

# VALORIZAÇÃO DO SOLO E CONVERSÃO DE TERRA RURAL EM URBANA NA PRODUÇÃO DA CIDADE DE POÇÕES/BA

Jaíne Abreu Santana <sup>1</sup>  
Mário Rubem Costa Santana <sup>2</sup>

## RESUMO

O presente texto apresenta alguns resultados preliminares obtidos em uma pesquisa de mestrado em andamento<sup>3</sup>. A proposta visa instigar o debate acerca das recentes transformações na produção espacial urbana de Poções/BA, evidenciadas pelo processo de expansão urbana e consolidação dos loteamentos voltados as classes de maior renda, questionando a sua correlação com as novas orientações dos vetores de valorização econômica do espaço, que trazem consigo oportunidades para a atividade especulativa. Afinal, há o interesse não apenas na venda imediata dos lotes, mas também na estratégia de “estocagem” dessas áreas para futura valorização no mercado imobiliário. O processo de subdivisão da gleba em lotes é altamente atrativo para os proprietários das terras e incorporadores, e intencionalmente produzido para promover o aumento substancial no preço do solo. O valor de uso é subsumido pelo valor de troca, e a moradia, primordial a vida humana, torna-se um objeto de consumo fetichizado. Poções, notadamente, nos últimos sete anos, insere-se nessa nova lógica de uso do solo urbano, em que as franjas da cidade vêm sendo apropriada para acumulação e reprodução do capital, atraindo a atenção para investimentos públicos e para implantação de novos empreendimentos privados, propiciando a incorporação de um “novo” conteúdo social.

**Palavras-chave:** Produção do espaço urbano, Valorização econômica do espaço, Expansão urbana, Parcelamento do solo.

## ABSTRACT

This text presents some preliminary results obtained in ongoing master's research. The proposal aims to instigate the debate on the recent transformations in the urban spatial production of Poções/BA, evidenced by the process of urban expansion and consolidation of subdivisions specific to higher income classes, questioning their manifestation with the new orientations of the vectors of economic valorization of the city. space, which brings opportunities for speculative activity. After all, there is interest not only in the immediate sale of lots, but also in the strategy of “stocking” these areas for future appreciation in the real estate market. The process of subdividing land into lots is highly attractive to landowners and developers, and intentionally designed to promote a substantial increase in the price of land. The use value is subsumed by the exchange value, and housing, essential to human life, becomes an object of fetishized consumption. Poções, notably, in the last seven years, has been part of this new logic of urban land use, in which the fringes of the city have been focused on the accumulation and reproduction of capital, attracting attention to public investments and the implementation of new private ventures, enabling the incorporation of “new” social content.

**Keywords:** Production of urban space, Economic valuation of space, Urban expansion, Land subdivision.

<sup>1</sup> Mestranda do Curso de Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia - UESB, [jaine\\_a\\_s@hotmail.com](mailto:jaine_a_s@hotmail.com).

<sup>2</sup> Doutor pelo Curso de Arquitetura e Urbanismo da Universidade Federal da Bahia - UFBA, [mariorubem@uesb.edu.br](mailto:mariorubem@uesb.edu.br).

<sup>3</sup> A referida pesquisa de mestrado possui como órgão de fomento a Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia (FAPESB).

A abordagem centrada na expansão urbana está ganhando crescente importância dentro das análises relacionadas à sociedade capitalista. A conversão da terra rural em urbana, efetivamente ou meramente de acordo com o aspecto legal, representa um empreendimento deveras atrativo aos incorporadores urbanos. Por meio do parcelamento do solo multiplica-se a quantidade de porções de terra a serem vendidas, bem como há um incremento em seus preços. A posse privada impulsiona a obtenção de lucro através da exploração da natureza, do espaço coletivamente produzido e da força de trabalho, pela ânsia de valorização crescente, ao mesmo tempo em que se materializam na cidade áreas restritas a uma classe de renda, ao incorporar atributos que restringem o perfil socioeconômico do público consumidor. Nessa lógica, o valor de uso, necessário à realização da vida, é subsumido pelo valor de troca, e se manifesta na fetichização do consumo da moradia, em detrimento da necessidade de morar.

Expressão de uma totalidade, o município de Poções/BA, inclina-se a extensão gradual dos seus limites urbanos, como um meio de aumentar o quantitativo de terras a serem parceladas, tomando, inclusive, novas direções. Como resultado, desdobram mudanças fundamentais na estrutura interna da cidade, impulsionadas pelas ações dos diversos sujeitos que produzem o espaço urbano, em uma constante luta pela efetivação de seus interesses. A expansão da malha urbana, o crescimento econômico e populacional, entre outros fatores, tem gerado no interior da área urbana novas formas de apropriação com o objetivo de promover a valorização econômica do espaço. Assim, os loteamentos constituem, hoje, a principal atividade do mercado imobiliário na cidade de Poções, e é dentro desse cenário que será problematizada a produção capitalista do espaço, enfocando as formas de apropriação e comercialização desses lotes e imóveis na referida cidade, bem como o controle de terras com vistas a atividade especulativa, haja vista o quantitativo de lotes não edificados, mas que carregam significados sociais profundamente enraizados.

