

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO EM VITÓRIA DA CONQUISTA- BAHIA

Ana Neri Amorim BASTOS

Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia- UESB
amorimbastosana@yahoo.com.br

Resumo: Entre os temas que envolvem o urbano, a questão da produção de espaços valorizados segregados nas cidades tem sido objeto de estudo de vários profissionais da Geografia. A valorização do espaço urbano é ocasionada pela sua localização na cidade e pela sua qualidade de urbanização. Nesse sentido, o presente artigo se propõe a analisar o parcelamento do solo urbano atrelado à prática da especulação imobiliária e sua influência na transformação sócio-espacial em Vitória da Conquista- Bahia. Dessa forma, o mercado imobiliário controla o valor da terra e a questão da moradia fica submetida à capacidade financeira.

Palavras-Chave: valorização, espaço segregado, espaço urbano, especulação imobiliária.

Abstract: Between the subjects that wrap the urbane thing, the question of the production of valued spaces segregated in the cities has been an object of study of several professionals of the Geography. The increase in value of the urbane space is caused by his location in the city and by his quality of urbanization. In this sense, the present article is proposed to analyse the division of the urbane ground harnessed to the practice of the property speculation and space-partner sweats influence in the transformation in Vitória da Conquista- Bahia. In this way, the property market controls the value of the land and the question of the dwelling is subjected to the financial capacity.

Keywords: value, space segregated, urbane space, property speculation.

INTRODUÇÃO

O fato da sociedade mundial estar cada vez mais organizada em função do espaço urbano e a complexidade que isso acarreta para a vida humana e do planeta, tem chamado atenção de pesquisadores das mais variadas áreas do conhecimento científico para a temática urbana. Nele acontecem lutas de interesses sócio-econômicos, transformações de caráter cultural, político, social, bem como estrutural, no que se refere às modificações do espaço geográfico, à produção e reprodução das formas espaciais e às suas implicações no contexto da sociedade como um todo, envolvendo os principais agentes atuantes nesse processo.

Neste sentido, o presente artigo se propõe a analisar o parcelamento do solo urbano atrelado à prática da especulação imobiliária e sua influência na transformação sócio-espacial em Vitória da Conquista. Para isso, estabeleceu-se como objetivo principal analisar a relação da especulação imobiliária no uso do solo urbano em Vitória da Conquista, destacando-se as formas de ocupação do solo urbano através da abertura de loteamentos por agentes produtores do espaço urbano, considerando-se, pois os loteamentos Morada dos Pássaros I e II, como lugar principal da área analisada. Escolheu-se esta área, não somente pelo fato de ser evidente o processo da expansão urbana, mas também por estarem atuando ali diversos agentes sociais envolvidos na construção e reprodução do espaço urbano como os proprietários fundiários e as empresas incorporadoras.

A partir daí, procura-se estabelecer relações entre o mercado imobiliário do solo urbano e a função social que se objetiva constituir, tendo como fundamento básico o Estatuto da Cidade, lei n.º 10.257, de 10 de julho de 2001.

Desta maneira, busca-se investigar a contribuição que a referida lei desempenha em relação à produção do espaço urbano. Segundo o estatuto da cidade, lei N. 10.257, de 10 de julho de 2001, o solo urbano deve ter uma função social, não podendo permanecer como produto de especulação imobiliária, tendo assim um caráter de subutilização.

Neste sentido questiona-se a relação existente entre o processo de produção espacial e a política urbana envolvendo a especulação imobiliária e a função social da propriedade. Nota-se pois que o que ocorre na maioria das cidades brasileiras e em específico no caso de Vitória da Conquista é a substituição do espaço urbano, deixando-o ocioso. Até que ponto é possível tratar o espaço urbano desta maneira? Como as leis que tratam da política urbana interferem na construção do espaço? E de que maneira a cidade de Vitória da Conquista assume e administra sua política

de desenvolvimento urbano?

Questiona-se também sobre o tipo de infra-estrutura urbana que estabelece relação com a especulação do solo urbano em Vitória da Conquista. Assim, pergunta-se quais os agentes sociais não somente públicos, como privados estão envolvidos na produção e valorização do espaço urbano. Desta forma, interroga-se quais as principais áreas do sítio urbano propícias à especulação imobiliária. A quem interessa e quem é prejudicado com a especulação do espaço urbano.

A metodologia desta pesquisa envolveu aspectos empíricos, sendo de cunho descritivo e de caráter qualitativo, constou de análise de documentos, os quais já foram publicados sobre o tema em questão. Visando uma comparação prática da teoria, buscando observar e compreender o processo de produção do espaço urbano.

Essa pesquisa tem cunho social, portanto, é importante para todos que desejam conhecer uma forma de atuação na qual o ato de educar é baseado nas individualidades de cada educando.

A CONSTRUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E SUA VALORIZAÇÃO

A produção e o consumo do espaço, assim como o processo de urbanização, estão inseridos no amplo processo de reprodução das relações de produção capitalista, na medida em que a produção e o consumo do espaço e o processo de urbanização são guiados pelos ditames da propriedade privada e são regulados pelas necessidades do capital de gerar valor excedente. Segundo Lefebvre, “não é somente a sociedade inteira quem se torna o lugar da reprodução (das relações de produção e não somente dos meios de produção), mas é o espaço inteiro. Ocupado pelo neocapitalismo, setorizado, reduzido a um meio homogêneo e, entretanto, fragmentado, esmigalhado (somente migalhas do espaço são vendidas a “clientelas”), o espaço se torna a sede do poder” (LEFEBVRE, 1973, p. 116).

