



## A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO COM A CONSTRUÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS EM ÁREAS RURAIS DE VITÓRIA DA CONQUISTA - BA<sup>1</sup>

Franciane Borges Varges dos Santos<sup>2</sup>

Mirian Cléa Coelho Almeida<sup>3</sup>

### Resumo

Com o objetivo de analisar as estratégias de produção do espaço urbano praticadas pelo mercado imobiliário para garantir uma maior acumulação do capital, com a instalação dos condomínios fechados de lazer em espaços rurais, no município de Vitória da Conquista, esta pesquisa foi realizada tendo como base a observação em campo, o levantamento de dados secundários e entrevistas. Foram identificados dois empreendimentos às margens da BR116, que corta a malha urbana, utilizada como fator de valorização por possibilitar acesso rápido, junto a outros fatores como segurança, o conforto, a sensação de pertencimento a determinada classe social que concentra riqueza – o *status*, o bem-estar e a natureza dentro da lógica social do capital que serve para potencializar o valor de troca do solo. Para o capital, tudo que pode agregar valor de troca é transformado em mercadoria, crescendo a renda fundiária enquanto reproduz a segregação do espaço urbano nas áreas rurais. Condição que cobra maiores investimentos públicos voltados a atender as populações que se inserem no processo de produção desses espaços; ampliam as áreas urbanas incidindo na necessidade de maior fiscalização frente a ilegalidade de alguns empreendimentos que custam mais aos cofres públicos, uma vez que essas áreas se tornam adensadas e desfavorecem as atividades características do modo de vida rural ao tempo em que potencializa a acumulação de riqueza do mercado imobiliário.

**Palavras chave:** Produção do espaço, urbano, rural, Estado e renda fundiária.

### Abstract

With the aim of analyzing the urban space production strategies practiced by the real estate market to guarantee greater capital accumulation, with the installation of closed leisure condominiums in rural spaces, in the municipality of Vitória da Conquista, this research was carried out based on field observation, secondary data collection and interviews. Two developments were identified on the banks of BR116, which cuts through the urban fabric, used as an appreciation factor for enabling quick access, along with other factors such as security, comfort, the feeling of belonging to a certain social class that concentrates wealth – status, well-being and nature within the social logic of capital that serves to enhance the exchange value of the soil. For capital, everything that can add exchange value is transformed into merchandise, increasing land income while reproducing the segregation of urban space in rural areas. Condition that requires greater public investment aimed at serving the populations that are part of the production process of these spaces; expand urban areas, focusing on the need for greater supervision in the face of the illegality of some projects that cost more to the public coffers, since these areas become denser and disfavor the activities characteristic of the rural way of life while enhancing the accumulation of wealth of the real estate market.

**Keywords:** Production of space, urban, rural, State and land rent.

<sup>1</sup> Pesquisa apresentada ao programa de Pós-Graduação em Geografia-PPGEO da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB, para a obtenção do título de Mestre em Geografia no ano de 2022.

<sup>2</sup> Mestranda em Geografia Programa de Pós-graduação em Geografia (PPGEO) da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB). Email: [francivarges@hotmail.com](mailto:francivarges@hotmail.com).

<sup>3</sup> Doutora em Memória, Linguagem e Sociedade. Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGeo) da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB). Email: [miriam.coelho@uesb.edu.br](mailto:miriam.coelho@uesb.edu.br).

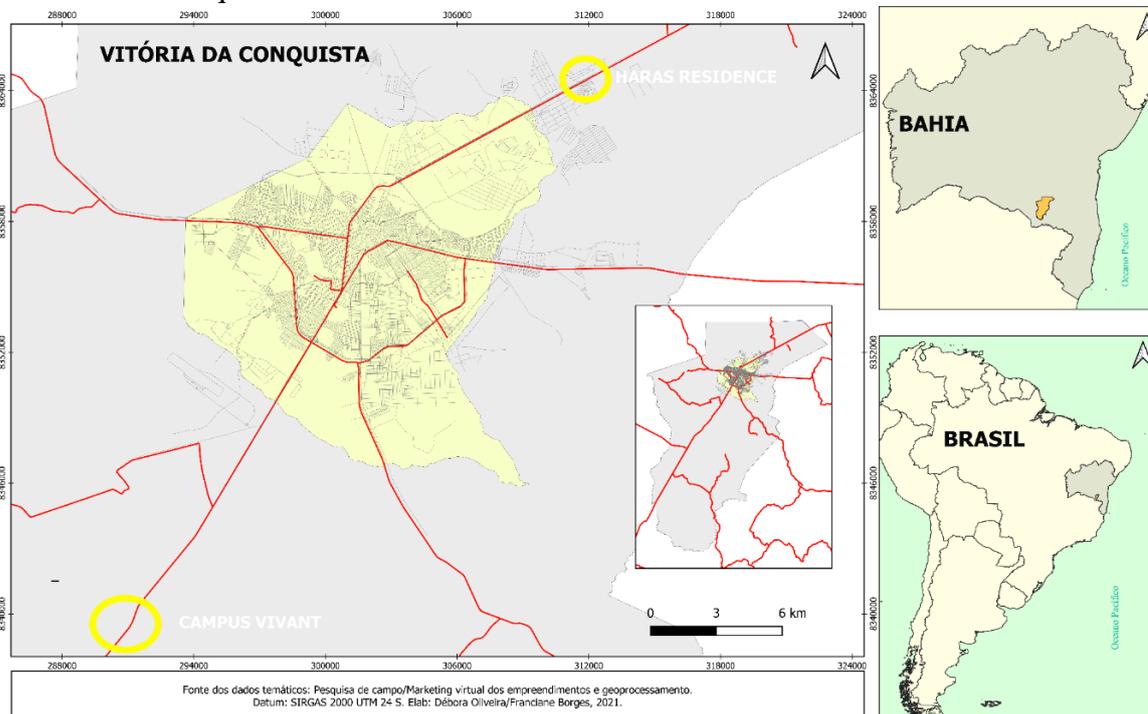


## INTRODUÇÃO

A desigualdade de classes sociais que se revela em morfologias diferenciadas dentro da malha urbana das cidades brasileiras, assim como da conquistense, caracteriza um processo de segregação decorrente da ação da especulação imobiliária que é visualizado, também, nas áreas rurais com a instalação dos condomínios fechados de lazer.

Essa tendência foi percebida no município inicialmente sempre as margens da BR 116 que atravessa a malha urbana. A nordeste, no Distrito de José Gonçalves com a instalação do Haras Residence e, a sudoeste, no Distrito de Iguá com o Campus Vivant (Mapa 1).

Mapa 1 – Localização do município, do distrito sede e das áreas de estudo da pesquisa – Vitória da Conquista – 2021.



Fonte: Santos, F. B.V. dos. Pesquisa de campo. Elaborado por Débora Oliveira/Franciane Santos, 2021.

