GeoNordeste

https://seer.ufs.br/index.php/geonordeste
ISSN: 2318-2695

Recebido em 24 de fevereiro de 2022
Aprovado em 29 de julho de 2025

A PRODUÇÃO DESIGUAL E COMBINADA DO ESPAÇO URBANO E RURAL EM VITÓRIA DA CONQUISTA

THE UNEVEN AND COMBINED PRODUCTION OF URBAN RURAL SPACE IN VITÓRIA DA CONQUISTA

LA PRODUCCIÓN DESIGUAL Y COMBINADA DEL ESPACIO RURAL Y URBANO EN VITÓRIA DA CONQUISTA

DOI 10.33360/geonordeste.v36i.17315

Franciane Borges Varges dos Santos
Mestre em Geografia Programa de Pós-graduação em Geografia (PPGEO) da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB)
francianevarges@gmail.com
https://orcid.org/0000-0003-2762-1993

Miriam Cléa Coelho Almeida
Doutora em Memória, Linguagem e Sociedade.
Docente do Programa de Pós-Graduação em Geografia (PPGeo) da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB)
miriam.coelho@uesb.edu.br
https://orcid.org/0000-0002-2662-4466

RESUMO
O artigo presente busca refletir sobre o processo de produção e expansão do espaço urbano de Vitória da Conquista, articulado à mundialização de um modo de produção que, historicamente, se apropria da terra e do trabalho para criar mercadorias que garantam o processo de reprodução ampliada do capital, tendo como parâmetro analítico a teoria do desenvolvimento desigual e combinado. Com o objetivo de alcançar a essência das transformações geográficas ocorridas na última década, com a produção de novas áreas pontuais fora da malha urbana da cidade, apresenta uma breve digressão sócio histórica do processo de formação espacial do município e do urbano, bem como uma análise das contribuições das políticas habitacionais com o processo financeirização da moradia para concentração do capital que com o aval do Estado na condição de regulador das ações dos sujeitos produtivos, direciona investimentos para criação de novas áreas urbanas, em meio a áreas rurais.
Palavras-chave: Produção do espaço, capital, Estado, urbano e rural.

ABSTRACT
The present article seeks to reflect on the process of production and expansion of the urban space of Vitória da Conquista articulated to the globalization of a mode of production that, historically, appropriates land and work to create goods that guarantee the process of expanded reproduction of capital, from the theory of uneven and combined development. With the objective of reaching the essence of the geographic transformations that occurred in the last decade, with the production of new specific areas outside the urban fabric of the city, it presents a brief socio-historical digression of the process of spatial formation of the municipality and the urban, as well as an analysis the contribution of housing policies to the process of financialization of housing for the concentration of capital that, with the endorsement of the State in the condition of regulator of the actions of productive subjects, directs investments to the creation of new urban areas, in the midst of rural areas.
Keywords: Production of space, capital, State, urban and rural

RESUMEN
El presente artículo busca reflexionar sobre el proceso de la producción y expansión del espacio urbano del Vitória da Conquista articulado a la globalización de un modo de producción que, históricamente, se apropia de la tierra y el trabajo para crear bienes que garanticen el proceso de reproducción expandida del capital a

partir de la teoría del desarrollo desigual y combinado. Con el objetivo de alcanzar la esencia de las transformaciones geográficas que se han producido en la última década, con la producción de nuevas áreas específicas fuera de la red urbana de la ciudad, presenta un breve recorrido histórico socio-histórico del proceso de formación espacial del municipio y el urbano, así como un análisis de los aportes de las políticas de vivienda con el proceso de financiamiento de vivienda para concentración de capital que con la aprobación del Estado como regulador de las acciones de los sujetos productivos, dirige inversiones para crear nuevas áreas urbanas, en zonas rurales.
Palabras clave: Producción de espacio, capital, estado, urbano y rural.

INTRODUÇÃO

Os interesses de potencialização da acumulação do capital personificam as relações sociais e consequentemente os espaços rural e urbano se valendo de diferentes técnicas em momentos distintos da história, do domínio do solo e do uso da força de trabalho para criação de valor e de novas mercadorias. Combina áreas, concentra e desconcentra capital enquanto manifestam o urbano no processo de produção do espaço.

O resultado é a criação de novos espaços mais desiguais enquanto o solo transformado em urbano vai se definindo com um único intuito de geração de lucro. Desta forma esse artigo objetiva a compreensão do processo de produção do espaço urbano e rural de Vitória da Conquista tendo como base a teoria do desenvolvimento desigual e combinado, e o trabalho de autores como Neil Smith (1988) e David Harvey (2005).

O texto está organizado em três partes, na primeira, apresenta, brevemente, uma revisão teórica; na segunda, é contextualizado o processo de produção e expansão do urbano, considerando a teoria do desenvolvimento desigual e combinado. A relevância desse estudo, torna-se significativa na medida em que possibilita a compreensão da inversão da população rural em urbana, e traz elementos que contribuem para clarificar o movimento de transformação de terras rurais em urbanas ao longo dos contextos históricos, de forma a atender ao capital imobiliário e financeiro.

Ressalta-se, ainda, a importância do conhecimento das formas pelas quais as políticas de habitação por meio do processo de financeirização da moradia contribuíram para a concentração de capital e a crise do processo de acumulação, e a formação de um mercado consumidor de espaços de moradia e lazer de alto padrão em áreas rurais. Discussão contemplada na terceira parte, de forma a alcançar a compreensão de lógica de expansão contraditória do espaço urbano conquistense.

