

## A EXPANSÃO DO ESPAÇO URBANO NA CONTEMPORANEIDADE E SEUS REFLEXOS EM CIDADES PEQUENAS

Fernanda Bastos Meira<sup>1</sup>

Altemar Amaral Rocha<sup>2</sup>

### Resumo

Este artigo apresenta resultado de pesquisa sobre cidades pequenas na Bahia cuja questão principal foi entender como ocorre a expansão urbana e quais os reflexos da urbanização contemporânea mundial nesses pequenos centros. O ponto de partida foi uma reflexão teórica sobre a urbanização e o modo de produção da atualidade, buscando entender o jogo escalar dessa produção de cidades no Brasil e quais os reflexos dessa produção urbana em cidades pequenas. Nesse contexto, foi feita a análise dos aspectos da urbanização recente da cidade de Bom Jesus da Serra - Ba, um pequeno núcleo urbano no interior da Bahia. Foi constatado na pesquisa que Bom Jesus da Serra expandiu sua malha urbana com a criação de novos loteamentos. Em bairros, como Alvorada, Cruzeiro, Oliveiras e São Jorge, foram identificados novas áreas de expansão, criadas entre 2014 e 2022. Esse recorte mostra que houve um incremento de 8 (oito) novos loteamentos na cidade evidenciando que há um processo de valorização da terra urbana com novas edificações para a finalidade de comércio, serviços e a moradia.

**Palavras chave:** Urbanização, Expansão urbana, Novos loteamentos urbanos, Pequenos centros.

### Abstract

This article presents the results of research on small cities in Bahia whose main question was to understand how urban expansion occurs and what are the consequences of contemporary global urbanization in these small centers. The starting point was a theoretical reflection on urbanization and the current mode of production, seeking to understand the scalar game of this production of cities in Brazil and the consequences of this urban production in small cities. In this context, aspects of the recent urbanization of the city of Bom Jesus da Serra - Ba, a small urban center in the interior of Bahia, were analyzed. The research found that Bom Jesus da Serra expanded its urban fabric with the creation of new subdivisions. In neighborhoods such as Alvorada, Cruzeiro, Oliveiras and São Jorge, new areas of expansion were identified, created between 2014 and 2022. This section shows that there was an increase of 8 (eight) new subdivisions in the city, showing that there is a process of land appreciation urban area with new buildings for the purpose of commerce, services and housing.

**Keywords:** Urbanization, Urban expansion, New urban subdivisions, Small centers.

---

<sup>1</sup> Mestre pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia pela Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB, [nandabastosmeira@gmail.com](mailto:nandabastosmeira@gmail.com)

<sup>2</sup> Professor Dr. do curso de mestrado do Programa de Pós-Graduação em Geografia pela Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia – UESB, [altemarrocha@gmail.com](mailto:altemarrocha@gmail.com)

O presente trabalho se desenvolveu por entender a cidade como um produto social constituída através das relações sociais. Os objetivos deste trabalho se pautaram em compreender como as cidades pequenas, especialmente Bom Jesus da Serra - Ba, tem crescido especialmente; verificar o surgimento de novos loteamentos pela observação direta em campo dos vetores de expansão em Bom Jesus da Serra; analisar quais bairros de Bom Jesus da Serra tem apresentado maior expansão do número de novas edificações. Pensando em seus limites, as formas com as quais tem se expandido e os agentes que constantemente fazem parte dessa construção. Para isso, trilhamos um percurso para compreender quais áreas de expansão surgiram nesse centro urbano desde o ano de 2014.

Para alcançar os resultados da pesquisa, foi realizado levantamento bibliográfico que contribuísse para o tema proposto no texto. Para concretizar a investigação proposta, buscou-se compreender a história de Bom Jesus da Serra e, posteriormente, foi elaborado um mapeamento nas áreas que apresentaram claramente um processo de expansão, bem como o levantamento de dados junto a prefeitura municipal a respeito da legislação urbana voltada para a criação dessas novas áreas.

Após os resultados, constatou-se que a cidade pequena de Bom Jesus da Serra - Ba faz parte da dinâmica capitalista, se revelando no processo de produção espacial. As novas áreas de expansão apresentam uma dinâmica voltada para conversão de terras rurais em urbanas, fazendo do solo uma mercadoria cada vez mais especulada e segregada em detrimento do valor que lhe é agregado com o passar dos anos os proprietários fundiários junto ao Estado têm criado meios para que garanta a comercialização e produção dentro das cidades.

### **OS PROCESSOS DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

A análise espacial da cidade, no que se refere ao processo de produção, revela a indissociabilidade entre espaço e sociedade, na medida em que as relações sociais se materializam em um território real e concreto (CARLOS, 2007, p. 20). Para a autora, essa lógica representa a produção da vida, do cotidiano em um jogo escalar complexo onde a materialização de todo esse processo é dada pela concretização das relações sociais produtoras dos lugares. Assim, pode-se dizer que o espaço urbano é um receptor e produtor de relações sociais. Sabe-se que tais relações são responsáveis por dinamizar o espaço, fazê-lo configurar novas formas e agregar novas funções como um todo. Corrêa aponta que:

O espaço urbano capitalista – fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e campo de lutas – é um produto social, resultado de

ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço [...] A ação destes agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem. (CORRÊA, 2004, p. 11)

De maneira geral, o urbano como aponta Sposito é o lugar mais apropriado para o capital se reproduzir, pois de acordo com a autora, é no urbano que as relações se engendram de maneira mais densas, “a cidade é, particularmente, o lugar onde se reúnem as melhores condições para o desenvolvimento do capitalismo.” (SPOSITO, 1991, p. 64). Carlos (1992) afirma que a cidade se faz ininterruptamente, pois é um produto da realização humana, nesse sentido, as relações sociais vão fazer com que as cidades se configurem cada uma a sua forma.

Com a inserção da república, o Estado passa a controlar a comercialização de terras no Brasil, definindo as regras para os espaços públicos e também sobre os espaços privados. O Estado nesse sentido passa a ser um agente que define a produção das cidades. Corrêa (2004, p. 25) aponta que “O Estado atua também na organização espacial da cidade”, atua junto aos proprietários fundiários, aos promotores imobiliários, assim como atua também com os proprietários dos meios de produção. Mas, quem são esses agentes? Onde eles atuam? Quais suas funções em relação à terra urbana?