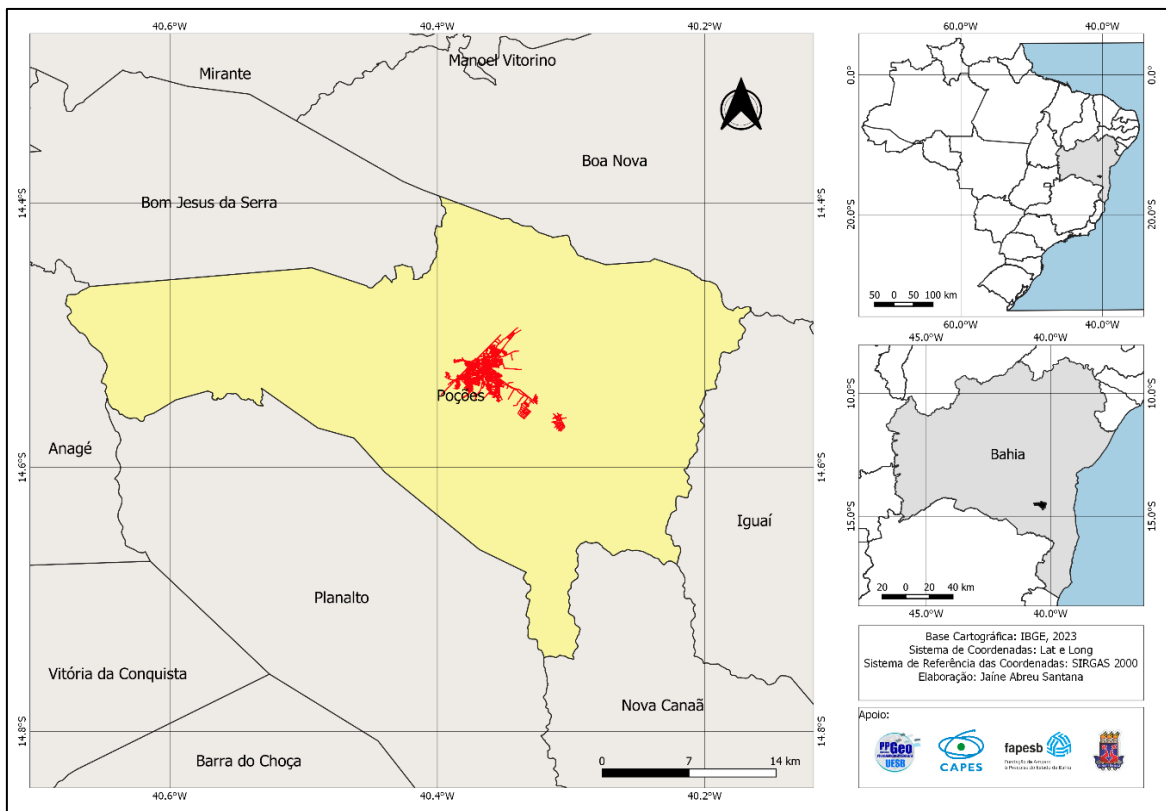
As franjas da cidade vêm sendo apropriada tendo por finalidade a acumulação e a reprodução do capital, e, nessa lógica, tem propiciado a incorporação de um “novo” conteúdo social. Nos contrastes da paisagem urbana poçoense, visualizam-se traços distintivos dos padrões arquitetônicos das edificações pertencentes às diferentes classes de renda, e essas manifestações físicas, e seus conteúdos, proporcionam a base para a análise crítica da interação entre a materialidade do espaço e a reprodução social. Além disso, a expansão da malha urbana torna os limites cidade-campo, no âmbito do observável, cada vez mais



ambíguos. Isso não significa o desaparecimento das suas distinções espaciais, cidade-campo são unidades dialéticas, um se constitui pelo e entre o outro. Sendo assim, ao incorporar área rural para finalidades urbanas, as relações cidade-campo se tornam mais complexas.

O município de Poções (Figura 01), situa-se na hinterlândia do estado da Bahia, a  $14^{\circ} 31' 48''$  de latitude Sul e a  $40^{\circ} 21' 54''$  de longitude Oeste. Limita-se com Planalto, Nova Canaã, Iguai, Bom Jesus da Serra e Boa Nova. Cortado pelas rodovias BR-116 e BA-262, o município assume papel de importante eixo de circulação e articulação para os fluxos em direção a Vitória da Conquista, Jequié e Itabuna, o que impacta positivamente no seu desenvolvimento econômico, principalmente, no processo de construção da unidade urbana. Desde a década de 1990, Poções passou a experimentar um notável aumento em sua população, embora tenha mantido certa estabilidade entre os anos de 2000 e 2010. Conforme os dados censitários do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2010, a população do município totalizava 44.701 habitantes, dos quais 34.259 residiam em áreas urbanas, e 10.042 em áreas rurais. Em 2022, a população total saltou para 48.293, isto é, um acréscimo, em números relativos, de 8%.

**FIGURA 01** - Localização da malha urbana e do município de Poções/BA, 2023.



Fonte: SANTANA, J. A., 2023.

Essas observações destacam a questão central deste estudo, que se traduz na análise das recentes transformações no desenho urbano de Poções, e suas implicações sócio-espaciais, em face da materialização dos loteamentos de médio e alto padrão nas franjas da cidade, em substituição a propriedades que antes eram utilizadas para fins agrícolas, bem como a correlação desse processo com as novas orientações dos fatores de valorização econômica do espaço, que trazem consigo oportunidades para a especulação. Tais problematizações emergiram de inquietações pessoais na experiência cotidiana, em busca de uma compreensão mais precisa, não somente sobre o tema em específico, mas também dos constantes desafios de viver na cidade capitalista. Objetiva-se ao escolher a cidade de Poções como campo de estudos, contribuir com o preenchimento de uma lacuna no que se refere à produção de conhecimento sobre a cidade, diante da ausência de pesquisas críticas quanto à produção do seu espaço urbano (geralmente, são de cunho inteiramente descritivo). Não se tem, contudo, a pretensão de esgotar o assunto, tampouco apontar conclusões definitivas ou apresentar as contradições em sua completude.

## **METODOLOGIA**

Para sustentar a discussão do tema em pauta, foi organizada uma proposta metodológica, a qual conta, em um primeiro momento, com a priorização da revisão bibliográfica, na busca por aprimorar a compreensão teórica de conceitos e dos debates que os envolvem. Para tanto, foram considerados livros, artigos, dissertações de mestrado e teses.

Na etapa subsequente, dada a carência de dados sistematizados referentes à produção do espaço urbano poçoense e à implantação de loteamentos, contou-se com levantamentos de informações em várias fontes, incluindo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI), a legislação brasileira em âmbito municipal, estadual e federal, a Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos de Poções e o Departamento de Tributos e Arrecadação da Secretaria de Finanças do município. Além disso, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com representantes do poder público e com proprietários de loteamentos na cidade, e visitas *in loco*, para levantar informações sobre os padrões de uso e ocupação do solo nas áreas loteadas, assim como os serviços e equipamentos urbanos coletivos disponíveis, tais como infraestrutura, acesso à água, energia, esgotamento sanitário, unidades educacionais e de saúde, calçamento, entre

Na fase de tratamento, os dados coletados foram tabulados e categorizados, resultando na geração de tabelas e mapas temáticos.

## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO SOB O CAPITALISMO

A produção do espaço é incessante, está em contínuo movimento, uma vez que tal processo é imanente à reprodução da sociedade. Mediante o trabalho, condição da existência humana, o espaço é construído na formação da sociedade, sendo resultado das relações que o homem mantém com a natureza, essas que se materializam no real concreto, atribuindo-lhe especificidades, e da forma como o próprio homem se constrói enquanto sujeito. Na proposição de Lefebvre (1974), produção e reprodução não se separam. O homem para atender suas necessidades, das mais básicas às mais supérfluas, carece da produção, criação de objetos, de coisas, de bens, assim por diante, e ao fazer isso, produz o espaço e a si mesmo. As relações de produção não existiriam sem as relações de reprodução, e essa última não existiria sem o espaço. O ato de produção/reprodução da vida, produção/reprodução do espaço estão dialeticamente imbricados.