Assim, a paisagem urbana é fruto desse processo dialético que envolve valor de troca, conflitos entre as classes sociais, entre o campo e a cidade, entre as etnias e as raças, etc. Para Lefebvre, a cidade é produto de uma mediação entre uma ordem próxima (relação entre indivíduos) e uma ordem distante (relações regidas por instituições), a qual, apesar de possuir maior poder de se impor sobre a ordem próxima, só irá se consolidar a partir dela.

Segundo Spósito (1998), o desenvolvimento do capitalismo industrial provocou fortes transformações nos moldes da urbanização, no que se refere ao papel desempenhado pelas cidades, e na estrutura interna destas cidades. Entretanto, isso não se aplica de forma generalizada, pois a autora

faz uma análise de algumas cidades europeias, o que não aconteceu na maioria das cidades brasileiras, em específico as nordestinas, que tiveram seu crescimento atrelado ao êxodo rural, conseqüente da falta de estrutura e política agrária voltada à população camponesa.

Dessa maneira, o espaço urbano, aqui entendido como a cidade, vai se construindo, reproduzindo-se e estruturando-se no sentido da produção do capital, das lutas entre as classes, da especulação do solo (fundiária), das ações políticas, militares, sociais e culturais, do consumismo desenfreado, da alta produção de lixo, da poluição entre outros.

Já a prática da especulação imobiliária se envolve nesse processo na medida em que se utiliza de objetivos econômicos para construir o espaço urbano, interagindo nesta dinâmica o poder público (Nação, Estado e Município) e os agentes privados (proprietários fundiários, proprietários do meio de produção, empresas incorporadoras etc.).

A especulação imobiliária se interage com o urbano na condição das relações econômicas e sociais que acontece entre eles, como por exemplo, a venda e parcelamento de lotes, ou a doação de lotes para a construção de instituições como escolas, igrejas, hospitais etc. Neste sentido, contribui para a dinamização e construção da cidade, produzindo assim o espaço urbano.

O lugar, entendido como uma parcela do espaço, leva-nos à compreensão da totalidade, desde que possa ser estabelecida uma relação com a realidade posta e que os fenômenos envolvidos tenham a possibilidade de se articular. Para Castells (1999) o lugar é um local cuja forma, função e significado são independentes dentro das fronteiras da contigüidade física. A partir desse entendimento, pode-se dizer que o parcelamento do solo e a especulação imobiliária acontecem nos lugares, sendo aplicados de diferentes maneiras, de acordo à estrutura e padrão espacial destes. Os loteamentos, analisados na presente pesquisa se constituem como lugares, onde são evidenciadas as ações dos agentes imobiliários.

De acordo com Carlos (1994) pode-se pensar o lugar como representação espacial, definida a partir dos entrelaçamentos impostos pela divisão (espacial) do trabalho, articulado e determinado pela totalidade espacial.

O lugar é produzido socialmente, envolvendo a participação de agentes sociais, seja empreendedores imobiliários, órgãos públicos, o Estado ou a sociedade civil. "O ser humano necessita para viver, ocupar um determinado lugar no espaço. Só que o ato em si não é meramente o de ocupar uma parcela do espaço, ele envolve o ato de produzir o

lugar”.(Carlos, 1994, p, 85). Desta forma, para se apreender a cidade é preciso levar em conta os diversos lugares que a compõem, como bairros, loteamentos, vilas, praças, avenidas, ruas etc.

Com a intensificação do processo de urbanização e industrialização, a utilização do solo urbano como forma de reprodução do capital acelerou-se, fato este que implica em uma ação de caráter imobiliário nos centros urbanos.

Ao mesmo tempo em que a cidade é fragmentada, estes fragmentos (partes) não sobrevivem separadamente, eles são interdependentes. Assim, a cidade aparece como bem material consumida de acordo com as leis da reprodução do capital.

Faz-se necessário repensar o uso do solo vinculado à teoria do valor, na medida em que se paga um tributo para se fazer uso de uma determinada parcela do espaço; seja como mercadoria, local de produção, de prestação de serviços, ponto de venda etc. No caso do espaço urbano ele é um produto que possui um valor de uso e de troca específicos: como produto do processo, ele é mercadoria, como condição para produção, é capital. (Carlos, 1994, p. 85 - 87).

No espaço urbano tudo isso está articulado na dinâmica do processo capitalista, e atrelado a ela estão estes agentes que assim movidos, constroem e fundamentam a relação socioeconômica na transformação do espaço urbano. Assim, com o único objetivo de obter lucros, os agentes sociais - neste caso os agentes imobiliários - abrem loteamentos nas bordas das cidades, a fim de propiciar a expansão da infra-estrutura urbana e valorizar os terrenos vazios que ficam entre as regiões centrais e os núcleos abertos nas periferias. Isso contribui para acentuar o fenômeno da “periferização”.

Segundo Carlos (1997), O modo de produção do espaço contém um modo de apropriação que hoje está associado à propriedade da terra. E com isso, estabelece-se uma relação entre o uso da terra urbana como mercadoria e o seu valor social. Cria-se, pois, a partir deste pensamento de comercialização da terra urbana um conflito a respeito do seu valor, porque o espaço geográfico se materializa no solo urbano, haja vista que não se pode definir um valor específico para o solo urbano.

Para Marx (1998) valor é uma categoria social. Não há valor sem trabalho. Concebendo-o em seu duplo significado: “valor de uso e valor de troca”. O primeiro expressa o valor como material que tem importância para utilização humana, não envolvendo a prática de permutas comerciais. Já o valor de troca ocorre com a intensificação do comércio e com a

produção de mercadorias, ou à venda e troca da terra.