Cada um desses agentes tem uma função específica, Corrêa (2004) afirma que cada um desses agentes tem sua regulamentação, ou seja, agem de acordo com proposições legais. É possível perceber a atuação destes em várias esferas das cidades tanto grandes quanto pequenas. Para Corrêa:

A produção do espaço, seja o da rede urbana, seja o intraurbano, não é o resultado da "mão invisível do mercado", nem de um Estado hegeliano, visto como entidade supraorgânica, ou de um capital abstrato que emerge de fora das relações sociais. É consequência da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade. (CORRÊA, 2012, p. 43)

Se tratando das cidades pequenas, a especulação imobiliária, sobretudo, em áreas de expansão loteadas nos últimos tempos tem permitido observar a atuação desses agentes sobre o solo urbano. Ribeiro (2015, p. 49) aponta que: “[...] se o solo urbano adquire preço é porque os vários agentes capitalistas estabelecem uma concorrência para controlar as condições



urbanas que permitem o surgimento de lucros extraordinários”. Os proprietários fundiários, por exemplo, têm cada vez mais loteado terras urbanas com o objetivo de obterem maior renda, tem sido feito o valor de troca sobre a terra urbana. De acordo Ribeiro (2015, p. 52) a propriedade fundiária é uma herança histórica amparada no modo de produção capitalista:

[...] os proprietários fundiários são uma categoria social herdada de fases anteriores do capitalismo no momento em que a produção capitalista torna-se dominante, e que sobrevivem em razão do papel dúbio da terra na constituição mesmo deste modo de produção.

Corrêa mostra que:

Os proprietários das terras atuam no sentido de obterem a maior renda fundiária de suas propriedades, interessando-se em que estas tenham o uso que seja o mais remunerador possível, especialmente uso comercial ou residencial de *status*. Estão particularmente interessados na conversão da terra rural em urbana, ou seja, têm interesse na expansão do espaço da cidade na medida em que a terra urbana é mais valorizada que a rural. Isso significa que estão fundamentalmente interessados no *valor de troca* da terra e não no seu *valor de uso*.(CORRÊA, 2004, p. 16)

Além de seu interesse particular com a renda que a terra oferece, tais proprietários definem junto ao poder municipal especialmente as leis que irão definir o zoneamento urbano. Chaves (2018, p. 75) considera que são: “Os proprietários fundiários se consolidam como classe fundamentados na extração da renda, de uma produção do trabalho social, determinada pela propriedade privada do solo”, adquirem uma renda a partir da terra, explorando socialmente a partir da propriedade privada. Harvey (2012, p, 74) considera que: “a urbanização sempre foi um fenômeno de classe, já que o excedente é extraído de algum lugar e de alguém, enquanto o controle sobre sua distribuição repousa em umas poucas mãos”. Os proprietários fundiários nesse sentido, atrelados a urbanização das cidades, acumulam os valores obtidos pela venda dos lotes. Carlos traz a ideia de como a propriedade se revela nas cidades afirma que:

Na cidade a propriedade revela os usos do espaço e as articulações entre os momentos do lazer, do trabalho e da vida privada em lugares estabelecidos com funções rígidas, e como consequência, todos os lugares da prática sócio-espacial, apontando uma contradição fundamental para o entendimento do

processo de reprodução espacial: a contradição entre o valor de uso e o valor de troca, isto é a submissão quase total do primeiro ao segundo. (CARLOS, 2004, p.09)

O valor de troca se sobrepõe ao valor de uso. A terra urbana é uma mercadoria em constante agregação de valor. Segundo Villaça (2001), antes, as terras eram usadas para aluguel para inúmeros fins, hoje é vendida, em diversos equipamentos ou somente a terra bruta para a obtenção de alguma estrutura. Vilaça (2001) nos diz que:

Outrora, vendia-se, alugava-se a terra. Hoje, compra-se e vende-se (mais do que se aluga) um volume: apartamento, habitações, peças, andares, terraços, equipamentos diversos (piscinas, quadras de tênis, estacionamento). Cada lugar permutável figura assim no encadeamento das operações mercantis - *oferta e demanda* [grifo nosso] formação de um preço (os preços guardando aliás um vínculo elástico com os 'custos de produção', isto é, com o tempo de trabalho social médio necessário para a produção). (VILAÇA, 2001, p. 71)

Assim como os loteadores, os promotores imobiliários, agem de acordo com os interesses capitalistas, visando o lucro sobre a venda da terra mesmo que de maneira indireta. Corrêa (2004) afirma que os promotores imobiliários são desde as incorporadoras, aos bancos e até mesmo o Estado. Estes agentes são os responsáveis pelo planejamento e execução de obras, compra e venda de lotes, viabilizam a monetarização, além de financiar os valores para cada uma das camadas sociais. De acordo com Harvey (2015, p. 498) “A propriedade privada na terra, na prática em geral registrada mediante levantamento cadastral e mapeamento, estabelece claramente a porção da superfície da terra sobre a qual indivíduos privados têm poderes monopolistas exclusivos”.

Corrêa (2004, p. 13) Deixa evidente em o “O Espaço Urbano” a função dos proprietários dos meios de produção, sobre como estes usam a terra urbana aponta que “Os grandes proprietários industriais e das grandes empresas comerciais são, em razão da dimensão de suas atividades, grandes consumidores de espaço.” Isso se dá principalmente em razão de sua demanda de espaço urbano para se fixar, seja uma fábrica, um grande mercado, uma construtora dentre os tantos setores que fazem parte dessa dimensão do capital.

Não necessariamente, estes agentes são grandes especuladores, mas geram demanda para os loteadores, estes se interessam pela supervalorização da terra urbana em razão da procura. A terra neste sentido “assume o papel de mecanismo de distribuição espacial das

atividades enquanto um reflexo da concorrência entre os agentes capitalistas pela urbanização privada da cidade.” (RIBEIRO, 2015, p. 49-50).

As cidades são reproduzidas por diversos agentes, na implantação de leis, de regras, na regulamentação da terra, no valor de troca, além disso, os agentes que atuam nas cidades também produzem a sociedade de determinado espaço e quais espaços cada camada social ocupará.

Corrêa (2004) traz o Estado como um dos principais agentes que atua no espaço urbano, visto que, tem relação com todos os outros agentes direta ou indiretamente. O Estado atua na organização do espaço, de inúmeras formas, com os proprietários dos meios de produção, com a criação de leis e institucionalização de sistemas, com a implantação de obras de infraestrutura e até mesmo como um promotor imobiliário ou proprietário fundiário.

Os loteamentos são criados a partir de leis estabelecidas em códigos de obras, leis de parcelamento do solo, como uma forma de regulamentar o uso do solo urbano. O Estado capitalista aqui exerce várias funções sobre a terra, que de acordo (Corrêa, 2004, p. 25) pode apropriar ou desapropriar, limitar os preços, estabelecer impostos de acordo com a localização ou dimensão do imóvel, realizar investimentos públicos como os destinados a moradia por exemplo.

As ações promovidas pelo Estado vão de acordo com os interesses do modo de produção capitalista. Este, desde sua origem preza pelos conflitos e interesses próprios e se sobrepõe sobre os menos favorecidos, o Estado, por via de regra, atua em detrimento do interesse capitalista.