Carlos (2020), ao partir da leitura lefebvriana, reforça essa questão sobre a dupla determinação da noção de produção, na sua avaliação, de um lado, tem-se a produção de objetos, produtos, mercadorias e a produção do espaço como condição da reprodução da vida; de outro, a subjetivação, a produção do mundo da mercadoria, com sua linguagem e representação. Para ela: “[...] ao mesmo tempo em que o homem produz o mundo objetivo (real e concreto), produz igualmente uma consciência sobre si – assim ele se produz no processo, como humano, consciência, desejos” (Carlos, 2020, p. 56). O homem humaniza a natureza, a impregna com a sua subjetividade, e enquanto a transforma, a objetiva por meio do trabalho.

Nos termos propostos por Lefebvre (1974), o espaço contém representações simbólicas dessa interferência de relações sociais (de produção e de reprodução), e as mantém em coexistência e coesão. Assim, ganha contornos a tridimensionalidade sobre a qual o autor desenvolve a sua teoria de produção do espaço: a prática espacial (percebido), as representações do espaço (concebido) e os espaços de representação (vivido). As três dimensões coexistem em qualquer espaço, independente da escala, numa interação “trialeética”, uma se define na negatividade das outras duas, isto é, um momento é a negação dos outros dois, mas em movimento constante, todos ocorrem ao mesmo tempo, um está

inscrito no outro, estão fundidos, sendo assim, não podem acontecer isoladamente, são apenas vistos de ângulos diferentes.

A prática espacial envolve produção e reprodução numa interação contraditória de domínio e apropriação, que resultam em conjuntos espaciais próprios a cada formação social, carregado de experiências cotidianas, percepções e interações do sujeito com o meio, é o que está posto e o que a realidade esconde. A prática espacial de uma sociedade revela o espaço em sua forma fluída. É o real. Como o homem reage às normas. É a prática em movimento; as representações do espaço estão conectadas a ordem imposta pelas relações de produção, as leis e normas. É o espaço ressignificado, planejado, projetado, organizado mediante interesses específicos, o dos cientistas, dos planejadores, dos urbanistas, e assim por diante. É a ideologia. A racionalidade do espaço, ligada aos conhecimentos, aos signos, aos códigos. Discurso, ao mesmo tempo, realidade. Não se pode mais desprender ideologia e o espaço social, o primeiro só adquire consistência intervindo no segundo, na sua produção; os espaços de representação revelam os simbolismos ocultos da vida social, e a arte. É o vivido através das imagens e símbolos, diferente do vivido da prática espacial, é como se lê essa prática. É a representação. Como ela se mostra na externalidade. Espaço dos “habitantes”, dos “usuários”, bem como de certos artistas, escritores e filósofos, é o que possibilita a fuga.

Em suma, o sujeito social vive imerso em regras (as representações do espaço/concebido), de tal modo que segui-las se torna um ato mecânico no cotidiano (como, no caso de algumas sociedades, andar, preferencialmente, pelo lado direito do caminho), e isso precede qualquer ato consciente sobre o espaço. Seguindo esse raciocínio, o entendimento dessas regras, a leitura das possibilidades dentro delas, constitui os espaços de representação/o vivido, e a maneira como o sujeito reage a essas normas, a prática espacial/percebido. Nessa última, as três dimensões se negam e se complementam do ponto de vista prático, e não se realizam na sua forma pura, já que há contradições.

Decerto, no contexto do capitalismo, o espaço produto histórico social torna-se ferramenta do capital, que para garantir sua reprodução continuada, necessita se expandir tanto no sentido geográfico, quanto socialmente falando, intensificando as relações de produção, os desejos e as necessidades humanas. Tal abordagem inspira-se em Harvey (2005, p. 64), para quem a expansão se configura na escapatória do capitalismo de suas próprias contradições, segundo o autor, a sobrevivência desse sistema está atrelada a existência ou criação de novos espaços para a acumulação, pois, se ele prevalece em todos os aspectos, esferas e em todas as partes do globo, acarretará em pouco ou nenhum espaço para a

acumulação adicional, sendo assim, em sua percepção, o crescimento populacional e a criação de novos desejos e necessidades seriam as únicas opções. Proporcionalmente a busca por maior acúmulo de capital, e, por consequência, a expansão espacial, insere-se também a ampliação das relações de controle do trabalho dentro da sociedade. O espaço, além de possuir os instrumentos para a produção de mercadorias, torna-se o próprio objeto de consumo, ao ponto de impor condições desiguais de uso a seu próprio produtor por meio do poder de compra. O espaço do sujeito nega o sujeito.

A expansão das relações capitalistas de produção afirmou o espaço como propriedade privada, objeto da valorização do capital, produzido sob a ótica da dialética valor de uso/valor de troca. Nessa condição, a cidade carrega em si a expressão mais contundente do desenvolvimento das forças capitalistas sobre o espaço, “o seu caráter de concentração, de densidade, viabiliza a realização com maior rapidez do ciclo do capital, ou seja, diminui o tempo entre o primeiro investimento necessário à realização de uma determinada produção e o consumo do produto” (Sposito, 2021, p. 64). Não é por acaso que Lefebvre (1974) direciona suas análises para a realidade urbana, pois inerente aos aspectos citados por Sposito, também em maior intensidade, estão às desigualdades sociais, o esfacelamento das relações, e a dicotomização do sujeito e o produto do seu trabalho. Através do espaço, o capitalismo exerce sua hegemonia e o espaço, por sua vez, reage a ele.

## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO POÇOENSE

Data do início do século XIX, a primeira evidência documentada sobre o então embrionário Arraial de Poções. Essa referência foi feita pelo viajante e desbravador alemão Príncipe Maximiliano de Wied-Neuwied, em sua passagem pelo Sertão da Ressaca<sup>4</sup>:

Em breve achei-me no pequeno “arraial” de Poções, cujo vigário pareceu-me grande apreciador de bebidas fortes, pelo menos a julgar pelo estado de completa embriaguez. O lugar conta uma dúzia de casas e uma capela feita de barro (Maximiliano, 1940, p. 427, grifo do autor).<sup>5</sup>

Esse retrato pitoresco, com um número limitado de casas e uma simples capela, estabelece as bases do que viria a ser um núcleo urbano em formação. No término do mesmo

---

<sup>4</sup> Uma extensa região entre os rios Pardo e de Contas, onde, atualmente, está situado o município de Poções.