Com a instalação destes dois grandes empreendimentos, outros de menor porte foram e continuam sendo edificados no município nas imediações desses e em diferentes direções, a saber, na BR 415 e nas BA 263 e 265, alcançando os limites de municípios vizinhos. Fato que denota que o objeto da presente pesquisa é produto de um processo amplificado de reprodução do capital que se movimenta geograficamente articulando estruturas já concretizadas historicamente como as vias de circulação físicas, informacionais e da presença de outras atividades produtivas do município que geram capitais ávidos de circulação e reprodução,



também a partir de novas mercadorias imobiliárias. E para ampliar a reprodução do capital faz-se uso do poder político que esse processo detém, alterando leis, redirecionando planejamentos e intensificando desigualdades, ao mesmo tempo que orientam novos gastos aos cofres públicos, enquanto potencializam a acumulação de riqueza. Foi essa a realidade concreta que orientou a pesquisa cujo objetivo central foi o estudo das relações de produção do espaço urbano com a construção de condomínios fechados em áreas rurais de Vitória da Conquista, na crença que tal estudo seja basilar para o entendimento mais amplo dos processos espaciais que se operacionalizam no município, e pode suscitar discussões e decisões de ordenamento do solo.

## **METODOLOGIA**

A condução do processo de investigação foi realizada tendo como base a pesquisa bibliográfica, documental e de campo.

Na pesquisa bibliográfica foi revisitado os conceitos que envolvem a produção desigual do espaço, como: capital, campo, cidade, renda da terra e Estado com a finalidade de compreender as engrenagens postas, historicamente, na tríade Estado/Capital/Trabalho e as contradições desse processo na sociedade urbana.

A pesquisa documental foi realizada com base análise de documentos utilizados para ordenamentos do solo urbano, como leis, instruções normativas e decretos a nível federal e municipal. Considerou-se necessário conhecer as mudanças na legislação que regulam as áreas urbanas e rurais para atender a instalação desses empreendimentos, bem como, as estratégias do mercado imobiliário de valorização utilizadas para atingir uma maior acumulação do capital nas áreas rurais, para compreender como a renda fundiária se insere no processo de reprodução do capital em suas tramas com a produção do espaço urbano.

Na pesquisa de campo buscou-se entender de que forma as ações públicas colaboram para gestão do espaço sob a lógica da propriedade privada do processo de financeirização da moradia.

Foram realizadas entrevistas no setor público para compreender o processo de gerenciamento do uso do solo, legalização e fiscalização dos empreendimentos. Sendo entrevistados os representantes da Câmara de Vereadores, da Secretaria de Infraestrutura e Mobilidade Urbana e do INCRA em Vitória da Conquista. Além da gerência da Caixa Econômica Federal na cidade como a finalidade de conhecer quais programas de financiamentos são viabilizados pelo Estado para contemplar estes empreendimentos no processo de construção e da comercialização.



No setor privado para conhecer as estratégias do processo de transformação do espaço em mercadoria voltada à obtenção de lucro, foi levantado o perfil do empreendimento a partir de peças publicitárias e dos discursos do marketing, seguido de entrevistas junto aos incorporadores. O levantamento do perfil dos consumidores e moradores dos empreendimentos em estudo, e de suas impressões sobre os mesmos foi realizado por meio de formulário eletrônico em razão do isolamento social imposto pela pandemia do SARS-COV 19.

Por meio das pesquisas documental e de campo, foi possível conhecer e compreender como se dá a atuação Estado junto a indústria da construção civil por meio das políticas de financiamento habitacionais, de ações legislativas e dos momentos de ingerência. As estratégias construtivas arquitetônicas que colaboram para ideia de segurança e bem-estar junto a natureza para promover maior extração de renda da terra também foram observadas no estudo.

Por fim, foram realizadas correlações entre as informações primárias levantadas com as narrativas presentes no material publicitário e nas entrevistas com os empreendedores, com gestores da administração pública municipal e com os proprietários, cujas análises estão apresentadas neste artigo de forma sucinta, uma vez que o presente texto se constitui uma síntese de dissertação com o mesmo título.

## **REFERENCIAL TEÓRICO**

Os interesses de potencialização da acumulação do capital personificam as relações sociais e os espaços rural e urbano se valendo de diferentes técnicas em momentos distintos, do domínio do solo e do uso da força de trabalho para criação de valor e de novas mercadorias. Combinando áreas, concentrando e desconcentrando capital enquanto manifestam o urbano no processo de produção do espaço com único intuito de geração de sobrelucro, como explica a teoria do desenvolvimento desigual e combinado, baseando-se no trabalho de autores como Neil Smith (1988) e David Harvey (2005).

A teoria do desenvolvimento desigual e combinado foi esboçada por Trotsky no ensaio publicado em 1906 em que postula que há uma desigualdade de ritmo técnico que possibilita um desenvolvimento desigual e reproduz uma realidade concreta igualmente desigual. Realidade de todos os espaços, em diversos tempos e escalas geográficas onde o processo de reprodução do capital se incrusta e cria possibilidades dinâmicas e regenerativas de acumulação. Por isso a relevância da teoria, ao possibilitar a compreensão das “leis sociais” que as dão suporte como a lei da desigualdade dos ritmos e contribui para uma melhor compreensão do processo de produção do espaço geográfico capitalista. Sobre isso, Trotsky (1977) esclarece:

A desigualdade do ritmo, que é a lei mais geral do *processus* histórico, evidencia-se com maior vigor e complexidade nos destinos dos países atrasados. Sob o chicote das necessidades externas, a vida retardatária vê-se na contingência de avançar aos saltos. Desta lei universal da desigualdade dos ritmos decorre outra lei que, por falta de denominação apropriada, chamaremos de lei do desenvolvimento combinado, que significa aproximação das diversas etapas, combinação das fases diferenciadas, amálgama das formas arcaicas com as mais modernas. Sem esta lei, tomada, bem entendido, em todo o seu conjunto material, é impossível compreender a história da Rússia, como em geral a de todos os países chamados à civilização em segunda, terceira ou décima linha (p. 25).

Na Geografia, a análise do desenvolvimento desigual tornou-se tema de pesquisa a partir da década de 60 do século XX com a instituição da Geografia Crítica e permanece relevante para uma análise político econômica concreta, como afirma Neil Smith (1988, p.149), pois “[...] hoje o processo de desenvolvimento desigual apresenta-se em contornos mais nítidos em todas as escalas espaciais do que em qualquer outro período anterior”.

David Harvey e Neil Smith são autores da contemporaneidade que muito contribuíram para valorização e utilização da teoria voltada a explicar as diferenças de desenvolvimento que se processam geograficamente desiguais. Entende-se que a paisagem geográfica “não é produto passivo”, como afirma Harvey (2016, p.139), os autores retomam discussões como a apropriação ideológica da natureza, do trabalho e a utilização do Estado para favorecer uma melhor compreensão da lógica social que impera na produção do espaço desde o capitalismo industrial, intensificando desigualdades. Smith (1988) conclui que “[...] a desigualdade espacial não tem sentido algum, exceto como parte de um todo que é o desenvolvimento contraditório do capitalismo”.