A expansão urbana é resultado dessa ação do Estado junto aos outros agentes. A necessidade da moradia cria a especulação imobiliária e ocupa áreas nos arredores das cidades. As classes sociais se dividem entre estes espaços, uma vez que nem todas as áreas de expansão são habitadas por pessoas da mesma classe social. As classes sociais menos favorecidas em geral ocupam espaços pequenos e sem infraestrutura, geralmente em áreas mais periféricas, onde as desigualdades estão para além da moradia, segundo (Corrêa, 2004, p. 29) “correlatos a ela estão a subnutrição, as doenças, o baixo nível de escolaridade, o desemprego, e mesmo o emprego mal-remunerado”.

Dentro do espaço são atuantes inúmeras realidades nas camadas sociais, os grupos sociais excluídos são a resistência, mediante o modo de produção em que vivemos, que expulsa para cada vez mais longe das áreas centrais em direção as periferias estes que vivem de maneira precária dentro das cidades. Sposito diz que



Em outras palavras, as desigualdades viram diferenças, porque uma parte da sociedade de fato, no plano econômico, no político e no social, participa precariamente da vida urbana e da sociedade de consumo, ou participa de forma qualitativamente diferente, porque incompleta, e não apenas quantitativamente desigual. (SPOSITO, 2012, p. 129)

Entender as diferentes formas de vivência da sociedade dentro do espaço urbano não indica apenas o tamanho de uma cidade ou as desigualdades socioeconômicas exige que seja interpretado as diferentes formas de viver a cidade pelos diferentes grupos de a produzem.

O espaço urbano é produzido e consumido por um mesmo e único processo. A sua estruturação interna, entretanto, se processa sob o domínio de forças que representam os interesses de consumo (condições de vida) das camadas de mais alta renda. (VILAÇA, 2001, p. 329)

O espaço urbano evidencia a dicotomia entre as camadas sociais, deixando evidente a exclusão das classes mais pobres em detrimento das dominantes, uma contradição, visto que, a cidade é produzida por todos os sujeitos que a compõem, mas as áreas com melhor infraestrutura são destinadas as classes mais elitizadas.

Sposito (1993) revela a cidade como o lugar de inúmeras realizações pelos diferentes agentes que a produzem, afirma que:

A cidade é o lugar do trabalho (da máquina sendo operada, da caixa registradora funcionando, da rua sendo varrida), mas também do lazer (a praça do interior, o clube, o espaço dos esportes [...]). A cidade é o lugar da produção (a fábrica, a chaminé e mais poluição), e do consumo (o shopping, o calçadão, e imagens de outdoors que nos informam, nos estimulam, nos invadem). A cidade é o lugar do ir e vir (ruas, avenidas, viadutos, ônibus cheio, trânsito parado), e do estar (prédios, casas, barracões, e até parece que não há lugar para todo mundo...). É o lugar da ordem (horários para sair e para chegar, filas, normas, policiamento) e da contraordem (o supermercado saqueado, o trem depredado ou o piquete para a greve). (SPOSITO, 1993, p. 63)

A cidade é o espaço de maior consumo, concentração da população. Nesse sentido, é onde o capitalismo se impõe e se expande cada vez mais, ao passo que controla e articula em conjunto com os agentes que produzem o espaço.



O capitalismo age diretamente na produção do espaço urbano, se materializando nos mais diferentes setores, desde a escala macro com as grandes corporações, haja vista que estas se disseminam por todos os espaços, ou pelas pequenas empresas, comércios locais, serviços, pelo uso da terra.

Essas empresas são via de regra, pequenas e anônimas, como é o caso dos milhares de indivíduos que fazem parte dos grupos sociais excluídos e que produzem espaço social em terras públicas e privadas. É o caso ainda de pequenos promotores imobiliários que, na favela, produzem e vendem prédios de dois ou três andares. (CORRÊA, 2012, p. 44)

Harvey (2005) aponta que no modo de produção capitalista são criadas novas necessidades, desejos, por isso, se tem uma produção frenética de produtos e serviços, sugerindo que:

2) A criação de novos desejos e novas necessidade, desenvolvendo novas linhas de produtos (os automóveis e os bens eletrônicos são excelentes exemplos do século XX), e a organização do consumo, para que se torne “racional” em relação ao processo de acumulação (por exemplo, a demanda da classe trabalhadora por boa moradia talvez seja cooptada por um programa público de habitação, que serve para estabilizar a economia e para aumentar a demanda por materiais de construção de determinado tipo) (HARVEY, 2005, p. 48)

A da moradia é uma necessidade primária do homem desde sua existência. Na produção capitalista, sobretudo no século XX e nessas primeiras décadas do século XXI, a especulação imobiliária para a moradia se torna cada vez maior, o zoneamento urbano parcela cada vez mais partes do solo, em contrapartida os preços sobem cada vez mais. A questão da moradia não é mais somente a edificação em si, mas um conjunto de elementos capitalistas impostos para que haja uma diferenciação do espaço.

A importância destes elementos locais na diferenciação de valores de uso da moradia cresce em razão direta da diferenciação do espaço, em termos objetivos – desigualdades quantitativas, qualitativas e locais do sistema de objetos imobiliários -, e em termos subjetivos diferentes conteúdos sociais e simbólicos dos vários pontos do espaço urbano. (RIBEIRO, 2015, p 81)



O capitalismo age nas grandes cidades de forma expansiva e também exclusiva, visto que se tem um cenário de dominação de poder nas áreas centrais, expulsando a população mais pobre para as periferias, as periferias sociais, essas, mantêm-se com o básico, a população mais carente.

A existência dessa capacidade produtiva de riqueza, por fazer parte de um processo de reprodução capitalista desigual, contraditório e combinado do espaço, tem gerado também imensas áreas de marginalização e pobreza, fazendo com que boa parte da população viva em situação precária (em áreas de risco, moradias irregulares) e sem acesso a parte dos serviços públicos existentes. Ainda que mais visível nas periferias, essa situação também se encontra nas áreas centrais. (ALVES, 2011, p. 35).

O estudo das cidades agrega diversos fatores, como economia, política, sociedades, relações de poder, entre outros, que levará ao entendimento de como ocorrem os processos e a configuração das pequenas cidades.

### **A FORMAÇÃO TERRITORIAL DE BOM JESUS DA SERRA – BA**

A formação territorial de Bom Jesus da Serra é resultante da ocupação de terras realizada pelos sertanistas portugueses, que fizeram várias incursões para o Centro-Sul baiano, com o objetivo de colonizar as terras e os povos nativos, além de ter poder sobre as terras pertencentes à Coroa portuguesa.

