quantitativo da população urbana sobre a população rural. Em continuidade se observa ainda a progressão nas taxas de urbanização, que confirma a importância da cidade de Vitória da Conquista enquanto centralidade urbana:

Tabela 1 - Vitória da Conquista: população rural e urbana (1950 - 2010)

Ano	População Rural	População Urbana
1950	26.993	19.463
1960	31.401	48.712
1970	41.569	85.959
1980	43.245	127.652
1991	36.740	188.351
2000	36.949	225.545
2011	32.127	274.739

Fonte: IBGE, 2011

Organização: Ione Rocha

Essa lógica, segundo Damiani (1999), expõe a essência capitalista da cidade que a torna ao mesmo tempo centro/concentração e “raridade”, cujos processos comercialização dos espaços apropriados como mercadoria, parcelados



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

e comercializados, não se dão ao acaso, mas conforme as tendências de mercado, muitas vezes produzidas pelos próprios agentes.

AS ESTRATÉGIAS DE LOTEAMENTO NO BAIRRO BOA VISTA

A perspectiva da inauguração da Avenida Luiz Eduardo Magalhães, e da Inauguração do Shopping Conquista Sul a partir do ano de 2006 motivaram uma mudança na ação dos proprietários de terras no Bairro Boa Vista:

Quadro 1 - Vitória da Conquista: Loteamentos do bairro Boa Vista deferidos entre os anos de 1977 a 2010

ANO	DEFERIMENTO	NOME
1977	Loteamento	Boa Vista
1977	Loteamento	Jardim Guanabara
1977	Chácaras	Jardim Guanabara
1981	Loteamento	Alto da Boa Vista
1983	Loteamento	Morada Boa Vista
1986	Loteamento/Condomínio	Vila dos Pinheiros
1991	Loteamento	Morada do Parque
1992	Loteamento	Fluminense
1996	Loteamento	Conquistense
1997	Loteamento	Vila América
1999	Loteamento	Esplanada do Parque
2000	Loteamento	Morada dos Bem-te-vis
2003	Loteamento	Porto Seguro
2004	NC*	NC
2005	NC	NC
2006	NC	NC
2007	NC	NC
2008	NC	NC
2009	NC	NC
2010	NC	NC

*Não consta registro de loteamentos.
Fonte: Ferraz, 2001, Lima; Rocha; Rodrigues, 2004; Coleta de dados, 2011 (Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo)
Organização: Ione Rocha

Com início no ano de 1977, a atividade loteadora no referido bairro se estendeu até o ano de 2003, conforme o quadro 1. A presença de moradores atrai



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

serviços como iluminação pública e saneamento que representam ao empresário loteador fatores de valorização. Nesse contexto, os próprios moradores ao construírem suas habitações, ao perceberem sua inserção no contexto de valorização, passam a empreender as alterações nos imóveis como reformas, ampliações, alteração dos projetos originais, alteração das fachadas e subdivisão de lotes por exemplo. Com isso, observamos que o padrão construtivo de médio e alto custo é também uma consequência da lógica de valorização, como identificado *in loco*.

De acordo com a Lei Municipal 1.481/2007 – o Código Municipal de Obras – há diversos padrões habitacionais definidos pela função, área construída e alguns outros parâmetros técnicos como recuo, altura, rampas etc., esses últimos mais rigorosamente aplicáveis a edificações de perfil comercial. No bairro Boa Vista foram identificadas edificações de perfil residencial popular que, conforme os parâmetros técnicos para obras, correspondem a edificações compostas dos seguintes compartimentos: sala, cozinha, um sanitário, um quarto, sem cobertura de laje e não excedendo o limite de área construída em 70m² (VITÓRIA DA CONQUISTA, 2007 p. 148.). Esse tipo de edificação, por corresponder às famílias camadas sociais mais pobres, pode ter o projeto arquitetônico fornecido sem custos pela própria Prefeitura Municipal.