<sup>5</sup> "Wied escreve "Os Possões", por onde se depreende que, à semelhança de outros topônimos, o determinativo deveria ter sido, a princípio, invariavelmente usado junto ao que ficou sendo depois, sozinho, o nome do lugar" (*ibid.*, p. 427).

seculo.com o desmembramento da, então, Imperial Villa da Victória<sup>6</sup>, sob a promulgação da Lei provincial nº 1.986 de 26 de junho de 1880 (SEI, 2001), cria-se o município com sede no Arraial de Poções sob a denominação de “Vila de Poções”, e este passa a abranger quase que metade do território antes pertencente a Imperial Villa da Victória, uma área de aproximadamente 11.194.239 km<sup>2</sup>, respectiva hoje aos municípios de Boa Nova, Bom Jesus da Serra, Caetanos, Dário Meira, Ibicuí, Iguai, Itagibá, Manoel Vitorino, Mirante, Nova Canaã, Planalto e o atual território de Poções. Enquanto efeito de um crescimento em números demográficos, econômicos e de área construída, manifestava-se um novo patamar da evolução urbana poçoense.

Essa situação vantajosa de Poções foi, certamente, um dos contribuintes para o embate de interesses entre grupos políticos locais, que desencadeou na transferência da sede municipal para a povoação de Boa Nova por duas vezes, a primeira delas, em 1903, pela lei estadual nº 522 de 17 de setembro de 1903, a qual deu origem ao município com o mesmo nome e suprimiu o de Poções. Estudos do IBGE (1958) apontam que dessa situação emergiu um considerável descontentamento da população poçoense, acarretando, no ano de 1910, uma reação armada contra o chefe político de Boa Nova, fazendo-se necessária a contenção de forças por parte da polícia baiana. Em 1918, portanto, a sede municipal retornou para Poções, e Boa Nova tornou-se distrito deste (lei estadual nº 1.238 de 20 de maio de 1918), mas isso não perdurou por muito tempo, em 1921, pela segunda vez, Poções tornara a pertencer a Boa Nova pela lei estadual nº 1.468 de 14 de maio de 1921, sendo restaurado definitivamente um ano depois, pela lei nº 1.564 de julho de 1922. Além das repercussões na vida urbana e na organização socioeconômica e política do município, Poções perdeu, praticamente, metade do território que envolvia originalmente, englobando agora uma área de aproximadamente, 5.746.128 km<sup>2</sup>, concernente a sete municípios atualmente (até 1903, equivalia a 12). Essa disposição geográfica permaneceu inalterada por três décadas. Em 1952, ocorrem os desmembramentos de Iguai e Ibicuí. Em sequência, registram-se os seguintes eventos: a criação de Nova Canaã em 1961, a formação de Planalto em 1962 e, finalmente, a origem de Bom Jesus da Serra e Caetanos em 1989. Com esses últimos, consolida-se a configuração espacial atual de Poções.

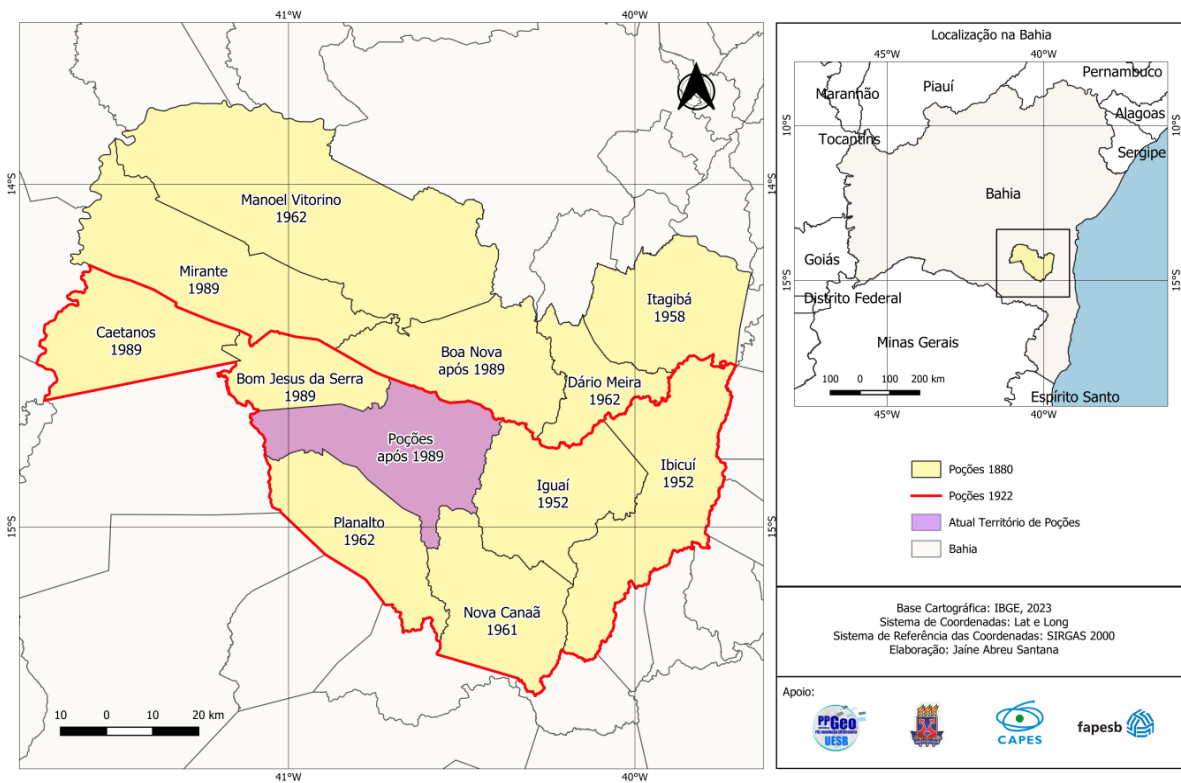
---

<sup>6</sup> O Arraial da Conquista, referente atualmente à Vitória da Conquista, eleva-se à categoria de vila em 1840, com o nome de Imperial Villa da Victória. Deste ano até 1880, englobava em seu território uma extensa área correspondente a 25 municípios atualmente: Manoel Vitorino, Itagibá, Mirante, Boa Nova, Dário Meira, Caetanos, Bom Jesus da Serra, Poções, Iguai, Ibicuí, Anagé, Planalto, Nova Canaã, Barra do Choça, Caatiba, Belo Campo, Itambé, Itapetinga, Cândido Sales, Ribeirão do Largo, Encruzilhada, Macarani, Maiquinique, Itarantim e o atual território de Vitória da Conquista.





