

# **VALORIZAÇÃO E SOBREVALORIZAÇÃO DO SOLO E IMÓVEIS NO PROCESSO DE REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM SANTO ANTONIO DE JESUS/BA: UMA ANÁLISE SOBRE O BAIRRO DA MARIA PRETA.**

**Ivanilton Amparo da Silva**

Mestrando do curso Multidisciplinar em Cultura,  
Memória e Desenvolvimento Regional  
pela Universidade Estadual da Bahia – UNEB.  
E-mail: [ton\\_amparo@hotmail.com](mailto:ton_amparo@hotmail.com)

## **RESUMO:**

Observa-se a temática da urbanização como um dos fenômenos mais relevantes do século XX. Portanto, a constituição das cidades e a sua urbanização estão, assim, inteiramente atreladas ao atendimento das necessidades de expansão do capital, o que torna o espaço urbano uma mercadoria e ocasiona problemas diversos, especialmente no que se refere à moradia, pois essa acaba se tornando um bem de acesso restrito e seletivo. Diante disso, para analisar e entendermos esse processo de urbanização, optamos por averiguar esse fenômeno de urbanização na cidade de Santo Antonio de Jesus, situada no Recôncavo da Bahia, que nas últimas décadas tem sido espaço de inúmeras modificações em sua estrutura urbana e vêm passando por um intenso processo de sobrevalorização do solo e imóveis. Para investigar essas referidas mudanças socioespaciais e esse processo de valorização do espaço urbano, utilizar-se-á como estudo de caso o bairro da Maria Preta, atualmente sobrevalorizado em função da intensa atuação dos agentes imobiliários.

**Palavras-chave:** espaço urbano; valorização; especulação imobiliária; segregação socioespacial.

## **Introdução**

O presente artigo é motivado ao perceber uma série de mudanças do espaço urbano brasileiro e, principalmente, quando esse é tratado enquanto mercadoria e instigado a uma intensa valorização, produto do modo de produção capitalista, que faz-nos refletir nessa acelerada produção de espaços desiguais, especialmente pelas concentrações populacionais urbanas.

Não diferente dessa realidade, a cidade de Santo Antonio de Jesus, situada no Recôncavo<sup>1</sup> da Bahia, com características particulares em sua história, que mostram transformações políticas, sociais e, principalmente, econômicas, tem sido espaço de inúmeras modificações em sua estrutura urbana, revelando, por sua vez, uma miríade de interesses e ações de diversos sujeitos, especialmente em função do forte processo de atuação do setor imobiliário na cidade.

Desse modo, nossa investigação surge do questionamento sobre quais são, atualmente, as principais transformações socioespaciais ocorridas em Santo Antonio de Jesus, especialmente nas últimas duas décadas, em função do fortalecimento da ação do setor imobiliário na cidade, visto que, nesse período, percebe-se também um intenso processo de valorização do solo urbano e dos imóveis.

Com base nesses pressupostos, desenvolvemos esta proposta de pesquisa, que pretende analisar o que determinou as intensas transformações socioespaciais ocorridas em Santo Antônio de Jesus, entre os anos de 1990 e 2010, especialmente o forte processo de valorização imobiliária. Para a compreensão desse processo, tomamos como referência o bairro da Maria Preta, uma área originada da expansão rural-urbana e que, ao longo das últimas duas décadas, vêm passando por um forte processo de transformações estruturais no seu espaço, sobretudo, a implantação de loteamentos e condomínios fechados, que se materializam, especialmente no plano simbólico de uma sociedade do consumo, como a forma hodierna de morar, própria dos grupos de maior poder aquisitivo.

De certa forma, esse é um fenômeno interessante e incomum, visto que, apesar da importância regional exercida pela cidade, sua população ainda é inferior a 100.000 habitantes<sup>2</sup>, e, em sua maioria, é constituída por trabalhadores assalariados do comércio local, que não dispõem de capital suficiente para consumir esses signos da modernidade. Portanto, observa-se que a valorização ou a sobrevalorização de alguns espaços acaba interferindo na vida cotidiana dos cidadãos, e produz uma série de problemáticas na estrutura da cidade, em função desse processo fundamentado no sistema capitalista de produção, e difundido num discurso desenvolvimentista. Assim, se consegue agregar mais valia ao solo urbano, conseqüentemente à moradia, e a transforma em um produto restrito.

Tais aspectos conduzem a crer que a discussão sobre algumas questões urbanas, dentre elas a dinâmica das transformações socioespaciais na cidade, por conseguinte a valorização imobiliária, resultante da constituição de inúmeros empreendimentos na cidade por meio de empreendedores imobiliários, representa na avaliação e no planejamento do uso dos seus espaços, uma ferramenta com incomensurável potencial investigativo. Conforme afirma Carlos (2007a, p. 33), “a paisagem urbana, compreendida como momento instantâneo que surge, à primeira vista, aos olhos do pesquisador, expressa relações e ações que propiciam uma investigação sobre a cidade”.