O que se pode colocar, neste momento é a relação entre o valor de uso e valor de troca numa concepção marxista:

O valor de uso só se realiza com a utilização ou o consumo. Os valores-de-uso constituem o conteúdo material da riqueza, qualquer que seja a forma social dela. O valor de uso ou um bem só possui, portanto, valor, porque nele está corporificado, materializado, trabalho humano abstrato. O trabalho define, pois a substância deste valor. A utilidade de uma coisa faz dela um valor-de-uso. O valor de troca revela-se de início, na relação quantitativa entre o valor-de-uso de espécies diferentes, na proporção em que se trocam, relação que muda constantemente no tempo e no espaço. (Marx, 1998, p. 58)

Apreende-se com isso a importância que exerce a terra, ora como produto vinculada à produção do capital, ora como bem necessário à sobrevivência do homem desvinculada da produção de lucro.

Esse valor que se atribui ao espaço urbano torna-se de fato relativo, uma vez que se considere a terra urbana como uma uniformidade estrutural. No entanto, na medida em que se implantem no solo urbano determinadas infra-estruturas diferenciadas, essa realidade muda, o que cabe agora à lógica do capital determinar o valor específico de cada parcela do espaço, seja um loteamento, um bairro ou ate mesmo a cidade como um todo.

O ESTATUTO DA CIDADE E A FUNÇÃO SOCIAL DO ESPAÇO URBANO

Para se estabelecer relação entre a produção do espaço urbano e o parcelamento do solo atrelado à especulação imobiliária, faz-se necessário construir fundamentos baseados nas leis que dão substância a esse processo. Neste sentido, fala-se do Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257/2001 que trata do desenvolvimento urbano, estabelecendo as diretrizes gerais para a política urbana em que regulamenta a aplicação dos instrumentos destinados a conferir uma função social à propriedade urbana, em especial o parcelamento ou edificação compulsória, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública, previstos na Constituição Federal. Isso interfere diretamente na construção do espaço urbano, servindo como elementos orientadores para a

reprodução espacial, no que tange à política urbana.

O estatuto da Cidade também cria outros instrumentos de política urbana, regulamenta a aplicação do usucapião coletivo, institui o estudo de impacto de vizinhança, e estabelece diretrizes e condições para a elaboração e implantação do Plano Diretor e para garantir a Gestão Democrática da Cidade.

Parcelamento ou Edificação Compulsórios são instrumentos urbanísticos a serem utilizados pelo Poder Público Municipal como forma de obrigar os proprietários de imóveis urbanos a utilizar socialmente esses imóveis de acordo com que está disciplinado no Plano Diretor do Município. Esta obrigação pode ser o parcelamento de uma área urbana subutilizada ou não utilizada, na qual o proprietário está se beneficiando do processo de especulação imobiliária, bem como de edificação de uma área urbana visando o uso máximo do potencial de uso e construtivo da propriedade para que haja uma destinação social que beneficie a coletividade.

Segundo o estatuto da cidade, o solo urbano deve ter uma função social, não podendo permanecer como produto de especulação imobiliária, ou seja, tendo um caráter de subutilização. Neste sentido, surgem questionamentos que serão a respeito da relação existente entre o processo de produção espacial e a política de cunho urbano envolvendo a especulação imobiliária e a função social da propriedade.

A dinâmica que envolve a construção e reprodução do espaço urbano se constitui em um processo realizado pelos agentes sociais públicos, como: a Nação, o Estado e o município com suas respectivas secretarias de desenvolvimento urbano; e privados, principalmente proprietários fundiários e proprietários do meio de produção, envolvendo com isso interesses econômicos ligados à infra-estrutura urbana como ruas pavimentadas, rede elétrica e saneamento em geral..

A função social do espaço urbano se caracteriza como a construção do espaço com um determinado fim, seja a edificação de casas residencias, instituições educacionais, praças, quadras poliesportivas, entidades filantrópicas, ruas, avenidas etc. Enfim, a função social é o meio dinamizador do espaço urbano para que este não permaneça somente como produto de valor ou de troca, abrindo portas à especulação imobiliária.

O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se, em um primeiro momento de sua apreensão, no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si. Tais usos definem áreas, como o centro da cidade, local de concentração de atividades comerciais, de serviços e de gestão,

áreas industriais, áreas residenciais distintas em termos de forma e conteúdo social, de lazer e, entre outras, aquelas de reserva para futura expansão. Este complexo conjunto de usos da terra é, em realidade, a organização espacial da cidade ou, simplesmente, o espaço urbano, que aparece assim como espaço fragmentado. (CORRÊA : 1999, p. 07)

Nota-se, pois, que o que ocorre na maioria das cidades brasileiras e em específico no caso de Vitória da Conquista é a subtilização do espaço urbano, deixando-o ocioso, estando envolvido nesse processo diversos agentes. Desta forma, como pode ser compreendido, o espaço urbano está envolvido não somente pela reprodução espacial em si mesma, mas em uma dinâmica inter-relacionada pela prática da especulação imobiliária, em que envolvem principalmente os agentes imobiliários (neste caso os proprietários fundiários e as empresas incorporadoras.) e a sociedade. Atrelam-se a esse processo as ações que emergem das práticas de política urbana desenvolvidas pelo poder público, como por exemplo, a construção do plano diretor e sua vigência.