Expansão essa que ocorre com o aval do Estado que, na condição de regulador das ações dos sujeitos produtivos do espaço urbano, age de forma a atender os interesses de determinadas classes sociais, implementa leis que atendem as personificações espaciais necessárias ao processo de acumulação do capital e afetam a reprodução social de muitos conquistenses. Isso, pelo fato de direcionar investimentos futuros de recursos públicos para manutenção de serviços dessas novas áreas urbanas, em meio a áreas rurais.

A TEORIA DO DESENVOLVIMENTO DESIGUAL E COMBINADO

A teoria do desenvolvimento desigual e combinado foi esboçada por Trotsky no ensaio 1906 onde postula que há uma desigualdade de ritmo técnico que possibilita um desenvolvimento desigual e reproduz uma realidade concreta 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 1960 do século XX com a instituição da Geografia Crítica e permanece relevante para uma análise político econômica concreta 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" (SMITH, 1988, p. 149).

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), 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, p.151) 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, capital e trabalho 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 macro do próprio capitalismo.

Conhecidas de forma bastante sucinta a abordagem geral da teoria, voltemo-nos a compreender de que forma o espaço conquistense foi inserido e é reinserido nesse processo de produção espacial.

PRODUÇÃO E EXPANSÃO DO ESPAÇO URBANO DE VITÓRIA DA CONQUISTA

A produção espacial do município de Vitória da Conquista e do urbano expressam a universalização do valor de troca dentro do movimento histórico. Pensar este processo de produção é pensá-lo como um fragmento da formação política e econômica do Brasil, voltada a atender os interesses do capital europeu desde o séc. XV, de maneira desigual e combinada.

Da Europa ao litoral brasileiro, do litoral ao interior, toda necessidade de intensificação de acumulação do capital criou novas estratégias, amadurecendo processos. O uso da terra estava combinado aos interesses capitalistas da metrópole, embora sem expor claramente as mesmas características de "[...] sociabilidade burguesa existente nos países pioneiros do modo de produção capitalista, que pressupõe trabalho livre, relações de assalariamento, propriedade privada da terra etc." (SANTOS, 2014, p.23).

O território de Vitória da Conquista, inicialmente, serviu à intermediação comercial – intercâmbio material com outras cidades. Sobre este contexto, Souza (2008) afirma que conflitos entre criadores de gado e agricultores no litoral, e as demandas por produtos para a subsistência das regiões do ouro (Jacobina e rio de Contas) 'apontaram para o gado o caminho do sertão' (SOUZA, 2008, p. 401).

A partir daí, com a bandeiras, pequenos povoados foram criados para atender os viajantes pelo sertão e favorecer a troca de gêneros alimentícios. Santos (2014) em seus estudos complementa que

> Durante os primeiros anos de sua existência, o Arraial da Conquista caracterizou-se como um pequeno povoado com número crescente de fazendas estabelecidas na região, muitas delas pertencentes à família de João Gonçalves da Costa, apresentando um crescimento populacional tímido. [...], no final do século XVIII constituía um "povoado onde moravam mais de 60 pessoas, entre índios aculturados e escravos comandados pelo capitãomor (SOUSA, 2001, p. 164)" (SANTOS, 2014, p.26).

O arraial que deu origem a Vitória da Conquista foi estruturado à serviço da demanda criada por outros centros, como resultado da capacidade de criação de valor do campo, que passam a produzir objetos artesanais com matéria-prima local e iniciar no pequeno povoado atividades de cunho comercial ainda incipiente.

Santos (2019), afirma com base nos estudos desenvolvidos também por Sousa (2001), Medeiros (1977, 2003) e Souza (2008) que neste contexto, "[...] consolida-se a propriedade privada da terra, controlada nas mãos de poucas famílias, descendentes diretos do bandeirante, e outras poucas famílias de posses que chegam à região" (p.57). São estas famílias que movidas pelo

interesse de controle da terra e de participação em funções da administração municipal que, posteriormente, promoveram conflitos entre si e com camponeses e exerceram pressão junto ao Governo Central da Bahia para promulgação em 19 de maio de 1840 da Imperial Vila da Vitória.

A produção do espaço rural e urbano do município sempre foi norteada pelos interesses do capital mediante a ação de latifundiários que na cidade aliado as ações imobiliárias contribuíram ainda mais para o processo de extração da *mais valia* e da acumulação. Observa-se que a propriedade privada, baseada na DÉCIMA URBANA[1] já contribuía para receita municipal constituída de impostos incidentes sobre bens imóveis urbanos, ao mesmo tempo, que os citados imóveis serviam aos aluguéis urbanos voltados a população expropriada e os migrantes que se dirigiam à cidade. Ao passo que os comerciantes alavancavam suas vendas em concomitância com processos de intensificação do aspecto urbano da cidade.

Nas décadas de 1930 a 1950, a atração de ações das reformas políticas e econômicas do governo levaram ao estabelecimento de uma nova matriz econômica pautada na produção industrial de bens de consumo e de capital, e não somente a agroexportadora, culminando na ligação da economia de Vitória da Conquista a de outras cidades em direção Sul e Sudeste, do país pela abertura de estradas "[...] como a Ilhéus – Lapa (BA 415) e a Rio- Bahia (BR 116), que fazem entroncamento em Vitória da Conquista, proporcionam a intensificação do crescimento da zona urbana" (FERRAZ, 2001, p. 31).