### **A atuação do mercado imobiliário na produção do espaço urbano**

É notório que nas últimas décadas as cidades tornaram-se espaço para os novos estilos de vida, ocasionados por um novo período histórico, cultural e principalmente econômico. Daí a importância de recorrer a Karl Marx, quando necessário avaliar o modo de produção capitalista, sobretudo com a apreciação concernente à mercadoria. Segundo

Marx (1996, p. 165) “a mercadoria é, antes de tudo, um objeto externo, uma coisa, a qual pelas suas propriedades satisfaz necessidades humanas de qualquer espécie”.

Destarte, nossa investigação começa com a análise do espaço urbano enquanto mercadoria, pois estudos distintos desvelam que as transformações socioeconômicas e culturais vêm dinamizando o espaço das cidades, fruto do modo de produção capitalista. Sendo assim, as condições de existência são ininterruptamente convertidas, causando inquietações nas pessoas, no costume de viver e interagir com o outro. Segundo Carlos (2007b, p. 27 e 28) “o processo de produção da cidade tem por característica fundamental produzir um produto que é fruto do processo social de trabalho, enquanto processo de valorização, que aparece sob a forma de mercadoria, que se realiza através do mercado”.

Quando pensamos na citação acima, compreende-se que atualmente as cidades brasileiras retratam efetivamente as intensas heterogeneidades históricas do processo de produção e valorização do espaço urbano, especialmente, ao converter o espaço em mercadoria, impede a ascensão para uma “sociedade organizada”. Essas questões comprometem, sobremaneira, a qualidade de vida dos cidadãos. O que fortalece a necessidade do planejamento das cidades e sua gestão territorial previsto na Constituição Federal do Brasil de 1988. Conforme M. Santos (2005, p.95), “com diferença de grau e intensidade, todas as cidades brasileiras exibem problemáticas parecidas”. Decididamente, a ocupação do solo urbano demanda um sério controle por meio de órgãos reguladores, como as prefeituras em escala local, sendo essencial a função do poder público na procura de soluções para o panorama urbano.

Não desigual a outras cidades brasileiras, Santo Antonio de Jesus, como já enfatizado, tem sido espaço de inúmeras modificações em sua estrutura urbana, revelando, por sua vez, uma miríade de interesses e ações de diversos sujeitos. Contudo, em várias situações, esse processo entra em choque com o que está posto na Lei nº 10.257, designada Estatuto das Cidades<sup>3</sup>, que estabelece normas de ordem pública e interesse social, regulamentando o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental e; principalmente, entra em conflito com o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) que tem por objetivo ordenar a política de desenvolvimento e expansão urbana.

Contudo, na maioria das vezes, o problema não é a ausência de planejamento, mas o modelo excludente de planejamento adotado pelas cidades, que tende a concentrar

investimentos públicos e infraestrutura em áreas de classe média e alta, prejudicando a população pobre, como atualmente acontece em Santo Antônio de Jesus.

O diagnóstico da cidade de Santo Antônio de Jesus **acusou diversas situações críticas no espaço da cidade; algumas já consolidadas e irreversíveis e outras tantas que podem e devem ser devidamente tratadas**, ou serem objeto de atitudes que estimulem uma tendência, com o fim de evitar modelos indesejados, **anti-econômicos** ou **socialmente prejudiciais de uso e ocupação da cidade** (Lei do PDDU Santo Antônio de Jesus – relatório final, 2002, p. 1, **grifos nosso**).

No entanto, mesmo ao evidenciar esses problemas através do PDDU, alguns destacados como “consolidados e irreversíveis” no espaço urbano local, o plano indica outros diagnosticáveis, como por exemplo, o de uso e ocupação da cidade, mas que, conforme observado em nossa pesquisa, esses problemas não estão sendo diagnosticados, e pior, estão tendo seu processo acelerado.

Ao destacar-se o “uso e ocupação da cidade” no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santo Antônio de Jesus, como um dos principais problemas socioespaciais, evidencia-se, ultimamente, a excessiva escassez de terras dotadas de infraestrutura. Destaca-se ainda que a infraestrutura de uma área seja a característica principal que a faz ser mais valorizada do que outra. Destarte, nota-se um acentuado processo de sobrevalorização das áreas densamente edificadas, ou das poucas áreas bem servidas das benfeitorias infraestruturais, sacramentando assim, o mercado da terra urbana (mercado imobiliário) na cidade como uma fonte de volumosos e rentáveis negócios, como um poderoso campo de acumulação capitalista.

Percebe-se que o poder público municipal de Santo Antonio de Jesus ao elaborar o seu Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e instituir esse como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, insere no planejamento um melhor atendimento às necessidades da população santoantoniense<sup>4</sup>; entretanto, sua responsabilidade por normatizar a produção do espaço fica atrelada as dinâmicas dos processos econômicos e sua lógica, quanto à forma e a estrutura urbana desejada, visto que o poder público local, provavelmente, fundamenta-se na lógica da produção capitalista, buscando incessantemente “crescimento econômico” da cidade, o que justifica uma forma de dominação legal da sociedade.