A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

Vitória da Conquista, terceira maior cidade da Bahia, está localizada na micro região do planalto de Conquista, Sudoeste do estado da Bahia, possui uma população estimada em 308. 204 habitantes, conforme dados do IBGE, em 01 de abril de 2007. Capital regional de uma área que abrange aproximadamente 70 municípios na Bahia, além de 16 cidades do norte de Minas Gerais, vem buscando promover um desenvolvimento sócio-econômico em bases sustentáveis, contemplando a equidade social e a melhoria da qualidade de vida da população.

Em 1976 o poder público municipal juntamente com uma equipe da Universidade Federal da Bahia (UFBA) constroem o plano diretor urbano (vigente até hoje), o que objetiva determinar uma política urbana com maneiras estruturadas de ocupação do espaço no perímetro urbano. Esse plano foi o responsável por direcionar as áreas da cidade propícias à expansão, como as residenciais, industriais, comerciais, institucionais, públicas, verdes, de preservação etc. Em relação a isto, Ferraz destaca que através do objetivo do plano, que era também contar com um indicador que propiciasse um ordenamento territorial, a prefeitura Municipal assumiu

maior responsabilidade, firmando um convênio com a UFBA para a elaboração do Plano Diretor Urbano de Vitória da Conquista. A esse respeito ela ressalta:

Inicialmente, foi realizado um estudo que se restringiu à análise de problemas físico-estruturais da cidade. Em complemento ao relatório confeccionado fundamentado nesse estudo, utilizaram-se para a elaboração do Plano Diretor outros dois instrumentos: o primeiro, efetuado pela Secretaria da Indústria e Comércio em 1973, em função da implantação do Plano do Distrito Industrial dos Imborés; e o segundo, executado pela Secretaria do Planejamento, Ciência e Tecnologia (SEPLANTEC). Em 1974 denominados: Diagnóstico, Estratégia e Programação Indicativa da Microrregião Programa 8 – Conquista. (FERRAZ. 2001, p. 54-55)

Embora o direcionamento do plano diretor esteja voltado a um crescimento urbano de maneira estruturada, isso não aconteceu em todas as áreas da cidade, haja vista a intensidade do fluxo migratório, o que fez essa população ocupar áreas da cidade de forma aleatória sem obediência às regras determinadas no plano. Contudo, uma grande parte da cidade começava a ser parcelada e estruturada para construção do espaço de maneira organizada. Isso ocorre com uma certa intensidade a partir da década de 1980, quando são abertos diversos loteamentos, principalmente na zona oeste da cidade, fato este que dá um impulso à ação de comercialização e doação de lotes na cidade de Vitória da Conquista.

A regularização pública do solo urbano, vinculada a princípios como ao da função social da propriedade e da distribuição eqüitativa de custos e benefícios, da urbanização, tem inspirado um conjunto de propostas, leis e ações inovadoras – IPTU progressivo, áreas especiais de interesse social, concessão do direito real do uso (oneroso ou não) etc.

O planejamento de bairros, assim concebido, consiste em uma de muitas fórmulas para tornar possível o acesso e apropriação pública de espaços públicos. Desta forma, a parcela dos empresários que têm na cidade sua fonte de lucros, podem ser denominados de capital imobiliário (loteadores, incorporadores, construtores, parte dos corretores inclusive grandes proprietários fundiários). Eles que dinamizam a construção do espaço urbano atrelado a um processo econômico que objetiva a reprodução do lucro.

O uso da terra como base para a especulação financeira e imobiliária tem sido um dos principais obstáculos para solucionar o problema habitacional. Assim, “a terra no Brasil é fundamentalmente ‘reserva de valor’

e constitui uma das principais formas de poupança interna, se caracterizando como privilégio de classe". (ANDRADE. 1991, p. 100).

Os novos incorporadores imobiliários estão agora livres para produzir os espaços fragmentados. As estratégias dos agentes sobre lucros de urbanização, antes pontuais e ocasionais, tornam-se centrais e sistemáticas. Pensando aqui nos condomínios fechados e nos shopping-centers, cidades recriadas inclusive com a sua própria natureza. No Brasil, é muito grande o aumento de número destes empreendimentos.

Para estabelecer condições legais mínimas que permitissem aos municípios alcançar os objetivos pretendidos, a constituição instituiu o princípio norteador da política urbana fundiária: a obrigatoriedade para os proprietários darem um aproveitamento adequado a todos os terrenos não edificadas, subtilizados ou simplesmente abandonados que estejam localizados em áreas previamente definidas no plano diretor. Para fazer cumprir esse princípio, os municípios poderiam acionar sucessivamente três dispositivos: obrigar o proprietário a parcelar ou edificar o imóvel, dentro de prazo determinado, cobrar do proprietário o imposto imobiliário (IPTU) ou desapropriar o imóvel (constituição, art. 182, p.4º).

O Plano Diretor é uma peça do processo contínuo de planejamento urbano, orientando o futuro desenvolvimento da cidade e, como ela, não é um produto acabado, mas sim, um processo. A primeira etapa, a lei do Plano Diretor propriamente dita, contempla os princípios, instrumentos, diretrizes gerais e setoriais para todo o território municipal.