**FIGURA 02** - Etapas da evolução e desmembramentos do território de Poções/BA, 1880-2023.



Fonte: SANTANA, J. A., 2023.

Em 1960, a população total da sede de Poções era de 23.934 habitantes, e destes 57,1% residiam na zona rural. Apesar disso, visualiza-se, nesse período, uma intensa mobilidade da população do campo para a cidade, em razão da seca duradoura que vinha afetando toda a Bahia. A população urbana cresce entre 1950 e 1960, 23,1%, isso significa, em números absolutos, um aumento de 6.678 pessoas. Nas décadas posteriores, essa proporção amplia-se ainda mais, em 1970 já eram 28%, e em 1980, 37,1%, acompanhando, assim, o aquecimento da urbanização que se desdobrou no Brasil, notadamente, a partir da década de 1970.

Contudo, na passagem dos anos de 1960 para os anos de 1970, existe em relação à população total de Poções, um acréscimo de 15.514 habitantes, impactando diretamente na redução, em número relativos, de pessoas vivendo na cidade, uma vez que esses novos residentes se concentraram massivamente na zona rural, a qual testemunhou um crescimento significativo, de 13.670 habitantes em 1960, para 28.386 em 1970. Há algumas explicações prováveis para tal evento: a inauguração da Rio-Bahia; e se liga a isso, o regresso de ex-moradores que haviam migrado para a região sudeste do país em busca de oportunidades de emprego, devido à seca na década de 1950, haja visto que nem todos encontraram as

oportunidades que esperavam; e o incremento de campanhas voltadas ao registro de nascimentos. Acrescenta-se a esse cenário, enquanto contribuinte para o mantimento do aumento da população rural no início da década de 1970, uma nova etapa de incentivos governamentais por meio do *Programa de Renovação e Revigoração dos Cafezais* do governo do General Médici, no intento de fomentar o cultivo de café em novas áreas e elevar a produtividade através da inserção de equipamentos e insumos na prática agrícola, posta em execução pelo extinto Instituto Brasileiro do Café (IBC).

Entre os municípios que multiplicaram suas lavouras, estava Poções, contemplado por mudanças sociais e econômicas profundas, particularmente, na configuração da propriedade das terras, e, por consequência, nas relações cotidianas e de trabalho. Esse formato mecanizado e orientado a produtividade, subordina o campo ao domínio da reprodução ampliada do capital. Isso capacita os grandes proprietários a ampliarem seus ganhos, e, em contrapartida, solidifica o desemprego e a precarização do trabalho, e o pequeno produtor se vê obrigado a abandonar seu local de moradia e identidade, dirigindo-se em direção à cidade. A tabela 01, a seguir, representa o exposto, resumindo em valores absolutos e relativos a mudança no perfil populacional de Poções.

**TABELA 01** – População residente total e por situação de domicílio, Poções/BA, 1940-2022.

Ano	População Urbana	%	População Rural	%	Total
1940 (Sede)	2.612	14,5	15.426	85,5	18.038
1950 (Sede)	3.586	19,8	14.508	80,2	18.094
1960 (Sede)	10.264	42,9	13.670	57,1	23.934
1970 (Sede)	11.062	28,0	28.386	72,0	39.448
1980 (Sede)	16.880	37,1	28.641	62,9	45.521
1991	24.873	65,7	12.961	34,3	37.834
1996	28.762	73,0	10.618	27,0	39.380
2000	31.801	71,9	12.412	28,1	44.213
2007	32.623	72,9	12.136	27,1	44.759
2010	34.659	77,5	10.042	22,5	44.701
2022	-	-	-	-	48.293

Fonte: Censo Demográfico – IBGE – 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022; Contagem da População – IBGE – 1996 e 2007.

Organização: SANTANA, J. A.

Ao confrontar os dados de população rural e urbana do censo demográfico de 1991, realizado logo após os dois últimos desmembramentos em 1989, dos distritos de Bom Jesus da Serra e Caetanos, visualiza-se a prevalência de uma população predominantemente urbana (65,7%), enquanto há um decréscimo significativo da população rural, a qual perdeu 28,6 pontos percentuais, em comparação ao ano de 1980. As décadas precedentes testemunharam

evolutivo, o qual encontra entre as décadas de 80 e 90 um impulso ao crescimento populacional urbano. Nesse quadro, se sucedem mudanças nas esferas social, econômica, política e cultural poçoense, alterando, simultaneamente, as suas formas e os seus conteúdos espaciais.

A atividade agrícola deixa de desempenhar o papel central na geração de empregos, impulsionando os setores secundário e terciário da economia. De imediato, os detentores de extensas terras nas proximidades da malha urbana em expansão, ao perceberem o potencial lucrativo da subdivisão da gleba em lotes, diante da procura crescente por moradia na cidade, passaram a investir na implantação de loteamentos. Nesse período, a responsabilidade pela infraestrutura como, redes de energia, água e esgoto, ficava a cargo do poder público, o que permitia a abertura de loteamentos sem incorrer nesse custo. No entanto, no final da década de 1990, entra em vigor a Lei de Loteamentos (Lei 658 de 18 de novembro de 1999), estabelecendo regulamentações para a criação de loteamentos e desmembramentos de áreas no município de Poções. Com essa nova legislação, o ônus da infraestrutura passou a ser responsabilidade do proprietário, que agora precisava incorporar esse custo ao valor do lote para a venda. Esse cenário resultou em uma desaceleração do processo que se prolongou por mais de uma década, sendo retomado *a posteriori* sob uma nova dinâmica.

## **CONVERSÃO DA TERRA RURAL EM URBANA**

Desde o ano de 2013, a cidade de Poções tem vivenciado um processo notável de consolidação do mercado de lotes urbanos, o qual ganhou um impulso significativo, especialmente, entre os anos de 2018 e 2019 (Tabela 02), com a aprovação para construção de 08 novos empreendimentos privados, remodelando o desenho urbano e fomentando novas formas de apropriação e valorização das franjas urbanas, antes destinadas, essencialmente, à reprodução da vida da classe trabalhadora mais precarizada. Desse processo, afloram-se as disputas pelo uso e ocupação do solo urbano, repercutindo diretamente na configuração espacial da cidade. Embora se insira em um contexto de expansão da malha urbana desde a década de 1990, foi a partir de 2013 que a atenção se voltou para a terra como um empreendimento, como uma potencial mercadoria, e na capacidade de transformar um ativo de baixo valor agregado em produtos imobiliários, fazendo aumentar em demasia os seus valores de troca.