Segundo Sposito (2005, p. 11), as relações que promovem essas transformações na cidade incitam a pesquisar e entender a cidade de hoje, pois a investigação é estimulada quando percebemos a cidade como um espaço inconstante, que articula e se modifica, conforme a atuação dos diferentes agentes sociais que a compõe. “o espaço é história e

nesta perspectiva, a cidade de hoje, é o cumulativo de todas as outras cidades de antes, transformadas, destruídas, reconstruídas, enfim produzidas pelas transformações sociais ocorridas através dos tempos”.

Dessa forma, entende-se que para compreender a dinâmica do processo de urbanização santoantoniense atualmente, é indispensável analisar suas produções socioespaciais ocorridas através dos tempos. De acordo com Carlos (2007a, p. 117), o tempo é um bem supremo, e “significa a apropriação dos lugares de realização da vida e neste sentido, se coloca o direito à cidade, produzindo uma identidade capaz de negar a identidade abstrata produzida pelo desenvolvimento do mundo da mercadoria”.

Inicialmente partimos do pressuposto de que o modo como esse espaço urbano está estruturado é produto de todo um processo histórico, político e social que modelou a cidade e produziu características singulares presenciadas hoje em dia. Sendo assim, acredita-se que é válido ressaltar que Santo Antônio de Jesus desempenha papel preponderante na rede urbana da região, a qual está inserida e configura-se, atualmente, como uma das cidades mais importantes do Recôncavo Baiano, justamente pela variedade de funções que oferece em relação às diversas cidades em sua hinterlândia<sup>5</sup>.

Isso decorre, por um lado, pelo poder de atratividade que a cidade adquiriu, que, de forma geral, está associado às oportunidades que essa pode proporcionar, em função da concentração de serviços oferecidos, além da perspectiva de trabalho e, especialmente, o desejo de ascensão social; por outro, das próprias condições de vida no campo, em função da ausência de políticas de permanência em seu local de origem para os pequenos agricultores e para os moradores das pequenas cidades circunvizinhas. Contudo, a população que chega só vislumbra o simples desejo de melhoria de vida e bem estar social, o que muitas vezes lhes é imputada, pelo fato de que, como a maioria das cidades capitalistas, a referida urbe possui também características adversas, e também pode ser repulsiva e excludente, pois a urbanização, como a santoantoniense, apresenta o lado austero do espaço gerido pelos ditames do capital.

Dentre as etapas desse processo, destaca-se que, nos últimos anos, em Santo Antônio de Jesus, o elevado aumento da sua população urbana<sup>6</sup>. No entanto, seguido esse acréscimo demográfico, advieram diversas modificações na sua estrutura urbana, que acentuou sua complexidade funcional nas interações espaciais<sup>7</sup>, e que desencadeou alguns conflitos e problemas na cidade, pertinentes a urbanização, externados inclusive no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da cidade, como já enfatizado anteriormente.

Nesse contexto, observa-se que esse rápido crescimento populacional, associado a esse acentuado processo de urbanização, culminou com a carência de novas moradias, devido a essa enorme demanda de ocupação de lugar no espaço urbano santoantoniense. A problemática indicada não é recente, o que nos faz lembrar Mumford (1998, p. 123) quando afirma que “com o crescimento do número de habitantes e o aumento da riqueza, surgiu na cidade outra espécie de divisão: a divisão entre os ricos e os pobres, que nasceu com outra grande inovação da vida urbana que foi a instituição da propriedade”.

Portanto, esse célere crescimento demográfico resultou na incorporação de algumas áreas para suprir o déficit imobiliário na cidade, sobretudo, a partir da década de 1990. Prontamente, os empreendedores imobiliários (construtoras, imobiliárias, financeiras, proprietários fundiários), estimula esse processo e inicia a edificação de diversos empreendimentos habitacionais para atender essa demanda e propiciou um processo de sobrevalorização do solo urbano na cidade, ação essa, fomentada, constantemente, pelos agentes que consomem o espaço urbano da cidade.

Isso leva a entender que, à medida que se intensificou a aglomeração urbana em Santo Antônio de Jesus e a reprodução das atividades econômicas, estimulou-se a expansão territorial, e o solo passou a adquirir intenso valor de uso e troca. Desse modo, percebe-se que essa dinâmica de ocupação urbana envolve todas as esferas da sociedade, incita o consumo e potencializa efetivamente cada ponto ou elemento desse espaço no intuito de se obter o lucro. Conforme Smith (1988, p. 94) “a produção capitalista (e a apropriação da natureza) é acompanhada não pela satisfação das necessidades em geral, mas pela satisfação de uma necessidade em particular: lucro”. De forma mais abrangente, pode-se afirmar que a produção e o consumo dos espaços na cidade, assim como sua urbanização, estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações capitalistas, na medida em que são guiados pelos ditames do capital e são regulados pelas necessidades desse capital gerar valor excedente.

