



UNIVERSIDADE CATÓLICA DO SALVADOR
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓSGRADUAÇÃO
PROGRAMA DE PÓS GRADUÇÃO EM TERRITÓRIO, AMBIENTE E SOCIEDADE

ANTONIO ANDRADE MOTA

TRANSFORMAÇÕES NO/DO ESPAÇO URBANO:
agentes e estratégias do mercado imobiliário
em Cruz das Almas, Bahia

Salvador
2022

ANTONIO ANDRADE MOTA

**TRANSFORMAÇÕES NO/DO ESPAÇO URBANO:
agentes e estratégias do mercado imobiliário
em Cruz das Almas, Bahia**

Tese apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Território, Ambiente e Sociedade da Universidade Católica do Salvador, como requisito parcial para a obtenção do grau de Doutor.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Laila Nazem Mourad

Salvador
2022

Ficha Catalográfica. UCSAL. Sistema de Bibliotecas

M917 Mota, Antonio Andrade

Transformações no/do espaço urbano: agentes e estratégias do mercado imobiliário em Cruz das Almas, Bahia / Antonio Andrade Mota. – Salvador, 2022.

172 f.

Tese (Doutorado) - Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação. Doutorado em Território, Ambiente e Sociedade.

Orientadora: Profa. Dra. Laila Nazem Mourad.

1. Mercado imobiliário 2. Cidade 3. Urbano 4. Transformação
5. Cruz das Almas I. Mourad, Laila Nazem – Orientadora II. Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação III. Título.

CDU 711.4:332.85(813.8)

TERMO DE APROVAÇÃO

Antonio Andrade Mota

“Transformações no/do espaço urbano: agentes e estratégias do mercado imobiliário em Cruz das Almas, Bahia”.

Tese aprovada como requisito para obtenção do grau de Doutor em Território, Ambiente e Sociedade.

Salvador, 29 de abril de 2022.

Banca Examinadora:



Laila Nazem Mourad (Orientadora – PPTAS/UCSal)



Maina Pirajá Silva (Examinadora interna – PPTAS/UCSal)



Aparecida Netto Teixeira (Examinadora interna – PPTAS/UCSal)



Gisela Cunha Viana Leonelli (examinadora externa - FECFAU/UNICAMP)



Paulo Roberto Baqueiro Brandão (examinador externo - UFOB/ PPGCA)

“Renda-se, como eu me rendi. Mergulhe no que você não conhece como eu mergulhei. Não se preocupe em entender, viver ultrapassa qualquer entendimento”.

Clarice Lispector.

“A dúvida é o princípio da sabedoria”.

Aristóteles.

*A meu pai Louro Mota, 81 anos e a minha
mãe Lili Mota, 71 anos: Incansáveis.*

AGRADECIMENTOS

Agradeço a Deus e aos Orixás pela saúde, força e perseverança que fizeram brotar de mim, mesmo em tempos de pandemia. Aos meus pais, meu irmão Dourival e meus filhos Carlos Neto, Ianna Beatriz, Ailla Íris e Alice Valentina e a minha esposa Alane Brito pela paciência, carinho e incentivo nessa jornada, a estes sempre terei que agradecer.

Aos amigos, professores e professoras da pós-graduação da UCSAL, com palavras de otimismo e manifestando muito respeito fizeram de mim um pesquisador.

Aos inúmeros amigos que sempre me conduziram a resiliência, a persistência, a superar e ao sorriso, em especial a Denilson, Leonardo, Wedmo, Wellington, Arlin, Cezar, Edmar, Neto, Gilberto, Gilvã, Jânio, James, Roque, Radimilson, Jarbas, José Carlos, Norberto, Franklin, Adelmo, Ubirajara, Elton, Hamilton, Luiz, Lucas, Ivanilton, Wagner e Vanderlei, guerreiros que sonham e lutam por uma sociedade mais justa e igualitária acompanhados de amigas inquietas e que vislumbra também, essa mesma sociedade aqui deixo meus agradecimentos a Aline, Rosana, Carminha, Val, Celia, Cintia, Eleni, Lorena, Jussara, Neia, Lilian, Elma. A Carla de Quadros pelas críticas e pela correção do texto, gostaria de agradecer de forma especial, pois em muito contribuiu para o resultado final deste trabalho.

Deixo, aqui, minha gratidão aos amigos e colegas do Colégio Estadual Governador Luiz Viana Filho da Cidade de Nazaré, esses fortaleceram os caminhos para que pudesse trilhar esse trabalho. A professora Aline Peixoto pela compreensão e colaboração deixo meu respeito.

Gostaria de forma primordial e sereno agradecer a banca examinadora, composta por Professor Paulo R. Baqueiro Brandão (UFOB), Gisela C. Leonelli (UNICAMP), Maina Pirajá Silva (UCSAL) e Aparecida Netto Teixeira (UCSAL), pelas sensatas críticas que em muito contribuíram para o fortalecimento teórico e o melhoramento do texto final deste trabalho.

A professora Laila Nazem Mourad, minha orientadora, pela atenção, dedicação e persistência, na busca por um trabalho coerente com a proposta apresentada no projeto, agradeço de coração. Reconheço que o resultado deste trabalho são frutos de suas observações, suas ressalvas procurando sempre o melhor. Neste momento deixo as minhas mais sinceras palavras de carinho, admiração e respeito.

Agradeço, assim, a todos e todas que, ao seu modo e ao seu tempo me ajudaram a concretizar esse trabalho, que também é um sonho. Essa tese foi feita por mim, sonhada por muitos e muitas pessoas que nutrem, tenho certeza, um enorme carinho por esse humilde pesquisador.

RESUMO

O presente trabalho consiste no resultado de uma pesquisa desenvolvida no período de 2018 a 2021 em Cruz das Almas, cidade localizada no Recôncavo da Bahia. Nesse percurso identificamos as transformações que ocorrem no espaço urbano a partir das ações do mercado imobiliário, entendendo que esse possibilita uma dinâmica sócio-espacial singular no espaço urbano dessa cidade. Foi possível levantar uma literatura pertinente ao tema deste trabalho, buscando ao mesmo passo sistematizar as informações coletadas em entrevistas e observações sistemáticas do objeto de pesquisa. Com estes dados pudemos descrever o tabuleiro que se apresenta a cidade de Cruz das Almas, desde os anos de 1950, quando o trapicheiro ainda representava o principal agente financeiro da cidade, contudo, dando maior ênfase a partir das mudanças ocasionados com a implantação da Universidade Federal do Recôncavo da Bahia (2006) e a expansão de outros centros de ensino superior privados, a dinâmica imobiliária tomou o caminho no sentido de formar uma cidade mosaico. O trapicheiro agora são os agentes do mercado imobiliário, que atrelados a projetos urbanísticos promovem uma transformação significativa do espaço urbano dessa cidade, principalmente com a construção de condomínios e loteamentos residenciais. Neste cenário, construtoras e imobiliárias utilizando-se de recursos financeiro local, marcam o espaço urbano dessa cidade pequena, como um espaço de segregação, onde classes sociais menos favorecidas são desprovidas de infraestrutura social primária e longe do centro comercial gerador de empregos e renda. A cidade de Cruz das Almas, no Recôncavo da Bahia, tem o seu espaço urbano caracterizado como uma cidade em expansão, gerida por leis municipais e federais, com oferta de serviços e um comércio distinto, que a coloca como uma cidade pequena visivelmente em vias de expansão. Se observa a expansão da malha urbana de forma rápida, o que a caracteriza como uma cidade diferenciada em sua Região. Cruz das Almas é singular, é pequena, mas, mostra-se pujante e com um futuro possível de resolver parte de seus dilemas urbanos contemporâneos.

Palavras-chave: Mercado imobiliário; Cidade, Urbano, Transformação; Cruz das Almas.

ABSTRACT

The present work is the result of a research in Cruz das Almas, city of recess of Bahia, in the period from 2018 to 2021. In this route, we identify the transformations that occur in the urban space from the actions of the real estate market, understanding that, this enables a unique socio-spatial dynamics in the urban space of this city. It was possible to raise a literature relevant to the theme of this work, seeking at the same time to systematize the information collected in interviews and systematic observations of the research object. From this data we were able to describe the board that presents the city of Cruz das Almas, since the 1950s, when the ragpicker still represented the main financial agent of this city, however, giving greater emphasis from the changes caused by the implementation of the Federal University of Recess of Bahia (2006) and the expansion of other private higher education centers, the real estate dynamics took the path towards forming a mosaic city. The ragpicker are now the agents of the real estate market, which, linked to urban projects, promote a significant transformation in the urban space of this city, mainly with the construction of condominiums and subdivisions. In this scenario, construction companies and real estate companies. Using local financial capital, mark a segregation space, were less favored social classes are deprived of primary social infrastructure and far from the commercial center that generates jobs and income. The city of Cruz das Almas, in the recess of Bahia, has its urban space characterized as a prosperous city, regulated by municipal and federal laws, with an offer of services and a distinct trade, which places it as a small town visibly in the process of expansion. It is observed the expansion of the urban network quickly, which characterizes it as a differentiated city in its region. Cruz das Almas is unique, small, but, it proves to be powerful and with a possible future to solve part of its contemporary urban dilemmas.

Keywords: Real Estate Market; City; Urban; Transformation; Cruz das Almas.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Processo de verticalização do centro de Cruz das Almas. Prédios comerciais e residenciais começam a marcar a paisagem local	43
Figura 2 - Recôncavo Baiano: organização funcional urbana – 1950	45
Figura 3 - Praça Senador Temístocles: Lugar de encontro, de relações, de cotidianidade	60
Figura 4 - Engrenagem do mercado imobiliário em Cruz das Almas.	63
Figura 5 -Dados da violência em Cruz das Almas, Bahia	64
Figura 6 - Dados da violência em Simões Filho, Bahia	64
Figura 7 - Área de expansão urbana; devastação de encosta, marcas do lugar.	72
Figura 8 - Loteamento em área de expansão. Próximo a Embrapa	77
Figura 9 - Loteamento Bosque das Palmeiras em área de expansão	78
Figura 10 - Condomínio Parque Bela Vista em área de expansão prevista no PDM	78
Figura 11 - Condomínio Palm Ville. Prédios de apartamento nas proximidades da UFRB.	79
Figura 12 - Loteamento Morada do Parque em área de expansão	79
Figura 13 - Praça central da cidade de Cruz das Almas. Árvores de grande porte produzem sombra e momentos para a cotidianidade	82
Figura 14 - Panfleto de divulgação: O verde é a marca do loteamento	147
Figura 15 - Planta do Loteamento Maravilha. Serra, grama, flores, tudo verde, tudo maravilha	148
Figura 16 - Espaços verdes de Cruz das Almas: A. Praça Multiuso; B. Praça Multiuso; C. Praça das Vans; D. Reserva do Cazuzinha	152
Figura 17 - Igreja Matriz de Cruz das Almas circundada por árvores de grande porte.	153
Figura 18 - Os bancos sem proteção para os usuários fazem a praça acontecer	156
Figura 19 - Da imitação da vida real. O papel do marketing para as imobiliárias	157

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 - Cruz das Alma no contexto do Território de Identidade Recôncavo e entorno	29
Mapa 2 - Cruz das Almas e municípios vizinhos no contexto do Território de Identidade Recôncavo	30
Mapa 3 - Limite urbano da Cidade de Cruz das Almas/Bahia - 2020	68
Mapa 4 - Áreas de expansão, retenção e reversão da malha urbana	74
Mapa 5 - Preços de imóveis, lotes e parcelas em Cruz das Almas – 2021	119
Mapa 6 - Áreas de expansão urbana de Cruz das Almas	126

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Evolução demográfica de Cruz das Almas: 1940 – 2010	32
Gráfico 2 - Evolução do PIB per capita de Cruz das Almas: 2010 – 2018	35
Gráfico 3 - Evolução demográfica de Cruz das Almas: 2010 – 2020	36
Gráfico 4 - Comparativo da violência: o medo como forma de negócio	65

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Evolução demográfica de Cruz das Almas: 1940 - 2010	33
Tabela 2 - Estabelecimentos de Ensino da educação Básica em Cruz das Almas – 2018	38
Tabela 3 - PIB de Cruz das Almas: 2012 - 2018 (mil reais)	38
Tabela 4 - Mercado de trabalho e renda em Cruz das Almas: 2017	39

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Programas e projetos instituídos no PDM de Cruz das Almas - 2008 113

Quadro 2 - Preço do m² de imóveis, parcelas e lotes em Cruz das Almas/BA – 2021

117

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
CF	Constituição Federal
COE	Código de Obras e Edificações
CoMMA	Código Municipal de Meio Ambiente
CP	Código de Postura
Embrapa	Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária
FAMAM	Faculdade Maria Milza
FBBR	Faculdade Batista Brasileira do Recôncavo
FNHIS	Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
FPM	Fundo de Participação dos Municípios
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDH	Índice de Desenvolvimento Humano
IDH-M	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IES	Institutos de Ensino Superior
INCRA	Instituto de Colonização e Reforma Agrária
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano.
LAUREATE	
EAD	Centro de Ensino Superior à Distância
LDSB	Lei de Diretrizes do Saneamento Básico
LPUSU	Lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano
MEC	Ministério da Educação
MULTIVIX	Empresa Brasileira de Ensino, Pesquisa e Extensão
ONG	Organizações Não-Governamentais
ONU	Organização das Nações Unidas
PDM	Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal
PIB	Produto Interno Bruto
PITÁGORAS	Faculdade Pitágoras
PMCA	Prefeitura Municipal de Cruz das Almas
PMCMV	Projeto Minha Casa Minha Vida
PMSB	Plano Municipal de Saneamento Básico

PNHU	Programa Nacional de Habitação Urbana
PNRS	Política Nacional de Resíduos Sólidos
PRAD	Plano de Recuperação da Área Degradada
RBG	Revista Brasileira de Geografia
Reurb	Regularização Fundiária Urbana
RFB	Receita Federal do Brasil
RM	Regiões Metropolitanas
SEC	Secretaria da Educação
SNHIS	Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social
SSP	Secretaria de Segurança
UFRB	Universidade Federal do Recôncavo da Bahia
UNIASSELVI	Centro Universitário Leonardo da Vinci
UNICESUMAR	Universidade Cesumar
UNIFACS	Universidade Salvador
UNIFACVEST	Sociedade de Educação Nossa Senhora Auxiliadora
UNINTER	Centro Universitário Internacional
UNOPAR	Universidade Norte do Paraná
ZEC	Zona especial do centro
ZEIT	Zonas de especial interesse do terciário
ZEP	Zona de Expansão Prioritária
ZES	Zona de Expansão Secundária
ZOCON	Zonas de Ocupação Consolidada
ZPI	Zona de proteção integral
ZTUR	Zonas de transição urbana – rural
ZUP	Zonas de uso com potencial de incômodo

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	19
2 CRUZ DAS ALMAS NO TEMPO E NO ESPAÇO	28
2.1 CIDADE PEQUENA E OS DESAFIOS DE CONCEITUAÇÃO	44
2.1.1 Em busca do conceito de cidade pequena.....	44
2.2 SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL: OUTRO DESAFIO CONCEITUAL .	49
2.3 CIDADE PEQUENA E SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL	56
3 O MERCADO IMOBILIÁRIO E A TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE	62
3.1 DAS ESTRATEGIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO	62
3.2 MERCADO IMOBILIÁRIO E A CONSTRUÇÃO DA CIDADE	73
4 DAS NORMAS FEDERAIS E MUNICIPAIS REGULADORAS DO ESPAÇO URBANO.....	83
4.1 DAS LEIS FEDERAIS.....	84
4.1.1 Lei 10.257 de 2001 - Estatuto da Cidade	89
4.1.2 Lei 11.977 de 2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV	92
4.1.3 Lei 13.465/2017 - Lei de regularização fundiária rural e urbana	95
4.2 DAS LEIS MUNICIPAIS.....	99
4.2.1 Das leis que regulam o município de Cruz das Almas	99
4.2.2 Código de Postura - CP.....	100
4.2.3 Código Municipal de Meio Ambiente - CoMMA	101
4.2.4 Lei de Diretrizes do Saneamento Básico - LDSB	103
4.2.5 Código de Obras e Edificações - COE	104
4.2.6 Lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano - LPUSU	106
4.2.7 Plano Diretor Municipal - PDM	109
4.2.8 Sobre as leis federais e municipais	114
5 VALORIZAÇÃO DE TERRA URBANA	116
5.1 CONSTRUINDO UMA NOVA CIDADE.....	129
5.2 IMOBILIÁRIAS: BRAÇOS DADOS COM O <i>MARKETING</i> E DE FRENTE COM O CONSUMIDOR	141
6 CONSIDERAÇÕES FINAIS	159
REFERÊNCIAS.....	166

1 INTRODUÇÃO

Em conversas mezinhas com um escritor de contos ele relatou que subir uma montanha era extremamente difícil e cansativo, mas a cada passo à frente, para o alto, a paisagem se engrandecia e ficava cada vez mais bonita, e lá do alto apesar da dificuldade e do cansaço a visão da paisagem era extremamente compensatória. Com desafio posto, trilhei os caminhos íngremes da montanha até o alto. A escrita dessa introdução percorre metaforicamente o trajeto de elaboração dessa pesquisa inicialmente com finalidade avaliativa, mas também reflete uma trajetória acadêmica e acima de tudo humana.

Não se constitui tarefa fácil, escrever principalmente sobre o que gostamos, pois sempre pode haver um comprometimento emocional maior que o racional, embora reconheçamos que ambos são critérios importantes num trabalho dessa natureza. Consideramos que pesquisar o que não se gosta seria no mínimo angustiante. Desta forma, optamos e arriscamos, investindo esforços de cautela a escrever sobre o que de fato gostamos - o espaço urbano, em especial, a cidade de Cruz das Almas. Cidade com traços de encanto, dinamismo e singularidade no Recôncavo da Bahia.

O espaço que tomamos como objeto de estudo é a cidade de Cruz das Almas que apresentava uma população de 63.591 habitantes em seu município (IBGE, 2020) e um crescimento demográfico médio de 10,43% nos últimos dez anos. Essa cidade está inserida no Recôncavo Baiano, localizada a aproximadamente 155 km da capital do Estado por via terrestre, ficando a cidade às margens da BR 101.

Essa cidade de Cruz das Almas possui uma infraestrutura que conseguem, na medida do possível, polarizar municípios circunvizinhos, uma vez que, têm destaque no setor educacional e no comércio varejista, também nas áreas hospitalares, especialidades médicas, jurídicas e de comunicações, exercendo influência no seu entorno. O município em destaque soma uma arrecadação através do Fundo de

Participação dos Municípios (FPM), perto de R\$122.000.000,00¹ e um PIB (Produto Interno Bruto) de quase R\$985.000.000,00 no ano de 2018.

Os agentes, as estratégias utilizadas para a consolidação dos projetos e as especificidades que ocorrem em uma cidade pequena, são demonstradas de forma a possibilitar um incremento urbano sem grandes estratificações sociais ou pelo menos que institui medidas para mitigar tais estratificações. A cidade em estudo vem passando por um processo acelerado de transformação urbana, assim, cabe ao pesquisador entender essa dinâmica que ocorre através dos agentes produtores do espaço urbano e os efeitos destas transformações.

Os últimos quatro anos foram decisivos na construção de laços afetivos com a referida cidade, a conheci mais profundamente, bem como, seus habitantes, seus costumes, sua dinâmica social, econômica e ambiental. Caminhar sem destino pelas ruas e avenidas, descansar nas praças e deixar o tempo passar foi um meio que encontramos para a cada dia nos identificarmos ainda mais com o tema que escolhemos para pesquisar. Com essas andanças nos despertamos cada vez mais para a importância de estudar e de buscar entender profundamente as transformações ocorridas na referida cidade.

As transformações do espaço urbano de Cruz das Almas provocadas pelo mercado imobiliário após a chegada da Universidade Federal do Recôncavo da Bahia (UFRB) fizeram com que a cidade e sua população trilhassem por caminhos diferentes às cidades pequenas. Nessas cidades definidas como pequenas a presença de uma feira livre e sua riqueza cultural, em um dia específico da semana, ganham mais vida e torna a cidade o local de encontro das pessoas, em que as relações sociais se materializam e tomam volume e forma que são peculiares a cada cidade desse país.

Na cidade de Cruz das Almas caminhamos dia e noite, conversamos com moradores das mais diversas ruas, na praça central da cidade, pudemos dialogar com pessoas de diferentes classes sociais. Esse fato em muito contribuiu para se buscar os objetivos da pesquisa. Ao certo aprendemos muito, da teoria de gabinete para os

¹ O município arrecadou através do FPM R\$121.459.414,15 entre os anos de 2017 e 2020, segundo dados do portal do Tesouro Nacional. Esse mesmo portal informa o valor de R\$115.606.570,46 arrecadados nesse mesmo período em favor do Fundo de Manutenção e Desenvolvimento da Educação Básica (FUNDEB). Acesso em: 18 jul. 2021.

ensinamentos práticos do cotidiano, do contato com as pessoas nas ruas, feiras e praças.

Ao longo deste percurso tivemos que alterar de forma significativa a nossa metodologia, bem como parte de nosso objetivo geral, uma vez que “no meio do caminho tinha uma pedra”, essa pedra não só nos incomodou, como alterou a lógica do mundo. Falamos, aqui da COVID-19. Essa infecção respiratória causada pelo coronavírus SARS-CoV-2 trouxe não só a esse trabalho, mas, com certeza, a todos os pesquisadores uma outra dinâmica, necessidade de buscar diferentes metodologias, a fim de podermos alcançar os objetivos da pesquisa. E, por fim, realizá-la. Como dissemos no início, a tarefa foi árdua, mas como também diz a composição brasileira o “show não pode parar”.

Assim, mesmo diante destes contratempos, buscamos compreender as transformações no/do espaço urbano de Cruz das Almas, tendo como hipótese a percepção de que, o mercado imobiliário estabelece uma dinâmica sócio-espacial própria no espaço urbano de Cruz das Almas. Partimos do entendimento de que nas últimas décadas os espaços urbanos tiveram na Bahia uma expansão de sua malha urbana, acompanhando a tendência nacional. Percebe-se um crescimento por parte dos agentes imobiliários, na consolidação de condomínios residenciais particulares horizontais e verticais e na proliferação de inúmeros loteamentos. Os condomínios fechados para atender as classes mais privilegiadas financeiramente, já os loteamentos, vindo a acolher a classes sociais diversas.

A partir da dinâmica espacial que algumas cidades têm sofrido, é realmente necessário que se busque um entendimento para as transformações e reconstruções ocorridas de forma rápida e em alguns casos sem o devido planejamento. Nesse caso, os agentes imobiliários têm conseguido implantar uma lógica comercial excludente, segregadora e ambientalmente injusta aos espaços urbanos das cidades brasileiras.

Muito se tem pesquisado sobre essas ações – do mercado imobiliário – nas Regiões Metropolitanas e nas grandes e médias cidades do Brasil. Entretanto, pouco se conhece sobre os agentes, as estratégias e as especificidades que ocorrem em cidades pequenas desse país. O mercado imobiliário se impõe nesses espaços na atualidade, antes esquecidos por esses agentes, manifestado as suas ações e solidificando suas estratégias, sendo exatamente nessa ausência que a nossa pesquisa se assenta como valiosa, por investir olhares nessas perspectivas.

As cidades pequenas, aquelas que não exercem influência econômica e social em uma grande Região, que não é detentora de uma população absoluta significativa e que tem um espaço urbano bem definido tem sofrido com as ações do mercado imobiliário que encontraram nesses novos espaços um caminho para a obtenção de lucros. Nessas cidades as transformações no/do espaço urbano resultantes das dinâmicas imobiliárias são significativas, considerando as suas especificidades devidas proporções em relação a escala dessas cidades.