Harvey (2013) argumenta que no desenvolvimento do capitalismo sobre o espaço e capital procuram as melhores condições para se reproduzir, ou seja, o capitalismo se desenvolve em um ambiente geográfico variado que abarca grande diversidade na liberdade da natureza e na produtividade do trabalho, acrescentando que as diferenças históricas e geográficas não são meros resultados do atraso do desenvolvimento, mas resultado ativo do processo de desenvolvimento próprio capitalismo.

O deslocamento do capital concentrado dos grandes centros para o interior do estado, em busca de terras baratas devido a menor concentração tecnológica advinda de distintas atividades, o mercado consumidor, possibilitaram novas concentrações em áreas rurais onde a margem de acumulação tende a ser maior em decorrência da manifestação de novas centralidades urbanas.

É a compreensão desse processo que a presente pesquisa pretendeu evidenciar para se entender as formas e os conteúdos presentes, tanto no espaço urbano ou rural, ou na relação entre ambos, pois a produção do espaço não se faz, contudo, sem contradições.

Contradições estas, que se materializam por meio da diferença do preço da terra entre a cidade e o campo que colaboram para o aumento da extração da renda da terra pela imposição de relações urbanas. O capital tem que acabar com todas as relações no campo (rurais) estabelecidas com base no uso, desvalorizá-las para que possa intensificar sua acumulação e, nesse processo, trazer a troca tão característica do urbano para o campo. Tem que possibilitar a mobilidade<sup>4</sup> da força de trabalho e circulação<sup>5</sup> para se reproduzir e faz isso à medida que muda a forma de extração da renda da terra.

O capital submete o uso dos lugares ao valor de troca, conforme enfatiza Carlos (2004), quando aponta que na lógica do valor de troca o lazer, a presença e os passos são restritos a lugares normatizados e privatizados, vigiados; enquanto apresenta a análise marxista da obra de Lefebvre sobre a discussão.

Esse fato é consequência da “vitória do valor de troca sobre o valor de uso”, constatada por Lefebvre em muitos de seus livros, isto é o espaço se reproduz no mundo moderno alavancado pela tendência que o transforma em mercadoria, o que limitaria seu uso às formas de apropriação (Carlos, 2004, p.14).

Nesse passo, o espaço tornou-se, então, um meio de garantia da perpetuação das desigualdades sociais que são necessárias à reprodução do capital.

O espaço tornou-se instrumental, meio, é repartido em lugares prescritos, tem seus fluxos organizados por regras institucionais para conservar as relações de produção capitalistas. “Lugar e meio onde se desenvolvem estratégias, onde elas se enfrentam, o espaço deixou de ser neutro, geográfica e geometricamente, há muito tempo” (Lefebvre, 2016, p. 9).

Nos centros urbanos os eixos de valorização são estabelecidos com base nas condições de acessibilidade oferecidas às camadas média e alta da população, acrescentando às “mais-valias fundiárias urbanas”<sup>6</sup>, nas áreas rurais, parcelas de solo também tem recebido alguns

---

<sup>4</sup> Mobilidade da força de trabalho – condição de exercício da liberdade de se deixar sujeitar ao capital e de se tornar mercadoria cujo consumo se tornará valor. (Gaudemar, 1977)

<sup>5</sup> Circulação da força de trabalho – momento de submissão da mobilidade do trabalhador às exigências do mercado, se deslocando de uma esfera para outra em virtude das crises e da necessidade do próprio trabalhador. (Gaudemar, 1977)

<sup>6</sup> A mais valia fundiária urbana corresponde ao incremento de valor da terra em função de benfeitorias urbanas feitas no terreno ou em seus arredores.

benefícios de infraestrutura urbana e a dispor de serviços para atender camadas média e alta da população, com a instalação dos condomínios fechados.

Estes servem a extração da renda da terra, uma vez que o capital cria uma nova fonte de valor da terra nas áreas rurais, que não mais a produção agrária. Marx (1986) embora escreva sobre extração da renda da terra em outro contexto histórico, colabora para compreensão da realidade presente quanto explica como a renda da terra se estabelece: ora a partir da exploração do excedente do trabalho coletivo pelo proprietário de terra que se torna produtor capitalista, ora quando o proprietário cede a terra a um arrendatário que irá fazer a extração da *mais-valia* por meio de um contrato de uso da terra. Trata-se de uma remuneração ao direito de posse que é transferida ao capitalista como direito de exploração do solo.

Em tempos de capital financeiro, a *mais-valia* repassada não necessariamente é produzida no mesmo local, mas garante inicialmente a renda absoluta<sup>7</sup> ao proprietário fundiário e, posteriormente, a de monopólio<sup>8</sup> ao incorporador que extraí também da terra renda diferencial II mediante a instalação de especificidades urbanas nestes empreendimentos.

Para Harvey (2005), a renda monopolista importante para se entender como o processo de globalização contemporâneo se relaciona com as localidades “[...] surge porque os atores sociais podem aumentar seu fluxo de renda por muito tempo, em virtude do controle exclusivo sobre algum item, direta ou indiretamente, comercializável, que é em alguns aspectos, crucial, único e irreplicável” (Harvey, 2005, p.222) – a terra. A renda de monopólio também pode ser extraída pelo proprietário fundiário e o incorporador especulando valores futuros. A renda monopolista cria a possibilidade de renda diferencial II.

A renda diferencial é possibilitada pelo fator localização. David Ricardo, primeiro teórico a conceituá-la a define como a renda “[...] gerada devido à escassez das terras e a diferenciação da produtividade entre elas, paga ao proprietário pelo uso das forças originais e indestrutíveis” (Ricardo, 1996, p.50). Sendo assim, considerando que as terras têm capacidade produtiva distintas, as áreas com melhores terras seriam mais valorizadas. Ao aplicar o conceito do autor ao prisma do mercado imobiliário que comercializa os acessos as comodidades do urbano, as terras com mais serviços concentrados - centros urbanos seriam as mais valorizadas. Logo, a princípio, as áreas dos condomínios em questão por estarem distantes da centralidade principal do município desencorajaria a aspiração do mercado - a obtenção de mais valor a partir da terra.

---

<sup>7</sup> A renda absoluta em Marx é dada pela dedução do valor dos produtos a seus preços de produção.

<sup>8</sup> A renda de monopólio é possibilitada pela condição de posse que permite influenciar na escassez de determinado item no mercado, elevando sua valorização.