Portanto, compreende-se que a atuação especulativa do mercado imobiliário ocorre intensamente em Santo Antônio de Jesus e, hoje, posiciona-se como protagonista na produção e reprodução do espaço, devido sua protuberância no processo de reestruturação do espaço urbano. Esse mercado, representando os interesses dos agentes econômicos, utiliza-se de práticas de especulação imobiliária, que implica em uma constante reorganização e redimensionamento do espaço, causando inquietações no preço da terra, reforçando um processo de segregação socioespacial.

Desse modo, o mercado imobiliário intensifica excessivamente os problemas citados, especialmente no que se refere à moradia urbana, pois a partir desse constante processo de reorganização espacial, se produz intensamente ações especulativas que, atrelada a lógica capitalista, encarecem o custo da moradia consideravelmente, e resulta em uma série de dificuldades para a obtenção do lugar neste espaço. As desigualdades econômicas e sociais existentes em Santo Antônio de Jesus demonstram o caráter dessa lógica capitalista de urbanização, que, assim como esse sistema econômico, carrega, em sua essência e na condição de sua reprodução, a desigualdade.

Dessa forma, aumentam os preços das moradias, tornando-se impossível, às camadas mais pobres, realizar plenamente o direito de habitar, pois conforme Rodrigues (2001, p. 14) “para morar é necessário ter capacidade para pagar por esta mercadoria não fracionável, que compreende a terra e a edificação, cujo preço depende também da localização em relação aos equipamentos coletivos e a infraestrutura existente nas proximidades da casa/terreno”.

Imediatamente, os promotores do mercado imobiliário ajusta a ocupação destas áreas, como privilégio das camadas de renda elevada aptos a pagar um preço alto pelo direito de morar em “áreas nobres<sup>8</sup>” em Santo Antônio de Jesus. Reafirma-se que a categoria de menor renda é a que mais sofre com a sobrevalorização nos preços da terra, obrigados assim, a habitar setores de péssima qualificação urbana, porque seus preços baixos na maioria dos casos são os únicos acessíveis.

De acordo com M. Santos (2008, p. 17), “vivemos num mundo confuso e confusamente percebido”. Assim, ainda que o sistema capitalista aposte em uma composição homogênea do espaço urbano, a consolidação dessa característica distancia-se desse propósito. Ao tentar impor essa condição de homogeneização ao espaço, o atual modelo capitalista de produção, na verdade, torna-o cada vez mais diferenciado à medida que trata tudo como mercadoria. Ainda segundo esse autor:

Um mercado avassalador dito global é apresentado como capaz de homogeneizar o planeta quando, na verdade, as diferenças locais são aprofundadas. Há uma busca de uniformidade, ao serviço dos atores hegemônicos, mas o mundo se torna menos unido, tornando mais distante o sonho de uma cidadania verdadeiramente universal. **Enquanto isso, o culto ao consumo é estimulado** (SANTOS, M. 2008, p. 19, **grifo nosso**).

Conforme a perspectiva exposta pelo supramencionado autor, que prioriza a dinâmica de acumulação de capital, entende-se a concepção de Corrêa (2005, p. 11), ao afirmar que “o espaço urbano capitalista é um produto social, resultado de ações

acumuladas pelo tempo, e produzidas por agentes que produzem e consomem o espaço”, e pode-se assim afirmar que tudo virou mercadoria no atual estágio em que se encontra o sistema capitalista de produção.

### **Processo de sobrevalorização do espaço: um olhar sobre o bairro da Maria Preta**

Ao seguir esse molde de acumulação capitalista, a cidade de Santo Antonio de Jesus, molda um processo de sobrevalorização, onde o solo urbano e os imóveis são inseridos e elevados à condição máxima de mercadoria, numa lógica conflituosa e com muitos obstáculos, na qual se verifica imposição da mais valia e maximização dos lucros.

A lógica do sistema capitalista firma-se enquanto um processo contraditório de produção e de condições de reprodução ampliada do capital. Não se circunscreve apenas e imediatamente à produção da mercadoria em si, mas também à distribuição, circulação e consumo, sendo esses os fatores que possibilitam a realização da mais-valia (SANTOS, J., 2008 p. 15).

Observa-se que Santo Antônio de Jesus atualmente é um arquétipo dessa lógica destacada por J. Santos (2008), pautada nessa lógica de produção do sistema capitalista promove a criação de uma “cultura de consumo”, o que possibilita a realização acentuada da mais-valia do solo urbano e dos imóveis. Para M. Santos (1992), dentro do sistema capitalista produtivo o espaço-mercadoria é dotado de valor de acordo com a sua função. Sendo assim, os espaços modificam seu valor com o tempo. No caso do bairro da Maria Preta, analisa-se que suas funções mudaram, principalmente na última década, quando este deixa de ser um bairro de classe média baixa e baixa, e se converte em espaço lucrativo e elitizado, pois seus terrenos e imóveis adquirem intensa valorização junto ao seu valor de uso e seu valor de troca. Segundo Harvey (1980, p. 119) “num sistema de mercado privado do solo e da moradia o valor da moradia nem sempre é medido em termos de uso como abrigo e residência, mas em termos da quantia recebida no mercado de troca, que pode ser afetada por fatores externos, tais como a especulação”.