Desse modo, o objetivo principal deste trabalho consiste em compreender a dinâmica sócio-espacial promovida pelo mercado imobiliário na cidade de Cruz das Almas, analisando as transformações no/do espaço urbano ocorridas a partir da implantação da UFRB no ano de 2006. Identificar os agentes do mercado imobiliário, verificar as áreas de expansão e sua valorização, compreender as transformações e seus impactos na dinâmica urbana de Cruz das Almas e descrever os impactos ambientais e sociais a partir das ações do mercado imobiliário.

Assim, o tema dessa pesquisa que ora se constitui como significativo e com viés de ineditismo, pois como dissemos as pesquisas realizadas dentro dessa abordagem são mais voltadas para as cidades grandes e por entender que o espaço urbano deve ser estudado em sua totalidade, apresenta três pontos de relevância para a sua realização. O primeiro é a originalidade do tema na área de estudo, uma vez que, em toda a região do Recôncavo Baiano, mesmo nas Universidades dessa região, não se conhece trabalhos que discutam esse tema na perspectiva analisada.

O segundo ponto faz referência à importância acadêmica do tema quando se destaca a necessidade de participação das Universidades nos estudos sobre as construções e transformações no/do espaço urbano que o mercado imobiliário impõe na dinâmica social e na estruturação das cidades. Nesse aspecto, essa pesquisa apresenta discussões que de alguma forma contribuem para a compreensão desses processos em circunstâncias bem definidas, como a ação do mercado imobiliário e a inoperância da prefeitura municipal na regulamentação e controle dessas ações.

O terceiro ponto destaca a relevância social do tema, já que a partir de sua discussão os poderes públicos constituídos, as Organizações Não-Governamentais (ONG), as associações de moradores, entre outros, poderão balizar as suas estratégias e/ou compreender melhor os fatos que ocorrem com a construção de um condomínio fechado, um loteamento, uma praça, a abertura de uma nova rua ou

vetores de expansão urbana e como esses contribuem na formação e transformação do espaço urbano da cidade de Cruz das Almas.

Para o transcorrer desta pesquisa dois caminhos foram fundamentais: o primeiro foi o teórico que surge a partir de uma revisão da bibliografia existente sobre o tema, buscando conceitos que dessem sustentação aos objetivos da pesquisa; e o segundo caminho parte de um trabalho empírico, com levantamento *in loco* de informações relevantes e previamente definidas, procurando, assim, a união entre a teoria e a sistematização dos dados colhidos em campo.

Dentro do método de abordagem esta pesquisa foi norteadada pelos caminhos da dialética marxista, cujo método de abordagem “[...] não conhece fase final e empresta a cada fase seu conteúdo histórico provisório.” (DEMO, 1987, p. 164). O espaço urbano, também, não traz consigo um fim em seus processos, necessitando de um eterno diálogo entre os fenômenos e transformações que ali ocorrem.

Na dialética marxista postulada para este trabalho, entende-se que as leis do pensamento correspondem às leis da realidade. A dialética não é só pensamento, é pensamento e realidade a um só tempo. Mas, a matéria e seu conteúdo histórico ditam a dialética do marxismo: a realidade é contraditória com o pensamento dialético. A contradição dialética não é apenas contradição externa, mas unidade das contradições, identidade, que são construídas e dinamizadas a todo momento, e não são inférteis, pelo contrário, produzem novos fenômenos a todo instante.

Os métodos utilizados para a operacionalização da pesquisa foram: a) o comparativo, que teve a finalidade de verificar similitudes e explicar divergências entre os vários empreendimentos das cidades; b) o estatístico, que permitiu obter de conjuntos complexos representações simples e as relações entre si; c) o classificatório, que possibilitou estabelecer uma classificação entre os dados primários da pesquisa com outros identificados em fontes secundárias, todos os levantamentos primários foram classificados e comparados; d) e o cartográfico, que permitiu visualizar a espacialização dos processos ocasionados pelos agentes imobiliários, identificando os empreendimentos, a localização, os que agem com maior intervenção no espaço urbano, os que apresentam parcelas/lotes de preço mais elevado e os que diretamente estão envolvidos na questão ambiental, além da distribuição desses empreendimentos em relação ao centro comercial e de serviços da cidade.

Para realização desta pesquisa, fizemos uso de documentações indiretas e diretas. No primeiro caso partimos para os escritos primários nos quais fizemos um levantamento bibliográfico sobre o tema em questão. As análises de livros, revistas especializadas, dissertações, teses, boletins e materiais cartográficos possibilitaram um contato substancial sobre as publicações que enfocam o tema. Como lembra Lakatos (2007, p. 185) “a pesquisa bibliográfica não é mera repetição do que já foi dito ou escrito sobre certo assunto, mas propicia o exame de um tema sob novo enfoque ou abordagem, chegando a conclusões inovadoras”.

Na documentação direta os caminhos foram os órgãos da administração pública como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), na busca por dados numéricos sobre a população e a economia da cidade e, as Secretarias Municipais buscamos informações sobre os loteamentos, condomínios fechados e os conjuntos habitacionais da cidade em estudo, esses dados só foram possíveis encontrá-los em rede de computadores, uma vez que, com a pandemia COVID-19, o acesso presencial aos órgãos ficaram seriamente prejudicados, sem a menor possibilidade de mantermos entrevistas ou busca *in loco* de documentos.

Os agentes imobiliários tiveram lugar de destaque, através da observação sistemática, uma vez que, “na observação sistemática, o observador sabe o que procura e o que carece de importância em determinada situação; deve ser objetivo, reconhecer possíveis erros e eliminar sua influência sobre o que vê ou recolhe” (LAKATOS, 2007, p. 195). Pois só foi possível fazermos entrevistas com as imobiliárias, os demais agentes do mercado não mostraram disponibilidade de horário e pessoal qualificado para nos oferecer as referidas entrevistas, sendo que essa “[...] é muitas vezes superior a outros sistemas de obtenção de dados.” (BEST, 1972, p. 120).

A falta dessas entrevistas não alterou o resultado deste trabalho, mesmo reconhecendo a importância dessa técnica de pesquisa e sua abrangência nas ciências humanas e sociais. Pois, como descrito:

A observação é uma técnica de coleta de dados para conseguir informações e utiliza os sentidos na obtenção de determinados aspectos da realidade. Não consiste apenas em ver e ouvir, mas também em examinar fatos ou fenômenos que se desejam estudar. (LAKATOS, 2007, p. 192).

Deste modo, passamos a adotar a observação como a técnica mais apropriada para reconhecermos no espaço urbano de Cruz das Almas as transformações e dinâmicas sociais que acometem essa cidade e sua população.

Algumas imobiliárias locais se mostraram disponíveis para nos conceder entrevistas, assim, optamos por fazermos as entrevistas na modalidade não dirigida, deste modo foi possível termos mais liberdade de buscar nos entrevistados as respostas que os mesmos poderiam estar mais cautelosos em responder. Infelizmente as construtoras, os bancos e incorporadores locais alegando, principalmente, a COVID-19, não nos concederam entrevistas.

Assim, com muita cautela e fazendo uso de técnicas de pesquisa amplamente usadas nas ciências humanas pudemos chegar à elaboração desse texto final, onde abordamos de forma clara as transformações no/do espaço urbano de Cruz das Almas e suas implicações para a sociedade que nela reside. Estruturando-o da seguinte forma.

No capítulo 1 apresentamos a introdução deste trabalho. Assim, no capítulo 2, expomos Cruz das Almas no tempo e no espaço, elaboramos uma descrição de como a cidade teve a sua expansão urbano ao longo das últimas décadas, dando destaque para o crescimento econômico e social e mostrando em tabelas, gráficos e mapas essa realidade.

E também procuramos conceituar “cidade pequena”, onde encontramos um enorme desafio, vista as múltiplas possibilidades de conceituação desse espaço urbano tão dinâmico, peculiar e fortemente merecedor de estudos que o compreenda da melhor forma cabível. Continuamos abordando e procurando compreender o que é segregação sócio-espacial e suas implicações em uma cidade pequena. Uma vez que, foi identificado uma clara estratificação da sociedade local.

No capítulo 3 abordamos as ações do mercado imobiliário, destacando a dinâmica peculiar da cidade grande, agora chegando à cidade pequena, onde todos e todas devem temer a violência em todas as suas formas. Devemos temer o outro, a rua, a praça, devemos necessariamente viver entre muros e próximos de nossos pares sociais, é preciso ter segurança. Mostramos, também, que a cidade vai sendo construída e tomando uma nova roupagem, onde a paisagem e as pessoas desta cidade se transformam. Evidenciando que já não dá mais para morar no centro ou em ruas largas, é preciso comprar uma parcela ou um lote para se viver bem, como definido pelo mercado imobiliário. Ainda neste capítulo, fazemos uma leitura da segregação sócio-espacial no espaço urbano de Cruz das Almas.

No capítulo 4, analisamos as principais leis que regulam o espaço urbano, aqui procuramos deixar evidente as leis federais e municipais que são reguladoras do espaço urbano de Cruz das Almas e como estas implicam na transformação desta cidade. Oferecemos destaque para as Lei 6.766/1979, Lei 10.257/2001, Lei 11.977/2009 e a Lei 13.465/2017, bem como para as leis que diretamente regulam o espaço urbano deste município. Vale destacar o Plano Diretor Municipal (PDM) que apesar de apresentar uma desatualização, trouxe para essa cidade normas para o ordenamento do solo urbano.

O capítulo 5, fazemos abordagens a temas pertinentes ao mercado imobiliário e a produção capitalista do espaço urbano. Primeiro discutimos a valorização da terra urbana destacando causas e consequências, enfatizando como essa valorização implica na vida das pessoas e marca a segregação sócio-espacial. Continuando, analisamos a perspectiva dos agentes imobiliários em relação ao que se constitui como ideia central de construção de uma nova cidade e, neste caso, uma nova paisagem, deste modo, nesta parte do trabalho, buscamos mostrar que as transformações que ocorrem em Cruz das Almas não refletem em uma nova cidade, mas fundamentalmente numa nova e segregadora paisagem, onde muros e cercas eletrificadas marcam os empreendimentos imobiliários e dão a essa cidade pequena uma nova e excludente forma de se ver e viver a cidade.

Adiante abordamos o papel das imobiliárias e suas implicações com os clientes, destacando este braço forte do mercado imobiliário. Nesta descrição mostramos como as imobiliárias têm se comportado diante dos novos tempos e como conseguem lograr êxitos nos seus empreendimentos, bem como a difícil tarefa que cada corretor possui quando da comercialização de imóvel em uma cidade pequena, onde o número de consumidores é limitado e a especulação uma verdade cruel.

Finalizando o capítulo 5 descrevemos sobre o uso da natureza pelo mercado imobiliário e enfatizamos sobre como essa é severamente utilizada, degradada e poluída sem que os Poderes Públicos constituídos tomem as devidas precauções. A natureza bela e florida, com pássaros e árvores, é imitada e oferecida como uma necessidade para o cidadão desta cidade, e, essa mesma natureza é facilmente encontrada nos condomínios fechados e nos loteamentos planejados, deste modo quem puder pagar terá o privilégio de morar com infraestrutura básica, segurança, sem medo e perto da natureza (imitada). Essa natureza artificial, fruto de projetos de

paisagismo, leva para a cidade uma nostalgia que convence parte da população - financeiramente bem sucedida - a pagar um valor obtido a partir da especulação imobiliária.

Deste modo, a valorização da terra, passa necessariamente pela ideia de construção de uma nova cidade, que seja de uma nova paisagem, implicados por um trabalho profissional exercidos pelas imobiliárias com a ajuda do *marketing* e, fomentado pela presença constante da natureza, o verde é uma mercadoria de valor substancial neste cenário. E neste trabalho esses aspectos são demonstrados sem o temor construído pelo mercado imobiliário.

Ao final apresentamos as nossas considerações finais, uma parte tão necessária, uma vez que pessoas poderão se beneficiar da descrição crítica que aqui é apresentada. Nesta parte do trabalho, fizemos uma leitura de nossas andanças e do que ficou de respostas para o nosso objetivo inicial. Se buscamos compreender as transformações no/do espaço urbano de Cruz das Almas a partir das ações do mercado imobiliário, nesta etapa final descrevemos sobre esse fenômeno e suas implicações para o cidadão desta querida e mágica cidade.

2 CRUZ DAS ALMAS NO TEMPO E NO ESPAÇO

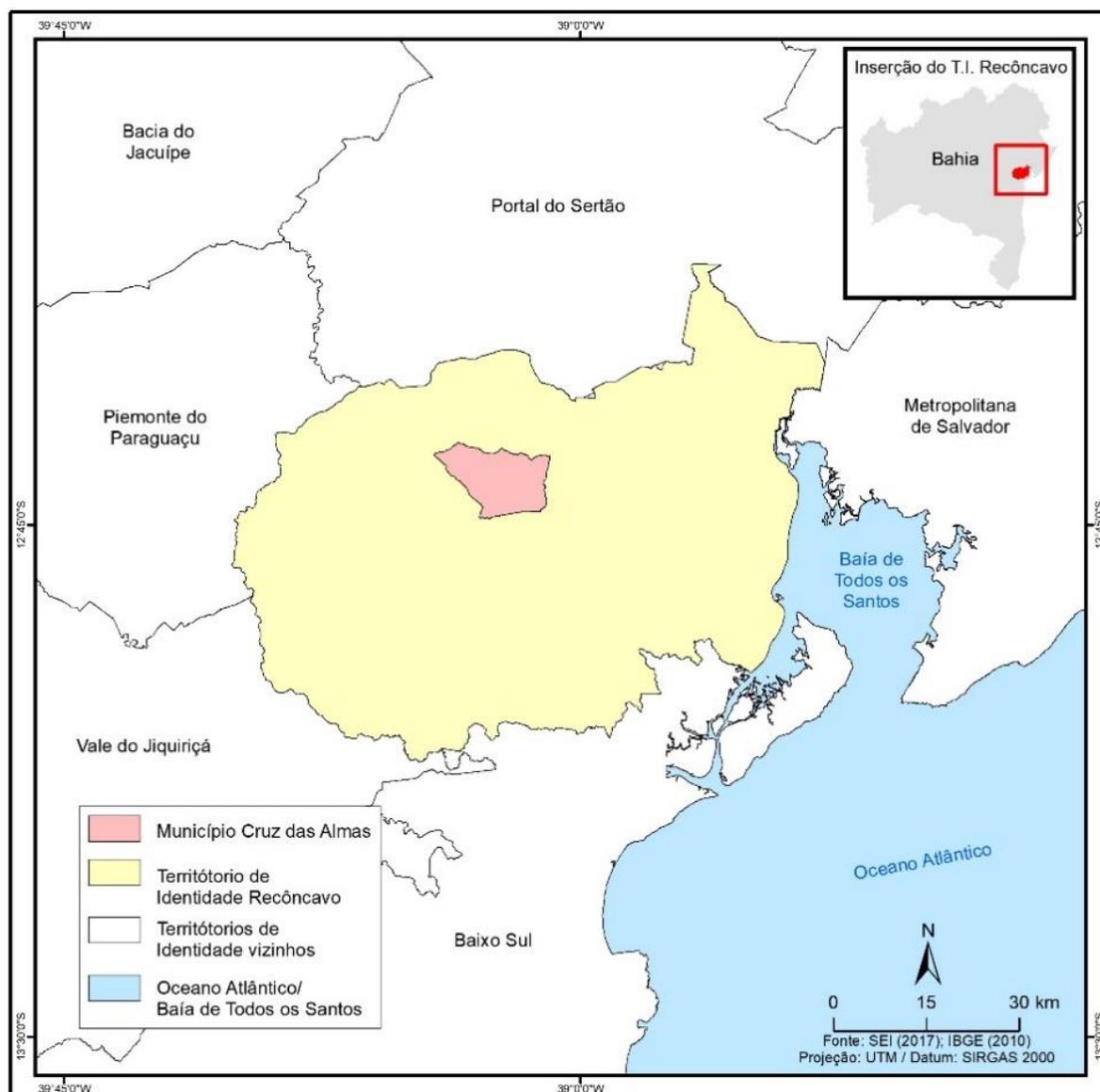
O Contraste aqui é flagrante. O topônimo é a antítese da terra. Cruz das Almas denominação insonora inadequada e inexpressiva, tão ao gosto das gerações passadas - conservadas através dos tempos e das reformas do I.B.G.E - não sugere os encantos da cidade do planalto, as vantagens e belezas naturais da topografia privilegiada, nem as qualidades de sua gente. (CUNHA, 1959, p. 3).

A nossa incursão não se constitui numa descrição pormenorizada sobre a construção histórica da cidade em epígrafe, no entanto, consideramos um dever nosso, localizar o objeto de estudo no tempo e no espaço e apresentar aspectos relevantes do seu processo de expansão urbana, para daí, compreendermos parte dos acontecimentos contemporâneos.

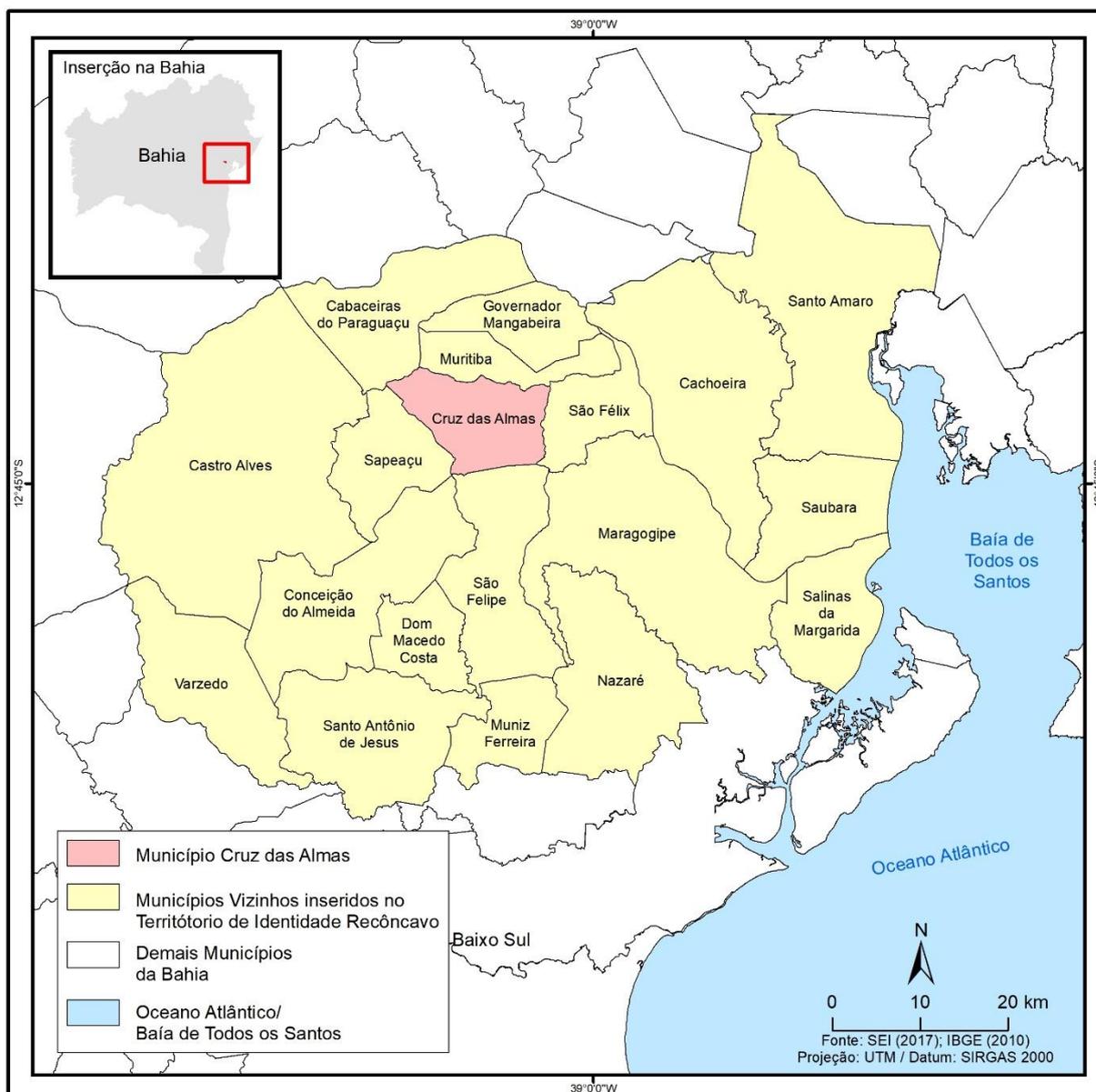
Cruz das Almas situa-se em lugar distinto na esfera do crescimento econômico e social do Recôncavo baiano, sua localização espacial (ver mapas 1 e 2) é destaque na regionalização atual proposta pelo governo do estado da Bahia, localiza-se no Território de Identidade (TI) – 21 – Recôncavo², com outros 18 municípios, sua posição geográfica o qualifica como um eterno entreposto comercial e de serviços.

² “O Território de Identidade - é conceituado como um espaço físico, geograficamente definido, geralmente contínuo, caracterizado por critérios multidimensionais, tais como o ambiente, a economia, a sociedade, a cultura, a política e as instituições, e uma população com grupos sociais relativamente distintos, que se relacionam interna e externamente por meio de processos específicos, onde se pode distinguir um ou mais elementos que indicam identidade, coesão social, cultural e territorial”. Disponível em: <http://www.bahiater.sdr.ba.gov.br/servicos/territorios-de-identidade>. Acesso em 05 dez. 2021.

Mapa 1 - Cruz das Almas no contexto do Território de Identidade Recôncavo e entorno



Mapa 2 - Cruz das Almas e municípios vizinhos no contexto do Território de Identidade Recôncavo



Fonte: SEI (2017); IBGE (2010). Elaborado pelo autor.

O mapa 1 evidencia o TI 21 bem como os demais que o margeiam, já o mapa 2 demonstra a posição geográfica do município de Cruz das Almas no TI 21, sendo este um verdadeiro norte para se chegar ao litoral, por essas terras passavam boa parte da riqueza que vinha dos sertões, do vale do Jiquiriçá, principalmente da vila de Areia - atual Ubaíra - da região de Amargosa, São Miguel das Matas e Santo Antônio de Jesus. Tem-se a formação de um núcleo incumbido de receber tropeiros e fortalecer esses laços comerciais.

Cruz das Almas torna-se com o passar do tempo local de destaque na economia do Recôncavo baiano, suas terras férteis, a cultura fumageira e seu crescimento na prestação de serviços vão lhe possibilitar desde então uma centralidade entre os municípios que o cerca, e sua sede se destaca como referência em crescimento econômico, social e cultural.

O município - de Cruz das Almas - é significativo no Recôncavo baiano³ por apresentar fatos históricos de valores inquestionáveis como os viajantes caixeiros, os tropeiros, o advento da estrada de ferro, a instalação de centros de educação e de pesquisa. O desenvolvimento da cultura fumageira, a produção de frutas cítricas, o acesso à rodovia federal (BR 101), a oferta de serviços educacionais e de saúde, o comércio de produtos básicos, a localização geográfica, fizeram desse município um centro de referência na Região. Assim, desde a décadas de 1950 já se fazia iminente, como descreve o referido autor:

Em torno do fumo, do seu cultivo, do seu comércio e da fabricação de charutos, vive, praticamente toda a população desta subárea, quer ocupada diretamente na lavoura ou na fábrica, quer engajada em uma série de outras ocupações ligadas ao comércio, ao transporte, ao armazenamento, ao beneficiamento do fumo, que é o produto rei de quase uma dezena de municípios. (PINTO, 1959, p. 123).