As construções residenciais, portanto, podem ser unifamiliar, ou plurifamiliar (ou pluridomiciliar) e compostas em alguns casos por mais de um pavimento. Na pesquisa de campo foram identificadas também edificações destinadas à atividade residencial, ou seja, construções voltadas para a habitação, mas com área construída superior a 70m², o que implica um custo pelo metro quadrado construído excedente, e representa por tal custo uma classe social com maior renda. O número de edificações do tipo plurifamiliar e com mais de um pavimento aumentou em tempos recentes. Esse aumento se deve à exploração máxima da possibilidade de edificação sobre um terreno, em face da valorização da área do bairro Boa Vista.

No primeiro caso, observamos que as construções unifamiliares com dois pavimentos são em sua maioria construções recentes, cujos projetos são executados por parte, e demonstram as formas como os moradores se inserem no espaço de valorização e assim se tornam também agentes que reforçam essa lógica. No segundo caso, o das edificações plurifamiliares, a forma como as construtoras ou até mesmo proprietários de pequenas parcelas do espaço empreendem a exploração maximizada dos terrenos com prédios que chegam ao quarto pavimento, alteram sensivelmente a paisagem e contribuindo para o adensamento populacional do bairro.

OCUPAÇÃO RECENTE DO BAIRRO BOA VISTA: A ESTRATÉGIA DOS CONDOMÍNIOS E A VERTICALIZAÇÃO

O número considerável de condomínios residenciais fechados no Bairro Boa Vista, que se estabelecem a partir do ano de 2005 aponta que a estratégia da verticalização em uma cidade média não obedece exatamente a mesma motivação que empenha os edifícios das grandes cidades. Na listagem do Quadro 2, se pode observar as novas estratégias de ocupação e comercialização do espaço:

Quadro 2 - Vitória da Conquista: empreendimentos imobiliários licenciados para construção no bairro Boa Vista entre os anos de 2005 a 2010

ANO	TIPO DE EMPREENDIMENTO	LOTEAMENTO	UNIDADES	PREÇO DO ALVARÁ (R\$)
2005	Construção de habitações do PSH	Vila América	100	SC*
2005	Condomínio Residencial Vila Roma	Chácaras Jardim Guanabara	202	3.303,00
2005	Condomínio Centro Comercial Grand Ville	Morada do Parque	NC**	23.500,70
2005	Condomínio Residencial Vila Grécia	Chácaras Jardim Guanabara	202	2.583,16
2005	Condomínio Residencial	Boa Vista	216	3.240,00
2005	Condomínio Residencial Green Ville	Boa Vista	246	6.656,28
2008	Casas Populares	Vila América	216	SC
2008	Alteração do Projeto do Condomínio Green Ville (ampliação)	Boa Vista	18	358,87
2008	Alteração do Projeto do Condomínio Green Ville (ampliação)	Boa Vista	8	358,87
2008	Condomínio Residencial	Jardim Guanabara	16	555,21



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

2008	Condomínio Residencial	Morada do Parque	6	205,30
2009	Condomínio residencial Morada Nobre	Alto da Boa Vista	NC	85,14
2009	Condomínio Residencial Villa Constanza	Boa Vista	133	5.079,70
2009	Condomínio Residencial Itapuã	Chácaras Jardim Guanabara	128	4.788,43
2009	Condomínio Residencial Pituba	Chácaras Jardim Guanabara	128	4.788,43
2010	Condomínio Residencial	Jardim Guanabara	128	8.283,22
2010	Condomínio Residencial Engenharia E2	Chácaras jardim Guanabara	64	3.869,72
2010	Condomínio Chuí Engenharia	Chácaras Jardim Guanabara	304	11.258,05
2010	Condomínio Residencial	Porto Seguro	8	314,32
2010	Condomínio Residencial	Alto da Boa Vista	32	5.512,00
2010	Condomínio Residencial Prates Bonfim Engenharia	Jardim Guanabara	NC	5.241,94
2010	Condomínio de Lotes	Chácaras Jardim Guanabara	NC	1.428,80

*Sem custos de licença – Obras da PMVC

**Não constam esses dados na SMOU

Fonte: Coleta de dados na Secretaria Municipal de Obras e Urbanismo, 2011.