Como outrora mencionado, o bairro da Maria Preta, o qual se referencia, até a década de 1990 era uma área com característica predominante rural, pois está situado em uma área de transição rural/urbano, ainda evidenciada atualmente. No entanto, o citado bairro está inserido numa das áreas mais bem localizadas da cidade, e fica muito próximo ao centro<sup>9</sup>, onde se concentram as atividades comerciais e de serviço e as áreas residenciais “nobres”. Na maioria das vezes, nas cidades brasileiras os terrenos mais caros se localizam próximo ao centro, pois a melhor localização é aquela que proporciona uma boa acessibilidade ao centro de bens e serviços, então há uma disputa pelas melhores



localizações nos espaços urbanos. Desse modo, observa-se que uma das questões fundamentais no processo de valorização da terra urbana no espaço é a sua localização. Também, são nesses espaços valorizados que sobrevivem as diferenças entre as classes sociais e consolidam-se as desigualdades socioespaciais que marcam a configuração territorial da cidade, sobretudo no que se refere à disputa pelas melhores localizações.

Imediatamente, em função dessa localização singular, o bairro da Maria Preta, ao seguir essa lógica capitalista de produção, atrai os diversos agentes econômicos, que se apropriam desse “valioso” espaço urbano, dando-lhe o contorno que convém à sua reprodução. Portanto, esse bairro, sobretudo, na última década se mostrou bastante dinâmico, e decorreram intensas transformações em sua estrutura, visto que, observa-se ainda uma enorme área de reserva<sup>10</sup> em um espaço nobre da cidade, ou seja, há claros indicadores de que a produção do espaço urbano nesse bairro tenha ocorrido apoiada na especulação imobiliária. Esse crescimento descontínuo, guiado por agentes imobiliários, intensificou a produção de um espaço hodierno desigual e segregado.

Todavia, entende-se que, para se compreender toda essa dinâmica na construção do bairro da Maria Preta, é imprescindível analisar o contexto socioespacial a partir da organização da produção e das relações sociais que se estabeleceram no seu processo produtivo no decurso do tempo, para assim compreender as suas atuais formas de conformação espacial. Segundo relatos históricos, o bairro inicialmente começa a atrair moradores em função do preço da terra ser muito acessível para um local tão próximo ao centro da cidade, porém, com infraestrutura ainda muito carente, pois as ruas não são pavimentadas, além dos moradores conviverem constantemente com os perigos decorrentes de uma área com muitos vazios urbanos.

Apesar desses problemas infraestruturais, o bairro da Maria Preta, conforme destacado, pela sua localização estratégica, imediatamente chama a atenção do mercado imobiliário local e, posteriormente acontece a construção do seu primeiro loteamento pela cooperativa habitacional conhecida como INOCOOP<sup>11</sup>, comum em vários estados brasileiros, e que atua na comercialização de empreendimentos para formação de bairros constituídos por casas populares. Conjectura-se que, ao longo dos anos, o circuito financeiro, os incorporadores, os corretores e os proprietários fundiários intensificaram maciçamente a concentração de capital e da mais-valia, ao criar pressões em prol de investimentos em infraestrutura, habitação, serviços, entre outros no referido bairro, aproveitando-se do fato de o mesmo contar com a distinta localização já enfatizada.

Prontamente, os agentes econômicos, bem como, os representantes do poder público, realizaram diversas intervenções infraestruturais no bairro, intensificando assim as atividades do mercado imobiliário e a edificação de novos empreendimentos, motivados pelo referido crescimento demográfico da cidade, que culminou numa necessidade crescente de habitações. Todavia, reafirma-se que é necessário observar que essa concentração de capital, particularidade própria do sistema capitalista e da ampliação urbana descontrolada, em função do crescimento demográfico, é acompanhada pela elevação de várias problemáticas, especialmente a segregação socioespacial. Essa lógica pode ser entendida como sendo a necessidade que tem o sistema capitalista de dar continuidade ao ciclo de produção e circulação do capital.

Compreende-se que esse valor agregado do solo urbano não é determinado pela produção, mas sim, sobretudo, pela relação entre oferta e procura, e que tem outro fator preponderante, que é o monopólio sobre o mercado. E como ao que parece o mercado imobiliário santoantoniense atualmente é essencialmente monopolizado, esse poder é que vai definir sobremaneira essa valorização. As intervenções urbanas, ora focalizadas, reforçaram uma reestruturação socioespacial produzindo um novo ordenamento territorial e acirrando as exigências competitivas do mercado imobiliário, que procurou impor seus interesses nas transformações urbanísticas, arquitetônicas e de infraestrutura nessa área.

Essas intervenções motivaram novas oportunidades de incorporação imobiliária; imediatamente o mercado imobiliário começa a inserir nesse espaço empreendimentos voltados a uma classe de consumidores que dispõe de condições para pagar pela qualidade da “mercadoria” oferecida nesse espaço, e, com isso, abriu maiores probabilidades para a especulação imobiliária. Villaça (2001, p. 42) coloca que “não é o processo de produção e sim o de consumo que mais interessa ao espaço intra-urbano”.

