



**VALORIZAÇÃO DA PERIFERIA URBANA DE VITÓRIA DA CONQUISTA: OS
NOVOS EMPREENDIMENTOS PARA CLASSE MÉDIA - OS CONDOMÍNIOS DE
“LUXO”**

Joelisa Pereira dos Santos¹
Suzane Tosta Souza²

O presente texto tem por finalidade revisitar e ampliar alguns debates no que tange a apropriação das áreas periféricas, da cidade de Vitória da Conquista- Bahia, para a reprodução do capital. A busca pelo entendimento do novo conteúdo que configura, atualmente, os espaços da periferia urbana nos remetem antes de tudo, a uma reflexão crítica sobre o processo produtivo desses espaços, que historicamente esteve ligado à reprodução da classe trabalhadora.

Compreender o par dialético, centro x periferia, no bojo das discussões referentes à produção e reprodução do espaço urbano, das cidades médias baianas, é entender que a própria dinâmica desse processo, embasada no desenvolvimento das forças produtivas, corrobora com as complexas definições desse par. Em Vitória da Conquista, esse processo é relativamente recente, e entre os loteamentos fechados que compõem a estrutura urbana desta cidade, optou-se por selecionar apenas parte deles, a fim de possibilitar maior entendimento acerca do atual processo de “valorização” da periferia urbana dessa cidade.

Com base no que foi investigado, é possível identificar que além dos condomínios de lotes, existem outros que também estão localizados em áreas consideradas periféricas, e que são condomínios residenciais, em que o processo de valorização, na grande maioria, já atingiu o seu estágio “máximo”. Esses, mediados pelos agentes imobiliários, determinam o conteúdo da classe social que irá se apropriar da mercadoria “*habitat*”, através do preço estabelecido para a troca desses “produtos”, ou seja, da casa e todo o “cardápio” de serviços que são incorporados, a fim de agregar preço nesse tipo específico de mercadoria.

Esse modelo de empreendimento, que tem se destacado no cenário nacional em função de algumas peculiaridades, muito homogêneo, sobretudo no que se refere ao “novo

1 Graduada em Geografia pela Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UESB. Atua desde 2013 como professora substituta da Secretaria Municipal de Educação de Vitória da Conquista e como professora-monitora do Programa Universidade Para Todos (Governo da Bahia). Endereço eletrônico: jo_y_nan@hotmail.com

2 Doutora em Geografia. Professora da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. Endereço eletrônico: suzanetosta@gmail.com.



conceito de vida” tendo como marketing o que Santos. J (2010, p. 64) define como

“[...] a venda da segurança, num contexto em que se estereotipa a violência social”. Além da venda da segurança, o autor acrescenta, em seu debate, o poder que o marketing exerce ao persuadir, através dos meios de comunicações, as vantagens em se adquirir um lote num condomínio fechado, em virtude da rápida “valorização” concedida num curto espaço de tempo. (cf. SANTOS. J, 2010).

A Bahia é um mercado em plena expansão. Responsável por 36% do PIB e mais da metade da exportação do Nordeste, o estado se desenvolve em pleno vapor. E já conta com seis produtos de enorme sucesso da Alphaville. Como grande exemplo, temos Alphaville Salvador, que valorizou incríveis 600% em apenas 3 anos. Além do incrível lançamento do Terras Alphaville Vitória da Conquista 1, onde foram comercializadas todas as 517 unidades em apenas 4 horas. (PESQUISA DE DADOS, 2014.)

Aliado ao discurso da “valorização” do produto é utilizado outros recursos, além do marketing, tais como: a aproximação com a natureza, uma vez que o verde está por toda parte intramuros, o lazer, materializado nos mais de 11.000 m² de área destinada à construção de um clube e a “tranquilidade”, atrelada à segurança, que ultrapassa os elementos físicos de proteção e do aparato tecnológico de última geração.