Desse modo o fumo constituiu-se mais que um produto, foi marco social, econômico e cultural para essa Região da Bahia. Cruz das Almas que nesse aspecto herdou a cultura fumageira e possibilitou que seu município prosperasse em torno desse segmento. Até os dias atuais se vê presente um forte laço entre

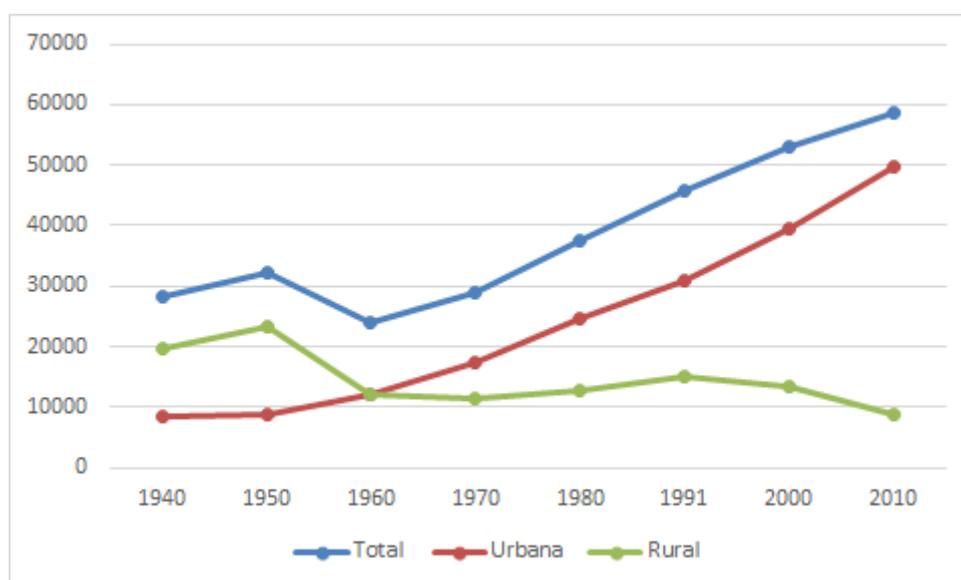
³ “Parece-nos justo distinguir, no Recôncavo, as seguintes subáreas:

- Zona da pesca e do saveiro - na orla marítima e nas ilhas;
- Zona do açúcar - nas terras do massapé;
- Zona do fumo - mais recuada do litoral;
- Zona da agricultura de subsistência - área descontínua, conjunto de manchas, roças de mandioca, milho, feijão, hortaliças, frutas, associadas ao pequeno criatório, que se espalham por todo o Recôncavo, completam outras culturas principais (principalmente a do fumo), concentrando-se mais na direção das fronteiras do Sul e do Sudeste;
- Zona do petróleo - ainda crescente, definindo agora os seus limites geográficos pelo processo ecológico de invasão de outras zonas, originada e concentrada, entretanto, nas mesmas terras do massapé açucareiro, nas ilhas e na orla marítima;
- Zona urbana de Salvador - de características metropolitanos, ou quase, cuja existência, crescimento e função – como centro de consumo, de comércio, de redistribuição, de serviços, de influência política, de controle administrativo, de vida intelectual, de contactos (SIC) com o mundo - representa um dos principais fatores, simultaneamente, de unidade e de diversidade do conjunto”. (PINTO, 1959, p. 108).

a cultura do fumo e a cidade dos comércios e dos serviços, ambas caminham juntas, sem perspectivas de rompimento desse forte laço.

Segundo Brito (2008) Cruz das Almas ocupava a posição de 2ª ordem, na hierarquia funcional urbana nos anos 1950, dentre os municípios pertencentes aos Recôncavo baiano, a 1ª ordem cabia, exclusivamente, a Salvador. Esse município teve uma evolução demográfica atrelada ao movimento de sua economia. Pode-se observar um crescimento constante, dentro de uma tendência evolutiva populacional, em movimento de urbanização, deslocando-se do campo em direção a cidade, como pode ser observado no gráfico abaixo:

Gráfico 1 - Evolução demográfica de Cruz das Almas: 1940 – 2010



Fonte: IBGE, 2020. Elaborado pelo autor.

O cenário demonstrado no gráfico evidência a dinâmica da população migrando do campo para a cidade em expansão devido ao crescimento dos serviços e do comércio, bem como, da produção fumageira. Dos anos de 1940, até os dias atuais a contribuição da agrícola cruz-almense não deixou de ser relevante para a economia local. A grande oferta de frutas cítricas⁴, em especial

⁴ Tão boas e cobiçadas as laranjas da Bahia, que nela tivemos uma versão do trabalho de Hércu mudas da árvore que levaram para a Califórnia, onde tão bem se deu e tanta fortuna fizeram os seus frutos de ouro, que tem monumento. Os ingleses levaram-nos da Amazônia para a Oceania, mudas de borracha, com que nos suplantaram no mercado mundial; outros, laranjeiras. Felizmente não conseguiram matar o dragão, nem se apoderar do jardim, malgrado o imenso desejo. (CUNHA, 1959, p. 119).

a laranja e o limão tahiti⁵ possibilitam nos dias atuais uma receita relevante para o município, fato evidenciado pelas autoridades locais. A dinâmica populacional consiste num reflexo dos caminhos trilhados por esse município, que conduziu a cidade a especialização, marcada por serviços médicos e educacionais para atender a comunidade local e de outras circunvizinhas que apresentam função urbana no tipo de serviços especializados e já indicados, incipientes, conforme nos aponta a tabela abaixo:

Tabela 1 - Evolução demográfica de Cruz das Almas: 1940 - 2010

Ano	População Absoluta	População Urbana	População Rural
1940	28.255	8.505	19.750
1950	32.276	8.912	23.364
1960	24.125	12.119	12.006
1970	28.814	17.298	11.516
1980	37.352	24.551	12.801
1991	45.858	30.908	14.950
2000	53.049	39.604	13.445
2010	58.606	49.885	8.721

Fonte: IBGE, 2020. Elaborado pelo autor.

Nesse cenário demográfico dos anos de 1940, 1950 e 1960, que Cruz das Almas começa a exercer papel diferenciado, pois conforme o autor a seguir:

As pequenas cidades da zona exercem, porém, nesse processo, o papel de verdadeiros intermediários. Passar pela cidadezinha é uma etapa (SIC) para o homem rural, antes de prosseguir com destino a outros centros maiores. [...] O caso de Cruz das Almas é à parte, em vista da presença de uma forte função administrativa e de uma classe média numerosa. (SANTOS, 1959, p. 25).

⁵ Limão tahiti é a variedade mais popular do país, na verdade, uma lima ácida. O Brasil é o segundo maior produtor desse fruto verde e sem semente, que aparece em 90% das plantações do país. É excelente para fazer suco, o rendimento do sumo é de 50%, contra 42% do limão verdadeiro, e bastante usado em receitas de sorvetes, doces e tortas. (Disponível em <https://super.abril.com.br/mundo-estranho/quantos-tipos-de-limao-existem/>. Acesso em 3 jan. 2021).

A cidade começa a se destacar no Recôncavo baiano por sua trajetória na prestação de serviços e na oferta de um comércio variado e significativo atraindo uma população flutuante bastante incipiente que conforme;

A função administrativa, entretanto, evidencia a importância que pode ter no fortalecimento de um núcleo, como no caso de Cruz das Almas. A instalação, nesta última cidade, de diversos serviços do governo (SIC) (Instituto Agrônomo do Leste, Escola Superior de Agricultura, Colégio Estadual) lhe assegurou um lugar privilegiado, que correspondeu também, ao desenvolvimento da função comercial. (SANTOS, 1959, p. 29).

Esse atrativo esteve atrelado a uma população de classe média numerosa, como já especificado por Santos (1959), com um capital financeiro em evidência nessa cidade. O mercado imobiliário⁶ começa a dar as cartas e impõe uma urbanização significativa, atrelada ao número de habitações de qualidade para atender a demanda, tendo em vista que com:

[...] a decadência da senhorial cidade de Cachoeira e a ascensão de Cruz das Almas, que hoje é o *che-flieu* do Recôncavo fumageiro, indicam, expressivamente, as fases de um processo de sucessão histórica e ecológica, para o qual, mais recentemente, outros fatores de renovação, como o caminhão e a rodovia, também contribuíram decisivamente. (PINTO, 1959, p. 123).

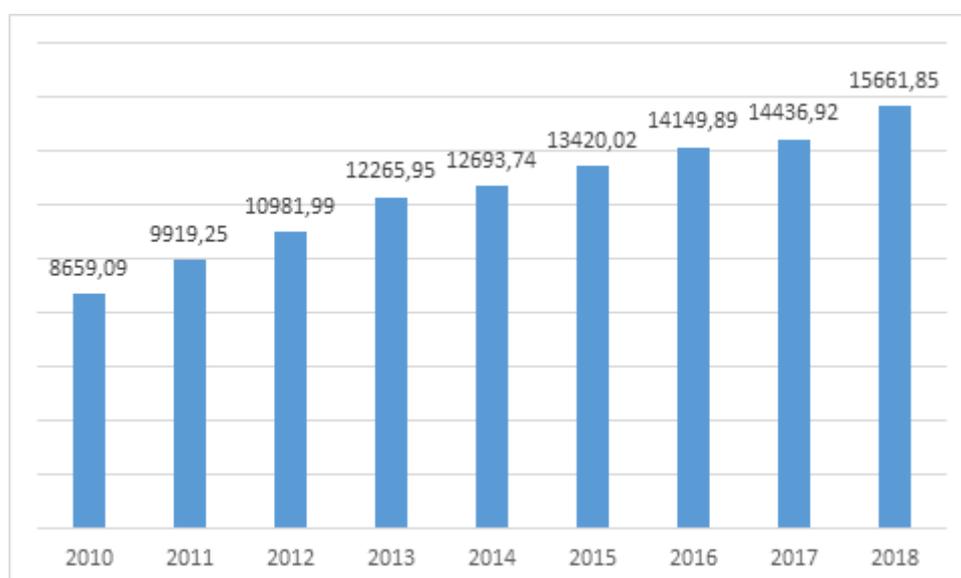
Deve-se observar que o crescimento da renda dessa população ao longo dos anos, não se configurou como contributivo para a diminuição das mazelas urbanas, contudo, é um fato para se entender a dinâmica urbana local⁷. Outro destaque, se deve a uma família de políticos que ao longo dos anos na administração municipal, bem como na produção capitalista do espaço puderam implantar um desenho urbanístico bastante peculiar, como as ruas largas e paralelas e as funções foram planejadas por força desse encontro, entre o poder público e privado.

⁶ Segundo Cunha (1959, p. 31), "A cidade possuía cerca de dois mil e duzentos prédios nas zonas urbanas e suburbanas, sendo mil novecentos e vinte e sete residenciais e duzentos e setenta e três comerciais e outros mistéres. É elevado o número de construções. Constrói-se (SIC) intensamente. A maioria dos novos edifícios é dotada de bom gosto e dos mais modernos requisitos".

⁷ "Tendo começado em 1905, com cinco operários, apenas, as Fábricas Suerdieck, graças ao espírito pioneiro e dinâmico do seu antigo presidente, contam hoje com cerca de 18.000m² de área coberta, empregando mais de 4.000 operários". (CUNHA, 1959, p. 97). É salutar pesquisar sobre a Fábrica Suerdieck S/A para compreender a dinâmica urbana de Cruz das Almas.

No intuito de melhor percepção apresentamos a tabela abaixo que demonstra a renda per capita de Cruz das Almas, esse fato pode ser constatado facilmente devido ao fato do município figurar entre os que possui melhor IDH-M⁸ no estado da Bahia, (IDH-M de Cruz das Almas: 9º), assim se produz uma lógica capitalista para se imprimir maior valor ao solo urbano, como identificado em trabalho de campo, “viver em Cruz é caro e não cabe a todos, tem que ter dinheiro, bala na agulha”⁹. Esse mercado imobiliário, presente e atuante, contribui decisivamente para o nascimento de uma cidade marcada pelo desejo de construir espaços de exclusividade.

Gráfico 2 - Evolução do PIB per capita de Cruz das Almas: 2010 – 2018



Fonte: IBGE, 2020. Elaborado pelo autor.

Em 2018, os trabalhadores formais recebiam em média 2,8 salários mínimos por mês, nessa média eles alcançavam a 28ª posição no estado. Quando comparados entre aqueles com salários e outras remunerações atingiam o 21º lugar. É salutar informar que o PIB per capita coloca a mesma população na posição 36º no estado e na região geográfica imediata na

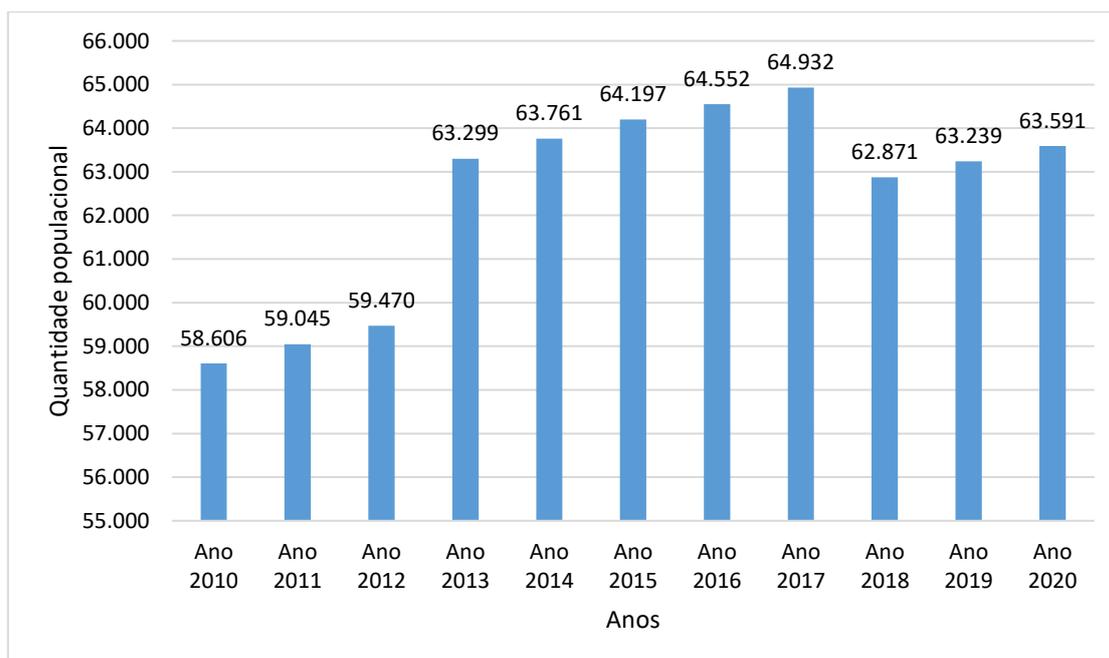
⁸ O Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) é uma média geométrica entre o IDH da renda (IDH-R), IDH da longevidade (IDH-L) e o IDH educacional (IDH-E). Salvador 1º; Lauro de Freitas 2º; Santo Antônio de Jesus 8º; Muritiba 36º; Cachoeira 43º; São Félix 50º; São Felipe 96º; Sapeaçu 104º. (IBGE, 2020).

⁹ Comentário feito por um corretor de imóveis que a mais de 20 anos atua na cidade.

privilegiada 1ª posição, esse fato é indicativo de um processo bem-sucedido para uma cidade pequena.

Ao longo dos últimos anos o município teve um pequeno aumento de sua população (Gráfico 3), entretanto, essa é uma trajetória comum, aqui, como também no resto do país, a taxa de crescimento tem sido cada vez menor, devido a fatos globais, como a diminuição da taxa de fecundidade¹⁰, o acesso aos métodos contraceptivos e principalmente ascensão a informação. A população atual segundo estimativas do IBGE (2020) é de 63.591 habitantes, como descreveremos mais à frente, embora reconheçamos, esse não é um fator relevante para entendermos as ações do mercado imobiliário bem como o conceito de cidade pequena. Mas, evidencia no contexto, a importância de Cruz das Almas dentro da Região a qual está inserida.

Gráfico 3 - Evolução demográfica de Cruz das Almas: 2010 – 2020



Fonte: IBGE, 2021. Elaborado pelo autor.

O gráfico acima mostra o crescimento populacional. Nos últimos 11 anos houve um crescimento de 8,5%, em uma média de 0,7% ao ano. Esses valores de crescimento demográfico ficam abaixo da taxa nacional. Já a taxa

¹⁰ Taxa de fecundidade é o número de filhos por mulheres. Nos anos de 1900 as mulheres tinham em média 8 filhos, em 1960, em média 6 filhos, em 2000 a média era de 2,3 filhos e em 2010 essa taxa caiu para uma média de 1,8 filhos. (IBGE, 2021).

demográfica é maior devido a população de alunos, que chega para estudar e morar nessa cidade. Esse movimento populacional é fundamental para a dinâmica imobiliária de Cruz das Almas¹¹. Em 1991 a população do município era de 45.858, já em 2000 saltou para 53.049. Entre os anos de 1991 a 2010 houve um aumento de 27,79% e, entre 2000 e 2010 a população local cresceu em torno de 10,47%. Esse aumento populacional tem direta relação com a prestação de serviços educacionais públicos e privados existentes na cidade.

A cidade teve um acelerado crescimento imobiliário com a implantação da Universidade Federal do Recôncavo da Bahia (UFRB) no ano de 2006. Esse é um marco para o crescimento imobiliário da cidade, percebe-se uma expansão da malha urbana, um incremento se verifica no setor imobiliário com a construção de casas e apartamentos para venda e também para aluguel, visando alocar adequadamente essa população que chega à cidade em busca de moradia.

Importante destacarmos que a chegada da UFRB traz no seu bojo alunos, professores, pesquisadores, servidores, colaboradores, prestadores de serviços. Nesse cenário a procura por aluguel de imóveis residenciais ganha uma proporção nunca vista nesta cidade, marcando o espaço urbano de forma incisiva. Vale destacar que a busca por aluguel permanece aquecida e mantém o mercado imobiliário ativo nessa cidade. Houve uma retração na demanda por compra de imóveis residenciais, fazendo alusão ao cenário nacional, que nos últimos três anos mostrou-se em queda.

O setor educacional é significativo para a dinâmica de Cruz das Almas, através desse setor há toda uma transformação no cotidiano da cidade. Esta possui uma oferta de estabelecimentos de ensino (Tabela 2), que atende não só a população residente, mas também de municípios como Governador Mangabeira, Muritiba, Sapeaçu, Dom Macedo Costa, Conceição do Almeida, São Félix, Cabaceiras do Paraguaçu e Maragogipe. As instituições de ensino superior, em sua maioria, oferecem Polos de Educação a Distância.

¹¹ A posteriori será inserido informações sobre a população de estudantes, servidores e professores da UFRB, uma vez que, durante a pandemia – COVID-19 – não foi possível obter estes dados.

Tabela 2 - Estabelecimentos de Ensino da Educação Básica em Cruz das Almas – 2018

Etapa do ensino	Natureza	
	Público	Privado
Ensino Fundamental	38	21
Ensino Médio	4	5

Fonte: MEC; SEC, 2021. Adaptado pelo autor.

Já no ensino superior, são encontrados 12 estabelecimentos, a destacar: Universidade do Recôncavo da Bahia (UFRB); Faculdade Batista Brasileira do Recôncavo (FBBR); Faculdade Maria Milza (FAMAM); Centro Universitário Leonardo da Vinci (UNIASSELVI); Universidade Cesumar (UNICESUMAR); Empresa Brasileira de Ensino, Pesquisa e Extensão (MULTIVIX); Universidade Norte do Paraná (UNOPAR); Centro Universitário Internacional (UNINTER); Universidade Salvador (UNIFACS); Faculdade Pitágoras (PITÁGORAS); Sociedade de Educação Nossa Senhora Auxiliadora (UNIFACVEST); Centro de Ensino Superior à Distância (LAUREATE EAD) (MEC; SEC, 2021).

Toda essa dinâmica urbana a partir da educação se reflete, também, na economia do município, conforme pode ser observado na tabela abaixo em que a administração municipal faz a gestão de valores significativos anualmente. Se comparado com outros municípios de mesmo porte, o PIB abaixo tem um destaque significativo.

Tabela 3 - PIB de Cruz das Almas: 2012 - 2018 (mil reais)

Ano	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
PIB	653.099	776,423	809.365	861.525	913.403	937.418	984.676

Fonte: IBGE (2021). Elaborado pelo autor.

Estes dados vão marcar a postura centralizadora e a função exercida por essa cidade diante dos municípios que o margeiam. A participação dos setores na atividade econômica está diretamente ligada ao comércio/serviços, indústria e agropecuária, nesta ordem de importância. O comércio e os serviços representam mais de 83% de toda a riqueza produzida ao longo de um ano, se

analisados os últimos cinco anos. Segundo o IBGE, Cruz das Almas tem no comércio e nos serviços a sua grande matriz financeira. O mercado de trabalho é bastante incisivo nesse cenário, para o ano de 2017, segundo o IBGE, assim se apresentava a cidade em estudo:

Tabela 4 - Mercado de trabalho e renda em Cruz das Almas: 2017

Setor de atividade	Emprego formal	Renda média do trabalhador
Construção civil	219	1.571,20
Agropecuária/mineração	404	1.603,70
Indústria de transformação	1365	1.227,24
Administração pública	1804	2.027,56
Comércio	3699	1.238,12
Serviços	3863	5.085,22

Fonte: MTE/SEI (2021). Elaborada pelo autor.

Destaca-se mediante a análise da tabela, no que se refere aos números dos empregos formais no ano de 2017, da administração pública e dos serviços, dos rendimentos que essas duas parcelas receberam valores substanciais se comparado com as demais categorias. Quanto ao número de empregados no comércio e nos serviços ofertados privadamente na cidade, possuíam juntos um total de 7.562 empregos, com uma porcentagem de 66,60% do total, no ano de 2017.

A construção civil apesar de se mostrar de forma muito contundente, na cidade, emprega, formalmente um número muito reduzido. Embora a projeção de contratação formal tenha sido pensada em torno de quatro vezes maior, visto o alto grau de informalidade que possui esse setor, principalmente nas empresas locais que atuam na construção de casas e pequenos apartamentos. Desse

modo, tem-se a ideia de algo em torno de 1.000¹² trabalhadores atuantes diretamente nessas construções.

O trapicheiro¹³, agora é outro, em alguns casos, usa terno e gravata, percebe a cidade e sua dinâmica como poucos, está presente no meio político, econômico e social, interfere na vida urbana, faz nascer necessidades e interesses, cria dependências e fortalece a segregação, ou seja, o trapicheiro de outrora cede lugar ao mercado imobiliário, ele se constitui no próprio mercado imobiliário. Assume diversos papéis, é consultor, corretor, detém recursos financeiros e ao mesmo tempo é o empreendedor, ou seja, ele representa diversos agentes do setor imobiliário na produção do espaço.

Convém, destacarmos que objetivamos, nesta análise os estudos circunscritos pós 2006, uma vez que, a partir desse ano têm-se a implantação efetiva da UFRB e uma nova dinâmica urbana se verifica em Cruz das Almas.

O trapicheiro dessas décadas (pós UFRB) é voltado a construir a cidade, marcando o espaço urbano de forma singular, criando novas formas e espaços residenciais planejados, fazendo uso das mais modernas técnicas de engenharia e arquitetura, utiliza-se de ferramentas como redes sociais, meios de comunicação e informação, conhecimentos em psicologia e *marketing*. Agora, de forma mais intensa o uso do conhecimento se faz presente no cotidiano do novo trapicheiro.

Contudo, velhos problemas sociais permanecem, insistem em marcar a cidade de forma perversa, como destacado por Costa Pinto (1959), a vida do pobre é a mesma de ontem e de hoje, assim:

¹² Esses números foram obtidos através de entrevistas com as imobiliárias e pessoas ligadas ao setor imobiliário. Vale ressaltar que esses números são bastante flutuantes neste período de pandemia. Em relação aos serviços da construção civil dá-se por pagamento semanal, sendo comum no final do dia de sexta-feira, sem formalidades legais, como CLT ou contratos temporários.

¹³ “Trapicheiro, na zona do fumo do Recôncavo, é aquele que compra o fumo dos lavradores, destala, faz um primeiro e rudimentar beneficiamento, armazena o produto depois de transformado em manocas, estocando-o para revendê-lo às fábricas e firmas exportadoras. O trapicheiro tem uma posição-chave no sistema econômico do fumo, pois, como atacadista, para ele converge a produção de muitos fazendeiros e lavradores independentes, aos quais, não raro, ele financia a produção, adiantamentos que são pagos com a entrega no trapiche do fumo colhido na safra”. (PINTO, 1959, p. 125).