De acordo Ferreira (1958), as terras nas quais hoje é localizado o município de Poções e Bom Jesus da Serra foram distribuídas para os membros da família Gonçalves da Costa entre os séculos XVIII e XIX, haja vistas que todo esse território já pertenceu a Vitória da Conquista. Bom Jesus da Serra faz parte do processo de colonização que ocorreu por todo o Sudoeste Baiano. A cidade está situada em terras que pertenciam a Timóteo Gonçalves da Costa, em seguida a Raimundo Pereira de Magalhães, sendo uma fazenda denominada Bom Jesus de Baixo. Entre os séculos XVIII e XIX, fazia parte da rota das estradas de rodagem, ligando o litoral até a altura do Rio de Contas. Até então, território ao qual o município faz parte era uma fazenda chamada: Bom Jesus de Baixo, que, aos poucos foi sendo dividida e vendida pelos herdeiros de João Gonçalves da Costa.

Bom Jesus da Serra foi elevado à categoria de distrito de Poções no ano de 1953. No entanto, havia muitas carências em razão da distância e falta de recursos para auxiliar a



população, dentre eles o transporte que, por muito tempo, foi feito em lombo de animais, o que possibilitou sua emancipação política da cidade de Poções, realizado em 1989.

## **A EXPANSÃO URBANA DE BOM JESUS DA SERRA NA COMTEMPORANEIDADE**

A expansão do espaço urbano nas cidades brasileiras tem se relacionado diretamente como o modo de produção capitalista age na comercialização de terras urbanas, uma vez que se aplica tanto nos centros grandes com uso das técnicas mais modernas de arquitetura e padrões sofisticados das edificações, quanto em áreas em que ainda não se percebe tal sofisticação.

Segundo Rocha:

Essa expansão recente da comercialização de terras urbanas pelo mercado imobiliário converteu a urbanização em um processo de mercantilização do espaço urbano e acelerou a acumulação do capital privado derivado desse segmento, inclusive com a negociação direta em bolsas de valores de ações e fundos de participação em negócios imobiliários. (ROCHA, 2019, p. 103)

Em algumas cidades, como em Bom Jesus da Serra - Ba, ainda se percebe a presença de espaços mais simples, edificações sem grande planejamento, porém foram observadas novas áreas que desempenham funções voltadas para a moradia, atrelada a valorização do solo urbano. O mercado imobiliário tem atuado de maneira crescente na cidade com a criação de loteamentos. Esse fator tem sido uma das principais causas da expansão do espaço urbano.

De acordo Sposito (2010) as cidades pequenas vão se desenvolver cada uma com um aspecto em particular, seja por expansão da malha urbana ou por sua economia que atrai um comércio variado, e, conseqüentemente leva ao crescimento urbano. O desenvolvimento da cidade está intimamente ligado à sua formação, aos fatores históricos, o povoamento, a economia local.

A expansão urbana é uma indicação que cidades tem recebido cada vez mais novas funcionalidades. Seja o centro urbano formado por uma metrópole, uma cidade média ou até mesmo nos pequenos espaços, este fenômeno é recorrente a grande parte das cidades brasileiras.

A cidade de Bom Jesus da Serra, expande seus limites em direção aos espaços que antes eram tidos como rurais, no entanto, com a lógica da especulação imobiliária, as terras convertidas em urbanas agregam maior valorização. Com isso, podem ser vendidas para diversas finalidades entre elas para a população que deseja residir nesses centros.

Villaça cita que o Estado tem atuado no planejamento das cidades de diversas maneiras:



tem instalado redes de abastecimento de água e de coleta de esgotos; tem construído avenidas, parques e casas populares; tem regulamentado a delimitação de zonas urbanas, a abertura de loteamentos e a construção de edifícios pela iniciativa privada; tem oferecido ou regulado a oferta de transporte urbano etc. (VILLAÇA, 1999, p. 171-172)

O autor aponta que esse planejamento realizado pelo Estado não contribuiu para a organização do espaço urbano, muitos dos projetos criados não saíram do papel. Bom Jesus da Serra não apresenta uma lógica diferente, tendo em vista que existe a legislação urbana, no entanto, não é cumprida.

Algumas áreas de expansão em Bom Jesus da Serra se dão pelo desmembramento de terras previstos pela Lei 6.766 de (1979) que prevê o parcelamento do solo urbano:

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes. (BRASIL, 1979)

A conversão de terras rurais em urbanas agrega valor as propriedades que passam a ser valorizados dentro do espaço urbano. Essa estratégia é usada pelos agentes imobiliários para articular e acumular valores sobre a comercialização.

Os agentes envolvidos na produção imobiliária têm, cada vez mais, se utilizado de elementos estratégicos para aumentar a demanda pelos seus produtos, assim como têm desenvolvido novas possibilidades de acumulação. (MAIA, MARTINS, 2020, p. 256)

Com sua emancipação desde 1989, Bom Jesus da Serra começou de a expandir seus limites e atualmente apresenta sete bairros: Alvorada, Boa Vista, Centro, Cruzeiro, Oliveiras, Recreio e São Jorge que podemos observar no mapa 01.

Entre os anos de 2014 e 2022 são observadas áreas de expansão em vários bairros da cidade, entre estes, o bairro Oliveiras, bairro Alvorada, Boa Vista e Bairro Cruzeiro. Neste processo, uma das principais formas de expansão está voltada para edificações para moradias.

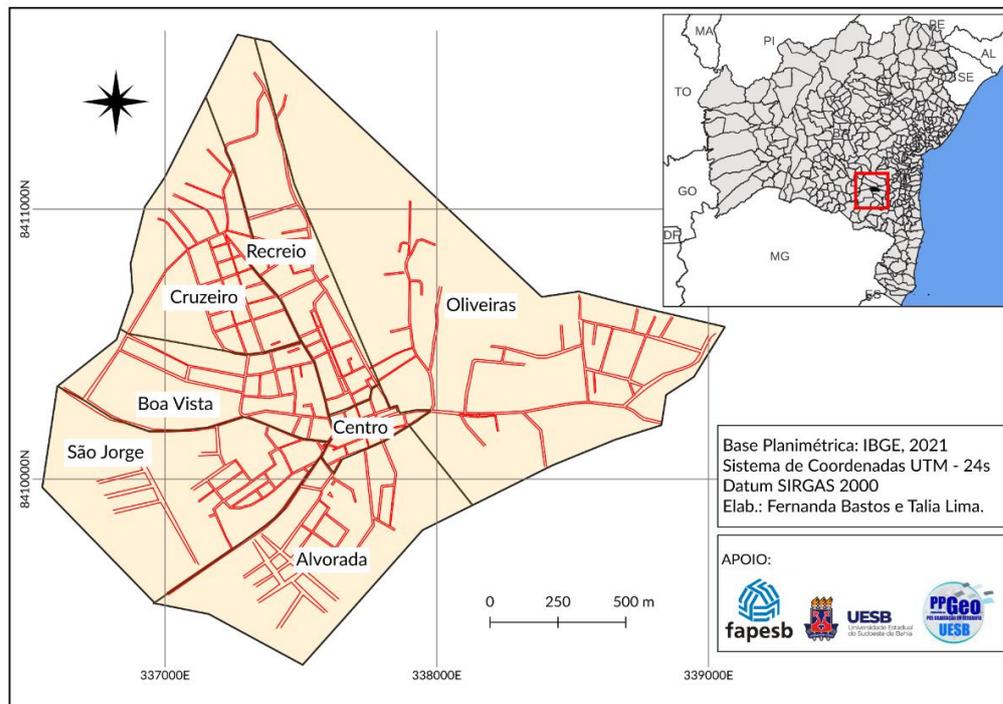
Os primeiros bairros da cidade a se configurar como área urbana consolidada são Centro e logo depois o Recreio. Esses espaços, mesmo ainda não sendo considerados bairros, são remanescentes do período em que Bom Jesus pertencia a Poções.