Organização: Ione Rocha

A possibilidade de pleno crescimento e o desenvolvimento econômico em curso nas cidades médias, como no caso de Vitória a Conquista, têm na verticalização mais uma possibilidade de especulação e de controle na disponibilidade de imóveis pelas construtoras e proprietários fundiários. Diversos extratos sociais são abarcados por esse processo.

As edificações mais antigas, pertencentes às primeiras etapas do loteamento Vila América, as primeiras ocupações dos loteamentos Conquistense, Jardim Guanabara, Esplanada do Parque têm o perfil popular e isso se repete com os conjuntos habitacionais. Os conjuntos Vila Grécia e Vila Roma são resultados do Programa de Arrendamento Residencial - PAR, no sistema que beneficia famílias com renda de até seis salários mínimos. As obras iniciaram em 2005 e a inauguração dos conjuntos com um total de 404 casas data de 2006. São formados por uma quantidade expressiva de habitações, numa área pequena, construídas



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

por meio de convênio firmado entre o governo municipal e o federal, com o sistema de arrendamento imobiliário de baixo custo. De acordo com as regras desse sistema, o morador paga 0,7% do valor do imóvel mensalmente e após um período de 17 anos de pagamento adquire a escritura do imóvel em seu nome e financia o saldo devedor. O significado prático desse tipo de aglomerado é o acesso à moradia, através de uma política pública. Porém, é uma possibilidade limitada pelos interesses das construtoras em obter a maior lucratividade do empreendimento, utilizando na obra material de baixo custo e pela baixa capacidade de pagamento do morador.

No caso dos conjuntos Vila Grécia e Vila Roma, as habitações possuem 38 metros quadrados de área construída, com material de baixo custo, o que certamente implica uma baixa qualidade dos imóveis. Tais alocações têm o perfil de aglomerar grande quantidade de pessoas em áreas pequenas, e com o mínimo de espaço livre nas chamadas áreas de convivência.

Em contraponto, nos condomínios voltados para as classes sociais privilegiadas, a estratégia do isolamento é que permite a convivência nos amplos espaços disponíveis. Maia define essas formas de construção urbana como que “sobrepõe-se à forma centro-periferia, pois não anula este, mas impõe um novo formato na expansão urbana e também na vida urbana que imputa segregação” (MAIA, 2006, p. 163).

A adoção desse tipo de produção espacial admite a segregação como direito da classe que busca privacidade, exclusividade de vizinhança, segurança, comodidade de moradia, acessos e circulação facilitados: uma vida “comum” em espaços residenciais cuja população é criteriosamente selecionada e isolada. Na cidade de Vitória da Conquista, essa diferenciação de áreas é resultado do crescimento, que entre outros tem como resultados problemas com a segurança pública. Para Lefebvre (2004), essa é mais uma das contradições do espaço “[...] que tem por objetivo estratégico quebrar a totalidade concreta, espedaçar o urbano” (LEFEBVRE, 2004, p. 124).



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

Essa é uma característica da sociedade de classes, na qual a diferença social, apesar de necessária para a produção do espaço urbano através do trabalho, traz consequências que ameaçam a segurança das elites. Maia (2006, p. 163) assinala que a estratégia dos condomínios para a classe média e média alta materializa o fato de que “[...] a aspiração pela exclusividade social sempre esteve no horizonte da elite”.

A capacidade de pagamento dos imóveis por parte das famílias que os adquiriram permite a recriação da vida em “comunidade” com a seleção da vizinhança e dos recursos “comunitários”: há com isso a criação de uma liberdade privada, contra as restrições da cidade como um todo. O depoimento do agente, que declara que convidou um grupo de amigos para formar o condomínio e o próprio padrão das casas e espaços de convivência destinados aos espaços fechados de moradia, esclarece o recurso de “seleção social” utilizado para habitar esses espaços privados, e caracteriza a “[...] auto-segregação por que optam os moradores por empreendimentos como esse” (SPOSITO, 2006, p. 187).