Visitar os bairros operários de Cachoeira, São Félix, Muritiba, Maragogipe, Cruz das Almas é ver de perto a pobreza amarela da classe trabalhadora urbana dedicada à manipulação industrial do tabaco. As habitações internamente são escuras, desconfortáveis e equipadas com menos do mínimo necessário para manter um nível de vida humanamente razoável; já as fachadas das casas, habitualmente são pintadas de cores berrantes, uns vermelhos, azuis, verdes e roxos que inevitavelmente despertam a atenção do forasteiro. (PINTO, 1959, p. 128).

Desse modo, a cidade de Cruz das Almas foi se moldando, transformando-se, sendo construída por muitos trabalhadores, para que poucos munícipes possam usufruí-la em sua plenitude. A habitação que desde sempre se constitui a mais importante forma da cidade ganha contornos de sonhos e desejos, e a possibilidade de integração de toda população pelo viés habitacional é marcadamente histórico, social e econômico, por assim dizer, quase impossível.

As cidades têm no mercado imobiliário (o novo trapicheiro) senhor que coordena economicamente os caminhos para a expansão urbana. Esse direcionamento é visto em projetos por eles implantados, contrariam o Plano Diretor de Desenvolvimento Municipal (PDM), constroem condomínios fechados e loteamentos na franja da cidade sem a devida implementação dos equipamentos urbanos, abrem novas ruas e degradam a natureza. Esses senhores são para a cidade de Cruz das Almas agentes nocivos.

O trapicheiro não está mais preso nos barracões de fumo, agora traz na política local a sua força, marca os meandros das decisões governamentais, fazendo valer um novo cenário econômico local. Em análise dos doadores de campanha para prefeito deste município foi verificado que os valores mais substanciais vêm dos fundos partidários locais, estaduais e nacionais, uma vez que, desde a decisão do Supremo Tribunal Federal – STF – em setembro de 2015, ficou proibido o financiamento de campanha por Pessoas Jurídicas, empresas legalmente constituídas.

Desse modo, as eleições passaram a serem muito mais tendenciosas aos mais ricos, aos grupos mais privilegiados financeiramente, que podem destinar para suas campanhas valores bastantes elevados, uma vez que, o percentual máximo é de dez por cento (10%) da renda total bruta no ano anterior, desse

modo candidatos de baixa e/ou média renda não podem por exemplo se auto financiar, diferentes dos demais grupos políticos e financeiros.

Em Cruz das Almas o candidato Ednaldo Ribeiro no ano de 2016 em disputa para prefeito doou à própria campanha 235.018,04 de um total gasto de 245.018,04 sendo um percentual de 95,92%. Já na última campanha (2020) também para prefeito fez doação pessoal no valor de 28.000,00 ou 9,24% de um total de 302.914,29.

Já o candidato Orlando Peixoto em 2016 concorrendo para prefeito fez doação pessoal de 25.460,05 ou 16,35% de um total de 155.710,05, sendo o maior doador o senhor Max Adolfo Passos Mendes com uma doação de 38.800,00 ou 24,92% do total gasto por essa campanha. Nas eleições de 2020, também para prefeito o senhor Orlando Peixoto foi o seu maior patrocinador com um percentual de 2,66% ou 7.500,00 de um total gasto de 281.500,00¹⁴.

Neste tabuleiro¹⁵ local, as disputas políticas tendem a ficar setorizada, entre os grupos com maior poder financeiro. As ideologias e propostas partidárias tomam caminhos distintos, os interesses sociais, econômicos, culturais e ambientais necessariamente precisam passar pelos méritos regidos por estes grupos políticos. Como não é possível a doação por Pessoa Jurídica, os doadores se espalham entre os proprietários de pequenos comércios, prestadores de serviços e outros simpatizantes.

Ao modo que a cidade vai se transformando e marcando a vida urbana. A figura abaixo, por exemplo, evidencia um processo na parte central da cidade. A verticalização, essa começa a tomar forma, é neste contexto, que se deve estar atento aos doadores de campanhas eleitorais, tanto na majoritária para a prefeitura local, quanto nas proporcionais, para a Câmara de Vereadores, que fiscalizam e elaboram as leis que norteiam esse município e em especial essa cidade.

¹⁴ Na eleição de 2016 o eleito foi Orlando Peixoto (13 – PT), sendo o segundo mais votado o senhor Ednaldo Ribeiro. Na eleição em 2020 o eleito foi o senhor Ednaldo Ribeiro (10 – Republicanos,) e em segundo lugar o senhor Orlando Peixoto. Dados disponíveis no site do Tribunal Superior Eleitoral – TSE. Acesso em nov. 2021.

¹⁵ Tabuleiro neste trabalho se refere aos espaços onde ocorrem as relações humanas cotidianas. O urbano se constitui de relações sociais e marcam a vida própria de cada cidade.

Figura 1 - Processo de verticalização do centro de Cruz das Almas. Prédios comerciais e residenciais começam a marcar a paisagem local



Fonte: Arquivo do autor, 2021.

Nessa figura, percebe-se dois prédios ao fundo, ainda em fase de construção, contudo, esses imóveis começam a marcar as ruas do centro dessa cidade. O mercado imobiliário, toma à frente nesse processo e define os principais logradouros para a implantação dos empreendimentos, uma cidade pequena que vai ganhando seus prédios de dois a cinco pavimentos, pequenos diante das grandes cidades, entretanto, um começo sem volta. As transformações do espaço urbano de Cruz das Almas é um fator definidor de seu norte social, econômico e ambiental.

Nesta direção de transformação do espaço urbano a UFRB é o marco temporal com destaque, possibilitando que essa cidade fosse cada vez mais conhecida e desejada—por aqueles do mercado imobiliário que buscam lucros financeiros e por estudantes e outros ávidos por conhecimento técnico/científico, desejados por famílias em busca de tranquilidade.

2.1 CIDADE PEQUENA E OS DESAFIOS DE CONCEITUAÇÃO

O espaço urbano caracteriza-se, em qualquer tipo de sociedade, por ser fragmentado, isto é, constituído por áreas distintas entre si no que diz respeito a gênese e dinâmica, conteúdo econômico e social, paisagem e arranjo espacial de suas formas.

Roberto L. Corrêa (2016)

2.1.1 Em busca do conceito de cidade pequena

Como afirma Bacelar (2012) não é fácil delimitar e conceituar o que de fato é uma cidade. A proposta deste trabalho consiste em apresentar um conceito para cidade pequena, embora reconheça a complexidade da tentativa que perpassa nuances de compreensão que vão do entendimento do conceito de cidade pequena até o de cidades medias, grandes e mesmo as Regiões Metropolitanas – RM.

O Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE confere entendimento para cidades pequenas como aquelas com população total de até cinquenta mil habitantes. Neste cenário o Brasil possui um pouco mais de 5000 municípios com essa faixa populacional, de um total de 5561 municípios. No entanto, nós partimos para uma concepção que extrapola esse entendimento a partir unicamente do quantitativo populacional.

Cidade pequena pode ser entendida como aquela que possui uma pequena área de influência (seu município principalmente), outras vilas, talvez, uma ou mais cidades ainda menores, essas últimas não possuem qualquer forma de comércio e/ou serviços, nessas as feiras livres, supermercados, lotéricas, serviços de saúde são inexistentes, o comércio existente não atende nem as demandas dos municípios.

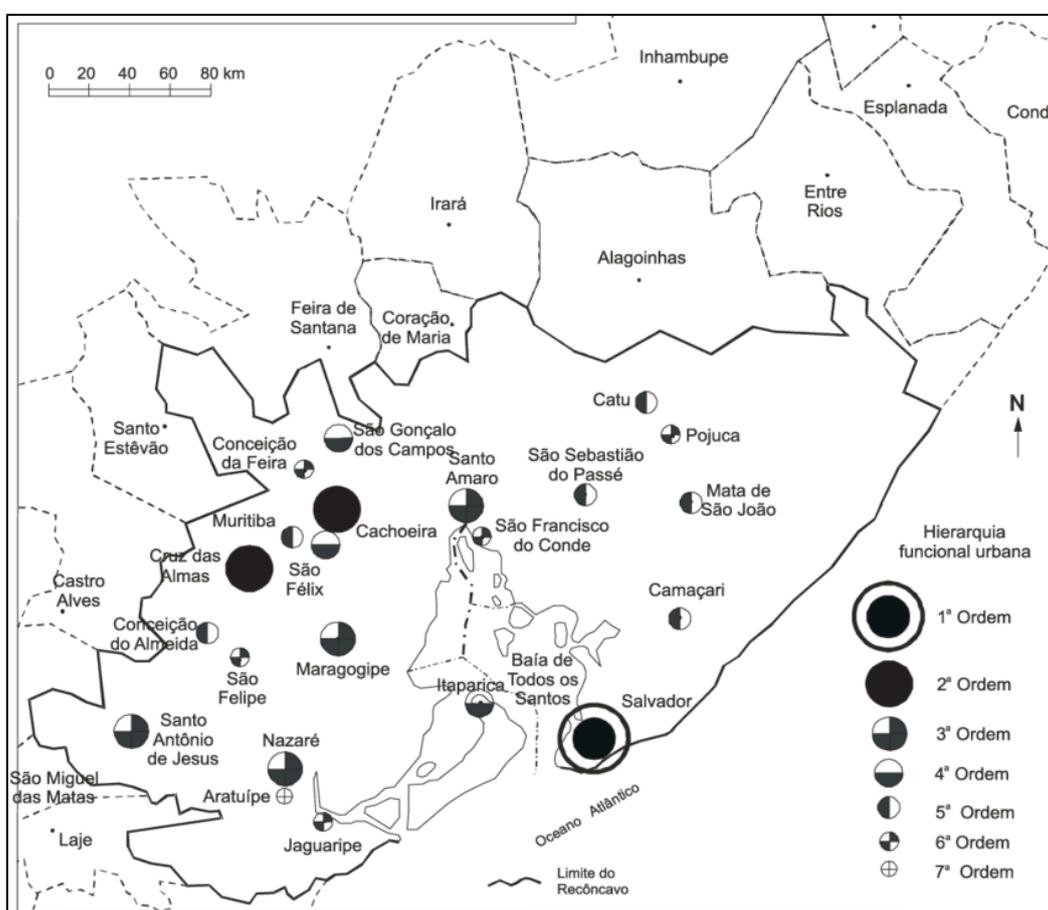
Desse modo, as cidades pequenas, aqui tratadas, podem ter sim, comércios de produtos variados, feira livre, supermercados e a oferta de pequenos serviços (agências bancárias, lotéricas, correspondentes bancários, colégios, serviços médios de baixa e média complexidade, escolas técnicas, centros e campus universitários) não correspondendo ao atendimento e/ou

necessidade de uma grande Região geográfica. Essa cidade pequena interage, se inter-relaciona com outras cidades e ressignifica o seu espaço urbano.

Até meados da década de 1950, a cidade de Cruz das Almas se apresentava em destaque na Região denominada Recôncavo Baiano, conforme apresenta a ilustração abaixo:

[...] a realidade do fenômeno urbano no Recôncavo Baiano era bem mais complexa e a classificação funcional dos núcleos urbanos que se sugere constitui apenas uma aproximação possível dessa realidade, com as limitações inerentes às próprias informações históricas. (BRITO, 2008, p. 89).

Figura 2 - Recôncavo Baiano: organização funcional urbana – 1950



Fonte: BRITO, 2008, p. 90.

Essas cidades do Recôncavo desenvolveram e materializaram ações e fenômenos urbanos diversos. Tais características são típicas das cidades pequenas, médias e mesmo das Regiões Metropolitanas (RM), guardando a devida proporcionalidade, nenhuma cidade está estancada, parada no tempo. A continuidade na sua escala de ação fez com que houvesse uma modificação na organização funcional dessas cidades. Cruz das Almas agora está na 5ª ordem

dessa mesma Região, a sua escala de ação foi com a passar do tempo apoucada.

Assim, a característica de cidade pequena é peculiar, consistindo em corresponder ou influenciar uma área e/ou uma população pouco expressiva. Não ter influência socioeconômica em uma área ou Região é marcante para tal conceito. De modo algum, não se aplica o viés demográfico/quantitativo, mas a capacidade de influenciar a sua população e outras circunvizinhas em função do comércio e da prestação de serviços, fatos essencialmente urbanos.

Nesse cenário de busca por um entendimento mais objetivo, do que é ou pode ser uma cidade pequena, Santos (1982), assim como outros autores, usou o conceito de cidade local com base no grau, na intensidade e na abrangência da centralidade desempenhada por estas cidades. Nesta direção, é necessário frisar que cidades pequenas e cidades locais não devem ser vistas enquanto sinônimos, conforme esclarece Fresca (2011). Cidade local refere-se ao menor escalão das cidades no Brasil; cidades que atendem apenas às demandas mais imediatas de sua população. Já a cidade pequena seria aquela com complexidade de atividades urbanas que extrapola o denominado nível mínimo, mas que tal complexidade de atividades urbanas não gera elementos necessários para que as mesmas possam ser consideradas cidades intermediárias.

Nesse caso, as cidades menores são relegadas e/ou negligenciadas por diversos autores e ciências que não demonstram interesse em estudar esses espaços geográficos. Santos (1959) faz uma análise do Recôncavo baiano e destaca algumas cidades por sua centralidade, não conduzindo seus esforços no sentido de discutir a cidade pequena, em particular, mas apresentar uma análise das dinâmicas espaciais do Recôncavo naquele período.

Analisando diferentes conceitos sobre as cidades, nos deparamos com a definição do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), apresentada em sua Revista Brasileira de Geografia (RBG), Ano VIII, nº 3 de julho-setembro de 1946. Moacir M. F. Silva traça um perfil do que é cidade a partir de vários autores e ciências. Veja-se alguns dos citados nesta obra:

Pierre LAVEDAN “classificam como cidade toda aglomeração contando pelo menos 2000 habitantes”; J. BRUNHES e P. DEFFONTAINE “Há cidade (ville)

tôdas as vêzes (SIC) que a maioria dos habitantes emprega a maior parte de seu tempo no interior da aglomeração; há aldeia (village) sempre que a maioria dos habitantes emprega seu tempo no exterior da aglomeração”; R. MEUNIER "A cidade é um estabelecimento complexo formado de uma multidão de grupos sociais distintos"; Na definição JURÍDICA “cidade é a aglomeração que possui um certo estatuto jurídico ou municipal, já na idade média um dos caracteres distintivos da cidade era o direito de ter um mercado”; Na definição ADMINISTRATIVA assim poderíamos denominar a que foi dada pela Resolução n.099, de 25 de julho de 1941, da assembleia (SIC) geral do Conselho Nacional de Geografia: "Cidade - Sede municipal, ou seja, localidade com o mesmo nome do município a que pertence e onde está sediada a respectiva Prefeitura. (SILVA, 1946, p. 46).

Nota-se, então, a dificuldade na definição e no entendimento do que venha a ser cidade em especial cidade pequena. Para essa pesquisa, essa definição não guarda divergências quanto ao tamanho da malha urbana ou da população absoluta. Uma vez que todas as cidades têm de alguma forma um dinamismo próprio, peculiar, ímpar, tem sua própria forma e a sua densidade, seu ritmo é, ao seu modo, importante, como é de fato a metrópole ou mesmo uma cidade média.

O desafio de se estudar uma cidade pequena é árduo, incumbindo não só a Geografia, mas também a História, Economia, Sociologia, Antropologia entre outras ciências. Uma só não é capaz de abarcar tamanhas divergências sociais, como afirma Sposito (2013). A cidade pequena não está isolada (não é uma ilha afastada do continente) pertence necessariamente a uma teia de processos sociais, envolvidas em eventos e fenômenos locais e até globais (redes sociais, compras pela internet), mas que guarda as suas peculiaridades, tem o espaço urbano a sua medida, a sua cara-metade.

Nas cidades pequenas, suas populações não devem ser entendidas como pontos isolados, “espaços opacos”, sem raízes ou História própria. É dever inicial das ciências humanas e sociais entender esses espaços pela sua diversidade, respeitando suas diferenças e percorrendo uma matriz metodológica própria, capaz de se aprofundar no conhecimento e elevar os entendimentos a um patamar com capacidade de propor medidas ou mesmo compreender fenômenos típicos, descrevendo com clareza e profundidade teórica.

“A noção de cidade pequena tem muita dificuldade para se afirmar como conceito. Seu uso é bastante fluido e não está atrelado somente ao domínio da ciência” (SPOSITO, 2013, p. 20). Usa-se comumente essa definição para se falar

da cidade pacata, de onde se viveu quando criança, o lugar da tradicional e boa feira livre, o local onde o Estado atua com suas políticas desenvolvimentistas/partidárias, contudo, deve-se estar atento às necessidades de estudos e pesquisas empíricas para o devido entendimento de tais espaços urbanos.

Ainda citando Sposito (2013), ele reforça o discurso alertando sobre a necessidade de estudos diante da rica realidade do ponto de vista empírico e social que possui as cidades pequenas, onde o debate geográfico tem papel preponderante e o débito de apresentar trabalhos que contribua para tal sociedade. Não é objeto central (apesar de já haver acervo sobre o tema) da Geografia Humana e Econômica essa temática, mas é, o seu dever.

Estudar as cidades pequenas, descrevendo suas áreas de influência, suas características, sociais, econômicas, culturais e mesmo natural é uma perspectiva de contribuição científica para a sociedade e para as ciências humanas e sociais que vão se subsidiando de conhecimentos capazes de entender a sociedade contemporânea. Os trabalhos de Endlich¹⁶ (2007, 2008) e o de Wanderley (2001) referenciados como um marco sobre os estudos dessa temática por Henrique (2010), buscam clarear esse universo de análises e possibilidades que são as cidades pequenas, destacando a necessidade de não buscar uma hierarquização ou quantificação demográfica. Para Henrique (2010) cabe ainda o entendimento sobre suas características, seus cotidianos, suas funções e suas formas, não devendo nunca limitar ou definir modelos fechados, tudo é um processo e como tal, está em constante transformação.

As cidades pequenas não são todas iguais, homogêneas, guardam peculiaridades e especificidades. “Cidades pequenas diferem entre si, pois

¹⁶ ENDLICH, A. M. Novos referenciais de desenvolvimento e planejamento territorial: possibilidades para as pequenas cidades? **Redes** (Santa Cruz do Sul), v. 12, p. 1-35, 2008.

ENDLICH, A. M. Formação socioespacial da região noroeste do Paraná e as pequenas cidades. **Boletim de Geografia**, v. 25, p. 37-58, 2007.

WANDERLEY, M. N. B. **Urbanização e ruralidade**: relações entre a pequena cidade e o mundo rural; estudo preliminar sobre os pequenos municípios em Pernambuco. Relatório de Pesquisa. Recife, 2001. Disponível em: <http://www.fundaj.gov.br/observanordeste/obed001f.html>. Acesso 10 jan. 2021.

existem realidades particulares em cada centro, havendo distinções na inserção da rede urbana, no caráter demográfico, na economia, na estruturação urbana entre outros” (SPOSITO, 2013, p. 37). Certamente que algumas trazem formas e conteúdos comuns, contudo, no seio de cada uma delas está constituído o seu dinamismo, uma vida própria para cada um desses espaços.

Assim sendo, é imperioso os avanços, ou mesmo tentativas, de prosseguirmos com o debate sobre a conceituação. As cidades pequenas são espaços geográficos que requerem total atenção de todos que se propõe a estudar o espaço urbano, propor conceitos – não querendo finalizar o debate – mas contribuindo para as ciências e fundamentalmente para esses espaços e sua sociedade. Como bem descreve o autor abaixo, quando enfatiza:

É fundamental refletir sobre questões teóricas e conceituais que podem contribuir para os estudos sobre pequenas e médias cidades, recuperando, revisando contribuições e propondo novos desdobramentos. [...] com certeza, isso permitirá avançar mais nas discussões sobre o conceito de cidade pequena e de cidade média e sobre a questão do seu papel na organização do espaço brasileiro. (SILVA, 2010, p. 105).

Segundo Sposito (2013) só foi verificada uma ampliação das pesquisas desse assunto no caso brasileiro, a partir da década de 1980 do século XX, pela renovação da Geografia e por meio do enfoque crítico-analítico de orientação marxista. Sendo esse o viés principal para entender-se hoje as cidades pequenas e a segregação sócio-espacial.

2.2 SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL: OUTRO DESAFIO CONCEITUAL

É salutar iniciarmos conceituando o que é segregação sócio-espacial¹⁷ e problematizarmos como ela se materializa, quando ela começa a se fazer presente de forma acentuada nas cidades pequenas.

O conceito de segregação sócio-espacial não é novo, vem sendo analisado por diversos autores, de várias ciências, ao longo de muitas décadas. Assim, podemos entender que a mesma não é um substrato dos condomínios

¹⁷ “E é aqui que entra em cena o *sócio-espacial*, no qual o “sócio”, longe de apenas qualificar o “espacial”, é, para além de uma redução do adjetivo “social”, um indicativo de que se está falando, direta e plenamente, também das relações sociais”. (SOUZA, 2013, p. 16)

fechados, dos shoppings centers, dos clubes privados. A sua compreensão é complexa, pois reporta de várias demandas de “[...] ordem social, econômica, política e ideológica [...]” em meio a essa complexidade está a “[...] pobreza, miséria, violência, degradação ambiental e social, exclusão, desemprego, falta de moradia, favelização, segregação, insuficiência de transporte adequado, entre outros” (NEGRI, 2008, p. 1).

A cidade é o lugar que mais se materializa o capital, seja na forma material (mercado imobiliário) ou mesmo imaterial (consumo, religião), percorrendo caminhos alheios aos olhos do cidadão comum, esse capital marca e dita as regras do cotidiano. Há muito tempo a segregação já se faz presente no espaço urbano, desde as cidades primitiva¹⁸, concretizando o que diz Negri (2008), afirma que a questão da segregação urbana tem uma longa tradição na história da sociedade, pois, desde a antiguidade, a sociedade já conhecia formas urbanas de segregação sócio-espacial.

Vários autores fazem alusão a esse tema ao longo da história, mostrando a sua evolução e, principalmente, sua permanência, enquanto processo de subdividir a sociedade, marcar e construir o espaço urbano. Em todo o mundo de forma e intensidade diferentes, a segregação sócio-espacial se faz presente, materializando no espaço urbano das cidades uma forma excludente, uma paisagem divergente e principalmente uma sociedade muito fragmentada, onde as classes sociais não se permitem viver unidas.

Buscar um entendimento sobre o que é segregação sócio-espacial não se constitui tarefa fácil, tendo em vista diversos estudos sobre a temática. Intendendo uma proposta analítica conceitual, valemo-nos do estudo de Negri (2008) que, para esboçá-lo recorre a J. G. Kohl (1841); F. Engels (1845)¹⁹, (1886); Park (1916); E. W. Burgess (1920); Hoyt (1939); Castells (1983); Corrêa (1999); Bueno (2001); Caldeira (2000); Marcuse (2004); Qaseer (2004); Villaça

¹⁸ Cidades primitivas neste artigo são entendidas as cidades muradas, romanas, chinesas, indianas, americanas, em períodos históricos diferenciados, aquelas detentoras de um mercado e que excluía pessoas que não eram de alguma forma bem vindas (forasteiros, imigrantes, pobres, doentes).

¹⁹ F. ENGELS não faz alusão direta à questão da segregação sócio-espacial. Mas em sua obra intitulada “A situação da classe trabalhadora na Inglaterra” descreve com brilhantismo as condições de vida dos proletários naquele período.

(2007). Esses são alguns dos autores citados por Negri (2008) para buscar um entendimento sobre o que é segregação sócio-espacial. Esse autor chega à conclusão que esse é um fenômeno de múltiplas facetas e que depende da realidade socioeconômica, política e cultural de cada país.