Mas, o capital se utiliza de formas para corrigir este obstáculo – a distância. A instalação de infraestrutura recupera a capacidade de geração de riqueza da terra. Em entrevistas à incorporadores foi identificado variados fatores considerados no momento de escolha da terra, como: disponibilidade de água para recreação, pois quem compra um sítio na zona rural ou num condomínio quer ter acesso à água para poder plantar, para fornecer aos animais que eventualmente colocar; infraestrutura básica; a vertente de saída da cidade deve ser considerada nobre por chover mais, ter a terra melhor; estar perto de um povoado com índice menor de violência, além do valor do terreno mais barato.

Considerando os estudos de Marx (1986), inspirado em David Ricardo, a renda diferencial divide-se em I e II. No primeiro, todo investimento feito para viabilizar o acesso rápido e qualificação das novas áreas, dotam-nas de maior valorização. A renda diferencial II, para Marx (1986) ocorre quando o emprego sucessivo de capital em uma mesma gleba, eleva o valor dos empreendimentos ao redor.

Embora os loteadores com empreendimentos de menor porte nas imediações de grandes condomínios não consigam captar grandes ativos – financiamentos para aumentar o processo de extração da renda da terra, o fazem mediante o fator localização, a proximidade de outros empreendimentos.

O Fator localização é abordado em Topolov<sup>9</sup> ao aplicar os conceitos marxistas à análise urbana, tendo renda de localização como resultado da soma do capital empregado e do preço de produção global – o preço de mercado. Locais de mais fácil acesso e serviços são mais valorizados.

A condição de monopólio torna as pessoas livres para extrair riqueza social da terra através do trabalho ou também capitalizá-la como riqueza monetária por meio da prática de loteamento. Contudo, fatores locacionais como a distância das centralidades já estabelecidas não colaboram para libertação do capital imobilizado de maneira potencializada – objetivo principal do capital e *mister* a sua não ossificação e morte.

Para destravar tal condição, o capital individual - os incorporadores se valem da posse da terra e do marketing imobiliário para mercantilizar outros itens indiretamente como: segurança, conforto, sensação de pertencimento e bem-estar ao invés da terra em si e de sua capacidade de sustentação da vida.

---

<sup>9</sup> TOPALOV, Christian. **Análise do ciclo de reprodução do capital investido na produção da indústria da construção civil: capital e propriedade fundiária.** In: FORTI, Reginaldo (org.) *Marxismo e urbanismo capitalista: textos críticos.* São Paulo: Ciências Humanas, 1979a. p. 53-80.



A produção dos condomínios fechados é simbólica e não substantiva, pois correspondem a uma versão ideal de um “[...] “novo conceito de moradia”. Supõe-se que condomínios fechados sejam mundos separados. Seus anúncios propõem um “estilo de vida total”, superior ao da cidade, mesmo quando são construídos dentro dela” (Caldeira, 2003, p.265), ou em áreas que coexistem a ela.

São estas simbologias, estes *fetiches* sociais que garantem ao capital avançar para áreas rurais e potencializar a extração da *mais valia* e de lucros maiores ao mercado imobiliário. Os discursos são primordiais neste momento e o mercado se utiliza deles para alcançar seus clientes. Vendem a ideia de que determinados elementos construtivos são suficientes para resolver ou afastar problemas complexos que demandam intervenções de ordem política, economia e social para serem solucionados.

Spósito (2013), enfatiza a construção dos condomínios rurais como manifestação da ideologia da diferença, que suprime a ideia de coletividade da classe social e organiza as pessoas com base nos rendimentos<sup>10</sup>. Essa ideia de pertencimento a uma classe superior é vendida pelo mercado imobiliário e garantida pelos muros ao separar as pessoas. São os “elementos construtivos” o trunfo do mercado. Os detalhes arquitetônicos, urbanísticos e paisagísticos que podem influir diretamente nos níveis de percepções da sociedade.

Constantemente áreas nos arredores das antigas centralidades são remodeladas. Ganham aspectos de modernidade e originam novas centralidades com o objetivo de servir específicas classes. Observa-se em cidades que concentram um grande número de atividades socioeconômicas como Vitória da Conquista uma expansão de centralidades elitistas para além da malha urbana, com a atuação do capital fundiário, financeiro e imobiliário.

Alvarez (2015), ao citar Rolnik, para elucidar a lógica capitalista deste processo afirma:

A chave da eficácia em demarcar um território social preciso evidentemente no preço: lotes grandes, grandes recuos, nenhuma coabitação; esta é a fórmula para quem pode pagar. A lei, ao definir que ali só pode ocorrer certo padrão, opera o milagre de desenhar uma muralha invisível e, ao mesmo tempo, criar uma mercadoria exclusiva no mercado de terras e imóveis e, assim, permitir um alto retorno do investimento, mesmo considerando o baixíssimo aproveitamento do lote (p. 70).

---

<sup>10</sup> SPOSITO, M.E.B. **Espaços fechados e cidades: insegurança urbana e fragmentação socioespacial**. 1. ed.- São Paulo: Editora UNESP, 2013.



Segundo a autora, o que apresenta são estratégias de valorização do espaço e da segregação espacial para criação de uma mercadoria exclusiva. Mercadoria esta que recria desigualdades do sistema que as cria, ávidas a reproduzirem novas relações espaciais desiguais e combinadas ao seu entorno.

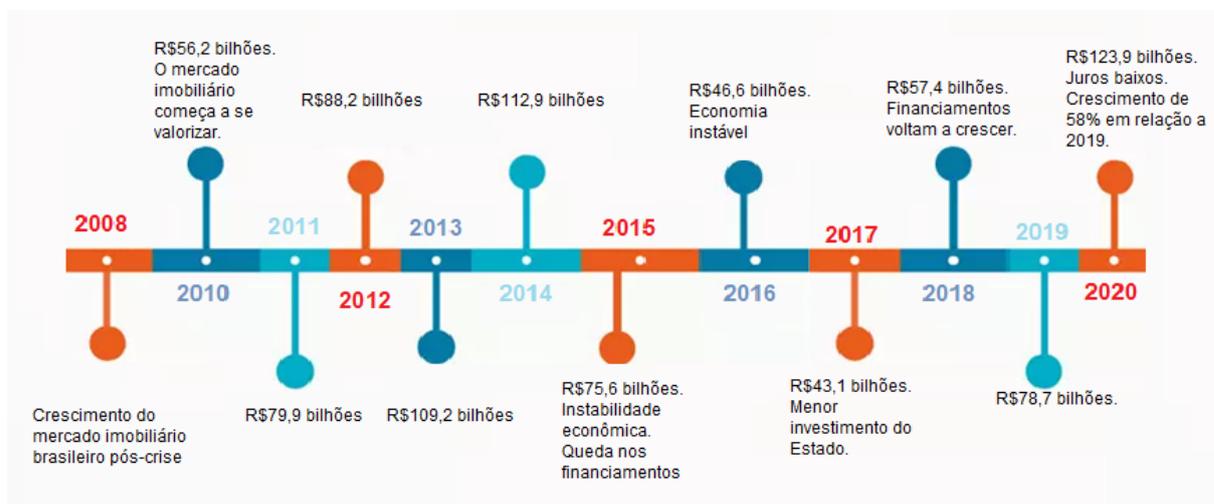
## RESULTADOS E DISCUSSÃO

Os resultados da pesquisa e as discussões levantadas durante o trajeto da mesma, permitiram constatar que condomínios fechados de alto padrão em áreas rurais têm colaborado para expansão do urbano de forma centralizada enquanto incentiva a criação de demandas e custos extras de governabilidade para as novas áreas urbanizadas.