O surgimento do condomínio Green Ville em 2006 como o segundo conjunto fechado de casas do bairro Boa Vista, reforça a ideia de valorização do espaço residencial, com a instalação de infraestrutura coletiva privativa aos seus moradores. A utilização de espaços distantes dos centros tradicionais para alocação de um grupo social privilegiado muda a relação entre o centro, a periferia e a cidade como um todo, pois as periferias pobres além da distância se deparam com problemas de acessibilidade e de transporte coletivo insuficiente e insatisfatório.

Há uma negação do entorno, para a recriação privada de uma realidade que atenda as aspirações do grupo social em foco, que busca viver entre “iguais”. A valorização simbólica do isolamento social nos condomínios, sob o discurso veemente dos agentes empreendedores e até mesmo dos próprios moradores sobre a segurança intramuros, repercute fortemente na elevação do custo dos imóveis.



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

No entanto, em função do caráter oficial da ocupação de uma parte do bairro por famílias pobres – o Loteamento Vila América - não implica depreciação socioespacial, significativa em virtude de certas complementaridades contraditórias, que envolvem as famílias em ambas as áreas residenciais – as de status elevado e as famílias pobres – como esclarece o depoimento do empresário:

Se fosse uma invasão desordenada [...]. Mas aí não, foi um assentamento que a prefeitura fez. Pegou, loteou direitinho, entregou as casas até certo nível, a partir daí as pessoas que melhorarem de vida trabalhando, vão melhorando sua casa, quem não tiver condição vai ter que sair daí. O que está se fazendo aqui é uma inclusão social. No Green Ville, por exemplo, o Vila America é um ponto de apoio pra nós. Durante a construção aí do condomínio nós pegamos cerca de 800 operários, e uns 70% moram aí no Vila América. Hoje o Green Ville oferta em torno de uns 200 empregos, de babá, faxineira, arrumadeira, vigilante, jardineiro, zeladores, todo mundo mora aí vizinho. Então, há uma inclusão social. Você não pode fazer um bairro somente de elite, por que fica difícil transporte para os servidores chegarem, e fica mais caro a mão de obra pra nós.

A fala citada, evidencia a “necessidade” de coexistência entre os distintos estratos sociais que se avizinham no bairro Boa Vista, em razão do baixo custo dos serviços profissionais: domésticos, e outras profissões consideradas subalternas, oferecidos pela população pobre que reside no loteamento Vila América. Por outro lado, a perspectiva de renda, por menor que seja, submete os moradores à essa condição e os leva a aceitar a ser servidores nos condomínios desempenhando atividades que não requerem especialização do trabalho, nem formação técnica, como faxineiras e vigilantes e com baixo custo admissional.

Atualmente, pode-se considerar a localização do loteamento Green Ville e do condomínio Villa Constanza como estratégicas, pois é também de interesse do poder público municipal viabilizar os acessos às novas áreas de habitação da classe média da cidade. No entanto, o Loteamento Vila América, embora faça parte do Bairro Boa Vista, bem próximo aos condomínios citados, não conta com a mesma concepção e possibilidade de “manipulação” da distância. É com base nessas



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

práticas que Sposito (2006) afirma:

[...] a descontinuidade do tecido urbano pode se realizar, sem que os custos econômicos e o dispêndio de tempo, decorrentes de deslocamentos maiores, sejam, ainda, um entrave aos interesses fundiários e imobiliários dos agentes que projetam, incorporam e comercializa os loteamentos fechados (SPOSITO, 2006, p.186).

Por ser uma área residencial popular, as deficiências quanto à infraestrutura impõem a população pobre uma forte dependência com o centro comercial para a realização das compras do dia a dia e dos serviços para os quais a precariedade do transporte coletivo torna-se uma dificuldade a mais pois esses moradores por perfil socioeconômico não se apropriam da proximidade com o Shopping Conquista Sul. No ano de 2011 foram construídos dois novos condomínios de casas: Solar Boa Vista e Vista Reale, ambos de pequeno porte com oito unidades (ainda em processo de comercialização dos imóveis, pois tratam-se de imóveis com o valor de venda alto, com valores em torno de 170 mil reais) e três projetos para 2012 e 2013: condomínio Casas Vog, Cidade Jardim e Cidade das Flores.