A intenção do governo federal em expandir a lavoura cafeeira, na década de 1970, para esta localidade, também agilizou o processo de urbanização. Sobre isso Ferraz destaca:

> O governo federal, com a finalidade de expandir a lavoura cafeeira para além das regiões sul e sudeste do Brasil, destinou vultuosos recursos financeiros para essa região da Bahia e outras áreas do país. Assim, o comércio de terras propícias para o plantio de café se intensifica, e o preço sobe consideravelmente, o que dificulta o acesso à terra por pequenos proprietários e impulsiona a migração rural (FERRAZ, 2001, p. 33).

A financeirização da lavoura cafeeira provocou o processo de valorização das terras na região e resultou na expulsão de centenas de camponeses de diversas maneiras, a saber: pela dificuldade de inserção no modelo produtivo que atendesse as novas demandas do mercado externo e da concorrência para com os grandes produtores de café e de gado em Vitória da Conquista e municípios vizinhos; pela grilagem com reconhecimento do Estado e pelos conflitos oriundos da resistência em abandonar a terra. Segundo Souza (2008, p. 421) "[...] muitas terras de posseiros, ocupadas por uma agricultura tipicamente camponesa, passam a ser reclamadas por pretensos

[1] Segundo o dicionário do período colonial do Arquivo Nacional de Memória da Administração Pública Brasileira, as juntas de lançamento da décima urbana surgiram a partir do alvará de **27 de junho de 1808**, que criou o imposto da décima para os prédios urbanos em condições habitáveis dentro dos limites das cidades e vilas que, segundo as demarcações das devidas câmaras, fossem localizadas à beira-mar, em todo Estado do Brasil e nos domínios portugueses.

"proprietários"" e estes amendrontados venderam suas terras por valor irrisório e se concentraram a partir da década de 70 no meio urbano dando origem a bairros como "Alto Marom, Pedrinhas (sic), Cruzeiro e outros" (SOUZA, 2008, p.399), como o bairro Guarani e Lagoa das Flores.

Como pode-se constatar a inversão da população do campo para cidade no município de Vitória da Conquista no período de 1940 a 2010, em destaque no Tabela 1, não ocorreu de maneira desalinhada ao processo estabelecido no país com a intensificação da expansão do capital por meio do modelo de desenvolvimento urbano industrial e pela "modernização" da agricultura. Essa última realizada sob direção do Estado até o ano de 1981, através do Plano de Renovação e Revigoramento dos Cafezais (PRRC), que segundo Souza (2008) ao citar Santos (1987)[2] afirma que o referido plano "[...] é uma expressão da ação governamental de forma a contribuir para o avanço do capitalismo no campo, dentro das características assumidas no patamar atual da acumulação" (p. 44).

Tabela 1: População de Vitória da Conquista por situação domiciliar de 1940 a 2010.

ANO	POPULAÇÃO RURAL	%	POPULAÇÃO URBANA	%	TOTAL
1940	24.910	74,3	8.644	25,7	33.554
1950	26.993	58,4	19.463	41,6	46.456
1960	31.401	39,3	48.712	60,7	80.113
1970	41.569	32,5	85.959	67,5	127.528
1980	43.245	25,3	127.652	74,7	170.897
1991	36.740	16,3	188.351	83,7	225.091
2000	36.949	14,1	225.545	85,9	262.494
2010	32.127	10,5	274.739	89,5	306.866

Fonte: Censos Demográficos – IBGE – 1940, 1950, 1960, 1970, 1980, 1991, 2000, 2010.

Fonte: Atlas Geográfico de Vitória da Conquista de Rocha e Ferraz (2015).

A instalação de Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), na cidade em 1980 e, posteriormente, de outras instituições de ensino, acrescida da oferta de serviços na área de saúde, também contribuíram para o aumento da concentração populacional na cidade e a expansão dos limites da malha urbana. Na primeira década do presente século quase 90% da população do município já residia na cidade, conforme apontou o Quadro 1.

A produção do espaço historicamente ocorre de maneira articulada com outros espaços na Bahia, no país e até fora dele. A mineração também se constituiu um vetor de expropriação. Souza (2008) em seus estudos aponta episódios que revelam a luta pela terra como condição de

[2] SANTOS, Antônio Luiz. Produção de Riqueza e Pobreza na Expansão Cafeeira em Vitória da Conquista e Barra do Choça. 1987. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Federal de Pernambuco. Recife, Pernambuco, 1987.

sobrevivência na Mata de Cipó, denominada fazenda Brejinho, na área de Capinal e também no munícipio de Anagé.

> [...] na fazenda chamada Serra dos Pombos, no município de Anagé, uma área de produção de esmeralda, considerada de boa qualidade. Tratava-se de uma serra habitada por várias famílias de camponeses, que garantiam sua reprodução social no regime de economia de subsistência, principalmente, com pequena comercialização. Posteriormente, já na década de 1980, uma empresa mineradora, de origem judia, conhecida como Abadem, que possuía área em diversos locais no Brasil, inclusive em mais de uma área na região do Planalto da Conquista, começou a tirar os camponeses daquela região, alegando ser a "legítima proprietária" das terras. Esta conseguiu expulsar algumas famílias, com outros realizou acordo, garantindo que estes saíssem das terras, deixando o caminho livre para a exploração mineral (SOUZA, 2008, p. 459).

Essa breve retomada do processo de inserção de Vitória da Conquista no processo de "modernização" da agricultura, sobretudo, com a atividade cafeeira cumpre o objetivo não apenas de justificar a inversão da população rural em urbana, mas também de trazer elementos que possam contribuir para clarificar o movimento de transformação de terras rurais em urbanas ao longo dos contextos históricos.