**TABELA 02** - Loteamentos aprovados pela Prefeitura Municipal de Poções até agosto de 2023.

<b>Loteamento</b>	<b>Aprovado em</b>	<b>Número de lotes</b>	<b>Loteamento</b>	<b>Aprovado em</b>	<b>Número de lotes</b>
Alvorada Park	2018	107	Santo Expedito	2018	291
Águas do Sertão II	2014	379	São Francisco I	2015	339
Cidade Jardins	2014	1.076	São Francisco II	2015	303
Cidade Universitária	2019	1.320	Sol Nascente	2018	105
Flores de São José	2022	795	Villa Divina	2013-2020	839
Jardim Aeroporto	2017	700	Vista Bela I <sup>7</sup>	2017	100
Júlia Nunes	2019	114	Vista Bela II	2017	100
Parque Vitória	2019	230	Vista Bela III	2017	100
Rota dos Pássaros	2018	76	Vivendas do Bosque I	2018	309
Santa Cecília	2015	208	Vivendas do Bosque II	2021-2023	329

Fonte: Secretaria de Infraestrutura e Serviços Públicos de Poções/BA – Pesquisa de Campo – 2023.  
Organização: Jaíne Abreu Santana.

Além da segregação urbana por meio da oposição centro/periferia, verifica-se um novo coeficiente para a análise, em que o preço do solo terá variações dentro da própria periferia, fomentando formas de apropriação e valorização desiguais, a oposição entre uma periferia ocupada por uma população de renda mais alta, capaz de pagar pelo tipo de moradia e pela localização que lhes são mais atrativos, e uma periferia com pessoas empobrecidas, que não detêm recursos financeiros suficientes para a aquisição de um lote ou imóvel em tais empreendimentos, restando alternativas limitadas de habitação, quando não são inexistentes, moram onde e do modo que lhes são possíveis. Apesar de uma homogeneidade social no interior de cada uma delas, entre elas existe uma discrepância perversa. Sposito (2020) observa que tal relatividade da proximidade geográfica se deve aos muros e sistemas de controle do acesso aos espaços. É possível dizer mais, a segregação não é feita só através dos muros e sistemas de controle, mas também pela percepção das pessoas de “seu lugar” no espaço. O ideário capitalista penetra as relações cotidianas, de tal modo que independente da proximidade geográfica, nunca estiveram tão distantes, socialmente falando, ao ponto de não estabelecerem contato algum.

<sup>7</sup> O residencial Vista Bela I, II e III faz parte do programa Minha Casa, Minha Vida Faixa I.

O capital imobiliário se utiliza da necessidade de moradia, contrapondo esta enquanto crucial à sobrevivência humana e sua aquisição sujeitada ao modo como cada pessoa está inserida na estrutura produtiva da sociedade. Torna-a um negócio promissor, a atribui características que possam impulsionar a sua valorização e consumo, e a transforma na necessidade criada do mais belo, do mais chique, do novo, uma mercadoria cujo valor de uso é subsumido pelo valor de troca. Há, assim, uma elevação nos custos das unidades habitacionais devido a uma série de fatores, conforme pondera Rodrigues (2021): o não fracionamento da moradia, que engloba a terra e a edificação, e, por isso, entra no cálculo a renda do proprietário da terra, o lucro do construtor, e os juros dos financistas; a localização com relação aos equipamentos coletivos; e a infraestrutura nas proximidades. Desse modo, resta a população trabalhadora a procura por outros caminhos para prover essa demanda, como a autoconstrução. A moradia é a expressão maior das diferenças socioeconômicas no espaço, comportando características distintas, conforme a capacidade de pagar dos compradores, altera-se o tipo, o tamanho, a forma, e assim por diante. Em um cenário de valorização e especulação urbana, a obtenção de um imóvel configura-se como um benefício exclusivo, “a moradia torna-se um direito para quem tem como pagar por ela” (Alves, 2010, p. 193), e a luta pelo morar se apresenta como a luta pela realização da vida.

Rocha (2011), ao estudar a produção e valorização do espaço urbano de Vitória da Conquista/BA, faz considerações sobre a incorporação de terra ao espaço urbano, que podem ser estendidas a outras realidades. Para a autora, esse processo, é permeado por um duplo significado, o primeiro remete ao controle da terra urbana pelos proprietários que a monopolizam, que almejam produzir valor de troca ao inseri-la no mercado de terra urbana, e o segundo, relaciona-se ao espaço enquanto produto social, que é produzido de forma a atender às necessidades recriadas.

Para divulgação e comercialização dos lotes e imóveis são utilizados, de forma estratégica, os anúncios publicitários, veiculados de diferentes maneiras (rádio, outdoors, panfletos, redes sociais, sites, entre outros). Através do discurso da “moradia dos sonhos”, criam-se necessidades, ideários de felicidade, que poderão ser alcançados mediante a aquisição de tal mercadoria. O capital imobiliário utiliza-se de valores subjetivos, vende-se a ideia de tranquilidade, segurança, lazer, localização, vizinhança, entre outros. Nas figuras 03, 04, 05 e 06, é possível visualizar anúncios postados nas redes sociais destinadas à divulgação de empreendimentos imobiliários do município. Nota-se que as figuras 03 e 04 enfatizam a ideia de realização de um sonho, reforçada por uma gravura de uma família unida e feliz,



realizada ao conquistar a moradia própria. A propaganda do empreendimento habitacional “Júlia Nunes” (Figura 05) emprega enquanto estratégia de *marketing* a localização, haja vista a sua proximidade do centro urbano de Poções, o que propicia a maior facilidade de acesso às atividades comerciais e de prestação de serviços, bem como voltadas a administração pública, afinal, ao mesmo tempo em que o consumidor deseja ficar distante do “caos” do centro urbano, necessita dos serviços nele ofertados. O loteamento “São Francisco” (Figura 06), por sua vez, utiliza por atrativo a valorização do m<sup>2</sup>. O discurso do “estamos fazendo o melhor por você” é revestido de intencionalidades, no qual o principal objetivo é a venda do produto, neste caso, os lotes e/ou imóveis.

**FIGURA 03** - Anúncio publicitário do empreendimento imobiliário Júlia Nunes, localizado em Poções/BA.



Fonte: Página do empreendimento imobiliário no Instagram, 2023.

**FIGURA 04** - Anúncio publicitário do empreendimento imobiliário Cidade Jardins, localizado em Poções/BA.



Fonte: Página do empreendimento imobiliário no Instagram, 2023.

**FIGURA 05** - Anúncio publicitário do empreendimento imobiliário Júlia Nunes, localizado em Poções/BA.



Fonte: Página do empreendimento imobiliário no Instagram, 2023.