Se assim o é, como de fato foi demonstrado, o mesmo se aplica para as cidades – cada uma com seu grau de desenvolvimento, sua cultura, sua política – por isso que devemos nos ater a cada espaço urbano com um olhar próprio, aguçando a sensibilidade para os detalhes, às peculiaridades típicas de cada cidade. Neste trabalho, buscamos de forma direta estudar a cidade pequena, também buscando estabelecer critérios ao olharmos para esses espaços urbanos, desprovendo-nos, na medida do possível, de (pré)conceitos estabelecidos e buscando uma visão de cima, de longe das ideias já formadas, principalmente as cultivadas sobre outras cidades.

Negri (2008) procurando elucidar ainda mais esse conceito faz referência a Sonia Roitman (2008, p. 17) que a descreve como “*La segregación social urbana puede entenderse como la separación espacial de los diferentes grupos sociales en una ciudad o un área geográfica de acuerdo a diferencias étnicas, religiosas, de ingresos, etc*”²⁰. Nos parece que esse conceito se aproxima muito da realidade brasileira, pois aqui as etnias e a rendas parecem caminhar ao longo da história, de mão dadas.

O termo é de fato complexo e carregado de pontos que merecem total atenção do pesquisador. Assim sendo, não é nossa pretensão fechar nenhum conceito, aqui fazemos reflexões sobre essa problemática. Como visto, essa não é uma tarefa das mais fáceis, (conceituar segregação sócio-espacial), a sua complexidade no tempo e no espaço deve ser aceita com muito cuidado, variáveis diversas estão a dificultar tal entendimento. A busca por fontes diversas (Sociologia, Antropologia, História, Economia, Geografia) é uma necessidade para se entender ou se aproximar de tal processo.

Em estudo sobre a cidade de São Paulo Caldeira (2000) alega que há um novo padrão de segregação se configurando desde os anos 80 nessa cidade,

²⁰ Em tradução livre para o português: “A segregação social urbana pode ser entendida como a separação espacial dos diferentes grupos sociais em uma cidade ou área geográfica de acordo com as diferenças étnicas, religiosas, de renda, etc.”.

definido como “enclaves fortificados” que vêm produzindo e transformando não só a cidade, mas também a sua região metropolitana. A autora conceitua “enclaves fortificados como um novo padrão de segregação espacial” (CALDEIRA, 2000, p. 211), afirmando “tratar-se de espaços privatizados, fechados e monitorados para residência, consumo, lazer e trabalho. A sua principal justificativa é o medo do crime violento” (CALDEIRA, 2000, p. 212).

Apropriando-se desse discurso, as classes sociais vão se afastando, distanciando-se, não espacialmente, mas a partir de forma físicas visíveis – o muro, a guarita, a cerca eletrificada, a portaria – a tecnologia nesse caso específico surge como um elemento segregador. “O caráter do espaço público muda”, o lugar do encontro, do contato, da formação da sociedade, o sentimento de comunidade vai se refazendo ou mesmo desaparecendo. A rua agora pertence aos pobres, daqueles que não podem se proteger, que ficam à mercê da violência, dos conflitos, da sujeira, da heterogeneidade de pessoas.

Na cidade de São Paulo, Caldeira (2000) faz uma referência exemplar para as mudanças que as classes média e alta impõem no seu jeito de morar, nesse caso, elas difundem os condomínios fechados, construindo na referida cidade um novo arranjo urbano. Esses enclaves fortificados são materializados, construídos pelo mercado imobiliário que disseminam essa forma de morar por áreas ainda não exploradas.

Esses condomínios fechados requerem mais terras para sua implantação, para atender aos “desejos” das classes que, de alguma forma, podem pagar. O centro já não suporta mais esse tipo de empreendimento, busca-se agora novas áreas para atender aos desejos de parte dessa população. Villaça (2001) vai afirmar que é um processo onde díspares classes sociais tendem a se concentrar cada vez mais em diferentes espaços urbanos ou bairros, fazendo assim a segregação acontecer. Isso não impede que classes opostas cresçam no mesmo espaço, contudo, esse é majoritariamente da classe segregadora. É a concentração significativa dessa classe (média, alta) em uma específica área da cidade que materializa a segregação, volta afirmar Villaça (2001).

Dessa maneira, a segregação sócio-espacial vai se materializando de forma e densidades diferentes, no tempo e no espaço ela acontece aos olhos de quem quer enxergar. O Estado (governo local) conivente/conveniente ou

inoperante deixa acontecer esse esfacelamento dos espaços urbanos sem promover medidas que possam amenizar tais efeitos, já tão conhecidos e tão nefastos à toda sociedade. Ainda citando o mesmo autor, no seu esforço para explicar esse conceito, ele vai afirmar:

[...] a segregação é um processo dialético, em que a segregação de uns provoca, ao mesmo tempo e pelo mesmo processo, a segregação de outros. Segue a mesma dialética do escravo e do senhor. [...] O importante é entender por que os bairros das camadas de mais alta renda tendem a se segregar (os próprios bairros) numa mesma região geral da cidade, e não a se espalhar aleatoriamente por toda a cidade. Essa questão é fundamental e nela está a chave para a compreensão do processo de segregação. (VILLAÇA, 2001, p. 148-150).

Nesse sentido, pode-se dizer que a segregação social parece seguir um padrão, um direcionamento, não se espacializa de modo involuntário – no caso das classes altas – têm-se uma vertente de estratégia de aproximação dos pares (classes). Mas o status parece não ser o objetivo central.

A cidade vai se materializando de forma acentuadamente excludente, por várias facetas, o espaço urbano se configura como o lugar dos excluídos, dos incluídos, dos pobres e dos ricos, dos trabalhadores e dos investidores, dos imigrantes e dos moradores natos, cada grupo com sua peculiaridade, formando um mosaico interessante aos olhos do artista, medonho aos olhos do governo local, injusto para quem olha da favela, perigoso e feio pelos olhos de quem pode optar por onde morar.

“Não é necessário destruir e reconstruir para mudar a natureza dos habitantes” (BEAUJEU-GARNIER, 1997, p. 201), não há a homogeneização dos habitantes de nenhuma cidade. Nos Estados Unidos, uma família negra se instalando num determinado bairro é o suficiente para que em pouco tempo todas as famílias brancas ali existentes se mudem, reconstruindo a malha social/cultural da cidade, afirma essa autora.

Aqui, no Brasil, no país das heterogeneidades de raças, credos, culturas, também não é diferente, a proliferação de casebres próximos a um bairro de classe alta já é o suficiente para iniciar todo um processo de reconfiguração social desse espaço. Não diferente dos Estados Unidos, a segregação aqui no Brasil se faz forte e acentuadamente visível. As classes mais altas vão ocupando, para moradia, espaços poucos adensados, onde as atividades

comerciais, industriais e de serviços não são árduas, os serviços e o comércio que se observa nesses espaços são em sua maioria especializados e voltados para um público mais específico, como *delicatessen*, cafés, bares temáticos e minimercados que oferecem produtos (alimento, bebida, condimento) importados a preços nada convidativos.

Nesse desenho, a cidade tem a sua paisagem²¹ visivelmente fragmentada, injusta e severamente excludente. Olhar a cidade é ter a capacidade de observar uma totalidade de formas diferenciadas a partir de quem a constrói, ela é produzida por um mercado que a vende, e vende para quem mais pode pagar, viver é consumir, e consumir é poder, de alguma forma, ter a capacidade de saldar um preço. Esse último nem todos estão dispostos a fazê-lo, primeiro porque não dispõe de capital o suficiente e, por fim, o preço é injustificavelmente alto.

Harvey (2014) descreve sobre as dificuldades e perspectivas de evolução do capitalismo em sua busca por aprimorar o excedente de capital e torná-lo cada vez mais rentável, procurando a cada instante um caminho para um crescimento duradouro. Quando forças externas ameaçam a expansão do capital, medidas diversas são tomadas, no sentido de aprimorá-lo e ter seu objetivo maior consolidado, o lucro e o sobrelucro.

O capital, motriz e chave-mestra do mercado imobiliário, constrói a cidade do século XXI, segregada, subdividida e com um medo exagerado. Medo do outro, da rua, da praça, do encontro de classes, medo de quase tudo. Constroem “enclaves fortificados”, direciona a cidade para o alto, em prédios ou serras, para os vales e/ou para a periferia distante, essa agora provida de infraestrutura básica.

O mercado imobiliário vende a cidade, que constrói ao seu modo, cria formas, cores, paisagens, relativiza fatores sociais e materializa a “escassez do solo urbano”²². Mesmo em cidades médias ou pequenas, pouco adensadas, o

²¹ “A paisagem é o conjunto de formas que, num dado momento, exprimem as heranças que representam as sucessivas relações localizadas entre homem e natureza [...] A rigor, a paisagem é apenas a porção da configuração territorial que é possível abarcar com a visão” (SANTOS, 1999, p. 83).

²² A escassez de lotes e parcelas é anunciada como uma verdade, contudo, o surgimento de inúmeros condomínios fechados, loteamentos e conjuntos habitacionais (PMCMV) nas cidades

discurso é forte e consolidado em “verdades absolutas”. Pouco a pouco, o mercado se consolida nos espaços urbanos, modelando-os nas formas que melhor conduz a manutenção da força do capital sobre o desejo ou mesmo necessidade de morar.

A cidade cresce fragmenta, produzindo espaços distintos por classes sociais, em condições bem mais individualizadas, fortalecendo a segregação sócio-espacial. As cidades brasileiras, a partir das três últimas décadas do século passado, passaram a produzir um espaço urbano bastante desigual, principalmente a partir das ações do mercado imobiliário. Vale destacar o trabalho de Vasconcelos; Corrêa; Pintaudi (2016)²³ na busca por apresentar um conceito e/ou ampliar o debate sobre esse tema tão primordial à geografia e a outras ciências sociais e humanas.

O território “é fundamentalmente, um espaço definido e delimitado por e a partir de relações de poder”. (SOUZA, 2000. p. 78). Nesta perspectiva uma cidade vai além de seus limites geográficos legalmente instituídos por força de leis. Nesse território, que toma corpo e vontade própria, a depender da hora do dia ou da classe social que ocupa, marca a fragmentação social presente. Mostra com veracidade a cara da segregação sócio-espacial ali existente:

[...] para se compreender e elucidar o espaço, não basta compreender e elucidar o espaço. É preciso interessar-se, profundamente, e não somente epidermicamente, também pelas relações sociais. É necessário interessar-se pela sociedade concreta, em que relações sociais e espaço são inseparáveis, mesmo que não se confundam. (SOUZA, 2013, p. 16)

Nesse sentido, busca-se uma compreensão desses espaços urbanos – cidades pequenas – em sua totalidade, o físico (forma) e o abstrato (relação), para daí se extrair um pensamento que possibilite se aproximar de uma

demonstra uma incompatibilidade. “Não se comercializa a terra, o recurso natural ou o local de qualidade singular, mas a mercadoria ou serviço produzido por meio de seu uso. [...] A escassez se cria pela retenção da terra ou do recurso para uso presente, especulando-se sobre valores futuros” (HARVEY, 2005, p.222).

²³ VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). **A cidade contemporânea: Segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2016. Este livro traz a grandiosidade e os diferentes pontos de vista sobre a segregação espacial e sua importância para se compreender a dinâmica social e econômica das cidades brasileira.

realidade, os conceitos e as categorias de análise são fundamentais para essa compreensão.

2.3 CIDADE PEQUENA E SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL

A segregação sócio-espacial surge efetivamente desde as primeiras cidades muradas, ou seja, as consideradas pequenas naquele período histórico já materializavam ao seu modo e, de acordo com o seu momento na história, essa forma de exclusão, onde estranhos e imigrantes não eram bem-vindos e principalmente bem vistos. A sociabilidade e as relações iam se formando aos moldes das cidades.

Nas cidades pequenas é possível identificar formas variadas de segregação, diferente da metrópole, diferente da cidade grande, mas com efeitos proporcionais. Aqui – na cidade pequena – diferente de lá – cidade grande/metrópole – parece ser mais visível os fenômenos urbanos, pouco especializados, essas transformações são latentes aos olhos de quem quer enxergar, o cotidiano e a praça pública tomam corpo e formas bem diferentes.

Dividindo e fragmentando uma mesma comunidade/sociedade o mercado imobiliário vai marcando, deixando suas cicatrizes na malha urbana, (re)produzindo ou transformando o espaço urbano. A cidade pequena se rende ao poder do capital. A autora abaixo, argumenta que:

Neste contexto a cidade inteira, hoje, está submetida ao valor de troca, como consequência da generalização do mundo da mercadoria, o que significa que os modos possíveis de apropriação se realizam nos limites e interstícios da propriedade privada do solo urbano, que delimita o acesso dos cidadãos à moradia (definindo e submetido pelo mercado fundiário), ao mesmo tempo, em que determina e orienta outras formas de uso (o momento definido enquanto lazer, por exemplo). (CARLOS, 2004, p. 117).

Não há uma rendição nas relações, mas sim, uma sociabilidade submissa por parte dos habitantes dessas cidades, mas principalmente adotam involuntariamente o sistema de mercado, uma vez que não reconhecem o que está acontecendo com o seu espaço urbano. Nesse caso, não é algo abstrato, ou que não está acontecendo, uma vez que a sociedade envolvida não reconhece segregação sócio-espacial como um fenômeno dinâmico e presente,

avassalador de costumes, formas e densidades, que parece ofuscar parte da sociedade. O capital presente no mercado imobiliário aqui empregado é uma força motriz de envergadura descomunal diante das lutas e/ou desejos de uma mudança social mais justa.

Buscando clarear esse entendimento, Carlos (2004) descreve que “a segregação se apoia na existência da propriedade privada do solo urbano, que diferencia o acesso do cidadão à moradia, e enquanto fragmentação dos elementos da prática sócio espacial urbana”. Nesse sentido, se produz uma cidade dividida pelo capital, que se materializa e materializa a segregação em todo o espaço urbano. A sociabilidade, as relações são sucumbidas:

Nessa condição a segregação é a negação do urbano e da vida urbana. Esta segregação assume, no entanto, várias facetas indicando processos diferenciados, apesar de justapostos. A prática espacial revela, por sua vez, que a segregação ocorre ligada a vários elementos. (CARLOS, 2004, p. 121).

Nesse contexto de aspectos variados é quando a cidade pequena se aproxima da cidade média e da grande, uma vez que tudo vira mercadoria, tudo tem o seu “valor de uso e valor de troca” marcando de forma substancial o espaço urbano de cidades antes pouco adensadas e com uma população atenta às ideias de comunidade.

A segregação sócio-espacial se materializa no espaço urbano a partir de um contexto capitalista. O mercado imobiliário com suas estratégias, seus planos de investimentos no espaço urbano, constroem e transformam toda uma cidade, apropria-se de manifestações locais (tradição, família, natureza, segurança) e o faz valer como mercadorias. Essas têm um preço (in)justo, para quem pode pagar e elevado para a grande maioria da população local, que fica excluída da grande e mais importante forma urbana – a habitação.

O mercado imobiliário vem construindo os espaços urbanos ao longo dos tempos em constantes tentativas de manter-se em crescimento e expansão, alterando todas as relações sociais. A produção do espaço urbano das cidades pequenas é também uma ação materializada do capital. Agora – século XXI – mundializado, mais dinâmico e com grande penetração em espaços antes considerados obsoletos, característica do capitalismo, poder se moldar ao seu tempo, aos acontecimentos contemporâneos e/ou de vanguarda.

A segregação sócio-espacial se materializa por essas novas relações sociais e mutações do capital, nesse caso, as cidades pequenas são agora elemento de atração para as intervenções/planejamentos do mercado imobiliário. Depois de muitos anos voltados essencialmente para as capitais de estados, cidades grandes e Regiões Metropolitanas (RM) o capital em especial o atrelado ao mercado imobiliário reconstrói, transforma essas cidades, busca de alguma forma se apropriar dos excedentes da produção, principalmente da habitação, na forma de loteamentos, condomínios fechados e equipamentos públicos como o Projeto Minha Casa Minha Vida (PMCMV).

Sempre perversa, a segregação sócio-espacial, aqui – na cidade pequena – como nos demais espaços se materializa de forma variada e cria um espaço urbano hostil a ideia de convivência em comunidade. O Espaço urbano é transformado em um “arquipélago”²⁴ onde cada ilha tem uma característica sócio-espacial própria. Vale ressaltar que os habitantes dessas ilhas são excluídos da vida da/na cidade como um todo. Quando residente em uma ilhota²⁵ desprovida de infraestrutura também não se tem acesso a moradia digna, transporte público, educação e serviços médios de qualidade, entre outros.

Quando excluído das áreas mais providas de serviços públicos (água tratada, iluminação, pavimentação asfáltica, rede de esgoto, arborização, segurança) também não será capaz de utilizar espaços de lazer ou entretenimento de qualidade, educação e saúde, a mobilidade urbana é seriamente comprometida em quantidade e qualidade.

Na cidade em estudo - Cruz das Almas – por todos os aspectos apresentados pode ser considerada uma cidade pequena, a oferta de serviços públicos, a localização da habitação na malha urbana, o acesso a áreas de lazer,

²⁴ Identificamos como arquipélago “A síntese desse conjunto de condições é uma metrópole configurada como um arquipélago de enclaves socioespaciais de diversas naturezas – grandes condomínios horizontais fechados, conjuntos habitacionais de baixa renda, assentamentos residenciais populares e precários –, no qual o uso do solo tende a uma pouca diversificação” CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso. Dinâmica de uma metrópole periférica: Salvador no século XXI. In SILVA, Sylvio Bandeira de Mello e; CARVALHO, Inaiá Maria Moreira de; PEREIRA, Gilberto Corso. **Transformações metropolitanas no século XXI: Bahia, Brasil e América latina**. Salvador: Edufba, 2016.

²⁵ Chamamos de ilhotas os espaços urbanos desprovidos de bens públicos e infraestrutura social básica.

comércio e serviços privados são elementos que acentuam a presença da segregação sócio-espacial em parte da sociedade. Logo, promover medidas mitigadoras ou respostas concretas à exclusão social é um dever do poder público local.

Esse tem a capacidade de interromper os abusos, logo no início do processo, assim como não os promover – torna-se obrigação legal e moral. Promover uma gestão participativa, voltada para o social coletivo é uma solução para experimentar-se um espaço urbano ambientalmente equilibrado e socialmente mais humanizado. Assim, o lugar e o "não-lugar"²⁶ na cidade pequena é um pouco dos moldes das demais cidades. A sociabilidade é uma construção dada pelas relações ali existentes. O lugar vai perdendo a sua identidade própria e experimentando novas relações (consumo, cultura, religião, política) perfazendo, às vezes, de forma rápida e muito cruel.

O lugar da/na cidade pequena (Figura 3) é uma forma de manifestação cultural e de valores sociais. Manifesta tradições, une toda uma sociedade, dando a essa o sentido de comunidade. O lugar materializa relações conhecidas e percebidas por todos. Valorizam e desejam esse mesmo lugar por toda uma vida. O "não-lugar" traz medo e distanciamento daqueles que gostamos e desejamos estar perto.

²⁶ Para Marc Augé o "não-lugar" é caracterizado por uma falta de sentimento, por uma ausência de pertencimento, esses não-lugares são transitórios, não nos trazem referências. Assim o – não-lugar – por exemplo são as rodoviárias e aeroportos.

Figura 3 - Praça Senador Temístocles: Lugar de encontro, de relações, de cotidianidade



Fonte: Arquivo do autor, 2021.

Nesta direção, "[...] o controle social não afeta somente os níveis das municipalidades, mas também o nível de integração coletiva da cidade e a forma dessa integração" afirma Ledrut (1971). O cidadão de Cruz das Almas deve participar da vida pública e dos acontecimentos municipais, participando de forma direta, visto que:

Uma das razões da fraqueza do dinamismo coletivo urbano e do controle social encontra-se na medíocre participação dos habitantes das cidades modernas - especialmente das grandes cidades - na vida pública urbana. [...] Diminuiu de intensidade a vida coletiva das cidades, à medida que sua superfície se estendia para além dos limites da velha cidade. [...] Essa vida coletiva supõe evidentemente a existência de instituições e também de organizações mais ou menos formais. (LEDROUT, 1971, p. 73)

Em Cruz das Almas essa afirmação parece proceder, mesmo que o autor se refira literalmente a uma cidade grande, aqui, a superfície urbana teve um crescimento, contudo não ultrapassa os limites da formalização de uma cidade pequena. Logo, tem os requisitos para que a população se envolva de forma massiva e intensa nas problemáticas, e principalmente no desenvolvimento de programas e projetos para se evitar ou prevenir futuras "fissuras" no espaço urbano. Diferente da cidade grande, na cidade pequena:

[...] as ruas e as praças estruturam o espaço porque a vida da coletividade se organiza por seu intermédio. [...] A vizinhança se define antes de tudo pela base da habitação, da moradia. Para existir, supõe um habitar sedentário. A unidade de vizinhança possui realidade mais forte se a residência e a atividade econômica se associam. [...] A vizinhança é o agrupamento de indivíduos, cujas residências estão próximas umas das outras e que mantêm certo número de relações de auxílio mútuo e de visitas. (LEDRUT, 1971, p. 101-103).

Essa é uma ideia forte que cabe à cidade pequena como a cidade de Cruz das Almas. Suas ruas e praças dialogam com a municipalidade, constrói o desenho, a paisagem de cada bairro. A vizinhança não pode ser estabelecida exclusivamente pelo nível da classe social, pela renda que cada família possui. Essas relações de vizinhança tem um valor, que ultrapassa a ideia de tudo ser mercadoria, de tudo ter um valor financeiro, deve-se a partir da possibilidade de cada um, conduzir a vizinhança para relações de cordialidade e urbanidade, a ajuda mútua é uma tarefa de cidadania, não deve ser vista como intervenção ou financeirização, mas de dar ao cotidiano dessa cidade o efeito de empoderamento.

3 O MERCADO IMOBILIÁRIO E A TRANSFORMAÇÃO DA CIDADE

O indivíduo é mais ou menos cidadão a depender do lugar onde está.

Milton Santos (1993).

3.1 DAS ESTRATEGIAS DO MERCADO IMOBILIÁRIO

Para o dicionário Priberam, o medo é um substantivo masculino que indica estado emocional resultante da consciência de perigo ou de ameaça, reais, hipotéticas ou imaginárias. Indica ainda que medo é uma preocupação com determinado fato ou com determinada possibilidade, um receio ou mesmo, temor. O medo é, também, algo social, criado pelas sociedades ao longo do tempo. Agora, exacerbado em alguns casos, pelo mercado imobiliário, que através do *marketing* gesta uma falsa sensação de medo, de pavor em parte da sociedade.

Essa sociedade constrói-se na necessidade de adquirir (comprar, pagar) um imóvel, o mais seguro possível. Assim, o medo torna-se uma artificialidade de sucesso nas mãos das imobiliárias, que o usa de forma indiscriminada. Cidades pequenas, médias ou metrópoles são todas colocadas como um espaço ameaçador, que apresenta uma periculosidade contagiosa. Todos devem se proteger e o condomínio fechado e o loteamento planejado constituem-se alternativas para se livrar ou ao menos minimizar a possibilidade de sofrer com a violência física e psicológica cotidiana. Desse modo o mercado imobiliário se utiliza desse discurso, vendendo a segurança e a possibilidade de uma vida tranquila.

Caldeira (2000) descreve essa problemática analisando a cidade de São Paulo. Para ela, o medo é negociado, vendido e reformulado para atender aos objetivos do mercado imobiliário. Assim, o medo torna-se ferramenta aliada para alavancar os lucros das construtoras e imobiliárias. Unidas ao *marketing* muito bem elaborado, elas criam em parte da sociedade uma sensação de insegurança imediata, da possibilidade de ser vítima (fatal) a qualquer momento e apresenta o perigo morando ao lado. No condomínio fechado, no loteamento planejado a segurança é vendida como uma verdade absoluta. Desse modo, a engrenagem

do mercado imobiliário se forja como uma máquina perfeita. O modelo a seguir é uma referência às ações do mercado imobiliário:

Figura 4 - Engrenagem do mercado imobiliário em Cruz das Almas.