Observamos que, quando há uma ocupação do conteúdo social da malha urbana e a organização hierárquica do seu tecido fundamentada no poder aquisitivo de seus moradores, fomenta-se uma divisão social do espaço, que nada mais é que um espelho dessa segregação socioespacial. Entretanto essa reorganização do espaço urbano do bairro da Maria Preta e o seu redimensionado por meio do capital propiciou o encarecimento da moradia urbana, e ocasionou um intenso processo de sobrevalorização do solo urbano nesse local, pois a demanda capitalista pelo uso do solo nesse local foi o fator essencial no processo de definição do preço da “mercadoria solo urbano”.

Do mesmo modo, a implantação de uma infraestrutura diferenciada determinou essa sobrevalorização, ainda que, poucos tenham meios para pagar um preço mais elevado pelo uso do espaço, deixando à mostra essas referidas desigualdades e a segregação urbana que o preço do solo origina, isto é, deixando transparecer as citadas diferenças de classes existentes na cidade. Segundo Carlos (2007c, p. 80) “as transformações do processo de reprodução do espaço urbano tendem a separar e dividir os habitantes na cidade em função das formas de apropriação determinadas pela existência da propriedade do solo urbano; cada um num endereço específico, apontando para uma segregação espacial bem nítida”.

Agora, aliados, o fator localização e infraestrutura do bairro, facilitaram o processo de especulação imobiliária e a sobrevalorização do solo urbano e dos imóveis desse espaço. A partir daí, manipula-se o espaço construído, extraem-se renda urbana e realiza-se lucro, ao estabelecer preços do solo e dos novos empreendimentos (figura 1) e organizar uma produção do espaço urbano cada vez mais monopolista.



Foto: Acervo de Ivanilton Amparo da Silva.

Figura 1: Exemplo de um novo padrão habitacional no bairro da Maria Preta, 2010.

Sendo assim, observa-se, e reafirma-se que a urbanização santoantoniense é marcada por fortes desigualdades socioespaciais e econômicas, com crescente heterogeneidade interna, pois o mercado imobiliário, ao tratar o espaço urbano de forma especulativa, impõe e exige constantes investimentos em infraestrutura que terminam por aumentar a valorização dessas áreas. Por esse motivo, que conforme Corrêa (2005), a atuação do poder público municipal graças à legislação é ampla, justamente em função da grande influência que exerce sobre o espaço urbano.

Evidencia-se, desse modo, que esses investimentos sociais da gestão pública no bairro da Maria Preta foram transformados em instrumentos de valorização das terras urbanas pelos incorporadores imobiliários. Prontamente, essas iniciativas motivaram essa

"valorização" do solo urbano, que fez aumentar em demasia o seu preço. No entanto, compreende-se que essas modificações aconteceram mais acentuadamente a partir do momento em que o mercado imobiliário insere, nesse espaço, empreendimentos voltados para uma camada de maior poder aquisitivo, e acolhe essa "classe diferenciada" de moradores. O que nos leva a crer que a perspectiva do poder público, através dos seus investimentos urbanísticos no bairro, foi atender aos interesses da classe dominante santoantoniense, visto que outros espaços urbanos da cidade, com muito mais tempo de edificação, ainda não contam com investimentos infraestruturais básicos, e o mencionado bairro atualmente vive em constantes transformações infraestruturais, o que confirma o enorme controle do poder público sobre o espaço urbano citado por Corrêa (2005).

Essas mudanças da configuração intraurbana realizados no bairro da Maria reta intensificaram a especulação imobiliária, convertendo esse, atualmente, num bairro de classe média alta. Com isso, parte daqueles que lutaram pelas benfeitorias iniciais realizadas naquele ambiente urbano, por pertencerem a uma camada social de menor renda, estão sendo "empurrados" para outros espaços, e forçados a reconstruir a sua vida cotidiana em outro lugar. De acordo com Castells (1983, p. 212) "o princípio essencial que influencia a distribuição das residências no espaço é o prestígio social, cuja expressão positiva é a preferência social (preferência por vizinhos semelhantes) e a expressão negativa, é a distância social (rejeição de vizinhos diferentes)".

Sendo assim, pode-se concluir que, ao longo do tempo, o bairro da Maria Preta transformou-se em visível espaço-mercadoria, o que ratifica o pensamento de M. Santos (1992) ao afirmar que os espaços mudam seu valor com o tempo. No referido bairro essa mudança de valor é evidente, visto que, como destacado, atualmente é extremamente elitizado e seus terrenos e imóveis têm intensa sobrevalorização junto ao seu valor de uso e seu valor de troca.