**FIGURA 06** - Anúncio publicitário do empreendimento imobiliário São Francisco, localizado em Poções/BA.



Fonte: Página do empreendimento imobiliário no Instagram, 2023.

O que se observa é que mesmo grande parte desses lotes estando sem edificação, ainda conta com uma infraestrutura que áreas nas proximidades são desprovidas. Isso porque firma-se na cidade uma hierarquia das localidades, em que há uma intencionalidade na distribuição

dos investimentos no espaço urbano, de modo a garantir a reprodução continuada do capital.

Não é o terreno em si que vai estabelecer o valor, é o entorno, ou seja, o nível de valorização do terreno será estabelecido conforme o acesso que sua localização proporciona a outros lugares da cidade, por exemplo, a distância em relação ao trabalho, a escola, ao comércio, e assim por diante. Além da localização, Carlos (2021, p. 48) indica outros fatores responsáveis pela formação do preço: o acesso à infraestrutura, a exemplo, da água, esgoto, luz, transporte etc.; a privacidade; e, complementarmente, fatores relacionados ao relevo, os quais influenciam nas alternativas de construção e nos custos. O trabalho cria valor, e, conseqüentemente, quanto mais trabalho for incorporado ao solo, mais valor será atribuído ao mesmo.

## VALORIZAÇÃO DIFERENCIAL E APROPRIAÇÃO PRIVADA DO SOLO URBANO

A valorização é a maneira pela qual o capital apropria-se de determinada mercadoria, e sustenta a sua autorreprodução, bem como a de uma estrutura organizacional substanciada pelo controle do trabalho e do sujeito em todas as instâncias. Para Marx (2011), a valorização, e, certamente, o processo de trabalho enquanto essência desta, concebem o processo de produção capitalista, ou ainda, a forma capitalista da produção de mercadorias.

Tal lógica estende-se ao espaço, e o submete à condição de objeto comercializável, pensado estrategicamente para a produção, conforme as premências da acumulação de capital e da valorização do valor. Godoy (2018, p.40), aponta que a propriedade privada da terra é elementar para se compreender o processo de valorização capitalista do espaço, em razão desta está vinculada ao estabelecimento do espaço-mercadoria, à medida que o reveste de valor de troca, por intermédio de um preço. Ademais, o autor propõe uma distinção entre a valorização capitalista do espaço e a valorização capitalista no espaço. O primeiro momento, na sua concepção, remete aos atributos naturais do espaço tornados, no capitalismo, recursos naturais. Assim sendo, são “atributos naturais que não possuem valor, mas possuem preço”; a valorização capitalista no espaço, por outro lado, implica a incorporação de valor ao solo, conforme agrega-se ao mesmo trabalho vivo. Neste caso, sinaliza Marx (1984, p. 711), “o capital pode ser fixado à terra, a ela incorporado, em caráter mais ou menos transitório [...] e em caráter mais ou menos permanente, como acontece com os canais de drenagem, obras de irrigação [...] etc” (apud Godoy, 2018, p. 40-41). O espaço passa a deter, então, valor de uso e valor de troca peculiares; o capital fixado ao solo torna-se condicionante do processo

produtivo, e, enquanto produto deste, o espaço transforma-se em objeto de consumo, subordinado aos mecanismos de mercado.

Com base nesta tese, é possível dizer que a valorização não é um acaso, ela é intencionalmente produzida, enquanto expressão da realização da propriedade privada, conforme as leis da reprodução do capital, e, em vista disso, redefine o conteúdo e a lógica da produção espacial de maneira frequente, sobretudo, da cidade, *locus* de concentração das atividades produtivas, da força de trabalho, e da infraestrutura necessária para a produção e para a circulação de mercadorias, condição *sine qua non* para a acumulação capitalista. Nesse seguimento, impõe-se à sociedade restrição de acesso aos lugares e limites à realização da vida. A valorização, além de uma manobra ideológica, própria do capitalismo, possui manifestações concretas (Rocha, 2011). Dito isso, pode-se afirmar que:

Sob esse modo de produção, o espaço é, antes de tudo, objeto veículo e produto do capital. Por isso mesmo, em termos das determinações gerais, o processo de valorização capitalista do espaço não é outro que a própria valorização do capital. Por outro lado, como o espaço real é um atributo da materialidade, o próprio movimento do capital, enquanto história de homens e lugares reais, manifesta-se espacialmente desigual (Moraes e Costa, 1987, p. 168).

Este cenário confere ao espaço urbano, em concordância com Carlos (1986), uma dupla configuração quanto ao uso do solo, por um lado, o uso voltado a produção e reprodução do capital, atendendo a realização da *mais-valia*, por outro, o uso associado a reprodução social, tanto da força de trabalho, quanto da população como um todo. Na análise feita por Carlos, no primeiro quadro, a cidade apresenta-se enquanto sustentáculo material para a produção, inserindo-se no processo de reprodução do capital na qualidade de capital fixo; no segundo, aparece como meio de consumo coletivo. Na mesma direção, Harvey salienta que "[...] conceitualmente, o ambiente construído pode ser dividido em elementos de capital fixo a serem utilizados na produção (fábricas, rodovias, ferrovias etc.) e em elementos de um fundo de consumo a serem utilizados no consumo (casas, ruas, parques, passeios etc.)" (1982, p. 7, grifo do autor), e faz uma ressalva quanto a certos elementos que podem funcionar de ambos os modos, dependendo de seu uso, cita a título de exemplo, as ruas e os sistemas de esgoto.

A cidade não é, simplesmente, meio de acumulação, ela é lugar de realização da vida em todas as suas dimensões, e, também, meio de acumulação, é o lugar da produção de objetos, e é objeto da atividade humana. Sendo assim, em seu movimento de produção,



violento conflito entre as demandas concernentes a lógica da reprodução ampliada e as necessidades da sociedade, resultante do poder monopolístico atribuído pelos imperativos da propriedade privada, os quais conferem o domínio sobre a apropriação da renda, e sobre o próprio espaço. A cobiça pelo consumo do espaço urbano desdobra na desigualdade sócio-espacial, através dos diferentes modos de apropriação da cidade, que ocorrerá consoante ao poder de compra de cada indivíduo, relativizando o seu uso e ocupação, isto é, quanto menor a capacidade de pagamento, menores serão as chances de posse do solo urbano em áreas estrategicamente localizadas na cidade. A propriedade privada da riqueza estabelece acessos desiguais, exteriorizando no real concreto uma cidade segregada, e permite aos seus detentores se apoderarem de atributos locais tendo por pretensão a valorização espacial, bem como das benesses advindas com ela. O urbano é a manifestação mais contundente da dicotomização produtor/produto, ou melhor dizendo, sociedade/espaço, onde valor de uso (a cidade como lugar de consumo coletivo de bens e serviços) e valor de troca (a cidade como lugar da produção, distribuição, circulação e troca de mercadorias) se afirmam e se negam constantemente, em uma contradição forjada pelo próprio capital.