A formação de novas áreas urbanas no munícipio ocorreu a serviço do processo de expansão da lógica do valor de troca. Na produção do espaço, a terra quase que na totalidade das vezes esteve voltada a atender interesses de classes dominantes interessadas em expandir seus lucros de variadas maneiras, para atender diretamente o consumo de mercadorias no mercado externo ou a concentração do capital financeiro ávido em se reproduzir. Sempre acentuando desigualdades e alterando a reprodução da vida das classes trabalhadoras, expandindo o urbano de forma fragmentada, mas combinada.

CAPITAL FINANCEIRO E O PROCESSO DE FINANCEIRIZAÇÃO DA MORADIA EM VITÓRIA DA CONQUISTA

O capital oriundo de outros locais se concentra em Vitória da Conquista, dentre outros mecanismos, por meio das políticas habitacionais federais que colaboram para atração de capital privado que se serve de necessidade de moradia para criação de novas áreas urbanas nas adjacências da malha urbana e em meio a áreas rurais.

A relação entre a produção privada de moradias e as políticas de habitação do Estado contribuíram para a constituição de um setor de habitação social de mercado pujante no tempo presente. Comumente o *marketing* imobiliário se utiliza do discurso do subsídio do Estado como pontapé inicial para realização do sonho da casa própria ao passo que alavanca vendas. Essa parceria coroa a intensificação da entrada do capital financeiro no processo produtivo de forma bastante acelerada.

Schimbo (2011) afirma que a habitação social se transformou, de fato num mercado, cunhando o termo habitação social de mercado, a partir de sua análise sobre a aproximação do capital financeiro e das empresas construtoras no setor de habitação. A autora juntou dois termos, que anteriormente correspondiam a sistemas de financiamento distintos, o "social" e o de "mercado" e justificou sua formulação ao argumentar que no "[...] Brasil, é a partir da intervenção estatal na habitação da era Vargas que se formula o conceito de "habitação social", que segundo Bonduki (1998), é a habitação produzida e financiada pelo Estado destinada à população de baixa renda" (SCHIMBO, 2011, p. 41).

O capital transformou a moradia em mercadoria - que se produz para venda e não para o uso imediato do produtor. Mercadoria que já existia antes do capitalismo, mas generalizada por ele no circuito capital mercadoria[3].

A relação política pública e produção privada, conforme cita a autora,

> [...] se redesenhou com a entrada do capital financeiro nas grandes empresas construtoras e incorporadoras e com o aumento de recursos dos principais fundos públicos e semipúblicos – o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) e o Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo (SBPE) -, do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), a partir de meados dos anos de 2000 (SHIMBO, 2011, p 41).

Seus estudos sinalizam que foi com o governo de Fernando Henrique Cardoso (1995-1998) que essa nova relação se redesenhou com o Sistema de Financiamento Imobiliário (SFI), criado no primeiro governo, anos de 1990, inspirado na experiência norte-americana, num contexto internacional de financiamento de políticas públicas e de reformas orientadas pelo discurso das restrições da política fiscal, bastante diferente do BNH. Posteriormente, na primeira gestão de Lula (2002-2005) com o Sistema Financeiro de Habitação (SFH) foram criados dois subsistemas: o Subsistema de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Subsistema de Habitação de Mercado (SHM). Além da criação desses subsistemas, com o segundo voltado para maior captação de recursos no mercado externo, possibilitado pela baixa da taxa de juros com a estabilidade macroeconômica da década de 1990, o governo permitiu a liberação de recursos da caderneta de poupança (SBPE- FGTS) e revisou a carga tributária direcionada ao setor de construção civil desonerando impostos, ampliou "[...] o volume de crédito ofertado às incorporadoras pela Caixa Econômica Federal (CEF) e [...] a porcentagem de financiamento do curso total da obra

[3] Marx ao explicar as metamorfoses das mercadorias em "Contribuição a crítica da Economia política" (2008, p118 a 120) postula duas fórmulas para elucidar as formas imediatas da circulação das mercadorias – O M-D-M e o D-M-D, sendo o M, mercadoria e D, dinheiro. No primeiro, o capital mercadoria inicia o ciclo na forma de nova mercadoria ao ser vendida e muda para a forma de capital dinheiro. O processo caracteriza-se como uma circulação capitalista pois o dinheiro será utilizado para a compra de novas mercadorias para dar início ao processo produtivo. O segundo o dinheiro, entendido nesta pesquisa como capital financeiro, inicia e termina o ciclo gerando capital monetário para novas mercadorias. Não necessariamente moradia para moradia social, mas para a segunda moradia em áreas rurais, para o fetiche criado pelo próprio mercado.

(anteriormente, em geral, os bancos financiavam até 50%, passando agora, para até 85%)" (SCHIMBO, 2011, p.44).

Essas estratégias atreladas a possibilidade de transformação de bens imóveis em títulos mobiliários negociados na Bovespa contribuíram para maior captação de recursos a serem investidos em novos empreendimentos. Estes no momento de finalização da construção, recorrem aos sistemas de financiamentos, como os citados anteriormente para garantir a venda dos empreendimentos ao mercado consumidor, ao mesmo tempo que garante uma menor imobilidade do capital e garante "[...] a reprodução das condições de acumulação, a saber: o período de rotação e a base fundiária de produção" (TOPALOV, 1979, p.53).

Como o processo de produção do espaço ocorre de maneira combinada nos diversos espaços e momentos, faz-se importante compreender como essas políticas impulsionaram o mercado imobiliário na Bahia e em Vitória da Conquista de maneira breve.