Fonte: Elaborado pelo autor, 2021.

Nas cidades pequenas, também se vende a segurança, essa é negociada de forma direta e sem restrição, essa engrenagem não pode falhar. As imobiliárias negociam seus empreendimentos utilizando-se do *marketing* elaborado por especialistas, que descrevem falsas sensações e possíveis vulnerabilidades, depositando sobre o consumidor, aquele que necessita morar, a responsabilidade por escolher entre viver no centro da cidade, na rua, na praça do bairro, na avenida ou morar em segurança entre muros, dentro da mesma cidade.

É visível que toda uma artificialidade é criada pelas imobiliárias para ter sucesso nos seus lançamentos, a presença do verde, da paz, da segurança, da proximidade de uma mesma classe social, também são fatores que se utilizam para negociar os imóveis. Na medida do possível, a segurança surge com uma

arma psicológica conduzida por especialistas na busca incessante de se negociar, se vender - obter lucros.

Em análise dos dados (tabelas abaixo)²⁷ disponíveis sobre o município de Cruz das Almas, observamos índices de violência em flutuação, dentro da média aceitável - pela Secretaria de Segurança (SSP/BA) -, logo, para se justificar o medo, os empreendedores dos condomínios fechados e dos loteamentos planejados apresentam os dados e fazem alusão a tempos passados. A necessidade de segurança/proteção é construída nas salas das empresas que atuam nesse setor.

Figura 5 -Dados da violência em Cruz das Almas, Bahia

Ano	Homicídio doloso	Latrocínio	Roubo de veículos	Furto de veículos	Roubo a transeuntes	Roubo a residência
2020	6	0	27	11	70	3
2019	8	0	32	23	-	-
2018	20	2	60	11	-	-
2017	14	0	81	25	-	-
2016	28	0	74	38	-	-
2015	31	0	102	2	-	-
2014	27	0	17	8	-	-

Fonte: Secretaria de Segurança Pública (SSP/BA). Elaborado pelo autor.

Figura 6 - Dados da violência em Simões Filho, Bahia

Ano	Homicídio doloso	Latrocínio	Roubo de veículos	Furto de veículos	Roubo a transeuntes	Roubo a residência
2020	100	6	260	35	359	3

Fonte: Secretaria de Segurança Pública (SSP/BA). Elaborado pelo autor.

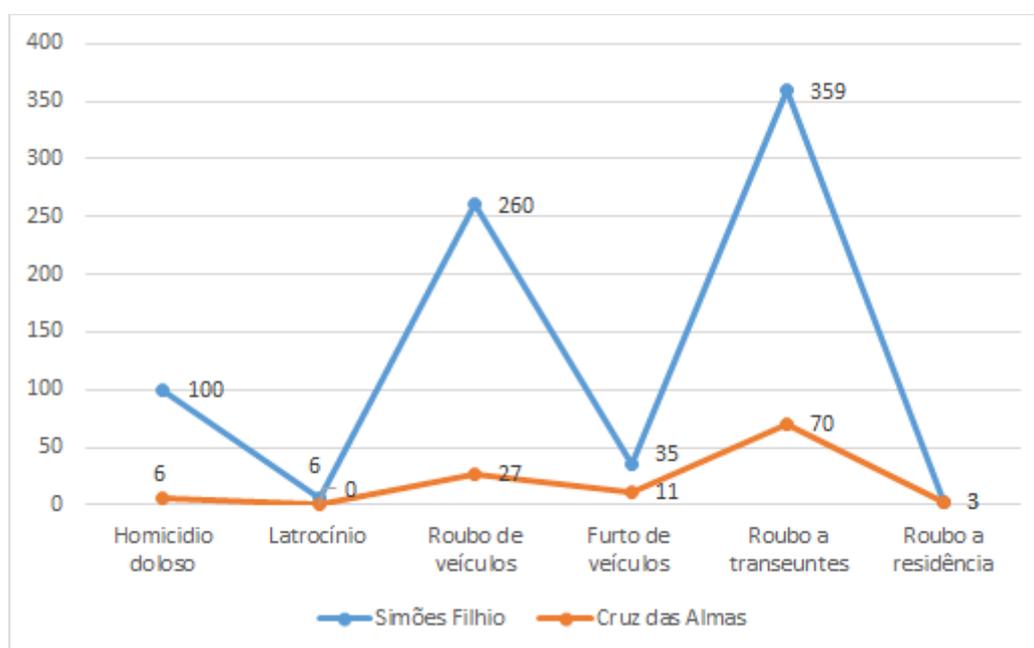
²⁷ Roubo: Subtração do bem alheio, com contato, ameaça ou violência contra a vítima.

Furto: Subtração do bem alheio, sem contato com a vítima.

A análise desses dados acima mostra que há uma flutuação dos índices, indicando uma desarticulação nos programas de prevenção e estão associados a outros, como desemprego, perda da renda, crescimento da população, empobrecimento e o aumento do tráfico de drogas. Esses dados comparados com os de outros municípios do Estado, pode-se inferir que a cidade pequena (Cruz das Almas) é um lugar onde se materializa acontecimentos diversos, inclusive a violência física.

O olhar dos órgãos competentes fazem esses dados caírem de forma a acentuar a tranquilidade da população, a estratégia é de manipulação, no sendo de ameniza-los, quando da análise destes dados locais, não foi especificado bairros ou ruas que tivessem impedimento para se transitar livremente. O gráfico a seguir, bem como a tabela anterior, é um comparativo com uma cidade da Região Metropolitana de Salvador (RMS)²⁸. Ela aparece nas estatísticas oficiais como uma das mais violentas do país, desse modo, procura-se evidenciar os dados da violência em Cruz das Almas.

Gráfico 4 - Comparativo da violência: o medo como forma de negócio



Fonte: SSP/BA, 2021. Elaborado pelo autor.

²⁸ Simões Filho tem uma população estimada em 135.783, Cruz das Almas 63.591, no ano de 2020, segundo o IBGE, 2021.

O desejo de se auto segregar parece ser uma realidade de todos aqueles que podem pagar por um imóvel. O muro, a cerca eletrificada, o segurança, a guarita, são elementos simbólicos e ao mesmo tempo concretos, pois evidenciam para a sociedade que existe um lugar exclusivo, que fortalece a segregação em uma cidade pequena, mas que os aproximam ou distanciam dos indesejados (os pobres), nesses espaços a sensação de segurança prevalece, como exemplo, é comum ver-se casa e carros abertos.

O centro e o seu entorno se misturam, uma rua separa a pobreza da riqueza, um muro, mais do que concreto e tijolos, desperta sentimentos diversos por parte daqueles que estão de um lado ou do outro, os condomínios fechados e os loteamentos planejados construídos na borda da cidade fazem estes sentimentos se tornarem ainda mais complexo.

O que faz um morador abandonar a sua rua, seus vizinhos, sua casa natal, seu quintal e optar por viver em um condomínio fechado? A exclusividade, o desejo da auto-segregação, a segurança, se aproximar do verde. Esses motivos respondem à pergunta acima: não participar da cidade pública, não viver a rua e a praça é uma alternativa que começa a se fortalecer nas cidades pequenas. Essa mudança acompanha o movimento que o mercado imobiliário conduz. Saturado em alguns centros urbanos de grande porte, migra para essas cidades, onde em pouco tempo dispõe de uma cidade segregadora, excludente, formada de vazios e distante da ideia de comunidade.

O problema do muro, do isolamento da cidade, da fragmentação do espaço urbano é algo terrível para uma comunidade pequena, pois esses fatores aparecem de forma muito contundente, o muro e o condomínio fechado, os loteamentos estruturados e com preços elevados não fortalece ou engrandece a sociedade, ao contrário, ela se corrói como se sobre ela caísse um ácido destruindo parte considerável das manifestações culturais de uma população relativamente pequena.

Para alguns moradores, com maior poder aquisitivo, levar suas famílias para viver entre muros e cercas eletrificadas, é aproximá-los da natureza, dos pássaros, dos lagos e áreas verdes. Dentro da cidade, longe das pessoas “comuns” o condomínio cria novas formas de viver e de ver a cidade, o verde já

aparece no nome do empreendimento, na cor dos muros, na forma e nas cores dos materiais de divulgação dos empreendimentos.

É comum a presença de pássaros ou mesmo de pequenos animais no centro das cidades pequenas, como é o caso da cidade de Cruz das Almas, no condomínio fechado não; ali, entre muros, tudo que não for desejado é terminantemente proibido, fica além muros; o diferente não é permitido, a fauna e a flora são devidamente controladas a espécie, a quantidade e a localização dentro desses espaços fechados.

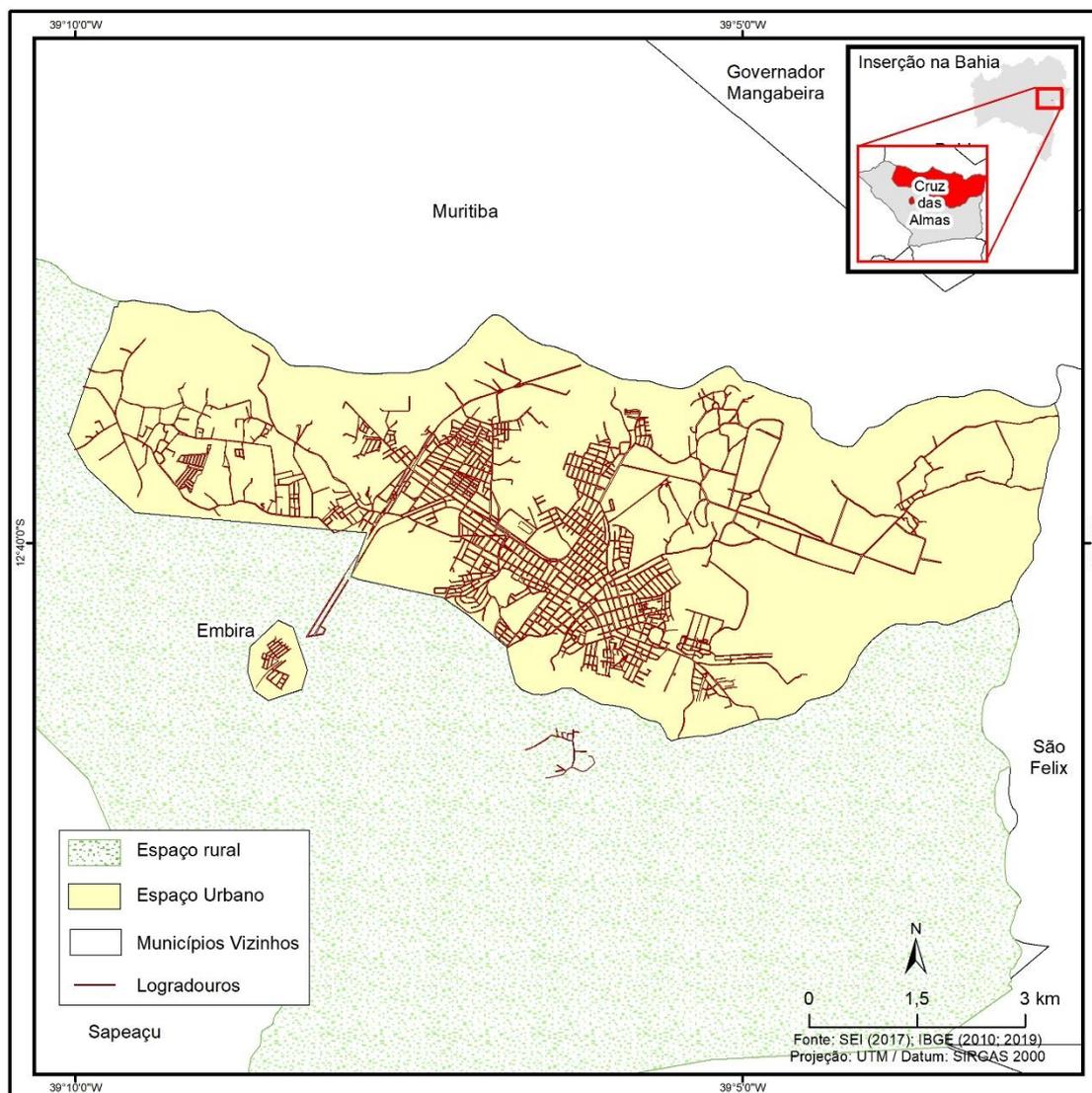
Um condomínio pode gerar empregos (porteiros, seguranças (armados), jardineiros encanadores, pedreiros, administradores, paisagistas). Mas, então, para que o muro? Esse elemento é definidor, pois separa a sociedade, materializa um desejo social. Não é o condomínio fechado, um muro, em sua forma física, que corrói a sociedade, mas sim seu desejo de se isolar ou em verdade de se aproximar de seus pares. A segurança é o elemento condutor para esses espaços fechados.

A cidade de Cruz das Almas vem se destacando como um centro de educação nos níveis fundamental, médio e superior, fator que tem promovido um acelerado processo de crescimento urbano, fato esse identificado pelo mercado imobiliário, que busca meios de se manter comercialmente, diante da crise econômica nacional apresentada principalmente nas cidades grandes e nas Regiões Metropolitanas.

O mercado imobiliário chega à cidade pequena para implantar seus empreendimentos e permanecer com capital ativo, em circulação. Junto às imobiliárias, as construtoras têm conduzido a cidade de Cruz das Almas em direção a uma urbanização muito fragmentada seja pelo muro, pelo esvaziamento residencial do centro da cidade, seja pela construção de condomínios fechados e loteamentos planejados afastados do centro da cidade.

Agora, nessa cidade, morar próximo ao centro não é mais um atrativo, o entorno surge como uma alternativa encantadora, e esse encantamento quem traz, quem de fato o produz são os loteamentos planejados e os condomínios fechados residenciais.

Mapa 3 - Limite urbano da Cidade de Cruz das Almas/Bahia – 2020



Fonte: SEI (2017); IBGE (2010). Elaborado pelo autor.

Do centro ao limite urbano mais distante possui um raio não superior a 5 km, como tudo é (serviços, comércio, indústria) tão perto, o mercado imobiliário cria estratégias, com vistas a lograr êxitos nesses empreendimentos de forma muito persistente, não sendo possível definir de forma clara os limites entre o centro e os bairros mais distantes, uma vez que essa mancha urbana se confunde de forma muito intensiva. O mapa 3 acima, evidencia essa constatação, o limite urbano da cidade de Cruz das Almas é de fato apoucado. Principalmente no sentido Norte/Sul.

Através de suas secretarias, a prefeitura municipal é a responsável legal pela regulamentação, gestão e fiscalização do espaço urbano, não sendo

permitido, sob nenhuma hipótese, a construção de imóvel sem a sua devida autorização, cabendo-lhe responder por normas de segurança, tamanho, forma, função, entre outras regulamentações.

Assim, o espaço urbano não pode ser construído sem que os poderes públicos constituídos avaliem os devidos estudos de impacto sobre a vida urbana. A cidade deve ser planejada, a médio e longo prazo, buscando com isso o equilíbrio entre as suas formas, funções, densidades e intensidades. “Enfim, sabe-se que as normas legais, tanto no que diz respeito ao tamanho mínimo dos lotes, quanto às obras de infraestrutura básica, são transgredidas em algum grau, na maioria dos loteamentos destinados aos setores populares” (CHINELLI, 1981, p. 53).

Esses loteamentos mais afastados do centro da cidade, na periferia, com menor infraestrutura social, são indicadores da expansão urbana, bem como de seu direcionamento. Consolidam o espaço entre loteamentos e condomínios estruturados e espaços de ocupação irregular. A cidade vai ganhando formas e tamanho alheios aos interesses públicos, mesmo quando estabelecido normas em seu respectivo Plano Diretor Municipal - PDM. Assim,

As sociedades desenvolvidas não apresentam mais uma unidade simbólica entre consumo, habitação, trabalho e outras relações sociais. Os diferentes papéis sociais - trabalhador, consumidor, usuário, cidadão - são completamente desarticulados entre si”. (MEDINA, 1981, p. 185).

Nesse sentido, há um claro distanciamento entre os atores que constroem a cidade e a maioria da população que vivem a/na cidade, com estratégias e especificidades os agentes do mercado imobiliário ponderam e constroem a cidade atendendo a interesses próprios e a malha urbana vai sendo moldada a partir dos interesses desses agentes.

De forma isolada ou em consórcios, loteamentos e condomínios fechados direcionam a expansão dos limites urbanos, mesmo que essas novas áreas de expansão contrariem os pressupostos estabelecidos em lei municipal e evidenciados no PDM. Como bem afirma Lefebvre (2001), “[...] a cidade sempre teve relações com a sociedade, com seus elementos constituintes (campo e agricultura, poder ofensivo e defensivo, poderes políticos, Estados etc.), com sua história”. A cidade é produto de relações sociais, moldada e construída,

transformada pelas relações que nela se desenvolve. Nas cidades pequenas, a velocidade, a densidade e a intensidade dos fenômenos são naturalmente diferentes, mesmo entre cidades com relações próximas.

A história da cidade de Cruz das Almas é a primeira base para entender a sua forma. É analisando o campo, a rodovia, o comércio, os serviços, a evolução demográfica ao longo do tempo que poderemos encontrar respostas para entender a dinâmica exercida na contemporaneidade. Não foi o acaso, a sorte ou mesmo o destino que a transformou em um celeiro de centros de educação. Tudo é fruto de um processo, de fenômenos e por poderes, por uma sociedade que sabia ou que desejava um caminho.

A análise do espaço urbano dessa cidade é uma ação que deve envolver estudiosos de várias áreas, todos unidos (geógrafos, urbanistas, sociólogos, arquitetos...), buscando encontrar respostas que atenda aos anseios da sociedade, que busca entender, por exemplo, a valorização do solo urbano, que fica muito além da realidade financeira de muitos dos habitantes, bem como da comparação com outras cidades circunvizinhas.

Cruz das Almas, enquanto cidade pequena, se destaca das demais cidades circunvizinhas²⁹, uma vez que oferece serviços diversos, principalmente nas áreas de educação e saúde. Nesse contexto social, a população urbana da cidade vem se mostrando altamente seletiva quando se busca uma habitação, diante desse aspecto se cria uma especulação imobiliária atípica. Vê-se uma cidade crescer com padrões habitacionais alheios a outras cidades pequenas da Região.

Os preços dos imóveis para aluguel ou compra definitiva ganham proporções que só interessam aos especuladores e às construtoras que conseguem preços mais altos nos seus empreendimentos. Foi identificado lote³⁰

²⁹ Sapeaçu, Conceição do Almeida, Dom Macedo Costa, Muritiba, São Félix, Governador Mangabeira.

³⁰ Lote é uma fração de um loteamento; Parcela é uma fração de um condomínio fechado; Terreno é uma área vazia dentro do limite urbano, de tamanho variado. Assim, se define estes espaços na ciência geográfica.

a partir de R\$ 200.000³¹ (duzentos mil reais), parcela de R\$ 300.000³² (trezentos mil reais) e imóvel de R\$ 1.500.000³³ (um milhão e quinhentos mil reais).

Nesse cenário, a população mais carente economicamente vai se equilibrando na corda bamba da construção informal, sem dinheiro ou projeto, longe das regulamentações da prefeitura municipal a borda da cidade vai ganhando formas e valor. Sem a devida infraestrutura social e de saneamento básico, essa população constrói o espaço urbano com formas e intensidades diferenciadas.

Alguns bairros da cidade vão ganhando equipamentos urbanos definidos e implementados pela gestão municipal, sem contudo, fazer valer a ideia de cidadania. Em muitos casos, relegada à própria sorte, essa população desprovida financeiramente se faz e se transforma, marca o espaço urbano de forma intensa. Devastação, aterro de nascentes, assoreamento de córregos, despejo de rejeitos sólidos de forma e local inadequados são marcas da ocupação informal da cidade de Cruz das Almas.

Os bairros, assim, vão se formando, a margem de um padrão urbanístico, arquitetônico e paisagístico formal, estabelecido pelo planejamento hegemônico. Os preços dos lotes e imóveis vão se moldando ao longo do tempo. A implantação da infraestrutura básica por parte da gestão municipal é o grande e forte marcador de padrões que acontece nesses bairros mais afastados do centro, formados pela força e desejo de morar. Nesse processo o espaço urbano se transforma, se constitui pouco integrador e excludente de uma parcela significativa da população local.

Cruz das Almas parece se transformar rapidamente aos olhos de quem deseja especular e, principalmente, para quem deseja morar (Figura 4). Esse é um objetivo árduo e severamente perverso para quem não pode pagar. Os lotes ofertados nos loteamentos planejados que rondam a cidade, bem como os imóveis são produzidos para faixas sociais determinadas, aquelas que dispõem de capital ou tem plenas condições de contratar um empréstimo junto às

³¹ Lotes próximos ao centro da cidade medindo em torno 300m².

³² Parcela em condomínio fechados de 320m².

³³ Imóveis no bairro Lauro Passos e em condomínio fechado.

instituições financeiras disponíveis na cidade ou, em alguns casos, com as próprias construtoras que disponibilizam financiamentos entre particulares.

Figura 7 - Área de expansão urbana; devastação de encosta, marcas do lugar.



Fonte: Arquivo do autor, 2021.

Aos pobres, cabe a ocupação da parte mais longínqua do centro da cidade, principalmente às margens da rodovia federal, BR 101. Isolada do centro da cidade, essa população sofre com baixos e escassos percentuais de investimentos em infraestrutura, espaços de lazer e esportes, postos médicos, escolas de nível médio e, sobretudo, a capacidade de se deslocar dentro da cidade. Ir ao centro custa caro financeiramente para essa população que já não dispõe de recursos para atender às suas necessidades mais básicas.

No bairro da Embira³⁴, um dos mais populosos da cidade, por exemplo, é visível a falta de equipamentos públicos ou a oferta de serviços e comércios

³⁴ Embira: Fibra vegetal que se emprega como corda; Nome comum dado a qualquer fibra vegetal que serve de liame, ou é insumo para cordoaria ou tecido grosseiro; Nome de algumas árvores anonáceas que produzem essas fibras. In Dicionário Priberam da Língua Portuguesa [em linha], 2008-2021, <https://dicionario.priberam.org/embira> [consultado em 25-03-2021].

privados. O emprego é alavancado pela incipiente informalidade na prestação de serviços e/ou comercialização de produtos de baixo valor agregado, desse modo, a cidade de Cruz das Almas vai se moldando, se adaptando às suas necessidades sociais e econômicas.

3.2 MERCADO IMOBILIÁRIO E A CONSTRUÇÃO DA CIDADE

O que há de particular no setor imobiliário é a enorme importância assumida pela localização no espaço urbano como fator de diferenciação do valor de uso das mercadorias produzidas [...] O problema fundiário pode ser definido da seguinte maneira. Como toda e qualquer atividade econômica, a produção de moradias necessita de um espaço para realizar-se, cujo uso, entretanto, é monopolizado pela instituição da propriedade privada. (RIBEIRO, 1997, p. 81-86).

Conforme defende Ribeiro (1997), a cidade de Cruz das Almas também tem a sua expansão urbana trilhada pelos caminhos do mercado imobiliários, mesmo que isso contrarie parte ou pressupostos do PDM. No mapa 4 deste PDM, (ver mapa a seguir) intitulado Estruturação Espacial deixa evidente às áreas de estímulo de expansão, controle da expansão e as áreas de reversão da tendência de expansão, conforme pode ser observado.