Se constituem uma nova forma de extração da *mais valia* fundiária, agora urbana; potencializa a visão da terra como uma mercadoria e não como sustentáculo da vida no processo produtivo; potencializa a extração de renda aos proprietários e incorporadores e intensifica desigualdades socioespaciais.

Para se instalarem usufruíram de mecanismos de acumulação e concentração de capital possibilitados pelas políticas de habitação voltadas ao mercado e não apenas à necessidade de moradia. Conforme mostra o Gráfico 1, mesmo com oscilações de valores mediante situações de crises externas e internas os financiamentos sempre estiveram presentes como sustentáculo produtivo.

Gráfico 1 – Valores em financiamento imobiliário brasileiro de 2008 a 2020.



Fonte: Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (Abecip), 2020 e Revista Zap imóveis, 2016. Reelaboração: Santos, Franciane Borges Vargas dos, 2021.



O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) teve grande impacto no mercado imobiliário. Seus efeitos como salvaguarda do processo de acumulação são facilmente perceptíveis. Garantiram impulsos iniciais ao processo de acumulação de capital no mercado imobiliário na cidade de Vitória da Conquista. Capital que posteriormente viu em áreas rurais condições maiores de reprodução, se valendo da condição de posse para garantir o aumento da renda de monopólio em temporalidades distintas.

Foi identificada em entrevistas aos incorporadores e também em textos de aprovação de leis junto à Câmara Municipal de Vitória da Conquista, a presença da renda absoluta e de monopólio, ao se fazer o levantamento da origem das terras utilizadas para instalação dos dois empreendimentos em apreço. Ambos se tratavam de glebas<sup>11</sup>, que foram adquiridas pelos incorporadores, gerando renda absoluta ao antigo proprietário fundiário. Posteriormente, as glebas das áreas rurais adquiridas pela Prisma incorporadora para construção do Haras Residence e pela VCA Construtora para instalação do Campus Vivant, serviram à extração da renda de monopólio, uma vez que a terra foi desmembrada para viabilizar a instalação do empreendimento, conforme aponta textos de transformação em Áreas de Expansão Urbana, na Câmara Municipal de Vitória da Conquista - Lei N.º 1.948/2013 e Lei N.º 1975/2014.<sup>12</sup>

Essas iniciativas, incentivaram alterações legislativas necessárias à legalização, à credibilidade de investimentos e a futuros financiamentos. Já se percebe a substituição da classe dos proprietários de terra de tradição rentista e patrimonialista por proprietários incorporadores imobiliários, orientados por uma racionalidade econômica.

As áreas de construção dos condomínios foram adquiridas às margens da BR 116, especulando rendimentos futuros. Essa é uma prática das incorporadoras em várias cidades, como enfatiza um incorporador sobre os critérios de escolha da terra, “[...] sempre às margens das BRs. O Haras de Feira de Santana às margens da BR 101. O de São Cristóvão, em Aracaju, também à beira da 101 e o daqui de Conquista, à beira da BR116”.

Lotes dessas fazendas, na forma de condomínios, são comercializados em momentos diferentes para garantir a maior extração da renda de monopólio e também diferencial possibilitada pela presença da BR e do valor produzido pelo trabalho. Se cria condições para valorização (escassez) ou se utiliza da questão locacional. As vendas são realizadas com fins especulativos. A renda monopolista cria a possibilidade de renda diferencial II.

Percebe-se *in loco* que a BR 116 se constitui um fator de valorização – o locacional para os primeiros empreendimentos, e que os investimentos feitos em infraestrutura nestes provocou uma especulação de valorização das áreas ao redor, como mostra a peça publicitária a seguir.



Figura 1 - Peça publicitária de novo empreendimento evidenciando a facilidade de acesso pela BR 116 e a proximidade ao Haras Residence, 2019. Fonte: Pesquisa de campo. Folder físico de empreendimento. 2019.

Os terrenos da Chácaras Paraíso anunciados nas peças publicitárias não detêm o mesmo potencial de investimento que o Haras - condição que garante a ele o monopólio quanto ao perfil do empreendimento, mas a todo tempo são evidenciados elementos como a via de acesso (BR116), proximidade do Distrito Industrial, do posto de gasolina e do próprio Haras Residence como fator de valorização, agregando valor de mercado às terras na mesma localidade e favorecendo a extração dos variados componentes da renda.

Essa prática, incentiva a substituição da classe de proprietários de terra de tradição rentista e patrimonialista por proprietários incorporadores imobiliários.

A forma de atuação das empresas incorporadoras mostra que selecionaram condições de valorização de capital fixo (BR 116) para se instalarem e utilizam também como estratégia de valorização a separação de áreas destinadas a serviços comerciais e outras ainda sem definição de uso, resguardadas à valorização futura, com a esperada ampliação da BR.

Para garantir o crescimento da renda de monopólio e diferencial as próprias incorporadoras já estabelecem nos projetos dos condomínios áreas destinadas a serviços comerciais com objetivo de atraírem serviços, fluxo de pessoas e valorizar ainda mais seus empreendimentos. Em frente ao Haras foram planejados 27 lotes comerciais. Em quatro desses



comerciais já se iniciou a construção de um posto de gasolina temático com o restaurante ao lado, mantendo a arquitetura da vila interna do condomínio com a tecnologia Enxaimel<sup>11</sup>, construído pela própria Prisma.

Com o mesmo objetivo, o projeto do Campus Vivant apresenta 21 lotes comerciais, mas dentro do condomínio. A área de loteamento e comercial localiza-se ao fundo do Campus Vivant, mas em via de ligação direta com a BR. O acesso é facilitado e rápido devido à via pavimentada e a condição de transporte individual dos compradores desse modelo de habitação. Para se ter acesso a estas áreas o condômino ou visitante tem que passar pelas chácaras, condição que favorece a observação da natureza, utilizada como elemento de agregação de valor pelo *marketing* imobiliário.

Observa-se até aqui que o fator de localização que mais influenciou a instalação desses empreendimentos foi a BR 116 e não os aspectos naturais. A relação sociedade e natureza, base para constituição da vida foram e são enxergados apenas como mais um elemento que pode ser moldado, produzido para tornar o empreendimento mais atrativo.

A análise do Plano Diretor atual, ainda em processo de finalização durante a realização desta pesquisa aponta que a área da BR116 no sentido Sul é alvo de investimentos da esfera Municipal e do Governo Federal.