O Centro possuía na época a maior parte das edificações do período em que Bom Jesus ainda era distrito. O atual Bairro Recreio foi se expandindo com a chegada novos moradores



desde a época da exploração do Amianto, iniciada em 1939 e encerrando seus trabalhos em 1967, mas teve seu adensamento urbano somente no início dos anos 2000.

Mapa 01 – Localização dos bairros na cidade de Bom Jesus da Serra – Ba, 2023.



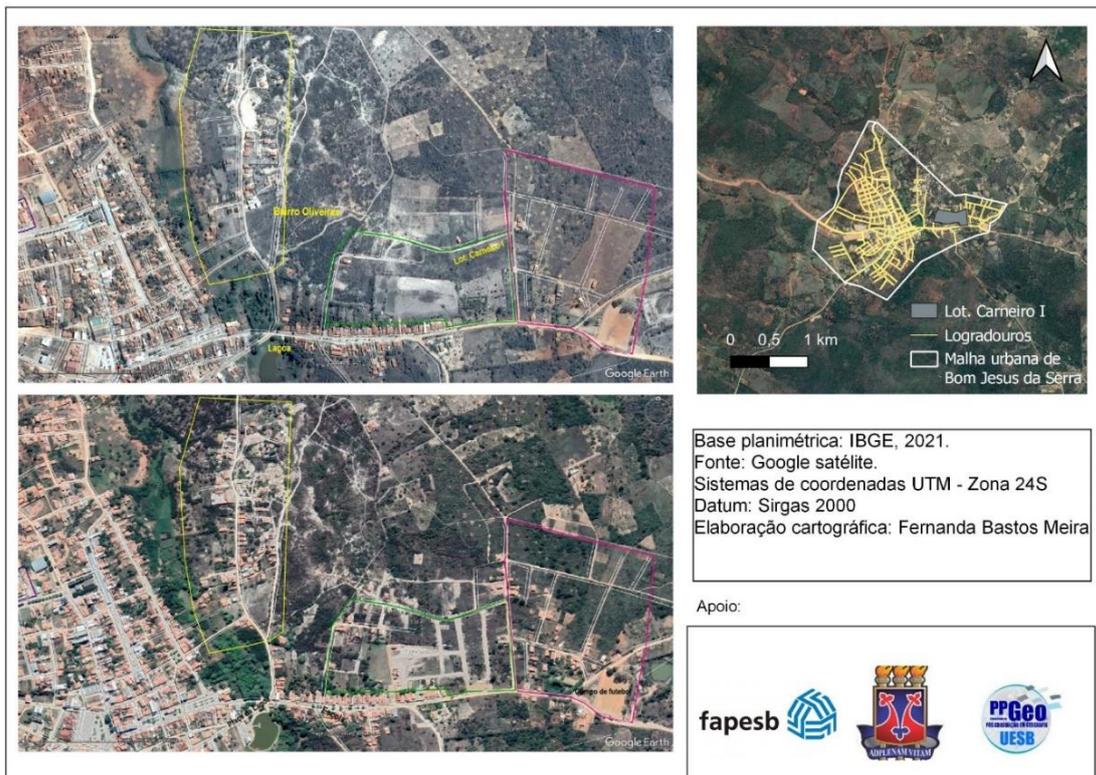
Fonte: elaborado por Moraes com base nos dados do IBGE, (2022)

Para compreendermos o processo de expansão urbana, foi necessário realizar uma busca por imagens que evidenciasse os locais em que a cidade apresentou um crescimento, os novos loteamentos e edificações. Nas imagens coletadas, somente foi possível observar essas áreas a partir do ano de 2014.

Na carta-imagem (01) coletadas por imagens de satélite vemos a expansão do bairro Oliveiras entre os anos de 2014 e 2022, é possível observar as áreas em que houve novas construções, bem como abertura de novas ruas. Foi possível observar ainda, a existência do loteamento Carneiro I, que existe desde 2013 e conta com sistema de água e luz, as construções ainda são poucas, os lotes ainda não foram todos vendidos, o loteamento tem a infraestrutura mínima para o funcionamento, foram abertas novas ruas e feita a divisão dos terrenos de 10 × 25 metros. Mesmo com essa expansão, o bairro Oliveiras ainda apresenta baixa infraestrutura como a falta de calçamento, ruas irregulares, sem as medidas adequadas. As casas são construídas sem ordenamento urbano, desobedecendo as normas do Artigo 5º do código de obras municipal que diz que “toda obra realizada no município precisa ter um projeto arquitetônico”.



## Carta-imagem 01- bairro Oliveiras entre 2014 2 2022.



Fonte: Google satélite, CNES/Airbus. Maxar Technologies. (Elaborado pela autora, 2023)

Quanto ao alinhamento da construção, no Código de Obras Municipal de Bom Jesus da Serra (2014) é mencionado no artigo 56º que as edificações não devem ser feitas sem obedecer ao alinhamento fornecido pelo órgão competente do município. Nos incisos:

II Para os logradouros que não tiverem ainda projeto do alinhamento será exigido o recuo mínimo de 3,00m (três metros) mediante estudo elaborado pela seção competente.

III – O alinhamento da edificação será expressamente mencionado no verso do alvará de construção, facultada à Prefeitura, no curso das obras, a verificação de sua observância. (BOM JESUS DA SERRA, 2014, p. 03-04)