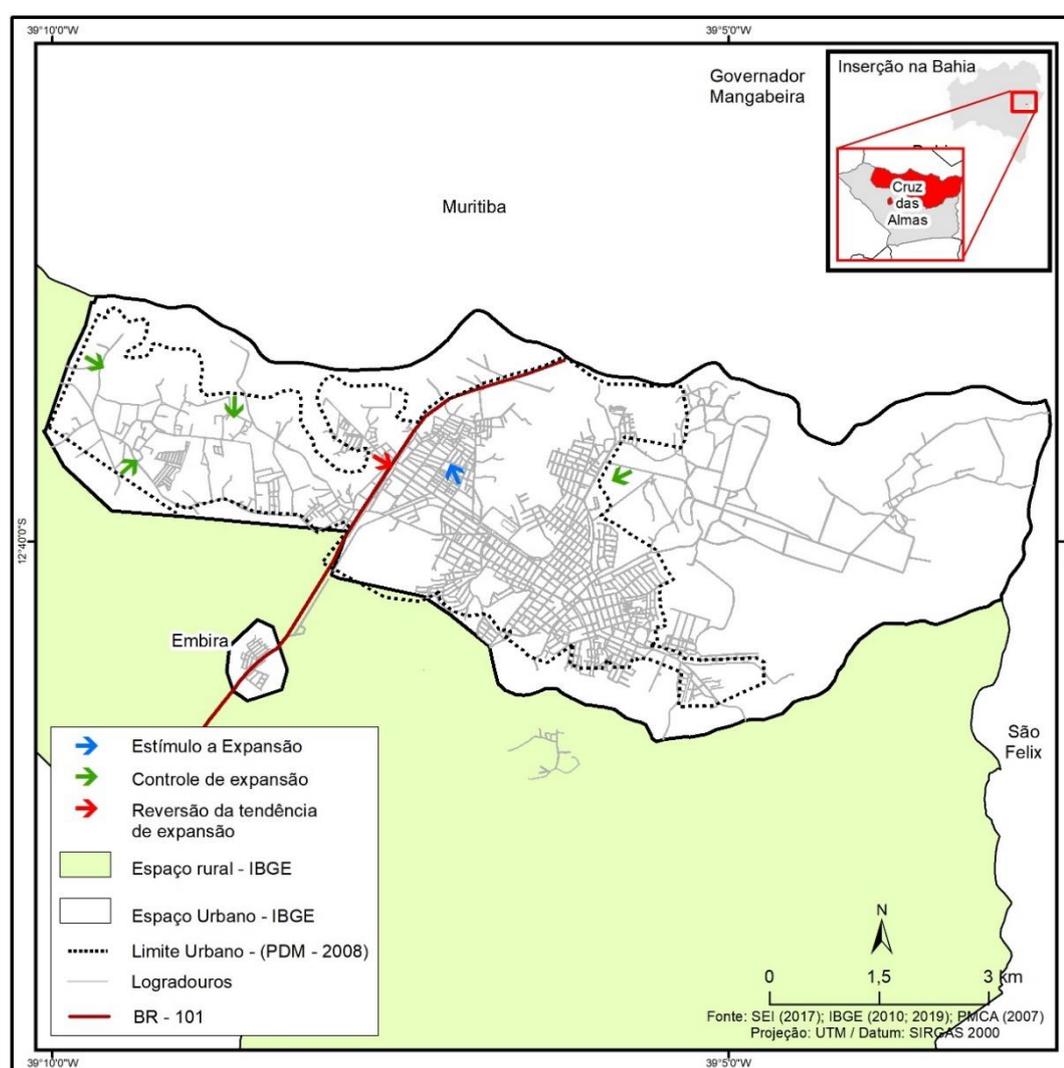
Cabe destacar que esse PDM é contrário à expansão urbana para o outro lado da rodovia federal - BR 101 -, deixando claro que a porção leste (Embrapa, Lauro Passos) é o melhor caminho para a expansão urbana. Considerando que nesses bairros há áreas consolidadas e outras em processo de urbanização e de crescimento urbano. Distante das margens da BR 101, espera-se maior qualidade de vida. Longe dos dilemas urbanos causados pela proximidade com rodovias de grande circulação de veículos, como acidentes automobilísticos, atropelamentos, prostituição, exploração de menores, dificuldade de locomoção, entre outros.

Cabe ao poder público constituído implantar as diretrizes propostas no PDM, não deixando consolidar outros interesses que não os coletivos, pois o mercado imobiliário não cumpre as determinações legais e busca em primeiro

lugar a maximização dos lucros. Como destacado sobre a produção do espaço urbano;

[...] a construção está condicionada à existência de terrenos que possuam características de construtibilidade, definidas não só pelas suas condições naturais - fatores geológicos, morfológicos, por exemplo, mas, sobretudo, pela localização no espaço que permita o acesso ao uso do sistema espacial de objetos imobiliários que complementam o valor de uso da moradia. (RIBEIRO, 1997, p. 87).

Mapa 4 - Áreas de expansão, retenção e reversão da malha urbana proposta pelo PDM



Fonte: PMCA, 2019. Adaptado pelo autor.

Desse modo, as cidades ganham forma a partir dos interesses de quem as constroem. O preço e as regulamentações vão se moldando com as necessidades criadas pelo mercado imobiliário. Na cidade de Cruz das Almas foi

instituída a Lei Municipal Nº 2.496/2016³⁵ onde a mesma estabelece o condomínio horizontal de lotes no município de Cruz das Almas e dá outras providências. Para a construção desses condomínios, as construtoras deverão necessariamente entregar o projeto com antecedência nas respectivas Secretarias Municipal de Infraestrutura e a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Social, para que as mesmas verifiquem a compatibilidade do empreendimento com as normas vigentes a nível municipal e federal, quando for o caso.

Essa lei municipal surgiu a partir das demandas impostas pelo mercado imobiliário atuante na cidade, não é fruto de uma política de planejamento a longo prazo da Prefeitura Municipal. Foi só depois dos primeiros empreendimentos residenciais fechados que a Câmara de Vereadores aprovou a lei que regulamenta essa forma de morar.

Assim, analisa-se alguns pontos de destaque da Lei Municipal Nº 2.496/2016 do município de Cruz das Almas, uma vez que a referida lei traz vários artigos passíveis de discussões, veja-se alguns destes:

Art. 1º - Parágrafo Único - Será admitida a implantação de Condomínio Horizontal de Lotes, nas Áreas Urbanas de Ocupação Intensiva e Rarefeita e nos Núcleos Autônomos, que para efeito desta Lei, formam a Área Urbana do Município.

Art. 2º - Considera-se condomínio horizontal de lotes o empreendimento urbanístico que será projetado nos moldes definidos no Código Civil, artigos 1.331 e seguintes, no artigo 8º da lei Federal nº 4.591/64, no artigo 3º do Decreto Lei 271/67 no qual cada lote será considerado como unidade autônoma.

Art. 3º - Para efeito de aplicação desta Lei, define-se como condomínio horizontal de lotes, o modelo de parcelamento do solo formando áreas fechadas por muros ou cerca com acesso único controlado, em que a cada unidade autônoma cabe, como parte inseparável, fração ideal de terreno correspondente às áreas de uso comuns destinadas a vias de acesso e recreação.

[...]

Art. 5º - Os condomínios horizontais de lotes por unidades autônomas poderão ser cercados, com muros, cercas ou elementos vazados até a altura máxima de 3,00 (três) metros na "via principal" e 2,50 m (dois metros e cinquenta centímetros) nas "vias secundárias" e áreas limdeira.

³⁵ A Lei 2.496/2016, foi separada propositalmente das demais que são tratadas no capítulo seguinte. Buscamos assim, dar maior enfoque a essa lei municipal tão importante para a produção e transformação do espaço urbano de Cruz das Almas.

§ 2º - Na via principal, deverá ser adotada medida de redução do impacto visual, causado pela construção do muro, utilizando, preferencialmente, unidades arbóreas características da região.

[...]

Art. 17º - Os condomínios horizontais de lotes instituídos por esta Lei deverão, como medida compensatória, aplicar, fora dos limites intramuros do empreendimento, em local de interesse do Município, o valor referente ao percentual mínimo de 10% (dez por cento) da gleba, excepcionados os casos em que a área já foi objeto de loteamento e dela tenha resultado previa doação de área pública.

§ 1º - O valor obtido na conversão do percentual referido no "caput" do artigo, poderá ser transformado em pecúnia, depositado em conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano ou em benfeitorias à coletividade, conforme proposta apresentada à Administração Municipal. (CRUZ DAS ALMAS, 2016, n.p.)

Desse modo, a cidade de Cruz das Almas vai se adequando ao processo de urbanização ao qual está atrelada. O mercado imobiliário e a prefeitura municipal vão criando medidas para que os seus objetivos sejam alcançados com êxito ao máximo. Reconhecemos que há um claro jogo de interesses nesse tabuleiro. Os objetivos podem ser diversos, mas, não devem ser colocados em xeque. Desse modo, os dois lados em discussão podem alcançar resultados satisfatórios.

O Artigo 1º institui juridicamente o condomínio residencial fechado dando mais segurança para os incorporadores, as construtoras, as imobiliárias e o consumidor final celebrarem os seus negócios. Dando prosseguimento, os artigos 2º e 3º define o que é condomínio fechado e dá outras providências, encaminhando jurídica e tecnicamente o processo de construção desses empreendimentos no espaço urbano desse município.

Já no Artigo 4º estabelece os critérios para a construção desses espaços fechados, deixando claro os limites impostos pela lei em estudo. Já o Artigo 17º apresenta uma clara concessão onerosa às construtoras quando essas optam por fechar parte da cidade. Para a referida lei o desejo de se auto segregar tem um preço a ser pago. O mercado imobiliário, em especial os incorporadores e as construtoras, lidam com o Artigo 17º desta Lei, de forma a criar artificialidades para superar ou amenizar as suas perdas. Desse modo, o processo de especulação e retenção da terra é uma constante nesses empreendimentos, bem como às técnicas adotadas pelas imobiliárias para lograr êxito na parte que lhes cabe.

No Artigo 5º em seu § 2º, é visível o reconhecimento por parte da Gestão Municipal dos empecilhos causados pelos muros dos condomínios na vida urbana. O esvaziamento da rua, o isolamento de pedestres, a insegurança, a poluição visual são fatos marcantes causados por esses muros que separam parte da mesma sociedade. A implementação de um projeto paisagístico, com o plantio de árvores típicas da Região, medidas propostas pela referida lei, não resolve os problemas apresentados acima. Em verdade, só joga para baixo do tapete um grave problema visível nas cidades que dispõem desses empreendimentos, a segregação e a desertificação de ruas, ou mesmo, em alguns casos, de bairros.

Os fatos da urbanização, visíveis nessa cidade (figuras 5, 6, 7, 8, 9) não são atípicos em outras cidades pequenas do Brasil e em especial da Bahia, eles se espelham, contudo, cada cidade tem a sua vida própria, a sua dinâmica social e a sua forma peculiar. A cidade em estudo traz algo a mais, pois é destaque na Região onde está inserida de forma muito clara. A prestação de serviços na área de educação e saúde de baixa e média complexidade a torna um local de atração de pessoas de municípios vizinhos.

Figura 8 - Loteamento em área de expansão. Próximo a Embrapa.



Fonte: Arquivo do autor, 2020.

Figura 9 - Loteamento Bosque das Palmeiras em área de expansão prevista no PDM.



Fonte: Arquivo do autor, 2020.

Figura 10 - Condomínio Parque Bela Vista em área de expansão prevista no PDM.



Fonte: Arquivo do autor, 2020.

Figura 11 - Condomínio Palm Ville. Prédios de apartamento nas proximidades da UFRB.



Fonte: Arquivo do autor, 2020.

Figura 12 - Loteamento Morada do Parque em área de expansão.



Fonte: Arquivo do autor, 2020.

Assim, o desenho da cidade é formulado a todo instante, sempre tem algo novo, algo a mais, as transformações no/do espaço urbano é algo

surpreendente, a demanda por moradia e aluguel³⁶ ainda continuam aquecidas, mesmo nesses tempos de crises. Vários empreendimentos em construção na cidade (figuras acima) a exemplo do Loteamento Parque Bela Vista, o Condomínio Golden Ville, Condomínio Palm Ville, Loteamento Morada do Parque, Loteamento Bosque das Palmeiras, demonstram o quanto o mercado imobiliário é decisivo para a construção do espaço urbano dessa cidade.

É nesse contexto que o espaço urbano vai ganhando outras feições, agora tomadas pelo desejo de morar, de habitar um espaço planejado e “cercado pelo verde”, sendo capaz de se assemelhar ao campo tradicional e oferecer as benesses da vida urbana moderna. Contudo, esse desejo tem um preço (capital) e um preço social (cultura). Uma vez que,

De um lado, uma vida menos escravizada às necessidades materiais e às vezes probabilidades naturais, de outro lado, uma vida escravizada às futilidades. De um lado uma vida melhor, de outro lado, uma insatisfação latente. De um lado, um trabalho menos penoso, de outro lado, um trabalho destituído de interesses. De um lado, uma família menos opressiva, de outro lado uma solidão mais opressiva. (MORIN, 2007, p. 182-183).

Os condomínios e loteamentos plenamente urbanizados (quadra de tênis, campo de bola, academia de ginástica, piscina, pista de ciclismo e caminhada, churrasqueira, salão de festas e eventos) não são capazes de apagar as luzes da solidão. É comum nesses espaços urbanizados o pouco uso das áreas ditas comuns, pois é fácil para esses moradores se deslocarem para outros espaços de lazer, a sua mobilidade na cidade é frequente e cheias de possibilidades, sempre buscando espaços fechados, monitorados e reservados para as pessoas de sua mesma classe social.

³⁶ Após as entrevistas com imobiliárias da cidade, foi destacado que há uma demanda constante por aluguéis, principalmente por parte de jovens e casais sem filhos.

Nesse sentido, os espaços construídos para unir uma mesma classe social (ricos) parecem não resolver ou atender a esse objetivo primário. Como afirmado:

A sociedade atual é cada vez mais marcada por relações secundárias e, com isso, pela solidão e pelo anonimato. O mundo capitalista oferece artefatos de comunicação, como o telefone e os computadores com internet. Mas sendo predominantemente virtuais, eles parecem produzir mais isolamento e afetam a cidade como ponto de encontro. Portanto, junto a uma crise da sociedade rural tradicional, há a crise da sociedade da cidade tradicional. (ENDLICH, 2015, p. 26-27).

Desse modo, parece não haver o lugar ideal (construído) para se viver, sendo as pessoas quem o constrói em seu cotidiano. A perda das relações sociais é uma causa latente para a fragmentação desses espaços privados construídos para se morar. O viver bem, o viver em harmonia, o viver próximo da natureza tem como condicionante primordial as relações que se fortalecem nesses espaços urbanizados, a cidade, em especial a cidade pequena tem em seu cotidiano a materialidade da ideia de comunidade.

Não se constrói uma cidade socialmente justa se ela for pensada em espaços de exclusividade para uma determinada classe social, contrapondo-se ao espaço reservado aos pobres, sempre precários e frágeis em relação aos aspectos ambientais, de infraestrutura social e urbana. Diferente dos loteamentos planejados e condomínios residenciais fechados, dotados de infraestrutura urbana e onde há a presença constante do poder público e da iniciativa privada, fortalecendo a segregação sócio-espacial. A cidade de Cruz das Almas precisa apresentar um planejamento que seja capaz de atender a todas as classes sociais ali existentes. A fragmentação do espaço urbano não atende em nada os anseios da coletividade, em princípio fortalece a segregação.

Nessa cidade se verifica nos seus limites urbanos a precariedade tão comum nas grandes cidades brasileiras, respeitando a devida proporcionalidade de escala. O mercado imobiliário tem tido resultados satisfatórios com seus empreendimentos, deixando evidenciar os preços e a localização bem como a infraestrutura básica destes projetos, onde são colocados como grande diferencial nessa cidade.

As áreas mais afastadas do centro, desprovida de pavimentação, rede de esgoto, água tratada, iluminação pública, arborização etc. parece não estar

vivendo na mesma cidade. Assim, a cidade com atrativos econômicos e sociais não intenta acabar com a segregação que se apresenta por toda a cidade. O pobre, - aquele desprovido de renda -, é submetido a moradias populares longe do centro da cidade, distante o suficiente para que ele tenha um custo financeiro para sua mobilidade. Aos ricos, com uma renda financeira satisfatória, é permitida a escolha do lugar onde quer habitar ou ainda eles possuem uma capacidade de mobilidade no espaço urbano muito superior ao resto da população.

O olhar sobre Cruz das Almas requer estudos que ultrapassem os limites de uma única ciência, pois só assim será capaz de se aproximar de um entendimento sobre o seu espaço urbano. Sem dúvida que essa cidade se destaca em sua Região de influência, assim deve-se planejar para o futuro dessa cidade, onde a segregação que se constrói a todo instante não é nada benéfica para a população, bem como para a vida social.

A cidade é arborizada principalmente no centro (Figura 10), de ruas largas, de passos lentos, de comércios e serviços proeminentes, são ofertadas as oportunidades de uma grande Universidade Federal. Também é a cidade que busca um caminho em direção a justiça social, a sua população tem se mostrado ansiosa e esperançosa com a forma que a cidade tem seguido.

Figura 13 - Praça central da cidade de Cruz das Almas. Árvores de grande porte produzem sombra e momentos para a cotidianidade



Fonte: Arquivo do autor, 2019.

A gestão municipal deve agir para amenizar as ações trilhadas pelo mercado imobiliário que, através do seu poder, tem construído uma cidade que não atende mais a uma mesma população. Parece haver populações distintas que coabitam nesse mesmo espaço urbano. Assim, lutas sociais têm sido feitas para reverter esse quadro de segregação sócio-espacial, contudo, reconhece-se a árdua tarefa de se construir uma cidade justa e igualitária.

Cruz das Almas não é e não será o paraíso na terra, contudo, os poderes públicos constituídos não podem fechar os olhos para as classes menos providas financeiramente. Apesar de se apresentar um tanto quanto defasado, o PDM é um instrumento importantíssimo no caminho de uma cidade mais justa e igualitária, uma vez que esse plano é um instrumento de planejamento.

Desse modo, o espaço urbano do município de Cruz das Almas, vai se firmando em um momento de transformações sociais e econômicas. No Brasil, bem como, nesta cidade, no pós-Covid-19, tem se evidenciado um espaço urbano cada vez mais especulativo e segregador, mesmo que não tenhamos passado o período pandêmico, esse horizonte já pode ser mensurado e suas consequências para a população são de tempos difíceis e carregados de meandros para a população mais pobre.

4 DAS NORMAS FEDERAIS E MUNICIPAIS REGULADORAS DO ESPAÇO URBANO

Neste capítulo pretende-se analisar as leis federais e municipais que norteiam a cidade de Cruz das Almas, a partir desta análise, procura-se destacar os principais pontos que normatizam a produção do espaço urbano. As leis e as normas estabelecidas pelo Poder Legislativo Federal e Municipal tentam à medida do possível, criar uma cidade onde o espaço urbano se regula a partir do interesse da coletividade, qualquer construtor ou transformador do espaço urbano, dentro desta lógica, deveria perceber a cidade como um espaço múltiplo e diverso, construí-la ou transformá-la requer mais que projetos de engenharia e/ou arquitetura, deveria, a uma parcela significativa da população mostrar os respectivos empreendimentos compatíveis com os interesses sociais, econômicas e culturais, bem como respeitar a natureza local.

As leis surgem a partir de uma demanda contemporânea, dificilmente o legislador pensa o futuro, no caso brasileiro, os debates, os *lobbies*, os interesses de grupos sociais e econômicos, fazem algumas leis levarem muitos anos para serem sancionadas definitivamente. Neste caso o atraso cria brechas para ações de agentes capitalistas, como o mercado imobiliário, que atua no sentido de promover um espaço urbano exclusivamente para quem pode pagar, esses agentes capitalistas ainda conseguem intervir na formulação das referidas leis.

4.1 DAS LEIS FEDERAIS

As leis federais reguladoras do espaço urbano mais proeminentes são as Leis 6.766/1979, Constituição Federal (CF) de 1988, Lei 8.666/1993, Lei 9.785/1999, Lei 10.098/2000, Lei 10.257/2001, Lei 10.741/2003, Lei 11.124/2005, Lei 11.445/2007, Lei 11.888/2008, Lei 11.977/2009, Lei 12.305/2010, Lei 12.587/2012, Lei 13.465/2017. Vamos descrever essas leis federais no intuito de demonstrar a sua importância para a gestão do espaço urbano e as correlações com o que acontece na cidade de Cruz das Almas.

Cruz das Almas é uma cidade pequena com uma função econômica, social e cultural também pequena, oferece a seus habitantes e a outros circunvizinhos serviços de baixa complexidade e um comércio de produtos básicos. Vale ressaltar a grandiosidade dos trabalhos que são desenvolvidos pela Embrapa (Mandioca e Fruticultura Tropical), pela Universidade Federal do Recôncavo da Bahia (UFRB) e pela Faculdade Maria Milza (FAMAM), essas instituições contribuem de forma significativa para a dinâmica social e econômica do município.

Seguindo uma cronologia, a primeira Lei em destaque é a Lei 6.766 de 1979, essa é um grande marco nesse cenário trazendo inovações e regras mais claras para esse terreno tão complexo. A referida lei é considerada eficiente pela sua abrangência e pelas exigências que faz para aqueles que procuram de alguma forma construir ou transformar o espaço urbano.

A lei do parcelamento do solo urbano é destacada já a partir de seus artigos iniciais, no Artigo 2º, Parágrafo 1º fazendo definição de loteamento, no Parágrafo 2º descreve sobre o desmembramento, dessa forma clareando o entendimento sobre essas formas de produzir o espaço urbano.

Dando seguimento o Parágrafo 4º apresenta definição para lote, incluída a partir da Lei 9.785/1999. No Parágrafo 5º a lei impõe sobre a infraestrutura básica para a consolidação de projetos urbanísticos. Os Loteamentos e os espaços fechados para moradia devem necessariamente possuir uma infraestrutura básica para que a vida em comunidade seja possível.

Já o Parágrafo 8º faz referência ao loteamento de acesso controlado, essa modalidade é instituída a partir da Lei 13.465/2017 que altera a Lei 6.766/1979. Essa lei dispõe sobre a Regularização Fundiária Rural e Urbana e altera outras inúmeras leis que dispõe sobre o urbano e o rural. Assim, os espaços urbanos fechados vão ganhando cada vez mais segurança jurídica para a sua implantação, uma vez que, existem muitos debates sobre essas concepções do poder público municipal.

A Lei 14.118/202, em seu Artigo 2º-A, que também altera a Lei 6.766/1979, apresenta uma inovação, quando afirma que “Considera-se empreendedor, para fins de parcelamento do solo urbano, o responsável pela implantação do parcelamento, o qual, além daqueles indicados em regulamento, poderá ser”. Desse modo as inúmeras

alterações que a Lei 6.766/1979 tem sofrido atende aos anseios da contemporaneidade, deixando-a mais abrangente e atualizada.

A Lei 6.766/1979 vai descrever sobre a infraestrutura dos projetos apresentados ao poder público. No Capítulo II serão apresentados os requisitos urbanísticos para o loteamento. Quando afirma no Artigo 4º que os loteamentos deverão atender aos requisitos apresentados na lei, para assim, estar em gozo com as suas obrigações legais. Lembrando que os loteamentos na zona rural só são possíveis atendendo aos requisitos impostos pelo Instituto de Colonização e Reforma Agrária (INCRA) quando esse define o parcelamento das áreas rurais através da normativa 17 B.

A Lei 6.766/1979 quando promulgada pelo então Presidente da República João Figueiredo foi considerada uma grande inovação, por ser bastante contemporânea e trazer à luz do Direito e da seguridade jurídica fatos até então obscuros, em um segmento tão competitivo, inovador e altamente capitalizado.

Dessa forma, a referida lei foi ao longo dos anos alterada para atender às inovações do mercado imobiliário ou lacunas deixadas pelos legisladores. As principais alterações vieram com as Leis 9.785/1999, seguida da Lei 10.932/2004, Lei 12.424/2011, Lei 12.608/2012, Lei 13.465/2017, Lei 13.786/2018, Lei 13.913/2019 e Lei 14.118/2021. Assim, a lei vai ao longo do tempo se adequando à lógica do mercado, trazendo elementos que outrora não faziam parte desse cenário.