Enquanto o planejamento do município se volta a prover condições de dotar de infraestrutura a área do Distrito aeroportuário, o Governo Federal mais uma vez colabora para a possibilidade de extração de renda diferencial II nas imediações do Campus Vivant com a duplicação da Rio-Bahia<sup>14</sup>, ao mesmo tempo que atende as demandas de interiorização logística de outras atividades produtivas como a do agronegócio, com a reestruturação do principal corredor de integração do país. Como se pode concluir pela leitura das transformações espaciais feita pelo incorporador nas proximidades de seu monopólio. “O que vai trazer um benefício grande é a duplicação. [...] Aquela região que sai de Vitória da Conquista e vai até o entroncamento com Belo Campo, que são 32km, ela está pronta para iniciar a duplicação. Inclusive o Campus Vivant foi em parte desapropriado”<sup>15</sup>.

Situação que chamou a atenção da incorporadora que vislumbrou nesta área grande potencial de extração de *mais valia* e renda da terra, o que denota “[...] a importância do espaço no movimento da acumulação capitalista, seja como força produtiva para o capital, seja como

---

<sup>11</sup> Técnica construtiva alemã (Fachwerk) em que as paredes são feitas de vigas de madeira posicionadas na vertical, horizontal e diagonal formando uma espécie de treliça. Os espaços são preenchidos com tijolos, pedras, adobe, entre outros tipos de materiais.



um negócio nas mãos dos detentores do monopólio da terra (através da existência da propriedade privada)” (Carlos, 2018, p.61).

Esses empreendimentos intensificaram outros ao selecionar pessoas de classes sociais diferentes nas diversas etapas de produção e consumo, e se valem de discursos de segurança, conforto e exclusividade ligado ao status social para potencialização da *mais valia* criada. Condição clarificada durante o campo desta pesquisa, ao se questionar, ao construtor, sobre os atrativos utilizados para o alcance dos clientes desses condomínios

Aí vai depender muito de qual nicho de mercado que você quer atuar, vai depender muito de qual produto você está oferecendo. Quando você fala do Campus Vivant, a gente fala do elemento contato com a natureza, onde você tem um bosque de 500 mil metros exclusivo aos moradores do Campus Vivant, você vai falar de muito contato com a água, com os peixes, com animais, né? De uma sociabilidade muito legal. Quando você vai tratar de um condomínio cravado em zona urbana, você vai ressaltar elementos como localização, segurança, que inclusive esse é um dos motivos pelo qual se proliferou tanto condomínios no Brasil a fora. É o aspecto da segurança unindo com opção de lazer. Antes restrito a clubes recreativos, tanto que você pode observar que os clubes recreativos na cidade acabaram. Tirando a AABB, que é baluarte, você não tem mais nenhum outro clube recreativo na cidade, por quê? Porque os condomínios conseguiram atender a essa demanda de você ter uma piscina, ter uma quadra de tênis, uma quadra poliesportiva etc. E o segundo aspecto é a questão que envolve a segurança. Aliás, o aspecto segurança é até primordial.<sup>12</sup>

Como se pode perceber na fala do entrevistado, atualmente a consciência coletiva das pessoas está impregnada do sentimento coletivo de insegurança que colabora para a depreciação dos espaços públicos de lazer, conduzindo-as aos espaços de maior controle social e auto-segregação para se proteger da violência urbana.

Os riscos tematizados, os medos cotidianos que potencializados pela propagação distorcida da realidade rendem bons negócios, conforme afirma Souza em Fóbopole (2008). Obra em que autor cunha a termo “Fóbopole” por meio da combinação das palavras gregas *phóbos* (medo) e *pólis* (cidade), e pontua que: “[...] o medo do crime rende bons negócios (de carros de passeio blindados a armas, de “condomínios exclusivos” aos serviços de firmas de segurança particular) e promete render votos a candidatos a cargos no Executivo e no Legislativo” (Souza, 2008, p.33).

Como o campo e a cidade coexistem, as fobias também, e conjuntamente ao discurso do medo, vende-se o discurso de neutralização, principalmente no que se refere à espacialidade. A

---

<sup>12</sup> Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 09 de julho de 2021.



arquitetura lança mão de conhecimentos técnicos na combinação dos elementos construtivos para promover reconfigurações e contribuir para projetos possibilitem maior segurança.

Ao se analisar os motivos para essa sensação de segurança, a condição de negação do outro, das relações com os diferentes se evidenciam. A vigília constante, os muros e o acesso controlado por profissionais de segurança foram apontados por 73% dos entrevistados como fatores que garantem sensação de segurança.

As relações de trabalho que produzem e mantêm esses espaços se constituem contraditórias. O capital orienta limites entre as classes que continuam interagindo para garantir a separação, pois os seguranças constituem classe trabalhadora. E com o uso das tecnologias são organizados de forma a evitar ao máximo o contato, até o verbal. Algumas portarias têm sistemas que identificam o carro do morador.

A engenhosidade do planejamento espacial é utilizada para a negação dos riscos externos e para fomentar a sensação de liberdade ao mesmo tempo. O paraíso não pode ser opressor. Ao invés de muros altos, espaços abertos, ao invés de um número grande de vigias, câmeras. Cada metro quadrado é pensado para vender associadamente mercadoria simbólica – segurança.

Ainda com relação a percepção de segurança, não se pode desconsiderar a visão que os condôminos têm de si e dos demais e a condição de classe inserida nessa visão. Embora 65% dos entrevistados tenham declarado conhecer bem menos da metade dos moradores, 70% destacaram perceber entre si o mesmo estilo de vida e condição financeira. Esse novo tipo de moradia contribui mais para um sentimento de pertencimento de classe do que de comunidade, como sugere o nome. Logo, o discurso da segurança traz entranhado uma questão de *status* social.

Ocorre um verdadeiro *marketing* publicitário em torno desses empreendimentos, desde o lançamento com *show* de celebridades, até a divulgação de eventos realizados nas residências dos moradores ou em espaços de convivência, sempre divulgados nas páginas das redes sociais. Tal realidade, possibilita que a sociedade veja a participação nestes eventos como sinônimo de *status* social. O capital monopolista transforma essas áreas numa “[...] espécie de marca geográfica de diferenciação social, onde as classes médias e altas, enquanto tais seriam facilmente identificadas na complexidade social” (Tavares, 2009, p.157).