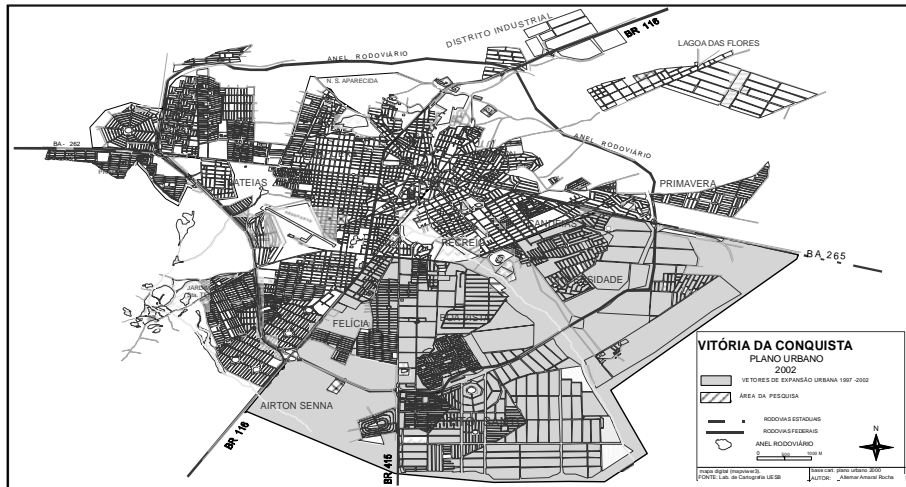
A segunda etapa, é a edição de uma nova legislação urbanística e a elaboração dos Projetos de Estruturação Urbana (PEU), detalhamento dessa legislação em nível dos bairros. A legislação urbanística complementar e regulamentará o uso, a ocupação e o parcelamento do solo urbano, bem como disciplinará a execução de obras e edificações.

O Plano Diretor contém proposta de uso e ocupação do solo, indicando os vetores do crescimento urbano. Assim, o problema fundiário constitui obstáculos, tanto para o barateamento do preço final da moradia, quanto para o aumento da eficiência e da produtividade do setor.

Um aspecto essencial da terra urbana é este: ter um preço que não é definido pelo valor de produção, mas sim pelas regras de valorização do capital em geral, pela produção social. O preço da terra é definido diferencialmente pela localização. Terrenos com as mesmas dimensões e características topográficas terão preços diferentes, dependendo da localização da cidade.

A EVOLUÇÃO DO ESPAÇO CONSTRUÍDO NA ZONA SUL

A zona sul da malha urbana de Vitória da Conquista é constituída atualmente pelos bairros Espírito Santo, Felícia, Aírton Sena, Boa Vista e Lagoa de Baixo.

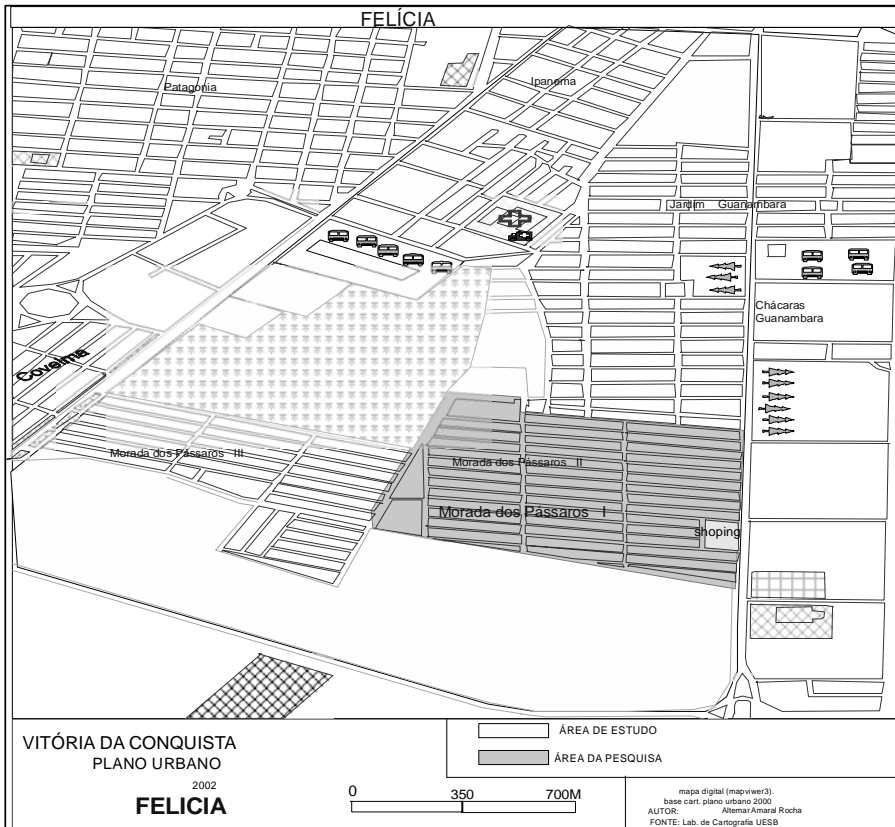


MAPA 1 : Planta Urbana de Vitória da Conquista – 2002.

Fonte: IBGE, 2002

Estes bairros são formados por diversos loteamentos, sendo que os mais antigos possuem menos de vinte anos. Neste sentido, ressalta-se o loteamento URBIS VI que foi um dos primeiros construídos na zona sul com o intuito de dar um impulso para o crescimento urbano naquela área. Isso também se deve ao fato de ali as terras possuírem um preço mais barato.