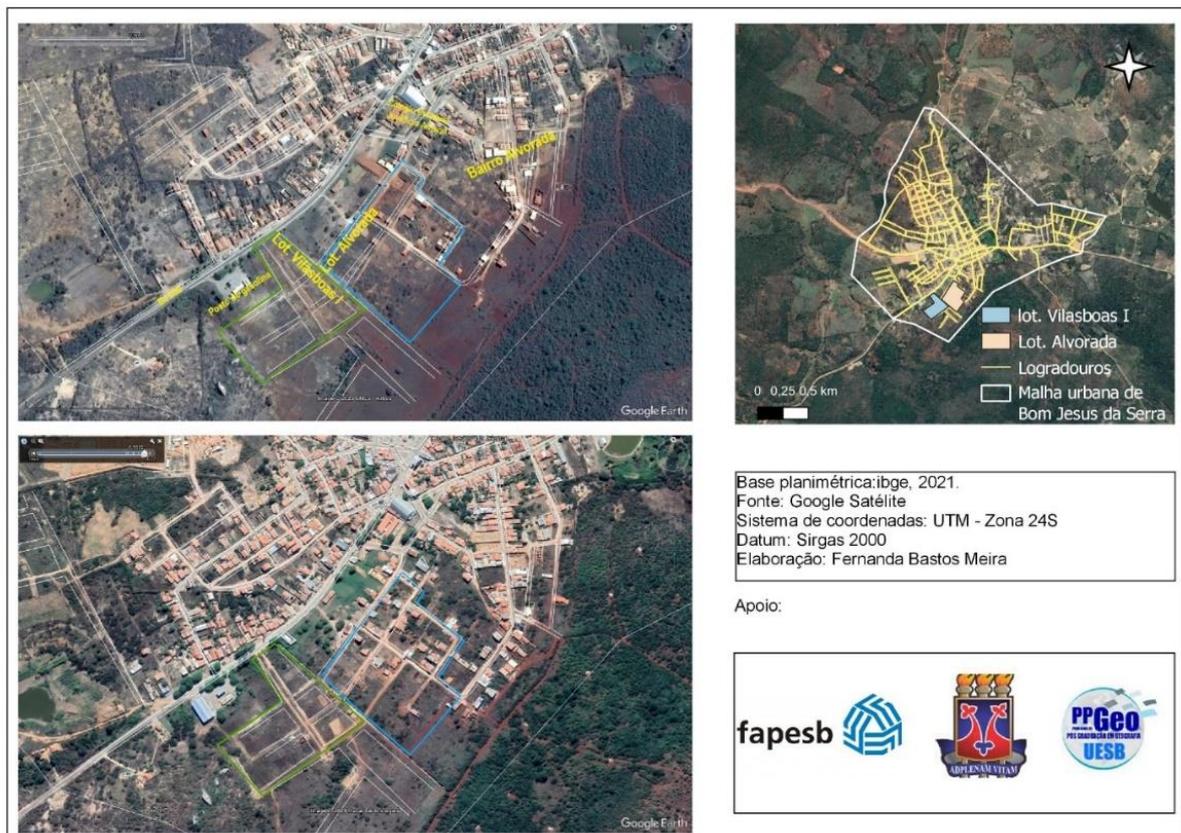
É possível observar que a expansão urbana não está de acordo com as regras impostas pelo código de obras, outro fator observado é que de acordo com informações coletadas junto à prefeitura também não há fiscalização para o registro de obras, como alvará ou visita de um profissional da área para regulamentar as edificações na cidade.

Outro bairro observado em processo de expansão é o Alvorada, um dos mais antigos na cidade e foi sendo formado junto ao crescimento do centro da cidade ao longo dos anos. Na carta-imagem (02), foi possível observar que o bairro tem expandido seus limites. Nesse espaço,



observou-se a existência de dois loteamentos, o Alvorada que existe desde 2010 e o Vilasboas I que existe desde 2012. Observou-se que novas edificações apresentam um padrão de loteamentos, ou seja, o tamanho das edificações, sobretudo residenciais com medidas de 10 x 25, aberturas de novas ruas com o mesmo padrão. Também foi averiguado que neste processo, houve a criação de novos comércios como borracharias voltadas para o setor automotivo, distribuidora de bebidas e fábrica de uniformes.

#### Carta-imagem 02 – Expansão urbana no bairro Alvorada entre 2014 e 2022



Fonte: Google satélite, CNES/Airbus. Maxar Technologies. (Elaborado pela autora, 2023)

As áreas de expansão atendem a uma demanda por moradia, a necessidade de residir em determinado espaço configura o espaço urbano. Tal necessidade, amplia o interesse capitalista em lucrar. A terra urbana é um terreno fértil para o excedente. Harvey (2012) aponta que o excedente de produção molda o capitalismo. As áreas de valorização da terra urbana são definidas pela infraestrutura que existem nas proximidades a exemplo de equipamentos urbanos como praças, escolas, hospitais, vias asfaltadas todos estes elementos contribuem para que haja maior renda do solo urbano.

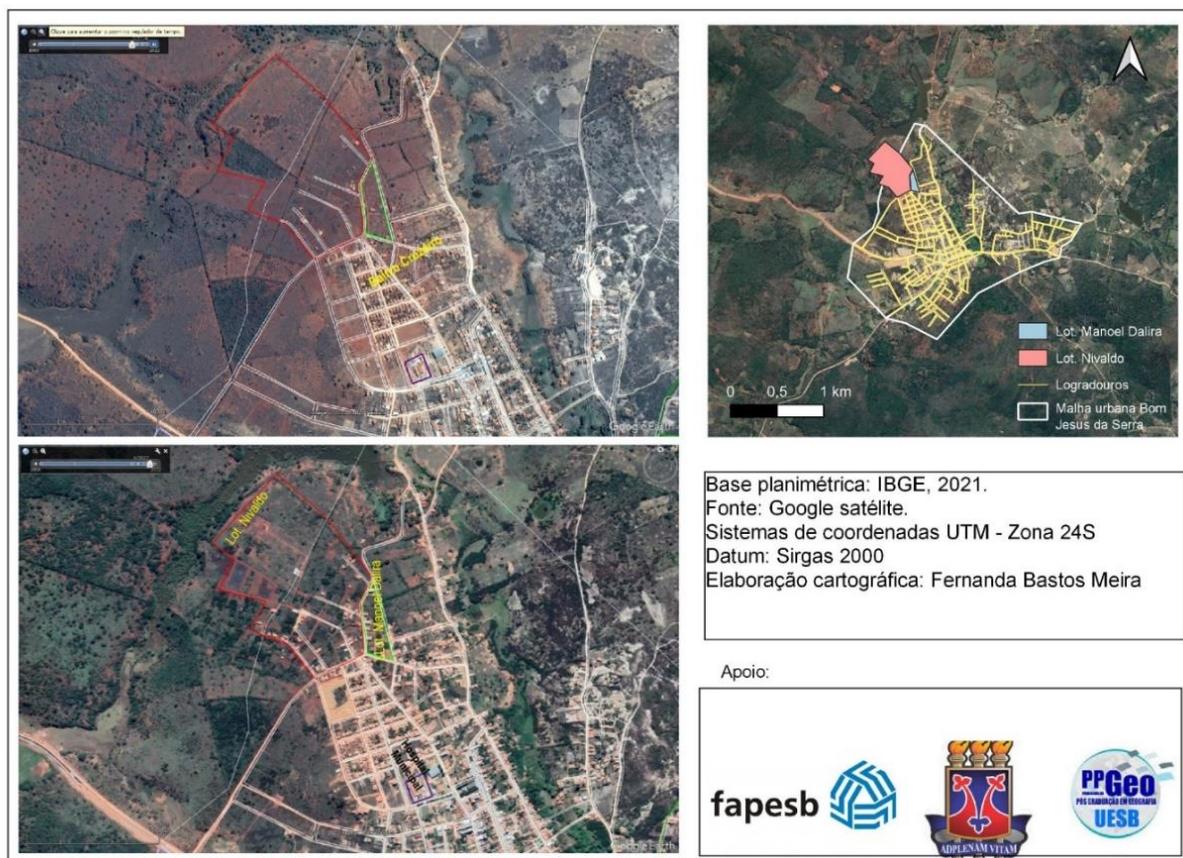
O bairro Cruzeiro carta-imagem (03), existe alguns importantes equipamentos urbanos, como o Hospital Municipal de Bom Jesus da Serra, o Centro de Referência de Assistência Social (Cras) e Secretaria de Educação do município. Porém, é considerado um bairro periférico



na cidade. Um dos fatores está relacionado a sua localização, por ser mais distante do centro da cidade, entretanto, em termos de infraestrutura urbana, apresenta alguns dos equipamentos mais importantes do município.