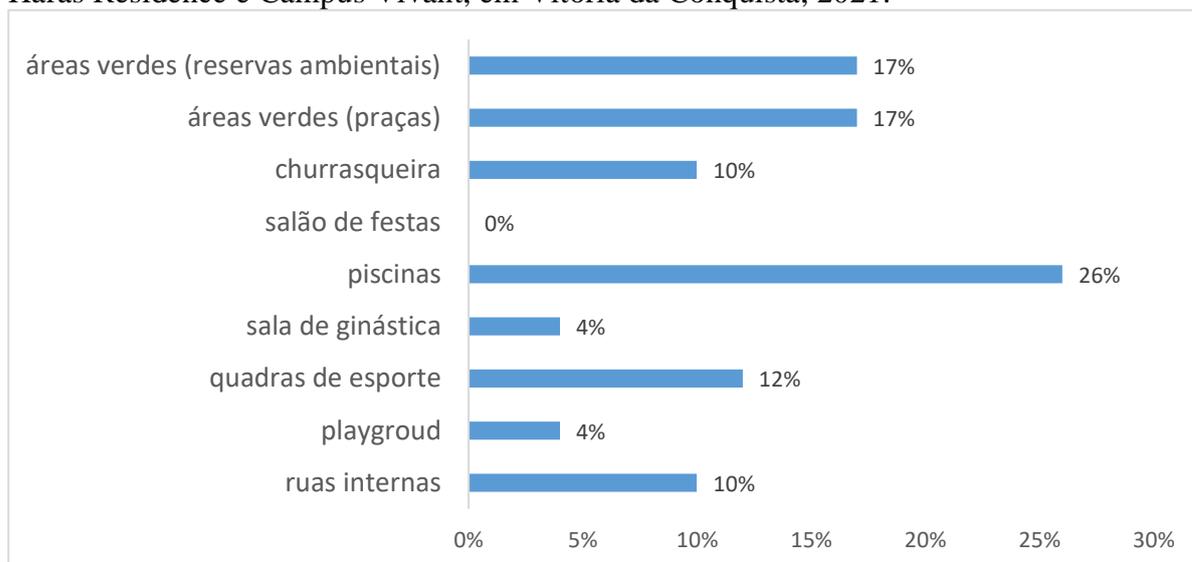
O conforto foi o segundo aspecto relatado como atrativo pelos compradores. É garantido pela relação tamanho de área e número de pessoas que utilizam os espaços, selecionados pela condição de compra. Para 70% dos entrevistados a quantidade de pessoas no condomínio é



adequada e o acesso a casa dentro do condomínio é fácil em virtude do baixo trânsito de veículos e a extensão do mesmo.

A pesquisa de campo permitiu um levantamento dos espaços mais utilizados pelos usuários dentro dos condomínios e a análise quantitativa apontou para os espaços mais moldados pela atividade construtiva, mais urbanizados como os mais preteridos. Apenas 17% dos entrevistados apontaram uma predileção pelas áreas de reservas, pelo contato exclusivo com a natureza, conforme mostra o Gráfico 2.

Gráfico 2 - Espaços mais utilizados, pelos entrevistados, para o lazer nos condomínios Haras Residence e Campus Vivant, em Vitória da Conquista, 2021.



Fonte: Santos, F. B.V. dos. Pesquisa de campo por formulário virtual, 2021.

Tal constatação suscita uma pergunta: Se o bem-estar advém do contato com a natureza como muitos anúncios apontam, por que os espaços artificializados são os mais usados no empreendimento?

Essa indagação só pode ser entendida ao se voltar o olhar à capacidade do capital de extrair renda monopolista e para tal o capital construtivo será investido para tornar as experiências mais fáceis, divertidas e prazerosas. O lazer na natureza demanda aventura, risco e contemplação, mas o lazer recreativo, valoriza diversão, segurança e contemplação de tecnologias arquitetônicas. Os condomínios de lazer são templos do refinamento contínuo dos produtos imobiliário e apresentam uma enorme gama de detalhes internos e apelos que buscam tornar os momentos prazerosos e dignos de postagem pelos condôminos. O que permite concluir que a terra é utilizada em prol da extração da renda diferencial II, como pode ser observado nas Figuras 2 e 3.



Figura 2 – Área de convivência em estilo arquitetônico *enxaimel* no Haras Residence, em Vitória da Conquista – BA, 2021. Fonte: Redes sociais do empreendimento. Instagram. 2021.



Figura 3 – Cachoeira dentro de uma piscina, no Condomínio Haras Residence, em Vitória da Conquista – BA, 2021. Fonte: Redes sociais do empreendimento. Instagram. 2020

Atem-se, ainda, a compreensão do tipo e o nome do empreendimento para melhor elucidar esta questão. O Haras Residence é um espaço de lazer com lotes e não um grande Haras com lotes para moradia, evocando um modo de vida rural.

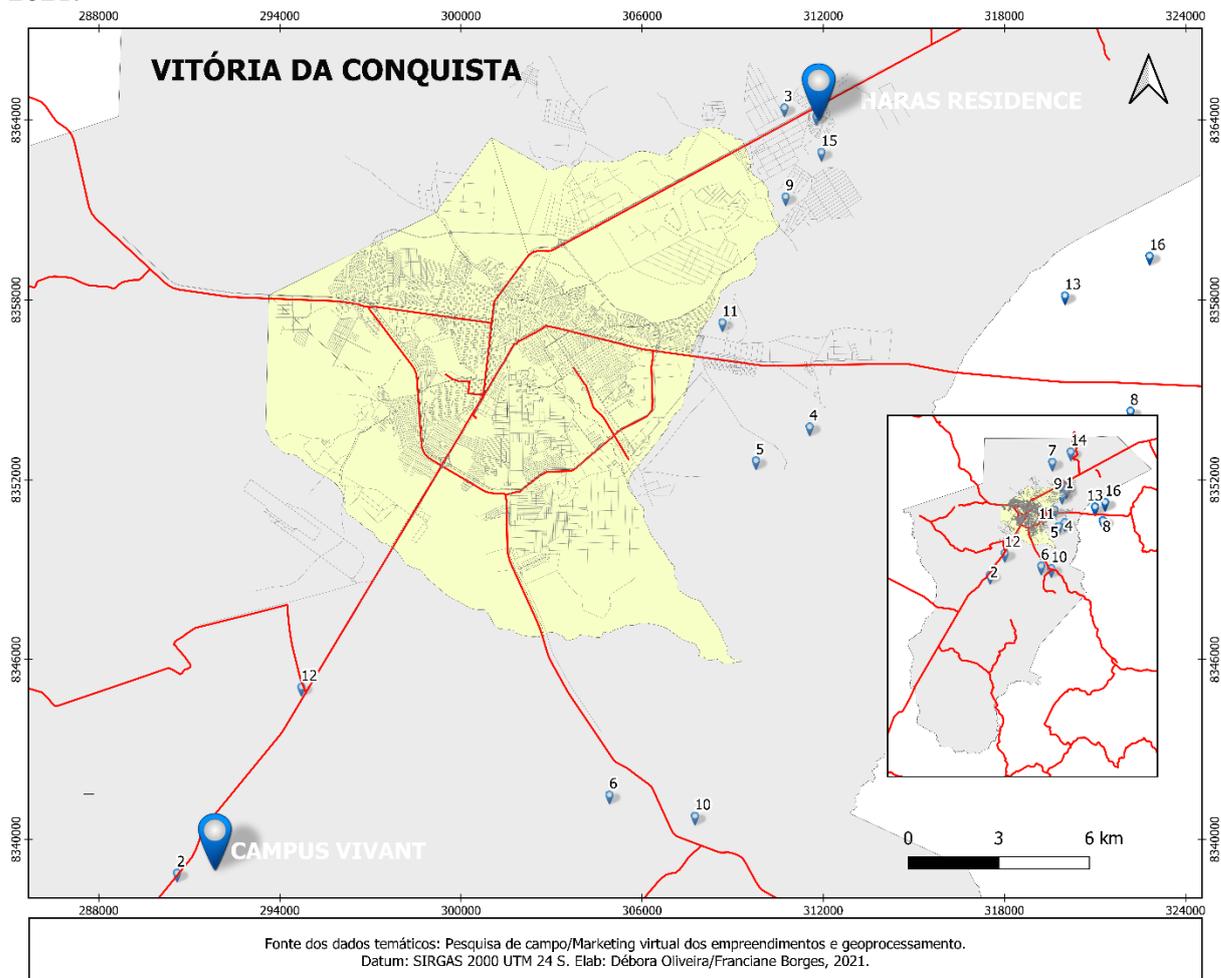
Contradição social e também ambiental, pois a “natureza” é apresentada como um valor, um benefício a mais para atrair os consumidores. Ao mesmo tempo em que os projetos contemplam áreas de reservas em alguns pontos, construção de parques, propõem pavimentação de ruas, asfalto, estradas, impermeabilização do solo, edificações e novas áreas para deposição de resíduos. Áreas de deposição que podem aumentar de acordo com o perfil de consumo dos moradores dos novos condomínios.