Foi com o objetivo de comprar terra barata que o Estado adquiriu uma grande área no local que, atualmente se intitula URBIS VI. Diante disso, vê-se que, a terra barata atrelada a infra-estrutura que direcionou-se para o local fez com que a cidade atingisse outra dimensão estruturando loteamentos nas bordas da malha urbana, haja vista a valorização do solo urbano nas áreas próximas ao centro da cidade. Desta forma, a terra com preço acessível não somente é necessário para a estruturação do espaço urbano, mas toda uma infra-estrutura dotada de saneamento básico como água, energia, esgoto e uma malha viária para circulação de pessoas e mercadorias. A zona Sul foi se construindo assim, a partir da URBIS VI.



MAPA 2 : Bairro Felícia

Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista - 2002

A partir de 1997 vão se construindo as primeiras edificações no loteamento Morada dos Pássaros I, verificando-se a partir desse momento uma tímida expansão desta área. Em seguida, no ano de 1998 com a abertura do loteamento Morada dos Pássaros II e a apresentação de uma estratégia da construção do shopping Conquista Sul no local pela empresa Ciclo Engenharia, os lotes da área foram todos vendidos. Desta maneira, a produção social do espaço foi se dinamizando de forma considerável, entretanto, nem sempre acompanhada de serviços essenciais de infraestrutura urbana, como pavimentação, rede de escoamento de esgotos, serviços de transportes etc.

A prática tem apontado que, quando um loteamento é instituído vem, em seguida, os serviços de energia elétrica e abastecimento de água. Na maioria das vezes, os outros demoram de chegar ou, nem se instalam

no lugar. E assim, pode-se observar como acontece a dinâmica da produção sócio espacial: às vezes, sem infra-estrutura mesmo, as pessoas constroem e edificam o seu lugar no espaço para garantir o direito à moradia, do qual tanto almejam. Em Vitória da Conquista esse processo é bastante evidenciado através de ocupações e assentamentos.

Essa relação que o homem estabelece com o espaço geográfico, dando forma, significado, função e importância se constitui como base fundamental para a produção e reprodução do espaço urbano. Nesta relação sobressai, por conseguinte, a dinâmica da atividade do modo produtivo vinculado ao processo capitalista. Neste sentido, é importante abordar sobre as intermediações de troca que se implementam na configuração espacial, seja pelo parcelamento dos lotes urbanos, pela função social que estabelece o local urbano ou até mesmo, e principalmente pelas relações sociais que tendem a dinamizar a produção sócio espacial.

Nos loteamentos analisados pode-se observar a dinâmica urbana vinculada ao modo de produção capitalista, haja vista o modelo de desenvolvimento urbano atrelado à construção do Shopping Conquista Sul que a Ciclo Engenharia, como implementadora destinou para aquele local, o que está direcionando a configuração urbana no entorno do mesmo. Esse empreendimento deve funcionar como força motriz para o desenvolvimento urbano da área.

A contradição entre o processo de produção social do espaço e sua apropriação privada está na base do entendimento do processo de reprodução espacial. Isso porque, em uma sociedade fundada sobre a troca, a apropriação do espaço, ele próprio produzido como mercadoria, liga-se cada vez mais à forma de mercadoria, servindo às necessidades da acumulação por meio das mudanças e readaptações de usos e funções dos lugares, que também se reproduzem sob a lei do reprodutível, a partir de estratégias da reprodução em determinado momento da história do capitalismo. Este se estende cada vez mais ao espaço global, criando novos setores da atividade, extensão das atividades produtivas. Cada vez mais o espaço, produzido como mercadoria, entra no circuito da troca, atraindo capitais que migram de um setor da economia para outro de modo a viabilizar a reprodução. (CARLOS, 2001, p.15 – 16)

Pode ser observada nessa dinâmica capitalista da produção social do espaço, uma estrita relação. No processo de parcelamento do solo urbano é que se começa a evidenciar essa dinâmica, seguido depois pelas relações comerciais que vão se estabelecendo no local como instalações de

supermercados, bares, serviços etc. Neste sentido, o espaço geográfico dos loteamentos Morada dos Pássaros I e II se constrói intermediado por uma empresa incorporadora, que por sua vez se caracteriza como reprodutora do capital. Por outro lado, as pessoas que adquirem lotes junto a esta empresa, se constituem também como reprodutores do capital, haja vista o intenso processo de terceirização do comércio de lotes, o que resulta segundo as observações e análises feitas numa crescente especulação do espaço urbano.

O loteamento Morada dos Pássaros I foi implantado num terreno situado no perímetro urbano de Vitória da Conquista. O acesso principal se dá através da Avenida Juracy Magalhães. O empreendimento foi dotado de infra-estrutura mínima necessária de modo a atender aos fins a que se destina. Foram executados pela proprietária do Loteamento, em uma única vez: - Limpeza do terreno, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes e, rede de distribuição de água. Após concluídos estes serviços, os órgãos competentes, destacando a EMBASA, a COELBA e a Prefeitura Municipal foram comunicados para que se procedessem o recebimento definitivo dos mesmos, e fossem assumidos daí em diante, total responsabilidade pela sua manutenção, integridade e, garantia de atendimento aos futuros usuários.

O projeto urbanístico adotado foi estudado visando atender às exigências da Secretaria de Obras da Prefeitura, de forma a obter-se uma perfeita integração com as áreas vizinhas, através do sistema viário existente, propiciando assim, ocupação racional do Loteamento e total comodidade aos adquirentes de lotes e futuros moradores, visto que, todos os lotes estão situados em ruas com acesso possível para todo o tipo de veículo. As áreas verdes e institucionais estão situadas em locais privilegiados, bem como os lotes comerciais, com efetiva valorização urbanística.