O processo especulativo do mercado imobiliário, indiscutivelmente, é determinante na ocupação do espaço, respondendo de forma significativa pela expansão do tecido urbano. Com isso, percebe-se que o mercado imobiliário define as formas de ocupação das diversas áreas da cidade, redefinindo os novos limites e horizontes, remodelando a cidade e ocasionando uma clara distinção das classes sociais que ocupam os espaços urbanos, o que é refletido através das hodiernas edificações que surgem muito rapidamente, vale ressaltar que muitas vezes irregulares ou ilegais, face à velocidade com que são inseridos no espaço. Slater (2002, p. 18.) reflete que "o mercado vai dividindo a

cidade e se constituindo e se reconstruindo nas áreas onde haja maior possibilidade de lucros”. Os atos desse mercado, adequados ao sistema capitalista, convertem o solo urbano e a habitação em produto, o que formaliza e impele a segregação socioespacial. Conforme Carlos (2007a, p. 112) “a segregação é a negação do urbano e da vida urbana”.

Com isso, identifica-se que a “lei do mercado imobiliário” inserida em Santo Antonio de Jesus, motivada pela densidade construtiva e acompanhada do aumento das massas populacionais das últimas décadas, esteja induzindo à fragmentação dos conjuntos da sociedade local, levando-nos a um espaço no qual a apropriação individual do que é produzido coletivamente prevaleça.

Essa fragmentação do espaço urbano, realidade intrínseca em Santo Antonio de Jesus, é proveniente de um modelo capitalista, adotado em diversas cidades brasileiras, revelado por meio das relações espaciais que envolvem a circulação de decisões e investimentos de capital, contemplando ainda a técnica do poder e da ideologia, que engloba o econômico, o político e o social. Rodrigues (2001, p. 16) reconhece esse processo, ao afirmar que “no Brasil, como nos demais países capitalistas, a terra urbana e as edificações integram as mercadorias do modo de produção capitalista”.

Partindo desse pressuposto, a especulação imobiliária interessa essencialmente aos proprietários fundiários que, muitas vezes, tornam-se promotores imobiliários, loteando, vendendo e construindo casas de luxo, como no caso do bairro Maria Preta, transformando-se em importantes geradores da dinâmica socioespacial dos espaços urbanos.

### **Considerações finais**

Compreende-se que atualmente em Santo Antonio de Jesus encontramos diversos agentes que agem na execução da reprodução espacial; entretanto, esses agentes adotam o capital e o poder como condição essencial da produção, executando apenas o molde atual do mercado, fundamentado apenas na produção capitalista, que fomenta uma organização da malha urbana de forma hierárquica, baseada no poder aquisitivo de seus moradores, o que produz formas de segregação induzida, atualmente, no bairro da Maria Preta.

Observa-se também na cidade que, entre os principais agentes envolvidos nesse processo de transformação do conteúdo do urbano, destacam-se o poder político e o econômico, que, em “parceria”, impactam sobre a produção do espaço e o cotidiano da cidade, visto que, nos últimos anos, principalmente na última década, o número de construção de novos empreendimentos, especialmente os condomínios e/ou loteamentos fechados é admirável para uma cidade do tamanho de Santo Antônio de Jesus.

Nota-se enorme número de construções desses empreendimentos voltados para uma classe de maior poder aquisitivo, entre muitas outras construções. O que nos chama a atenção é que, desde o início da década de 2000, o poder público municipal por meio da Lei do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santo Antônio de Jesus chama atenção para os problemas mencionados e motivados por essa urbanização. Portanto, compreende-se que o PDDU da cidade não consegue coibir “o atual modelo e instituir novos padrões” como enfatiza o próprio plano, especialmente no que se refere à propagação desordenada de empreendimentos imobiliários, que são inseridos de maneira inadequada em áreas próximas ao centro da cidade ou nas denominadas “áreas nobres”, e não consegue fazer cumprir as leis estabelecidas e sancionadas, especialmente, ao abordar, como afirma no documento, o uso socialmente nocivo e, principalmente, “anti-econômico” do solo urbano da cidade.

Entende-se, assim, que a existência do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano da cidade não garante sua execução, pois, conforme observamos, atualmente a ocupação urbana desenfreada em Santo Antonio de Jesus constitui-se num dos principais problemas socioambientais da cidade. Em função desse comportamento do poder público, que prioriza a conservação da estrutura produtiva do espaço urbano, surgem diversos conflitos e contradições inerentes à sociedade, por conta das relações de produção. Tais conflitos e contradições estão vinculados à divisão territorial do trabalho, à distribuição de renda, ao acesso à infraestrutura, aos serviços e bens de consumo.

Percebemos, dessa forma, que o poder político, através da administração pública, pode e tem condições de intervir na economia imobiliária santoantoniense através de mecanismos legais e, sobretudo, da implantação efetiva de políticas mais adequadas e justas, simples e transparentes, objetivando a integração entre as classes sociais e a urbanização da cidade. Contudo, o cumprimento da legislação não é algo fácil, pois implica jogos de poder e, nesse caso, nem sempre é a qualidade ambiental do lugar, nem o bem-estar social que prevalece sobre os interesses econômicos.