Por trás do discurso da natureza, bem-estar, encontra-se nada menos do que a perenidade das condições de reprodução social de certas classes e da criação de novas condições metabólicas de perpetuação do processo de acumulação do próprio capital que, como dito, incentiva a substituição da classe de proprietários de terra de tradição rentista e patrimonialista por proprietários incorporadores imobiliários.

Foram identificados tipos de empreendimentos novos depois da instalação dos Haras Residence e do Campus Vivant, as chácaras<sup>17</sup>, os loteamentos e os chacreamentos<sup>18</sup>, conforme mostra o Mapa 2 elaborado com base na pesquisa de campo.



Mapa 2 – Novos empreendimentos de solo parcelado comercializados a partir do lançamento do Condomínios de Lazer Haras Residence e Campus Vivant, em Vitória da Conquista –BA, 2021.



Fonte: Organização de dados: Franciane Borges Vargues do Santos. Elaboração: Débora Oliveira, 2021.

O processo de ocupação foi sendo redimensionado, provavelmente hoje com um número maior de empreendimentos do que na época de elaboração do levantamento apresentado. O capital foi concentrando-se temporariamente onde pode extrair qualquer parcela de *mais valia*, onde o verde se evidencia, amplificando a apropriação privada dos espaços e a impermeabilização do tecido urbano. O capital que outrora ocupava a periferia da cidade e áreas pontuais na zona rural, escolhe as melhores vias de acesso. Agora, além das BR's, outras vias como as BA's estão sendo utilizadas como propulsoras de renda diferencial, sempre com o mesmo discurso de rápido acesso, a saber: BR 415, BA 263 e BA 265, alcançando os limites de municípios vizinhos como Barra do Choça. Processo que o Mapa 2 permite visualizar essa expansão mais claramente:



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa permitiu constatar que historicamente a produção do espaço geográfico de Vitória da Conquista seguiu alinhada aos interesses do capital, direcionados por uma classe proprietária de terras que orientou as relações sociais postas com a intenção de amplificar o processo de geração e concentração de riquezas, resultando em espaços desiguais articulados em momentos diferentes para garantir a reprodução do capital.

As construções dos condomínios fechados de lazer em áreas rurais se constituem mais um episódio do processo de acumulação intensificada do capital e contou sempre com a gestão do Estado. Atualmente essa participação se dá mediante a inoperabilidade de políticas de incentivo à produção de pequenos produtores agrícolas, pelas políticas de financiamento à habitação social de mercado e pelas adequações de leis.

As relações que se estabeleceram com a construção de novos empreendimentos, cobram maiores investimentos públicos voltados a atender as populações que se inserem no processo de produção desses espaços; ampliam as áreas urbanas incidindo na necessidade de maior fiscalização frente a ilegalidade de alguns empreendimentos que custam mais aos cofres públicos uma vez que essa áreas se tornam adensadas e desfavorecem as atividades características do modo de vida rural enquanto potencializam a acumulação de riqueza do mercado imobiliário.

## REFERÊNCIAS

- ALVAREZ, I. P. A produção e reprodução da cidade como negócio e segregação. In: CARLOS, A.F.A.; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, I.P. (Org): **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015, 272p.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros, crime segregação e cidadania em São Paulo**. 2. ed. São Paulo: Edusp, 2003.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. A questão da cidade e do campo: teorias e política. **Mercator** – Revista de Geografia da UFC, ano 3, número 5, 2004.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A tragédia urbana**. In: A cidade como negócio. 1. ed. São Paulo: Contexto, 2018.
- HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. 1. ed. São Paulo: Annablume, 2005.
- HARVEY, David. O espaço como palavra-chave. **GEOgraphia**, v. 14, n. 28, p. 8-39, 29 abr. 2013.
- HARVEY, David. **17 contradições e o fim do capitalismo**. 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2016.
- LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política: O direito à cidade II**. Tradução Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sérgio Martins, 2. ed. Belo Horizonte: UFMG, 2016.
- MARX, Karl, **O capital: crítica a economia política**, Rio de Janeiro, Brasileira, Livro 3, Volume 6, apresentação de Jacob Gorender; coordenação e revisão 2.ed. de Paul Singer ; tradução de Regis Barbosa e Flávio R. Kothe.. 2. ed. - São Paulo: Nova Cultural, 1985-1986.
- RICARDO, David. **Princípios de economia política e tributação**. Os economistas. Tradução de Paulo Henrique Ribeiro Sandroni. Editora Nova Cultural, 1996.
- SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção do espaço**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 1988.
- SOUZA, Marcelo Lopes. **Fobópole: o medo generalizado e a militarização da questão urbana**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2008.

XV  
ENAN  
PEGE

ENCONTRO NACIONAL DE  
PÓS-GRADUAÇÃO E  
PESQUISA EM GEOGRAFIA



TAVARES, Matheus Augusto Avelino. **Os condomínios horizontais fechados e as transformações socioespaciais na cidade de Natal – RN.** Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal do Rio Grande do Norte. Centro de Ciências Humanas, Letras e Artes. Programa de Pós-graduação e Pesquisa em Geografia, 2009.

TROTSKY, Leon. **A história da revolução russa.** Tradução de E. Huggins. 2. ed. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1977.