Buck e Monteiro (2016) ao explicar os movimentos e estratégias do setor imobiliário em Salvador, afirma que após momentos de expansão e forte desenvolvimento na década de 1970, seguidos por períodos de crise entre 1980 e 1990, com a estabilização da economia do país na década de 2000, o setor incorporador imobiliário se aproveitou da abundância de recursos para financiamento habitacional, advindos de políticas estatais voltadas para a habitação, que serviu de impulso para maior captação do capital financeiro na bolsa de valores. E também contou com a ajuda do Estado soteropolitano para atender essa entrada de capital com a aprovação de novas áreas economicamente incorporáveis, no PDDU/2008, que contribuiu para o processo de concentração de capital no município até 2009, quando o setor "[...] perde intensidade, afetado pelas crises internacionais da economia americana /sub-prime (2008) e da dívida soberana europeia (2010), [...]" (BUCK; MONTEIRO, 2016, p. 562).

A crise econômica de 2008 afetou diversos mercados no mundo, inclusive no Brasil onde provocou uma retração no mercado imobiliário e, posteriormente, uma valorização expressiva que forçou a criação de novos produtos, alcançados por meio da estratégia de redução de custos em todas as etapas produtivas, aliada a escolha de terras fora da malha urbana e no interior dos estados.

Segundo José Azevedo Filho, o diretor de *marketing* da Associação de Dirigentes de Empresas no Mercado Imobiliário (ADEMI)[4], diante dessa necessidade da indústria da construção de cortar custos de produção e de garantir uma maior acumulação, empresas de capitais do país como de Salvador, Minas Gerais e São Paulo passaram a se concentrar temporariamente em cidades do interior para explorar o mercado que se abria com as políticas habitacionais, criando o "*boom* do

[4] Entrevista cedida ao Jornal "A tarde" no dia 20 de novembro de 2015. Caderno Imobiliário. Versão on-line em: https://atarde.uol.com.br/imoveis/materias/1728135-interior-do-estado-vive-boom-imobiliario.

interior"[5] em municípios como Alagoinhas, Santo Antônio de Jesus, Juazeiro, Ilhéus, Itabuna com lançamentos residenciais do tipo loteamentos de casas – os chamados bairro planejados; e em Feira de Santana, Barreiras, Luís Eduardo Magalhães, Vitória da Conquista e Teixeira de Freitas com residenciais verticalizados e condomínios horizontais.

Novamente o interior dos estados garantiram um novo impulso à construção civil, contando também com a participação do Estado por meio de novos programas federais voltados à habitação popular (Faixa 1)[6] e com linhas de financiamento voltados às classes sociais de rendimento médio (Faixa 2)[7].

Realidade confirmada em Almeida, ao realizar o levantamento do número de beneficiados e de unidades habitacionais implementadas em Vitória da Conquista pelo Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), no período de 2009 a 2014, junto à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Social. Esses "[...] empreendimentos beneficiaram, aproximadamente, 33.192 pessoas e foram destinados a famílias de até R$ 1,6 mil (Faixa 1). O total do investimento foi de R$ 418.401.684,73 milhões, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR)" (ALMEIDA, 2017, p.94).

Políticas como as citadas possibilitam às incorporadoras investimentos seguros iniciais, enquanto novas engrenagens de cunho jurídico e territorial se articularam para o lançamento de outros produtos no mercado imobiliário de forma a garantir novas centralizações do capital e a alimentação contínua do "sistema sociometabólico do capital"[8].

Em Vitória da Conquista, assim como em outras cidades no mundo, as políticas habitacionais atraíram empresas do setor de habitação de outras cidades e colaboraram para variação do modal de serviços de empresas locais. É possível observar no Quadro 2 que, em 2009, o número de empreendimentos voltados à faixa 1, que alcançavam até 90% de subsídios do governo era 80% maior que os da faixa 2. Nos quatro anos seguintes as proporções destes empreendimentos se equiparam e a partir de 2014, passam a atender apenas a Faixa 2. Para favorecer a contínua expansão do setor de habitações a partir de 2015, passou a vigorar no município a Faixa 1,5[9].

Quadro 2 - Participação de empresas na produção de empreendimentos habitacionais implantados em Vitória da Conquista por meio do PMCMV[1], entre os anos de 2009 a 2018.

[5] Expressão cunhada por José Azevedo Filho, o diretor de *marketing* da Associação de Dirigentes de Empresas no Mercado Imobiliário (ADEMI) em Entrevista cedida ao Jornal "A tarde" no dia 20 de novembro de 2015. Caderno Imobiliário. Versão on-line em: https://atarde.uol.com.br/imoveis/materias/1728135-interior-do-estado-vive-boom-imobiliario

[6] Famílias com renda mensal de até R$1600,00. Estas famílias poderiam alcançar até 90% subsídio do governo no financiamento. Lei Federal nº 11.977, de 7 de julho de 2009.

[7] Famílias com renda mensal de até R$ 3.275,00 (três mil, duzentos e setenta e cinco reais). O subsídio é estabelecido de acordo com a renda e pagam juros maiores. Lei Federal nº 11.977/2009.

[8] Na obra *Para além do capital: rumo a uma teoria da transição*, 2000, István Mészáros afirma que existe uma estrutura totalizante de organização e controle do capital sobre as relações sociais que se processam a partir elementos como capital, trabalho assalariado e Estado, voltado a garantir a perpetuação do próprio sistema político e econômico.

[9] Famílias com renda mensal de até R$2.350,00,00.