O bairro Cruzeiro tem uma expansão de seus limites com a inserção de dois loteamentos privados que ficaram conhecidos na cidade. O de Nivaldo que surgiu em 2012, em um período em que a cidade tinha poucos recursos e a terra ainda não tinha um valor de troca tão expressivo, como nos dias atuais. Na época, os terrenos avaliados entre 1.200 e 3.000 reais pareciam ser baratos, e o de Manoel Dalira, que também surgiu em 2012, conta com uma infraestrutura mínima, com apenas rede elétrica e de abastecimento de água. Dividido em cinco ruas e 12 terrenos, não tem calçamento nem há ruas regulares foram criados em 2012, que tem contribuído para a especulação imobiliária, além da construção de novas edificações para a população, que não consegue comprar terras nos espaços mais distantes do Centro e que apresentam um valor menor em relação aos loteamentos localizados em outras áreas.

Carta-imagem 03 – Expansão urbana do bairro Cruzeiro entre 2014 e 2022.



Fonte: Google satélite, CNES/Airbus. Maxar Technologies. (Elaborado pela autora, 2023)



Na foto 01 percebe-se que mesmo com a expansão do espaço do bairro, em relação ao padrão das edificações ainda é possível perceber que as mais antigas ainda são construídas de adobe. As novas ruas também não apresentam calçamento adequado.

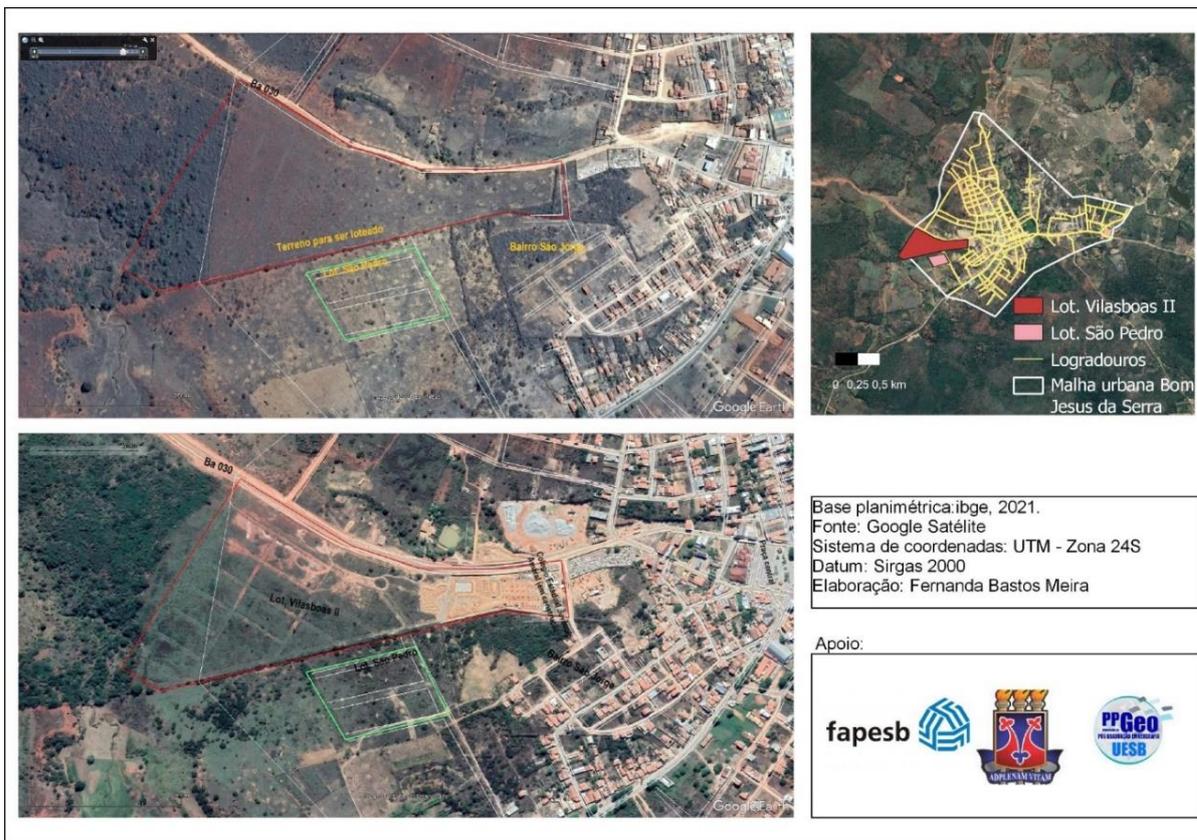
**Foto 01**– Rua principal do Bairro Cruzeiro em Bom Jesus da Serra – Ba, 2022.



Fonte: Fernanda Bastos Meira, dezembro de 2022, pesquisa de campo.

O bairro São Jorge, assim como bairro Alvorada foi crescendo seus limites ao redor do centro da cidade. As transformações no espaço urbano se deram com as áreas construídas voltadas para o comércio e a moradia. Na carta-imagem 4 podemos observar a abertura de ruas e criação de novos espaços, uma das principais mudanças entre 2014 e 2022 que influenciaram na expansão do bairro como a abertura de novos loteamentos, como o loteamento São Pedro existe desde o ano de 2014, também conta com uma infraestrutura mínima para sua abertura. Constitui-se de 12 lotes e foram abertas três ruas. O último loteamento identificado na cidade, o Vilasboas II, fica localizado no Bairro São Jorge, próximo ao centro da cidade e às margens da Ba 640, em direção ao município de Mirante. O loteamento tem uma localização estratégica, pois fica em uma área em que há um tráfego intenso de pessoas que chegam na cidade, vindo de outros municípios. Em relação à infraestrutura implantada, existe apenas abertura de ruas, porém não tem asfaltamento, nem sistema de água e postes para a iluminação pública e as quadras foram divididas em um mesmo padrão.