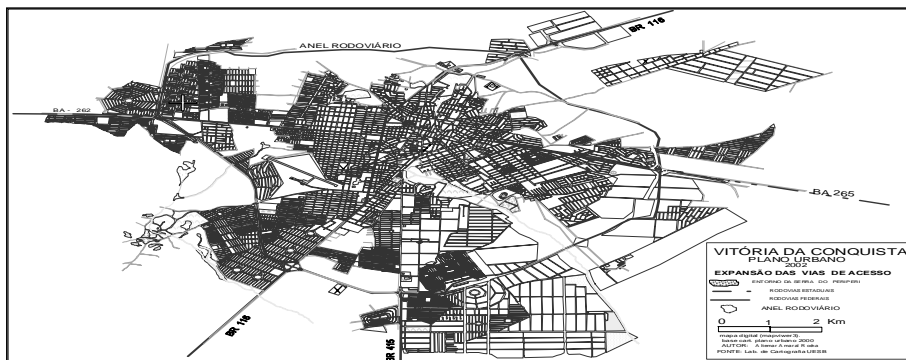
Já o loteamento Morada dos Pássaros II também foi implantado, num terreno situado no perímetro urbano de Vitória da Conquista. O acesso principal se dá através da Avenida Juracy Magalhães, e os secundários pelos Loteamentos vizinhos doravante interligados Morada dos Pássaros I e Jardim Guanabara. O empreendimento foi dotado de infra-estrutura mínima necessária de modo a atender aos fins a que se destina. Foram executados pela proprietária do Loteamento, em uma única vez: Limpeza do terreno, abertura de ruas, demarcação de quadras e lotes e, rede de distribuição de água. Após concluídos estes serviços, os órgãos competentes, destacando-se a EMBASA, a COELBA e a Prefeitura Municipal foram comunicados para que se procedessem o recebimento definitivo dos lotes, e fossem assumidos daí em diante total responsabilidade pela sua

manutenção, integridade e, garantia de atendimento aos futuros usuários.

A área loteada possui topografia bastante regular, do tipo plana, e possui vegetação arbustiva típica da nossa região.

Vitória da Conquista tem sua configuração territorial como resultado da prática de diversos agentes que interagem na produção do espaço urbano. Nesse sentido, torna-se palco de lutas que envolvem diversas camadas da sociedade, resultando em conflitos, o que torna o espaço dinâmico e em constante transformação.

Uma característica importante, no contexto do crescimento urbano de Vitória da Conquista, é o fato de a cidade se expandir nas proximidades das rodovias que fazem entroncamento no seu território. Nos seus arredores, são implantados loteamentos e bairros, como o Bairro Brasil, criados a partir da abertura da BR 116. Atualmente, parte das rodovias, que se encontram dentro da cidade, foram transformadas em avenidas, a exemplo da Av. Brumado (BA 262) e da Av. Juracy Magalhães (BA 415). Deve-se pois, considerar a importância que assumem esses bairros e loteamentos por estarem próximos a rodovias de grandes fluxos e ligação inter-regional.



MAPA 3: Fluxo Rodoviário - Vitória da Conquista - 2002

Fonte: Prefeitura Municipal de Vitória da Conquista - 2002

A configuração urbana se atrela de alguma maneira a um tipo de infra-estrutura, que no caso de Conquista se destacam a BR 116 (Rio - Bahia), ligando o nordeste ao sul do país; a BR 101, que é interligada pela BA 415 e permite o acesso à região sul do estado da Bahia; da BA 262, que faz o intermédio entre Vitória da Conquista com o leste e oeste da Bahia. Assim, a posição estratégico-geográfica que assume esta cidade contribui para o seu desenvolvimento econômico, uma vez que se pode articular com diversas regiões do Estado e do país, construindo relações culturais, políticas, sociais e também econômicas.

Os agentes produtores do espaço urbano se envolvem em um processo que está conjugado ao modo de produção capitalista. Desta forma, visam o lucro acima de tudo, fazendo com que a terra urbana se transforme em objeto de valor comercial, e não mais o valor de uso.

Para Lefébvre (1973, p.110), o espaço é produto das forças e meios de produção, se caracteriza como objeto de consumo, o “design espacial” pode ser convertido em mercadoria. E ainda um instrumento político e um elemento na luta de classes.

Na cidade de Vitória da Conquista, pode-se observar muito bem a ação dos agentes no seu desenvolvimento. O Distrito Industrial afastado do centro com ampla área e preço acessível às empresas possibilitou que as indústrias se desenvolvessem visando cada vez mais o lucro. Este é um exemplo dos proprietários dos meios de produção.

Os proprietários fundiários da cidade utilizam suas terras preferencialmente para loteamento residencial de status, como o exemplo do bairro Candeias e o novo Loteamento Esplanada do Parque, localizado ao lado do Caminho do Parque que faz valorizar a área. Já a urbanização popular das Vilas Serranas possibilita que a população trabalhadora se estabeleça nestas áreas de acesso mais barato.

A dinâmica que envolve a construção e reprodução do espaço urbano se constitui em um processo realizado pelos agentes sociais públicos, como: a nação, o Estado e o município com suas respectivas secretarias de desenvolvimento urbano; e privados, principalmente proprietários fundiários e proprietários do meio de produção, envolvendo com isso interesses econômicos ligados à infra-estrutura urbana como ruas pavimentadas, rede elétrica e saneamento em geral. Neste sentido questiona-se como a especulação imobiliária interfere na produção das cidades no Brasil e particularmente em Vitória da Conquista. Assim também, analisa-se a importância da função social e o descaso com este na utilização do solo urbano, sobretudo a sua não realização contrapõe a subutilização da terra urbana.