Entende-se que, dentro dessa lógica capitalista, o que verdadeiramente interessa é viabilizar economicamente os novos empreendimentos. Desse modo, as atividades produtivas capitalistas impõem aos habitantes seus objetivos, seu ritmo, seus interesses e agem como determinantes na conformação dos espaços. Todavia, deve-se observar que a concentração da riqueza na cidade é acompanhada pelo crescimento de várias problemáticas, especialmente a segregação socioespacial.

---

<sup>1</sup> O termo, dicionarizado como brasileirismo, tem como sinônimo apenas **recôncavo**, na acepção de "*extensa e fértil região da Bahia*" e deriva da situação geográfica, em torno da Baía de Todos os Santos, que guarda grande riqueza cultural e histórica. Segundo Milton Santos (2005), o Recôncavo Baiano foi aquele que ensaiou as primeiras manifestações de urbanização em relação ao restante do território nacional, logo, pode ser considerado como a primeira rede urbana no Brasil.

<sup>2</sup> As informações são oriundas de pesquisas e levantamentos correntes do IBGE, Censo 2010.

<sup>3</sup> O Diário Oficial da União de 10 de julho de 2001 regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal de 1988, e estabelece diretrizes gerais da política urbana, criando uma série de instrumentos voltados para o desenvolvimento urbano, sendo o principal o plano diretor.

<sup>4</sup> Designa-se de forma gentílica santoantoniense, as pessoas nascidas em Santo Antonio de Jesus, na Bahia.

<sup>5</sup> Utilizamos o termo hinterlândia, conforme concepção de Corrêa (1991, p. 86) quando nos referimos às cidades "subordinadas" economicamente a um centro urbano. Em nosso caso especificamente, quando nos referimos às cidades circunvizinhas que se relacionam economicamente com Santo Antônio de Jesus.

<sup>6</sup> De acordo com o Censo Demográfico 2010 do IBGE, em Santo Antônio de Jesus 87,2% da sua população residem na zona urbana.

<sup>7</sup> Para Corrêa (1997, p. 279) "as interações espaciais constituem um amplo e complexo conjunto de deslocamentos de pessoas, mercadorias, capital e informação sobre o espaço geográfico".

<sup>8</sup> Utilizamos durante o texto o termo "áreas nobres" para identificar os espaços dotados com infraestrutura adequada, que se encontrem próximos à área central da cidade e o solo urbano encontra-se sobrevalorizado.

<sup>9</sup> Delimitamos aqui como **centro da cidade**, a área que concentra as atividades comerciais e de serviços em Santo Antônio de Jesus-BA. Ou conforme M. Santos (2008, p. 63), nóculo principal da rede de vias urbanas [...] e de apresentar uma forte concentração de serviços todos os níveis, especialmente o comércio.

<sup>10</sup> Denominamos área de reserva os terrenos vazios, que não estão disponíveis para ocupação, e ficam concentradas nas mãos de especuladores aguardando a valorização daquele espaço.

<sup>11</sup> Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) é um sistema de cooperativas habitacionais comum em vários estados brasileiros.

## Referências

- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos sobre Cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007a.
- \_\_\_\_\_. **A cidade**. 8ª ed. São Paulo: Contexto, 2007b.
- \_\_\_\_\_. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Labur Edições, 2007c.
- CASTELLS, Manuel. **A Questão Urbana**. Nova Fronteira, 1983.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4ª ed. 6ª impressão. São Paulo: Ática, 2005.
- HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.
- MARX, Karl. **O capital: Crítica da economia política**. Vol. I, Livro Primeiro, TOMO 1. **O Processo de Produção do Capital**. Apresentação de Jacob Gorender, Coordenação e revisão de Paul Singer, Tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe. São Paulo: Ed. Nova Cultural, 1996.
- MUMFORD, Lewis. **A Cidade na História: suas origens, transformações e perspectivas**. 4ª. Ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.
- RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradias nas Cidades Brasileiras**. 9ª Ed. - São Paulo: Contexto 2001.
- SANTOS, Janio. **A reestruturação da cidade de Salvador: desigualdades e trama de interesses na lógica da centralidade urbana**. 2008. 402f. Tese (Doutorado em Geografia)-Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente.
- SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização: do pensamento único à consciência universal**. 16º ed., Rio de Janeiro: Record, 2008.
- \_\_\_\_\_. **A urbanização brasileira**. São Paulo: Ed. Edusp, 2005.
- \_\_\_\_\_. **Espaço e método**. São Paulo: Nobel, 1992.
- SLATER, Don. **Cultura do consumo & modernidade**. Tradução Dinah de Abreu Azevedo. São Paulo: Nobel, 2002.
- SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**. Tradução: Eduardo de Almeida Navarro, Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização**. 15ª ed. - São Paulo: Contexto, 2005.
- VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. 2ª Ed. São Paulo: Studio Nobel - FAPESP, 2001.
- LEI DO PLANO DIRETOR DE DESENVOLVIMENTO URBANO DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS (PDDU) – RELATÓRIO FINAL, 2002.