Ano	Empresa	Cidade/Sede	Quantidade de empreendimentos por faixa		
			1	1,5	2
2009	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	2	-	
	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	2	-	1
2010	Souza Gomes Construção	Vitória da Conquista/BA	2	-	
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	1	-	2
	Kubo Engenharia	Salvador/BA	1	-	
	Ciclo Engenharia	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	1	-	
2011	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	2	-	1
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	-	-	1
	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	1	-	1
2012	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	1	-	-
	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	1	-	-
2013	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	3
	Prisma Incorporadora	Salvador/BA			1
	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	1	-	-
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	2	-	-
	Kubo Engenharia	Salvador/BA	2	-	-
	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
2014	Prates Bonfim Engenharia Ltda	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
2015	Kubo Engenharia	Salvador/BA	-	1	-
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	-	-	1
	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	MRV Engenharia e Participações S.A	Belo Horizonte – MG	-	-	1
	Parque Real Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	-	-	2
2016	E2 Engenharia e Empreendimentos	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	-	-	1
2017	PEL Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	-	1
	VCA Construtora e Incorporadora	Vitória da Conquista/BA	-	1	-
	Gráfico Empreendimentos	Salvador/BA	-	-	1
	Kubo Engenharia	Salvador/BA	-	1	-

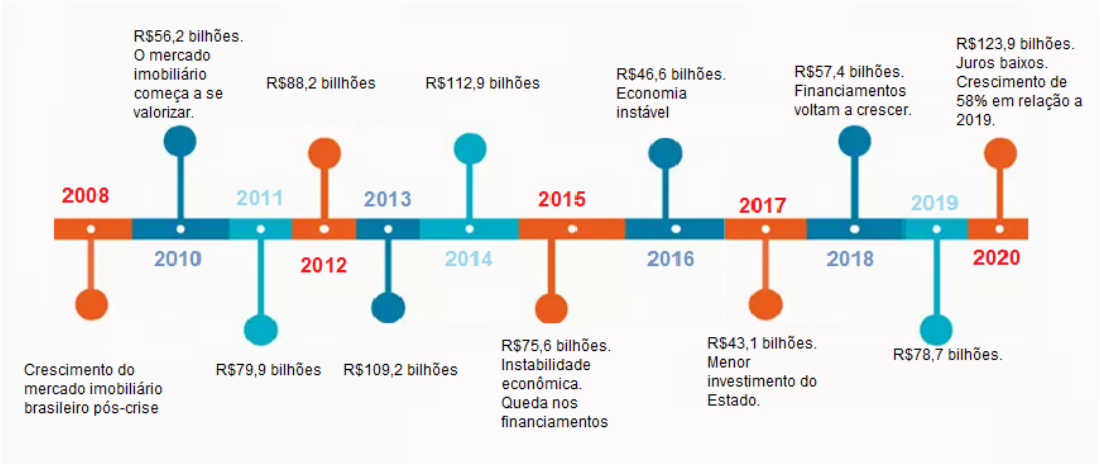
Fonte: Dados da SEINFRO/PMVC. Pesquisa de campo em 2019. Organizado pela autora.

Por entender que a necessidade de habitações para pessoas de baixos rendimentos no município ainda não foi atendida, a priorização de outras faixas de rendimentos oferecidas pelo PMCMV a partir de 2013, nas quais o subsídio é cada vez menor, serviu à ampliação das condições

de reprodução do capital financeiro por meio de financiamentos bancários, o que deixa evidente a atuação do Estado como comitê político do capital.

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: Franciane Borges Varges dos Santos, 2021.

O PMCMV teve grande impacto no mercado imobiliário. Seus efeitos como salvaguarda do processo de acumulação são facilmente perceptíveis. Garantiram impulsos iniciais e de retomada ao setor da construção civil, via habitação. Contudo, no campo, o referido programa, não trouxe grande impacto às condições de moradia do trabalhador, principalmente no Norte e Nordeste. Segundo dados da Fundação João Pinheiro, no ano de 2019, essas duas regiões ainda possuem os maiores déficits habitacionais[10] em áreas rurais do Brasil, com 27% o Norte e 26% o Nordeste. O Quadro 3 apresenta a situação do Déficit Habitacional no Brasil no mesmo ano 2019, tomando como base dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) comparando os dados para o Brasil, região Nordeste e o Estado da Bahia e Vitória da Conquista.

Quadro 3 - Distribuição do déficit habitacional por situação de domicílio em Vitória da Conquista, Bahia, Nordeste e Brasil – 2019

Especificação	Total	Urbana	Rural
Vitória da Conquista	86.426	77.878	8.548

[10] De acordo com a Fundação João Pinheiro o déficit habitacional se refere diretamente às deficiências do estoque de moradias. Engloba aquelas sem condições de serem habitadas em razão da precariedade das construções ou do desgaste da estrutura física e que por isso devem ser repostas. Inclui ainda a necessidade de incremento do estoque, em função da coabitação familiar forçada (famílias que pretendem constituir um domicilio unifamiliar), dos moradores de baixa renda com dificuldades de pagar aluguel nas áreas urbanas e dos que vivem em casas e apartamentos alugados com grande densidade. Inclui-se ainda nessa rubrica a moradia em imóveis e locais com fins não residenciais. O déficit habitacional pode ser entendido, portanto, como déficit por reposição de estoque e déficit por incremento de estoque.

Bahia	414.109	306.389	107.720
Nordeste	1.778.964	1.318.326	460.639
Brasil	5.876.699	5.044.322	832.377

Fundação João Pinheiro. Déficit Habitacional no Brasil. 2019. Com base no PNAD/IBGE. Domicílios particulares permanentes por situação do domicílio, PMVC/PDDU 2020. Com base em IBGE, Censos demográficos. Organizado pela autora.