Para além do espaço enquanto condição de existência, o urbano exhibe diferenças de acesso a habitação, ao lazer, ao transporte, aos equipamentos, e a todos os outros elementos que integram os momentos da vida cotidiana, revelando um espaço desigual, que reproduz, concretamente, uma sociedade hierarquizada, dividida em classes, o qual se explica nas formas de valorização do solo. Esse processo segregativo não é natural, é imposto por uma racionalidade da produção capitalista do espaço, enquanto premissa para seu *modus operandi*, o qual envolve artifícios de manipulação espacial, com o propósito de garantir a expansão do valor de troca, como efeito do seu consumo, e, portanto, redefine os usos e reduz o cidadão a mero usuário de um meio de consumo coletivo (segundo a reflexão de Carlos (1986), já discutida acima); “as segregações que destroem morfologicamente a cidade e que ameaçam a vida urbana não podem ser tomadas por efeito nem de acasos, nem de conjunturas locais” (Lefebvre, 2001, p. 99). A cidade capitalista é parcelada, é constituída de pedaços, de contrastes, ela é, dialeticamente, e intencionalmente, abundância e carência, valorização e desvalorização. Produzida de forma socializada para consumidores economicamente privilegiados, nega a sua própria essência (produto social e histórico), e torna-se, nas mãos da classe de maior renda, um instrumento de poder. Nesse passo, tal classe é capaz de moldar o espaço à sua maneira, atendendo à lógica de mercado, e assegurando a fruição da concentração da riqueza.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O espaço urbano é símbolo dos conteúdos das forças dominantes que direcionam suas intenções na cidade. O resultado é a intensificação do processo segregativo por meio da valorização diferenciada, que resulta de uma lógica econômica aplicada tanto aos terrenos, quanto as melhorias urbanas.

Por trás dos discursos do “bairro do futuro”, “lugar para ser feliz”, “um novo conceito de moradia”, alicerça-se a necessidade do capital de se reproduzir, e a busca incessante por novas estratégias que promovam a produção e o consumo, e, conseqüentemente, solucione problemas que emergem como resultado do próprio processo produtivo, os quais o capital se apropria em seu discurso e utiliza como álibi para a venda. Tais transformações invadem as práticas cotidianas. Para além do afastamento dos sujeitos de baixa renda das áreas valorizadas e de suas proximidades, à medida que novas formas urbanas são construídas (alterando, inclusive, as funções desses lugares), as relações de vizinhança se tornam cada vez mais vazias, assentadas apenas em cordialidades, desfazendo as relações que, antes, tendiam mais ao pessoal/familiar.

Esta não é uma materialidade exclusiva de Poções, mas parte de um contexto produtivo maior, da perpetuação de uma lógica monopolista e financeira, que é emblemática da atual fase do modo de produção vigente. Isso se manifesta, entre outros fatores, no empobrecimento da classe trabalhadora, na falta de políticas governamentais adequadas e no aumento da mobilidade espacial campo-cidade. Diante disso, torna-se fundamental considerar na análise a expansão em escala global da acumulação capitalista, que requer a valorização espacial como mecanismo para ampliar mercados e a extração de mais-valor. De acordo com Moraes e Costa (1987, p. 168), à medida que o espaço é condição e produto do capital, a valorização capitalista do espaço configura-se na valorização do capital, para os autores, “valorização para a valorização”. Assim, posicionar as estratégias locais dentro do contexto do sistema capitalista global, oportuniza a análise de como esse sistema configura a dinâmica sócio-espacial em um nível mais imediato.

ALVES, Glória da Anunciação. **O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação**. São Paulo: FFLCH, 2010.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A cidade**. 9. ed. São Paulo: Contexto, 2021.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Da “organização” à “produção” do espaço no movimento do pensamento geográfico. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2020. p. 53-73.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A (re)produção do espaço urbano: o caso de Cotia**. Tese (Doutorado em Geografia Humana) – Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo. São Paulo, p. 449. 1986.

GODOY, Paulo Roberto Teixeira de. Categorias marxistas e análise do processo de valorização capitalista do espaço. **Revista Formação (Online)**, v. 25, n. 45, p. 35-50, maio/ago. 2018. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/5512/4509>. Acesso em: 10 out. 2022

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. Tradução de Carlos Szlak. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Tradução de Flávio Villaça. **Espaço e Debates**, São Paulo, v. 6, p. 6-35, 1982. Disponível em: <https://edisciplinas.usp.br/mod/resource/view.php?id=2628561&forceview=1>. Acesso em: 08 maio 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censos demográficos do Brasil - Bahia**, 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010 e 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 20 jul. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Contagem da População - Bahia**, 1996 e 2007. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/>. Acesso em: 20 jul. 2023.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Enciclopédia dos municípios brasileiros**. Rio de Janeiro: IBGE, v. 21, 1958.

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

LEFEBVRE, Henri. **La production de l'espace**. Primera edición. Paris: Éditions Anthropos, 1974.



MARX, Karl. **O capital**: crítica da economia política – Livro I – O processo de produção do capital. Tradução de Rubens Enderle. 2. ed. São Paulo: Boitempo, 2011.

MAXIMILIANO, Príncipe de Wied Neuwied. **Viagem ao Brasil**. Tradução de Edgar Sussekind de Mendonça e Flávio Poppe de Figueiredo. São Paulo: Companhia Editora Nacional, 1940.

MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia crítica**: A valorização do espaço. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1987.

ROCHA, Ione dos Santos. **Produção e valorização do espaço urbano de Vitória da Conquista**: uma análise das estratégias e transformações no bairro Boa Vista. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Bahia. Salvador, p. 153. 2011.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras**. 10. ed. São Paulo: Contexto, 2021.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. **Capitalismo e urbanização**. 16. ed. São Paulo: Contexto, 2021.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: Escalas, diferenças e desigualdades socioespaciais. *In*: CARLOS, A. F. A.; SOUZA, M. L. de; SPOSITO, M. E. B. (org.). **A produção do espaço urbano**: Agentes e processos, escalas e desafios. São Paulo: Contexto, 2020. p. 123-145.

SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA BAHIA (SEI). **Evolução territorial e administrativa do Estado da Bahia**: um breve histórico. Salvador: SEI, 2001.