A função social do espaço urbano se caracteriza como a construção do espaço com um determinado fim, seja a edificação de casas residenciais, instituições educacionais, praças, quadras poliesportivas, entidades filantrópicas, ruas, avenidas etc. Enfim a função social é o meio dinamizador do espaço urbano para que este não permaneça somente como produtor de valor de troca, abrindo portas à especulação imobiliária.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir das análises estabelecidas entre o processo de produção socioespacial e a especulação imobiliária, pode-se considerar alguns fatores fundamentais que se constituem como resultado da presente pesquisa. Neste sentido, observou-se a princípio a dinâmica do crescimento urbano em Vitória da Conquista, onde pode ser considerado como principais agentes as empresas incorporadoras e os proprietários fundiários, os quais fazem do solo urbano objeto de troca ou mercadoria, no processo de legitimação do sistema capitalista.

Pôde ser observado também que o processo da especulação imobiliária do solo urbano contribui de maneira negativa para a produção social do espaço, haja vista as áreas dos loteamentos analisados terem somente 25% ocupadas por domicílios. Assim, as pessoas compram os lotes para fazer investimento ou constituir poupança, e quando muito fazem no lote é um muro em volta do terreno. Desta forma, no caso dos loteamentos Morada dos Pássaros I e II ocorre um processo interessante: as pessoas que adquiriram os lotes no entorno do Shopping tiveram uma maior valorização do imóvel. Por isso, os lotes que situam-se nas imediações do Shopping Center já estão praticamente todos construídos. Os que ainda permanecem sem qualquer obra, estão se valorizando em um processo que está atingindo quase o triplo do valor inicial de compra do lote.

Considera-se como ponto de fundamental relevância a necessidade que o município de Vitória da Conquista tem de estruturar o seu plano diretor urbano, no âmbito das políticas de regulamentação urbana, haja vista a deficiência do atual plano diretor que está em vigor desde 1976. Neste sentido é que o texto fundamentou-se em princípios do estatuto da cidade, para contribuir com possíveis esclarecimentos sobre a forma como deve ser ocupado o solo urbano no contexto da sua função social. E com esse objetivo, concluiu-se que o espaço urbano deve ter uma função social, para não permanecer como objeto da especulação imobiliária, a qual tem dificultado o acesso das camadas populares a interagir no processo de produção socioespacial.

Ora, toda a infra estrutura que dá suporte a um loteamento tem um custo, e por sua vez é público. Deve-se então permanecer o terreno no âmbito da especulação? O estatuto da cidade no seu artigo quinto diz que não. Ele deve ter uma função social, e quando isso não ocorrer, o dono do imóvel deve arcar com as implicações onerosas que recaem sobre o bem imóvel. O que pode ser observado no loteamento Morada dos Pássaros foi a construção de muros em torno dos lotes, ocorrendo casos de muros já

com fachadas acabadas, com o letreiro bem visível: “vende-se”.

Espera-se, portanto, que o espaço urbano não permaneça meramente como objeto de troca, alimentando a dinâmica do sistema capitalista e o processo da especulação imobiliária. Mas, que possa se constituir como lugar onde a sociedade reproduz suas atividades, possa ser construído e que tenha um significado social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **A Produção do Espaço Urbano**. Ed. Edusp, São Paulo;1994.

_____. **A cidade**. 3ª. ed. Ed. Contexto. São Paulo: 1997.

CASTELLS, Manuel. **A Sociedade em Rede**. 2ª. ed. Ed. Paz e Terra. São Paulo; 1999.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço Urbano**. Contexto São Paulo; 1998.

CURTY, M.G.;CRUZ, A .C. **Guia para apresentação de trabalhos acadêmicos, dissertações e teses**. Maringá: Dental Press, 2001.

FERRAZ, Ana Emília de Quadros. **O Urbano em Construção**.Vitória da Conquista: o retrato de duas décadas.Edições UESB, Vitória da conquista Bahia; 2001.

GOTTDIENER, Mark. **A produção Social do Espaço Urbano**. 2ª. ed. da Usp. São Paulo. 1997.

KOVARICK, Lúcio. **A espoliação Urbana**.2ª. ed. Ed. Paz e Terra.- São Paulo. 1993.

MARX, Karl. **O Capital**. 16ª. ed. Ed. Civilização Brasileira, Rio de Janeiro, 1998 .v. 1 e 2.

MORAES, Antônio Carlos Robert e Costa, Wanderley Messias da.. **A valorização do Espaço Urbano**. 4ª. ed. Ed. Huatec. São Paulo, 1999.

SANTOS, Milton, **O Espaço do Cidadão**. São Paulo: Nobel, 1987. Coleção espaços.

SPÓSITO, Maria Encarnação B. **Capitalismo e Urbanização**. 9ª. ed. Ed. Contexto, São Paulo: 1998.

RODRIGUES, A M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1988.(Coleção Repensando a Geografia).

RONILK, R. Planejamento urbano nos anos 90: novas perspectivas para velhos temas. In: RIBEIRO, I. c. DE q.; SANTOS JÚNIOR, O. A . dos (org.) **Globalização, fragmentação e reforma urbana**: o futuro das cidades brasileiras na crise. 2. ed. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997.

Documentação:

ESTATUTO da Cidade (lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001) Brasília – DF

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censos demográficos do Brasil – Bahia, 2000.

CICLO Engenharia – Memorial descritivo, Secretaria de Obras e Urbanismo da P. M. de V. da Conquista, 1998.