Carta-imagem 04 – Expansão urbana no bairro São Jorge entre 2014 e 2022



Fonte: Google satélite, CNES/Airbus. Maxar Technologies. (Elaborado pela autora, 2023)

Percebe-se que nesse recorte de oito anos, a expansão urbana tem se mostrado crescente, evidenciando que a procura por terras urbanas tem aumentado, o que também aumenta a especulação sobre os lotes comercializados.

É importante frisar que esses novos espaços criados não oferecem uma infraestrutura que seja adequada para suprir as necessidades da população que neles vai residir, é necessário que haja um maior controle sobre como a cidade tem expandido seus limites e refletir se as condições são adequadas de acordo com as implicações legais impostas pelas próprias leis criadas para regulamentar estes novos espaços. Tais questionamentos são de relevância para que se tenha uma cidade que seja possível para todos.

Entender o processo de expansão urbana em Bom Jesus da Serra – Ba permite que seja compreendido a dinâmica urbana de outros espaços, pois a urbanização não se dá de maneira isolada, mas num conjunto de produção associado a vários fatores como a especulação imobiliária, a alta valorização da terra urbana e a necessidade constante que o ser humano tem de ter uma moradia.

Sobre a expansão do espaço urbano em Bom Jesus da Serra foi abordado como seu espaço tem crescido, para isso, fez-se um recorte entre 2014 e 2022 e por quem tem sido produzido. Como já citado, os agentes que produzem o espaço urbano se apresentam de inúmeras formas e sobre as várias camadas sociais. Foi observado a atuação dos proprietários fundiários que convertem as terras rurais em urbana como uma forma de obter um maior lucro com a venda de lotes.

Na pesquisa, observou-se que o bairro Alvorada, Cruzeiro, Oliveiras e São Jorge apresentaram maior expansão e ocupação, sobretudo, para a moradia, além dos loteamentos que passaram a existir nessa área. O bairro Cruzeiro como já dito, apesar de ser localizado em uma área considerada periférica na cidade, tem alguns equipamentos urbanos importantes para a população como o hospital municipal.

Os sete loteamentos observados na cidade evidenciaram que os limites espaciais estão em constante expansão. A ação do modo de produção capitalista se mostra cada vez mais sobrepondo os espaços pequenos, com o a especulação imobiliária a partir da renda da terra no espaço urbano. Na análise, porém foi perceptível que há muitas carências no que diz respeito a infraestrutura básica destes novos espaços de expansão.

## REFERÊNCIAS

ALVES, Glória Anunciação – **A Segregação Socioespacial na Metrópole Paulista - GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, Nº 29 - Especial, p, 33-42, 2011.

BRASIL. LEI Nº 6.766, DE 19 DE DEZEMBRO DE 1979 - Brasília, em 19 de dezembro de 1979. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6766.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6766.htm). Acesso em: 10/06/2023.

BOM JESUS DA SERRA – Ba. **Lei complementar nº 006/2014. Código de obras do Município de Bom Jesus da Serra – Ba.** Dezembro de 2014.

CARLOS, A. F. A. Repensando a geografia urbana. **Revista do Departamento de Geografia**. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/rdg/article/view/47117>. Acesso em: 15 jun. 2023.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. Questão da cidade e do campo: teorias e política. **Mercator**, ano 03, número 05, Fortaleza: 2004

CARLOS, A. F. A. **O Espaço urbano novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: FFLCH-USP, 2007.



- CHAVES, Marília Faria. **A renda da terra na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista – Ba.** Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-Graduação em Geografia – PPGeo, Vitória da Conquista, 2018.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O Espaço Urbano** / 4º ed. Ática, São Paulo, 2004.
- CORRÊA, Roberto Lobato – **As Pequenas Cidades na Confluência do Urbano e do Rural.** GEOUSP – Espaço e Tempo, São Paulo, N° 30, pp. 05 – 12, 2011.
- CORRÊA, Roberto Lobato. Sobre Agentes Sociais, Escala e Produção do Espaço: um texto para discussão. **A Produção do espaço urbano: agentes e Processos, escalas e desafios** / 1.ed., 1ª reimpressão. – São Paulo: Contexto, 2012.
- HARVEY, David. **O Direito a Cidade** - Lutas Sociais, São Paulo, n.29, p.73-89, jul./dez. 2012.
- HARVEY, David. **Os limites do capital.** Trad. Magda Lopes - São Paulo, Boitempo editorial, 2015
- HARVEY, David. **A Produção Capitalista no Espaço** – São Paulo: Annablume, 2005.
- IBGE. **Enciclopédia dos Municípios Brasileiros.** Rio de Janeiro: IBGE, v. 20, 1958.
- MAIA, Doralice Sátyro; MARTINS, Paula Dieb. De propriedade rural à urbana: dinâmicas do mercado de terras na expansão da cidade de João Pessoa-PB. **Expansão urbana: despossessão, conflitos, diversidade na produção e consumo de espaço** / Doralice Sátyro Maia, Arlete Moysés Rodrigues, William Ribeiro da Silva (organizadores). - João Pessoa: Editora UFPB, 2020.
- RIBEIRO, Luiz Cesar de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro** 2. ed. - Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.
- ROCHA, Altemar Amaral. **A participação do capital e do mercado imobiliário na produção do espaço: os reflexos desse processo na cidade de Vitória da Conquista-BA.** Geopauta - Volume 3, nº 4, Especial, 2019.
- RODRIGUES, Arlete Moyses. **A cidade como direito.** IX Coloquio Internacional de Geocrítica Los problemas del mundo actual. Soluciones y alternativas desde la geografía y las ciencias sociales Porto alegre, 28 de mayo - 1 de junio de 2007.
- SPOSITO, M. **Encarnação Beltrão. Novas redes urbanas: cidades médias e pequenas no processo de globalização.** GEOGRAFIA, Rio Claro, v. 35, n. 1, p. 51-62, jan./abr. 2010.
- SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. **Capitalismo e Urbanização.** 3º ed. São Paulo : Contexto, 1991.
- SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. Produção do Espaço Urbano: Escalas, Diferenças e Desigualdades Sócio Espaciais. **A Produção do espaço urbano: agentes e Processos, escalas e desafios** / 1.ed., 1ª reimpressão. – São Paulo: Contexto, 2012.
- SPOSITO, M. Encarnação Beltrão. **A urbanização no Brasil.** In: SE/CENP. (Org.). Geografia (Série argumento). 1a.ed.São Paulo: Secretaria de Educação do Estado de São Paulo - CENP, 1993, v. 1.
- VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. **O Processo de Urbanização no Brasil I** Csaba Dcük. Sudi Ramos Schiffer (organizadores) - São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1999.

XV  
ENAN  
PEGE



ENCONTRO NACIONAL DE  
PÓS-GRADUAÇÃO E  
PESQUISA EM GEOGRAFIA

VILAÇA, Flávio. **Espaço Intra-Urbano no Brasil**. São Paulo – Studio Nobel, 2001