Ainda, a respeito da questão concernente à segurança, outro entrevistado afirma que, desde o início da década de 2000, começou a se falar muito em segurança. “Então o mercado entendeu que esse pessoal hoje necessitava de um lugar seguro para exercer suas atividades cotidianas com maior tranquilidade e segurança” Assim, de acordo com o mesmo, surgiu a ideia de se importar das metrópoles o conceito dos condomínios fechados horizontais, como o Grenville:

Greenville hoje está localizado ao lado do Vila América, então começou a se juntar áreas que teoricamente seriam mais “ricas” com uma área mais popular. Então, por uma questão de segurança, criaram-se mais condomínios e pegou uma tendência de mercado, que era essa tendência de mercado aqui em Conquista, que começou agora mas se você pegar Feira de Santana, essa prática já é muito comum, há algum tempo, porque é mesmo a questão da segurança, que é onde o pessoal vai priorizar a segurança, e com uma condição financeira melhor ele pode optar onde morar, muitas vezes não quer mais saber de morar em apartamentos, se quer morar em casas, quer ter aquela sensação antiga de quando ele era pequeno, quando ele brincava de bola, corria na rua então eles querem ver os filhos deles brincarem de bola com aquela sensação de segurança, então isso só em condomínio. Então, esses condomínios estão sendo feitos



aqui ou ali, não estão fazendo mais muita diferença. Antes não. Antes isso nem podia se imaginar, porque você tinha o bairro Candeias onde só tem “ricos” vamos colocar assim, e o bairro Brasil que é o bairro de “pobre”, claro que não é bem assim, mas vamos generalizar para não fugirmos o raciocínio, mas hoje não, apesar de ainda ter disso, o lado dos ricos e dos pobres, mas não é mais da mesma maneira, não tem mais a mesma conotação é tanto que ali junto do Vila América você tem o Greenville, o cidade jardins, tem o cidade das flores, tem o outro condomínio que é o Vila Constança, que é logo do lado, então você tem hoje essa mistura. (Entrevista concedida à autora pelo Sr. R.S.J, em abril de 2014, na cidade de Vitória da Conquista/BA.)

Nota-se, a partir do fragmento supracitado, que a configuração territorial de Vitória da Conquista, embora, ainda definida quanto à diferença entre centro e periferia, no sentido geométrico e social, “mistura” os espaços, devido às necessidades de reprodução do capital.

Contudo, os espaços não se misturam exatamente, o que se “junta” num mesmo espaço, são os conteúdos sociais, iniciando-se um processo de produção de verdadeiros “enclaves”, onde se tem, num mesmo espaço, diferentes classes sociais, separadas por muros erguidos, a fim de preservar a “segurança” de uma classe social, em detrimento da exclusão da outra. São enfim, produto do processo da segregação social, materializada nas edificações dos novos condomínios horizontais fechados, conceituados por Caldeira (1997, p. 159) como “Enclaves fortificados”:

[...] representam uma nova alternativa para a vida urbana dessas classes médias e altas, de modo que são codificados como algo que confere alto status. A construção de símbolos de status é um processo que elabora distâncias sociais e cria meios para a afirmação de diferenças e desigualdades sociais [...].

A esse respeito, Villaça (2001, p. 349) pontua:

A ideologia do espaço urbano atinge seu nível mais estúpido e perigoso nos condomínios suburbanos de alta renda, quando pretende opor a cidade da minoria burguesa a uma outra cidade: a da maioria pobre. Julgam os moradores desses condomínios seresta última “outra cidade”, violenta, pobre, atrasada e com a qual elas nada tem a ver. [...]

Outros autores que tratam dessa problemática, como Sposito (2006) e Caldeira (1997), apontam algumas explicações para esses discursos. Na verdade, estamos imbuídos em um processo que tem se apropriado de novas artimanhas para perpetuar a reprodução



do capital. Para tanto, utiliza-se de todas as estratégias necessárias para esse fim.