A construção de novos empreendimentos desse tipo no bairro demonstra o reforço da tendência de valorização, devido às benfeitorias realizadas a cada empreendimento que se inaugura, como se pode observar no depoimento de um empresário da local do setor imobiliário:

Quando a gente começou a mexer aqui no Green Ville, esses lotes próximos, vizinhos, me ofereceram a R\$ 3.500 o lote de 1000 m², Hoje a média aí é uns R\$ 140 a R\$ 150 mil pra se comprar um. Já foi vendido lote aí de R\$ 200 mil, isso naquela avenida que asfaltou [Gilenilda Alves]. Isso pra você ver como o investimento traz o progresso, o investimento feito só no Green Ville, valorizou a área toda. E agora com o Villa Constanza, valorizou mais ainda. E essa região aqui é uma região muito boa. Esse bairro aqui hoje, é o bairro mais visado em termos de investimento dentro de Vitória da Conquista. Depois do Green Ville, outros projetos grandes foram surgindo. Agora mesmo a PEL está com uma obra grande ali, pertinho daqui. Está saindo também o Vog Casas. Esse bairro aqui é muito bom porque tem infraestrutura. O que está faltando é asfalto, mas tem água, esgoto, energia [...] (Depoimento concedido por um empresário da construção civil, Julho de 2011).



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

As afirmações destacadas demonstram como os agentes se apropriam do espaço e impulsionam o processo de valorização. A área do bairro Boa Vista tornou-se uma rica parcela do mercado imobiliário da cidade. A ideia do investimento produz e sustenta ao mesmo tempo o lucro de monopólio. Portanto, atualmente o bairro apresenta características de uma nova área de valorização urbana, do ponto de vista do mercado de habitação, de modo que foram rapidamente suprimidas as construções populares, e mais que isso, uma parte considerável das habitações populares já está incorporando melhoramentos por parte dos próprios moradores que se veem diante desse processo.

O loteamento Porto Seguro licenciado em 2003 foi o último registro de loteamento no Bairro Boa Vista, fato demonstrativo do controle das terras do bairro para especulação, já que o número de habitações populares sofreu queda verificada em todos os loteamentos exceto pelo Loteamento Vila América. A existência de vias importantes em escala urbano-regional como a Avenida Juracy Magalhães e a qualificação da Avenida Gilenilda Alves, além de assegurar a mobilidade necessária para os grupos sociais de renda média e alta da cidade que passam a ocupar o bairro, contribui para a continuidade do processo de valorização econômica do espaço por apropriação dos fluxos.

A empresa construtora responsável pelos condomínios, fundada na cidade de Vitória da Conquista em 1997, voltada inicialmente para a prestação de serviços em construção civil e consultoria na área de empreendimentos em construção. A partir do ano de 2006 a atuação se estendeu a construção na cidade de Vitória da Conquista e outras da Região Sudoeste como Jequié. Os primeiros empreendimentos residenciais verticalizados da referida empresa, situam-se no bairro Boa Vista. A Rua G onde se encontram os três condomínios fotografados faz entroncamento com a Avenida Juracy Magalhães, em frente ao Shopping Conquista Sul tão condição afirma a apropriação da localização como estratégia de valorização. Sobre isso, Villaça (2001, p. 23) afirma que:



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

A produção de objetos urbanos só pode ser entendida e explicada se forem consideradas suas localizações. A localização é, ela própria, também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intraurbano. Está associada ao espaço intraurbano como um todo pois refere-se às relações entre um determinado ponto do território urbano e todos os demais.

A localização no caso dos Condomínios empreendidos pela E2 Engenharia no Bairro Boa Vista, associada ao papel subsidiário do Estado, através das políticas mais recentes de acesso a moradia, asseguraram as vendas desse perfil de habitação que, embora simples, era absolutamente novo nessa área da cidade.