Observa-se que o déficit habitacional rural de Vitória da Conquista corresponde a 7,9%, 1,9% e 1% da Bahia, do Nordeste e do Brasil respectivamente, em dados aproximados. É importante considerar que o município apresenta quase 8% do déficit rural, sendo o segundo estado com maiores índices de carência da região Nordeste, ficando atrás apenas do Maranhão, segundo relatório da Fundação João Pinheiro (FJP) no ano de 2020. Situação que demonstra a necessidade de atenção à problemática, proposta pelo PMCMV rural regulamentado pela Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009 e pelo Decreto nº 7.499, de 16 de junho de 2011, que estabelecem diretrizes e condições para a produção ou reforma de habitações para famílias de baixa renda. Os dados suscitam questionamentos quanto aos motivos da pouca eficácia do programa no meio rural, considerando a concentração de empreendimentos na área urbana, principalmente da Faixa I, no período de 2009 a 2013, na qual o trabalhador rural está inserido.

Como na zona rural normalmente as casas são dispersas, o valor e a dificuldade de operacionalização geram pouco interesse de grandes empresas, direcionando o processo construtivo às associações credenciadas na CEF, ou ao regime de autoconstrução em mutirão, por empreita envolvendo os moradores. Por esses motivos, a diferença entre o número de casas liberadas pelo PMCMV é bem menor na zona rural que na área urbana, ou quase nula em alguns municípios como Vitória da Conquista. Condição que evidencia disparidades entre as duas áreas e colabora para o processo de acumulação do capital e extração de renda da terra urbana em áreas rurais.

As ações que coerentemente não colaboram para equalização da moradia, colaboram para maior diferenciação do espaço e impulsionam ao capital novas estratégias de reprodução, através dos condomínios em áreas urbanas instalados nas franjas da cidade[11], gerando espaços reservados a maior diferenciação do capital. Espaços estes que são posteriormente ocupados pelas necessidades: de serviços, de moradia e, principalmente, pela necessidade de reprodução do capital estagnado oriundo das primeiras atividades construtivas.

As variadas possiblidades de investimentos se constituem no primeiro fator de concentração das empresas da construção civil de outros estados e também na reformulação da oferta de serviços

[11] Sobre a instalação dos condomínios de moradia nas franjas da malha urbana em Vitória da Conquista, ler "A produção dos espaços da periferia urbana de Vitória da Conquista /BA na contradição capital versus trabalho" - Santos (2019).

que se constitui em remodelamento de atividades de maior extração da *mais-valia*. Segundo um representante de incorporadora, em entrevista à pesquisa propulsora desse artigo; para que uma empresa se instale na cidade é feito um estudo, um levantamento sobre quais são os *players*[12] naquele mercado.

Muitas empresas vieram para Vitória da Conquista a partir de 2009 para explorar o mercado imobiliário como a Gráficos Empreendimentos de Salvador, a MRV de Belo Horizonte, a Cipasa Desenvolvimento Urbano e a Ahphaville Urbanismo de São Paulo. Estas últimas direcionadas a empreendimentos de alto padrão, que se utilizam de financiamentos variados. Outras com a VCA construtora, empresa de Vitória da Conquista, que desde o ano de 2005 atua na compra e venda de imóveis, passou a atuar no parcelamento do solo, na venda de unidade habitacionais a partir de 2014 e, posteriormente, no mercado habitacional de alto luxo com o Condomínio de lazer Campus Vivant em área rural – a segunda moradia. Na igual modalidade de empreendimento, a Prisma Incorporadora lançou e construiu também em área rural, no sentido oposto o Haras Residence.

Estes últimos empreendimentos se utilizam de discursos imobiliários ligados a segurança, a natureza e o lazer para potencializar seus lucros e garantir a acumulação. São estes também fruto do processo de financeirização da moradia, que potencializou a acumulação do capital nas áreas dentro da malha urbana do distrito, mediante a construção dos primeiros empreendimentos para as Faixas I e II, orientando uma crise do processo de acumulação em virtude da desaceleração das vendas e contribuiu para que incorporadoras buscassem o lançamento de outros empreendimentos.

Dessa forma, criou-se um mercado consumidor de espaços de moradia de lazer de alto padrão em áreas rurais, recriando o urbano em centralidades específicas com a criação dos condomínios fechados de lazer e outros empreendimentos, espargindo desigualdades de maneira contraditória.

Intencionalmente contraditória, primeiramente em nível socioespacial por tenderem a reproduzir as mesmas desigualdades presentes no perímetro da malha urbana e também em nível econômico – nível em que a engenhosidade do capital extrapola, pois por mais que os novos empreendimentos de alto padrão num primeiro momento não sirvam ao processo de financeirização, por não se encaixarem nas faixas de linha de crédito dos projetos de habitação subsidiados; sua instalação futuramente garantirá a sobrevivência do próprio processo de

[12] Os players de mercado são grupos que dividem sua expertise em um segmento crescente, geralmente localizado em regiões aparentemente não tão promissoras, mas que no final das contas acabam apresentando um grande potencial lucrativo. Em alguns casos, existem empresários que decidem atuar em mercados já explorados. Para isso, eles empregam seus esforços com o objetivo de se destacar e se diferenciar de seus concorrentes, se utilizando de aspectos diferencias no produto para que assim se tornem referência e acabem ganhando a preferência do consumidor nesta disputa acirrada.

financeirização, mediante a necessidade de instalação de novos serviços e do adensamento populacional.