No âmbito do *habitat*, percebe-se que a dinâmica do uso e apropriação dos espaços da periferia pelo capital imobiliário, iniciado nas metrópoles brasileiras, já na década de 1980, começa a fazer parte da realidade, também, das cidades médias baianas entre as décadas de 2000 a 2010, aproximadamente. Em Vitória da Conquista, observa-se esse processo mais recentemente, sobretudo a partir do ano 2012, quando de fato se instalam os primeiros loteamentos fechados de “luxo”, como o Terras Alphaville 1, o Verena Reserva Imperial, Portal do Sol, o Campus Vivant, e, mais recentemente, o Haras Residence.

Todos esses empreendimentos, seguindo os mesmos critérios referentes ao processo de instalação nas cidades médias baianas, estão diretamente atrelados às modificações nas dinâmicas de estruturação urbana, a ponto de redefinir o próprio conceito de periferia urbana, pois essas áreas estão sendo, paulatinamente, apropriadas pelo capital imobiliário e financeiro, com a finalidade exclusiva de reprodução do capital que, para tanto, comercializa a venda de uma subjetividade que tem no discurso do lazer, da segurança e da proximidade com o verde, suas âncoras principais.

O principal foco deste texto esteve centrado na compreensão do novo conteúdo no conceito de periferia urbana da cidade frente a projetos de apropriação do espaço para a construção dos condomínios fechados de “luxo”. Assim, no entendimento do processo de produção do espaço, nota-se, que dentre os setores que mais crescem na economia da cidade, destaca-se, o setor da construção civil.

Entretanto, é necessário frisar que os problemas decorrentes da falta de moradia ainda não estão solucionados na referida cidade, o que remete ao conteúdo contraditório e classista de sua sociedade. Na verdade, o que pode se aferir dessa “nova” e complexa dinâmica urbana, é que o próprio processo de reprodução do espaço, pautada no modo de produção capitalista, tem tornado esses espaços ainda mais segregados e fragmentados socialmente, privilegiando a classe hegemônica e marginalizando aqueles desprovidos de recursos financeiros necessários para adquirir a mercadoria, que se tornou o “*habitat*”, mesmo com a existência do programa do Governo Federal Minha Casa Minha Vida, (M.C.M.V) atuante desde 2009.

Compreendemos nesse viés, que o direito a cidade não se restringe à moradia, mas, a negação a esta, expressa uma das formas contraditórias de realização do capital que se evidencia no urbano. Essa luta pela moradia pode ser considerada fundamental no processo de produção do espaço conquistense, em destaque os espaços ditos periféricos, distanciados e com infraestrutura precária. Por isso, acredita-se que os novos processos de valorização e apropriação de áreas “periféricas” para a construção de grandes



empreendimentos imobiliários poderá repercutir em novas dificuldades para os sujeitos pertencentes à classe trabalhadora que habitam tais espaços.

Palavras-chave: Produção Espaço. Periferia Urbana. Capital.

REFERÊNCIAS

CALDEIRA, Tereza Pires do Rio. Enclaves fortificados: A nova segregação urbana. In: **Novos Estudos CEBRAP**. Nº47, São Paulo. 1997 (p. 155 - 176)

SANTOS, Jânio. A natureza contraditória da urbanização em um contexto de maior complexidade na produção das cidades baianas. In: LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel. (Orgs). **Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso**. Salvador: SEI 2010. (Série estudos e pesquisas, 87). (p. 59-74).

SALGUEIRO, Tereza Barata. Ainda em torno da fragmentação do espaço urbano. In: **Inforgo**, 14, Lisboa. Edições Colibri. 1999. (p. 65-76).

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Loteamentos fechados em cidades médias paulistas – Brasil. In: SPÓSITO, Eliseu; SPOSITO, M. E.B; SOBARZO, Oscar. **Cidades Médias: produção do espaço**. São Paulo: Expressão Popular, 2006. (p.175-198)

VILLAÇA, Flávio. **O espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.