Os Condomínios Pituba e Itapuã, construídos pela empresa construtora Prates Bomfim, são empreendimentos mais recentes, cuja estratégia de verticalização se dá também como forma de explorar a localização. A empresa é original de Vitória da Conquista, composta por dois sócios que atuam no mercado da prestação de serviços em construção civil na cidade e região desde 1994. A empresa, segundo informa um de seus sócios, entrevistado para esta pesquisa retomou a estratégia da verticalização após um longo período de estagnação desse tipo de produto e mercado imobiliário. É associando esses interesses que a verticalização torna-se uma estratégia de comercialização de imóveis altamente lucrativa, já que não há o problema da falta de terrenos para construção.

CONCLUSÕES

O crescimento da cidade e as interações espaciais (CORRÊA, 2008) impactam significativamente na produção do espaço intraurbano, como se pode verificar na fala do agente construtor entrevistado. A demanda por moradia em escala local e regional repercute na valorização do espaço e ajuda a impulsionar a



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

aglomeração de pessoas nos condomínios verticais. As construtoras buscam áreas cuja localização tenha possibilidades de acesso que, com isso, permita não apenas a circulação das pessoas, mas o processo de valorização imobiliária com a localização relativa. O processo de valorização do espaço se dá inicialmente a partir da acessibilidade associada à localização, conforme discute Maia (2006). Associa-se a isso a disponibilidade de infraestrutura ou a possibilidade de sua implantação, sem que isso acarrete e custos elevados ao empreendedor, e por fim a demanda por moradia que, quando existe e se intensifica motiva as construtoras a assumir questões como pavimentação e esgotamento como forma de valorização e legalização dos condomínios.

REFERÊNCIAS

- CORRÊA, Roberto Lobato. Construindo o conceito de cidade média. In SPOSITO, M. E. B.; **Cidades Médias: Espaços em transição**. 1. ed. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2007. p. 23 – 34.
- DAMIANI, Amélia Luísa. A crise da cidade: os termos da urbanização In: CARLOS, Ana Fani Alessandri. DAMIANI, Amélia Luísa. SEABRA, Odette Carvalho de Lima. **O espaço no fim de século a nova raridade**. São Paulo: Contexto, 1999, p. 48 – 61.
- FERRAZ, Ana Emília de Quadros. **O urbano em construção** – Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas. Vitória da Conquista: Edições UESB, 2001. 202 p.
- FERRAZ, Ana Emília de Quadros. Rebatimentos urbanos e regionais do sistema de saúde de Vitória da Conquista – Bahia. In FONSECA, Antonio Angelo Martins; BRITO, Cristóvão; e
- HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980. 291 p.
- HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. 252p.
- LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço** (tradução de Ana Maria Simões, Doralice Barros Pereira, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins) Belo Horizonte: Editora UFMG, 2006. 138 p.
- LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Tradução de Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008. 192 p.
- MAIA, Doralice Sátyro. Lotes e ruas: componentes para análise da produção dos loteamentos fechados. In: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (Org.). **Cidades**



ISSN: 2175-5493

XI COLÓQUIO DO MUSEU PEDAGÓGICO

14 a 16 de outubro de 2015

médias: Produção do espaço urbano e regional. 1. ed. São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 155 - 174.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão et al. O estudo das cidades médias brasileiras: uma proposta metodológica. In SPOSITO, M. E. B.; **Cidades Médias:** Espaços em transição. 1. ed. São Paulo: Editora Expressão Popular, 2007, p. 23 - 34.

VITÓRIA DA CONQUISTA. Lei Municipal 1.481/2007 de 28 de Novembro de 2007 - **Código de ordenamento do uso e ocupação do solo e de obras e edificações do município de Vitória da Conquista - Bahia.** Vitória da Conquista, 2007. Disponível no site <www.camaravc.com.br>. Acesso em Março de 2011 (168 p.).

VITÓRIA DA CONQUISTA. Lei nº 1.186/2003. **Institui a política de habitação popular no município de Vitória da Conquista, cria o programa, o conselho e o fundo municipal de habitação popular e dá outras providências.** Vitória da Conquista, 2003. Disponível no site www.camaravc.com.br. Acesso em Novembro de 2011 (14 p.)