Já se percebe ao redor dos empreendimentos doravante citados, outros serviços sendo instalados para atender aos condôminos. Essa tendência tem produzido alteração dos postos de trabalho locais sem garantia de melhoria salarial, abertura de loteamentos para atender à necessidade de moradia dos que precisam estar mais próximo do trabalho, ou dos que pouco têm financeiramente, mas, pretendem se apropriar das zonas de maior *status* e valorização criada. Zona que cobrará maiores investimentos estruturais futuros do poder público municipal para atender aos que se reproduzem socialmente do lado de fora dos muros.

Todos estes fatores combinados cobrarão futuros projetos do Estado, ampliação da financeirização de obras públicas e de outros empreendimentos habitacionais voltados a faixas de renda mais baixas com a intenção de atenuar os problemas estruturais que emperram a própria reprodução do capital. As condições para novas parcerias serão recriadas, pois conforme cita um dos incorporadores entrevistados,

> O bem imóvel é o bem de maior valor que uma pessoa vai comprar na vida e raramente uma pessoa possui 150 mil, 200 mil, 300 mil para adquiri-lo. Agente vai ter que se utilizar de fonte de financiamento para viabilizar a venda. Na verdade, as fontes não nos financiam, mas ao nosso cliente. É uma metodologia chamada de apoio à produção. Você lança um empreendimento com trezenas unidades e a CEF vai nos pagando à medida que vamos construindo. Mas o crédito não é nosso, é do nosso cliente a CEF está financiando ao nosso cliente. [13]

O capital do Estado em todo tempo serve à reprodução do capital privado. Essa parceria colabora para a própria sobrevivência do capital, enquanto possibilita a captação de novas áreas para reprodução do mesmo. Mesmo que inicialmente sem financiamento direto do Estado por não se tratar do atendimento da necessidade urgente - a moradia, o capital monopolista num primeiro momento, contribui para renda diferencial de investidores menores que com o crescimento da oferta de serviços nas novas áreas irão poder usufruir de forma mais intensa da extração da renda da terra, com o novo adensamento populacional criado e o reconhecimento legal destas áreas como urbanas e garantirá futuramente novos financiamentos. O capital cria fases cíclicas de reprodução.

CONSIDERAÇÕES

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,

[13] Entrevista concedida por incorporador imobiliário em 09 de julho de 2021.

resultando em espaços desiguais articulados em momentos diferentes para garantir a reprodução do capital.

Ora o rural foi tido como espaço orientador das relações sociais, produzindo riqueza à medida que expropriava muitos de seu meio de sobrevivência – a terra. Ora o urbano, que se manifesta onde a amplificação da condição de extração de renda da terra seja possível, enquanto reserva espaços outros dentro do perímetro urbano para exploração futura, mas reproduzindo a mesma condição de desigualdade.

Do capital mercantil ao financeiro, a terra sempre esteve à mercê dos interesses de reprodução externos e internos que se combinam. Hoje, de maneira mais potencializada, mediante a orientação de toda força de trabalho para criação de novas mercadorias criadas por meio da combinação dos espaços para garantir a manutenção de um sistema macro – o do capital.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, M. C. C. **Memória, trabalho e território: o processo de trabalho na construção civil na cidade de Vitória da Conquista - Bahia.** Tese (Doutorado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Programa de Pós-graduação em Memória: Linguagem e Sociedade, Vitória da Conquista, 2017.

BUCK, L. B. L.; MONTEIRO, A. de O. Alianças estratégicas ou táticas no mercado imobiliário de Salvador/Ba? Quais suas motivações, mecanismos e efeitos? **Revista Gestão e Planejamento**, Salvador, v. 17, n. 3, 553-571, set./dez. 2016 http://www.revistas.unifacs.br/index.php/rgbarticle/view/4514

FERRAZ, A. E. de Q. **O urbano em construção Vitória da Conquista: um retrato de duas décadas.** Vitória da Conquista: UESB, 2001.

HARVEY, D. **17 contradições e o fim do capitalismo.** 1. ed. São Paulo: Boitempo, 2016.

HARVEY, D. O espaço como palavra-chave. **GEOgraphia**, v. 14, n. 28, p. 8-39, 29 abr. 2013.

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

SANTOS, A. de J. **Memória, ideologia e lutas de classes em Vitória da Conquista: a segregação socioespacial como manifestação das contradições sociais;** 203f. Dissertação (Mestrado em Memória: Linguagem e Sociedade). - Programa de Pós-Graduação em Memória: Linguagem e Sociedade Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, 2014.

SANTOS, J. P. **A produção do espaço da periferia urbana de Vitória da Conquista/BA na contradição capital versus trabalho.** Dissertação (Mestrado em Geografia). Programa de Pós-Graduação em Geografia-PPGEO da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia-UESB, 2019.

SCHIMBO, L. Z. Empresas construtoras, capital financeiro e a constituição da habitação social de mercado. In: MENDONÇA, J. G. de; COSTA, H.S. de M. (Org) **Estado e capital imobiliário. Convergências atuais na produção do espaço urbano brasileiro.** Belo Horizonte: C/Arte, 2011.

SMITH, N. **Desenvolvimento desigual: natureza, capital e a produção do espaço**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil,1988.

SOUZA, S. T. **Da negação ao discurso "hegemônico" do capital à atualidade da luta de classes no campo brasileiro. Camponeses em luta pelo/no território no Sudoeste da Bahia.** Tese (Doutorado em Geografia). Universidade Federal de Sergipe. São Cristóvão/SE: UFS, Julho de 2008.

TOPALOV, C**.** 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.