Em seguida vem a Constituição Federal - CF - de 1988, a denominada Constituição Cidadã. Com ela o mercado imobiliário ganhou novos e delimitados marcos regulatórios. Em seu Artigo 5º tem-se a garantia do direito à propriedade. “Como regra geral, assegura-se o direito de propriedade, que deverá atender à sua função social, nos exatos termos dos arts. 182, § 2º, e 186 da CF/88” (LENZA, 2020, p. 1247). Contudo, o que é específico desse artigo é a subjetividade, do que é propriedade. Como afirma Lanza (2020), “esse direito não é absoluto, visto que a propriedade poderá ser desapropriada por necessidades ou utilidade pública e, desde que esteja cumprindo sua função social, será paga justa e prévia indenização em dinheiro”. (LENZA, 2020, p. 1247)

A propriedade privada tem seu efeito suspensivo (negado) quando há uma requisição pública, quando do cultivo de flora ilegal ou a prática de trabalho escravo. Desse modo a CF tem se mostrado atenta aos anseios da sociedade e da coletividade.

O Artigo 6º tem redação dada pela Emenda Constitucional nº 90/2015. Esse artigo trata dos direitos sociais, entre eles, a saúde, alimentação, educação, habitação, trabalho, transporte e lazer. Destacando que a moradia só se faz presente no referido artigo a partir da Emenda Constitucional nº 26º/2000, até então, a habitação não constava como uma garantia social. Com as mudanças busca se fazer assim, o caminho e a proposta inicial da CF de 1988, ser um instrumento de integração e oportunidade para todos os cidadãos brasileiros ou que aqui residem.

Já o Artigo 23º descreve sobre a competência dos poderes públicos constituídos, a União, os Estados e os Municípios. Dentre essas competências, o de promover programas de construção e melhorias de moradias e do saneamento básico, bem como combater as causas da pobreza e os fatores de marginalização, buscando uma integração da sociedade e diminuindo as exclusões.

Seguindo, a CF em seu Artigo 30º no que compete aos Municípios, procurando o adequado ordenamento da vida nestes espaços define:

I - Legislar sobre assuntos de interesse local; II - suplementar a legislação federal e a estadual no que couber; V - organizar e prestar, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, os serviços públicos de interesse local, incluído o de transporte coletivo, que tem caráter essencial; VIII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano.

Desse modo, o referido artigo tem um caráter muito específico no direcionamento ao delegar a função específica para cada ente dos poderes públicos.

Dando continuidade a CF nos apresenta o Artigo 182º, esse bastante peculiar a vida urbana, muito singular à cidade e suas formas e muito pertinente ao mercado imobiliário. Nesse artigo será instituída a política de desenvolvimento urbano e apresentado o Plano Diretor como meio para o pleno funcionamento e gestão da vida urbana.

Seguindo apresentamos a Lei 8.666/1993 essa regulamenta o Artigo 37, inciso XXI, da Constituição Federal e institui normas para a licitação e contratos da Administração Pública e traz outras regras para a harmonia e legalidade dos atos

públicos com a iniciativa privada. Entende-se que essa lei é importante para o entendimento da cidade pois, os gestores deverão ser norteados por ela quando dos contratos assinados para a construção e transformação do espaço urbano. Assim, todos os requisitos para se prestar um serviço, uma obra, um produto deve necessariamente atender ao que determina a referida lei.

A cidade de Cruz das Almas deve através de seus gestores públicos, legalmente constituídos, observar essa lei para não incorrer em crimes contra a administração pública. A Lei de licitações e contratos é um marco para a boa e transparente gestão dos atos públicos, oferecendo transparência e eficiência na produção social da cidade. Com essa lei, o prefeito municipal e os secretários podem definir os caminhos norteadores dos gastos públicos, investindo de forma concreta, por exemplo, na construção de moradias, de qualidade em áreas do município, onde o mercado imobiliário ainda não atua com a especulação e a valorização abstrata.

A Lei 9.785/1999 surge como um elemento de modernidade para a Lei 6.766/1999, a lei inicial trata principalmente de definir o que é lote e infraestrutura básica, também afirma que somente será possível o parcelamento em área urbana definida claramente pelo Plano Diretor Municipal (PDM). Como visto, a lei é um instrumento de modernização e atualização para as demandas do mercado imobiliário. Em Cruz das Almas é possível se observar a implantação de projetos urbanos em áreas fora dos limites estabelecidos em lei municipal, o que configura inicialmente uma falta de fiscalização e uma ação do mercado imobiliário sem respeito às normas legais vigentes no município, bem como na legislação federal.

Em seguida vem a Lei 10.098/2000, essa pensa a cidade de forma mais humana, mais justa e igualitária, na cidade de Cruz das Almas essa lei pode ser aplicada plenamente, principalmente pela excelente topografia, pela malha urbana existente e pelo traçado das ruas e avenidas, que desde sempre se apresentam largas, planas e sem barreiras naturais. A lei pode ser atendida em suas diretrizes mais singulares.

A lei estabelece as normas e os critérios para promoção da acessibilidade das pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida. Dando a essa significativa parcela da população o direito à cidade, o direito de ir e vir que é tão caro à nossa Constituição Cidadã. Como visto, as leis vão sendo elaboradas à medida que as demandas sociais surgem e cobram que medidas cautelares sejam impostas para

o bom ordenamento da vida em sociedade, em Cruz das Almas, o Artigo 4º dessa lei tem se mostrado visível, principalmente nas secretarias municipais e outras repartições públicas, nos passeios e no acesso a estabelecimentos comerciais e prestadores de serviços.

4.1.1 Lei 10.257 de 2001 - Estatuto da Cidade

Pensando um pouco mais sobre a cidade e o urbano, descrevemos sobre a Lei 10.257/2001, mais conhecida como Estatuto da Cidade, essa lei busca regulamentar os Artigos 182º e 183º da CF de 1988, oferecendo diretrizes gerais para a política urbana brasileira, definindo qual a responsabilidade de cada Poder Público constituído e norteando as ações dos das gestões dos municípios brasileiros.

A referida lei teve grande repercussão quando de sua promulgação, pois veio para inovar a forma de pensar e construir a cidade. O grande marco foi a instituição da obrigatoriedade do Plano Diretor Municipal (PDM), para todos os municípios brasileiros que tivessem população superior a vinte mil habitantes, pelo Artigo 182º da CF de 1988. Com essa diretriz a lei regulamenta esse artigo e se torna em importante ferramenta para a gestão do espaço urbano municipal.

De forma muito evidente o Estatuto da Cidade vai atender a interesses coletivos e deixar claro o papel dos agentes que constroem o espaço urbano, (mais a frente falaremos sobre o Plano Diretor Municipal de Cruz das Almas), sem perder a visão de tornar a cidade um espaço de integração e não de exclusão.

No Artigo 2º desta lei uma questão fundamental é a ideia de uma cidade sustentável. Fato esse atípico nas demais leis que tratam especificamente da questão urbana brasileira. A natureza sempre foi vista como uma mercadoria pelo mercado imobiliário, um produto a ser comercializável, a qualquer custo. Pensando à frente de seu tempo e atendendo a forte pressão popular, (uma vez que, essa lei teve audiências públicas determinantes para sua grandiosidade social e ambiental), a cidade sustentável é uma diretriz presente neste Estatuto da Cidade.

É posto no Artigo 2º, inciso I “garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer,

para as presentes e futuras gerações”. Desse modo, a garantia de uma cidade mais justa vai se forjando, se moldando, mesmo diante das ações do mercado imobiliário, que a todo instante busca implantar medidas para especular o solo urbano, desprezando a lei e principalmente negando a parte da população o direito à cidade.

O Estatuto da Cidade teve várias alterações ao longo do tempo, feita por leis que intentam a sua plenitude, a saber as leis mais proeminentes, Lei 11.977/2009, Lei 12.608/2012, Lei 12.836/2013, Lei 13.089/2015, Lei 13.146/2015, Lei 13.116/2015, Lei 13.465/2017 e Lei 13.699/2018. Todas fazem alterações em tamanho variado, contudo, percebe-se que são diretrizes singulares a contemporaneidade ou buscando deixar mais claro e direto o texto principal da Lei 10.257/2001.

Para Cruz das Almas o Estatuto da Cidade é uma ferramenta importantíssima, uma vez que o mercado imobiliário atua na cidade de forma muito intensa e essa lei serve como mecanismo de controle para as ações desse mercado. É presença marcante no espaço urbano de construtoras locais e de outras cidades (Feira de Santana, Salvador) desenvolvendo empreendimentos imobiliários de tamanhos variados, como loteamentos planejados e condomínios residenciais fechados, prédios residenciais com até cem apartamentos, entre outros projetos imobiliários. Assim, é de vital importância uma lei para regular o espaço urbano de forma clara e objetiva, e entendemos, que o Estatuto da Cidade tem cumprido essa função, entretanto, a sua aplicabilidade, o cumprimento de suas normas já não se fazem respeitar em sua totalidade.

A Lei 10.741/2003 dispõe sobre o Estatuto do Idoso, que dentre outros aspectos postula sobre a possibilidade para uma vida mais digna e mais presente na sociedade e na cidade, compreendendo e compartilhando do urbano, usufruindo das possibilidades que a vida urbana pode oferecer. Esse Estatuto é um instrumento para a cidadania plena, independentemente da idade, com ele o idoso pode ser visto e percebido por um conjunto significativo da sociedade brasileira, que há muito tempo se negavam em enxergar essa parcela da população.

No Capítulo IX que trata da habitação, o idoso vai ter especificado garantias para uma vida mais digna. Os Artigos 37º e 38º dispõem sobre tais garantias, como acessibilidade, financiamento, reserva de unidades habitacionais, implantação de equipamentos urbanos e eliminação de barreiras, fomentando a acessibilidade. Desse modo as cidades vão garantindo mais justiça social.

Em Cruz das Almas percebe-se uma exposição acentuada de idosos nas praças, parques, ruas e na feira livre, mas não é objeto deste trabalho identificar as oportunidades dos mesmos e as garantias apresentadas em lei. Contudo é visível uma aparente tranquilidade e conformação por viver nessa cidade.

A Lei 11.124/2005 cria o Sistema Nacional de Habitação de Interesse Social (SNHIS) e o Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social (FNHIS), juntos propõe transformações na dinâmica habitacional brasileira, com a elaboração de projetos voltados para as classes menos favorecidas, para as mulheres, para as mães solteiras, os idosos, para as pessoas em situação de vulnerabilidade social e para todos aqueles que apresentam algum grau de necessidade especial.

Desse modo a lei é promulgada para atender a uma parcela significativa da população brasileira e o espaço urbano ganhou uma ferramenta legal de cunho social, com a visível expressão da integração. O Artigo 2º apresenta os objetivos da lei e respalda uma busca por uma sociedade mais integrada à cidade, vivendo o urbano em sua plenitude, assim se apresenta os incisos do referido artigo:

- I – viabilizar para a população de menor renda o acesso à terra urbanizada e à habitação digna e sustentável;
- II – implementar políticas e programas de investimentos e subsídios, promovendo e viabilizando o acesso à habitação voltada à população de menor renda; e
- III – articular, compatibilizar, acompanhar e apoiar a atuação das instituições e órgãos que desempenham funções no setor da habitação.

Assim, a terra urbanizada dotada de infraestrutura básica também é o espaço para as classes menos favorecidas, não cabe ao poder público municipal alocar essa população longe da malha urbana, onde há uma significativa carência das necessidades da população trabalhadora.

Na cidade de Cruz das Almas o espaço urbano recebe projetos habitacionais e atende a interesses diversos (população, construtoras, imobiliárias, incorporadores), todos ao seu modo e tempo tem a atenção do poder público. A lei em debate é uma referência a ser seguida e, necessariamente obedecida, mas não é uma norma sagrada.

Já a Lei 11.445/2007 institui as diretrizes nacionais para o saneamento básico, tema tão caro à sociedade brasileira, uma vez que o percentual de cidades atendidas por esse sistema é reduzido, deficiente e não atende ao rigor imposto pelas leis que

tratam da questão. Essa lei tem uma amplitude considerável, seus artigos podem contribuir para boa gestão municipal das questões essenciais para uma cidade mais sustentável.

Em caso de cumprimento da lei 11.445/2007, por exemplo, pela gestão municipal de Cruz das Almas, possibilitaria uma sociedade mais saudável. A lei descreve sobre dois pontos essenciais para o urbano, o primeiro, a universalização, fato este marcante para termos uma sociedade mais igualitária, menos segregada e mais próxima dos serviços públicos, o segundo destaque é a integralidade, não há serviços pela metade, não há serviços ao meio, tem-se que pensar a gestão de todos os pontos de vista, transformar a população, fazê-la usar a cidade.

A oferta de água doce potável, tem que ser acompanhada de um serviço de coleta e tratamento de esgoto, bem como a coleta dos resíduos sólidos devem vir atrelada de um destino que possibilite um processo de reciclagem e posterior reutilização desse material. Não deve haver um meio termo, é preciso pensar e fazer uma gestão de forma plena.

Ainda pensando sobre a cidade a partir das leis federais temos a Lei 11.888/2008, essa institui as garantias para as famílias de baixa renda terem assistência técnica pública e gratuita para os projetos e construções de unidades habitacionais. Mas uma vez o legislador fez alterações no sentido de possibilitar a obtenção de uma habitação pela classe menos favorecida. O espaço urbano tão marcado pela diversidade, se mostra fragmentado e as garantias legais são um começo para se pensar uma outra cidade.

Não se verificou a aplicabilidade dessa lei na cidade de Cruz das Almas, e para parte da população a autoconstrução é a única forma de se obter a tão sonhada moradia. Falta ao Poder público municipal o cumprimento dessa tão importante lei, uma vez que, possibilitaria a construção de habitações mais estruturadas, seguras, evitando desmoronamentos e desabamentos.

4.1.2 Lei 11.977 de 2009 - Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV

Continuando a análise, a Lei 11.977/2009 institui o Programa Minha Casa, Minha Vida (PMCMV), que teve grande repercussão em todo o Brasil pela dinâmica

imposta aos espaços urbanos antes estagnados. Essa lei trouxe novas diretrizes ao mercado imobiliário de Cruz das Almas o que possibilitou à cidade um crescimento acelerado de sua malha urbana.

Segundo fontes do Governo Municipal³⁷, a partir desse Programa a cidade teve um ganho significativo em qualidade de vida e de valores atrelados à habitação. Nesse cenário, a cidade de Cruz das Almas apresenta uma dinâmica urbana muito acentuada diante das ações do mercado imobiliário.

Com o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU), instituído nesta lei, afirma-se que os empreendimentos devem ser localizados em área urbana ou de expansão, adequados ao Plano Diretor, quando houver, também deve ser observado as questões da natureza e a oferta de uma infraestrutura básica. Desse modo, o PNHU visa uma cidade planejada, com a oferta de serviços e equipamentos públicos voltados para toda a população.

A Lei 12.305/2010, institui a Política Nacional de Resíduos Sólidos (PNRS), essa lei vai atender a uma grande demanda da sociedade. Pois o consumo e o consumismo têm produzido uma grande quantidade de resíduos sólidos, acarretando uma grande e difícil tarefa para as gestões municipais. Como coletar, reciclar, reaproveitar e dar destino final as sobras dos resíduos sólidos.

Muitas prefeituras mostram-se incapazes de atender ao mínimo do que determina essa lei. O município de Cruz das Almas possui um aterro sanitário, para deposição de sua produção diária de resíduos sólidos e dar o destino adequado evitando uma série de contratempos, como vetores de doenças (ratos, baratas, mosquitos), poluição do ar e do solo, contaminação de nascentes e degradação da vida das pessoas que se lançam a “catar” produtos (coisas) nesses espaços.

Quando de sua promulgação, foi instituído prazos legais para todos os municípios do Brasil terem de forma isolada ou em formato de consórcio um aterro sanitário. Assim ficou estabelecido que as capitais e as Regiões Metropolitanas (RM) - 31/07/2018, os municípios com mais de cem mil habitantes - 31/07/2019 -, os municípios com população compreendida entre cinquenta mil e cem mil - 31/07/2020

³⁷ Neste trabalho optou-se por não fazer a divulgação dos nomes, bem como dos locais de trabalho de todos aqueles que nos forneceram informações oficiais sobre a cidade de Cruz das Almas. É sabido da lei de transparência (Lei 12.527/2011), contudo, para evitarmos maiores percalços em uma cidade pequena, assim o faremos.

os demais municípios com menos de cinquenta mil habitantes deveriam construir os seus aterros até - 31/07/2021.

A lei apresenta definições, princípios, objetivos, bem como as diretrizes, desse modo as cidades poderiam balizar os projetos com bastante propriedade, sem perder de foco a proposta da lei, que é uma cidade sustentável.

Pensando um pouco mais sobre a legislação que trata do espaço urbano temos a Lei 12.587/2012, que institui as diretrizes da Política Nacional de Mobilidade Urbana (PNMU) procurando atender a um dos grandes dilemas das cidades brasileiras na contemporaneidade. Desse modo o pensar a mobilidade é prever uma cidade mais dinâmica, rápida e que o cidadão possa, ao seu querer, se deslocar com rapidez e qualidade. Assim é definido nos Artigos 1º e 2º:

Art. 1º A Política Nacional de Mobilidade Urbana é instrumento da política de desenvolvimento urbano de que tratam o inciso XX do art. 21 e o art. 182 da Constituição Federal, objetivando a integração entre os diferentes modos de transporte e a melhoria da acessibilidade e mobilidade das pessoas e cargas no território do Município.

Parágrafo único. A Política Nacional a que se refere o caput deve atender ao previsto no inciso VII do art. 2º e no § 2º do art. 40 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade).

Art. 2º A Política Nacional de Mobilidade Urbana tem por objetivo contribuir para o acesso universal à cidade, o fomento e a concretização das condições que contribuam para a efetivação dos princípios, objetivos e diretrizes da política de desenvolvimento urbano, por meio do planejamento e da gestão democrática do Sistema Nacional de Mobilidade Urbana.

Os artigos em destaque mostram a necessidade de se pensar uma cidade com possibilidades de deslocamento de pessoas e cargas, onde o fluxo não seja diariamente interrompido, onde a dinâmica de cada cidade seja, ao seu modo, respeitada e possa atender as demandas que surgem cotidianamente.

Para Cruz das Almas, cidade do Recôncavo baiano, a mobilidade se faz por diversos modais, bicicleta, carro, ônibus, animal (cavalo, carroça) e principalmente a pé. Não é conflituoso o tráfego de automóveis pela cidade, salvo no centro (praça Senador Temístocles) e sua adjacência como ao redor da feira livre. Nessas ruas - próximas ao centro - o estacionamento é o grande gargalo para a administração municipal, que deverá logo em breve propor ao legislativo uma lei³⁸ para a implantação

³⁸ A lei denominada de "Zona Azul" tem por fundamento disciplinar as vagas de estacionamento existente nas ruas e avenidas do centro da cidade, dando maior mobilidade e evitando que automóveis sejam guardados (estacionado) por tempo indeterminado, com isso, possibilitando que vários usuários

do sistema denominado “zona azul”, assim, se altera o quadro deficitário das vagas de estacionamento nessa parte central da cidade.

A PNMU instituiu o Artigo 14º com bastante propriedade para oferecer ao cidadão o direito de discutir, propor alternativas sobre os fenômenos que lhes cabe no espaço urbano assim, descreve o referido artigo:

Art. 14. São direitos dos usuários do Sistema Nacional de Mobilidade Urbana, sem prejuízo dos previstos nas Leis³⁹ nºs 8.078, de 11 de setembro de 1990, e 8.987, de 13 de fevereiro de 1995:

I - receber o serviço adequado, nos termos do art. 6º da Lei nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;

II - participar do planejamento, da fiscalização e da avaliação da política local de mobilidade urbana;

Desse modo, o cidadão das cidades brasileiras poderá ao seu querer, participar das decisões que atingem a vida urbana, propondo um planejamento sustentável e voltado efetivamente para a coletividade. Com isso torna-se um efetivo fiscal e avaliador de todas as decisões tomadas referente a mobilidade urbana. A lei traz para o seio das discussões a possibilidade de envolvimento do cidadão, com isso, roga a ele responsabilidades sobre o que acontece e acomete o cotidiano. A gestão municipal, não se exime da problemática, mas compartilha da cooperação daqueles que fazem diretamente parte do processo.

O compartilhamento de decisões, dentro de uma gestão participativa, promove maior empenho de todos na busca de uma efetiva cidadania. Desse modo o inciso II deste artigo é uma ponte entre a população e suas ações concretas na cidade e no urbano.

4.1.3 Lei 13.465/2017 - Lei de regularização fundiária rural e urbana

Por fim, sobre as leis federais, temos a lei que trata da questão urbana, bem como, da rural, essa estabelece a possibilidades para uma gestão municipal mais

do sistema possam usufruir de uma mesma vaga. Vale destacar que a referida lei não garante a proteção ou guarda do automóvel, mas tão somente definir o tempo (com pagamento) para que cada motorista possa fazer uso do local de estacionamento.

³⁹ A Lei 8.078/1990 institui o direito do consumidor e dá outras providências sobre a relação consumidor e fornecedor. Já a Lei 8.987/1995 estabelece as normativas sobre o regime de concessão e permissão de serviços públicos, previsto da CF de 1988 em seu Artigo 175º.

participativa, a Lei 13.465/2017 que dispõe sobre a regularização fundiária rural e urbana e também faz uma série de mudanças no painel das normas brasileira que trata da propriedade e do uso do solo⁴⁰, como pode ser observado no quadro a seguir:

Quadro 1 - Alterações feitas pela Lei 13.465/2017

LEI DE REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA RURAL E URBANA	
Regularização Fundiária	
Regularização Urbana	Altera a Lei 13.240/2015
Liquidação de créditos concedidos aos assentados	Altera a Lei 9.636/1988
Regularização fundiárias no âmbito da Amazônia Legal	Altera a Lei 8.036/1990
Mecanismos para aprimorar a eficiência dos procedimentos de alienação de imóveis da União	Altera a Lei 13.139/2015
Altera a Lei 8.629/1993	Revoga dispositivo da Lei 13.347/2016
Altera a Lei 13.001/2014	Altera a Lei 12.651/2012
Altera a Lei 11.952/2009	Altera a Lei 13.240/2015
Altera a Lei 13.340/2016	Altera a Lei 9.636/1988
Altera a Lei 8.666/1993	Altera a Lei 8.036/1990
Altera a Lei 6.015/1973	Altera a Lei 13.139/2015
Altera a Lei 12.512/2011	Altera a Lei 11.483/2007
Altera a Lei 10.406/2002 - Código Civil	Altera a Lei 12.712/2012
Altera a Lei 13.105/2015 - Código de Processo Civil	Altera a Medida Provisória 2.220/2001
Altera a Lei 11.977/2009	Altera o Decreto-Lei 2.398/1987
Altera a Lei 9.514/1997	Altera o Decreto-Lei 1.876/1981
Altera a Lei 11.124/2005	Altera O Decreto-Lei 9.760/1946
Altera a Lei 6.766/1979	Altera o Decreto-Lei 3.365/1941

⁴⁰ Essa lei vai regulamentar o Direito de Laje e dá outras normativas a esse que é um dos dilemas das cidades brasileiras.

Altera a Lei 10.257/2001 - Estatuto da Cidade	Revoga o dispositivo da Lei Complementar 76/1993
Altera a Lei 12.651/2012	

Fonte: Senado Federal (2021). Adaptado pelo autor (2021).

O quadro acima é bastante elucidativo ao mostrar a abrangência da lei em debate, um legado do Legislativo Federal para o pensar e o fazer o rural e o urbano. As cidades brasileiras ganharam um marco regulatório, com essa normatização organizada por parlamentares do Congresso Federal. Desse debate a lei foi proposta buscando uma modernização e atendendo a necessidade de rever várias lacunas da legislação existente pertinentes a esses fenômenos. Contudo, a proposta não atende aos interesse de parte significativa da população, prevalecendo os objetivos do mercado imobiliário, bem como de especuladores do espaço urbano.

Quando da promulgação, (com euforia por aqueles que constroem a cidade), a lei possibilitou uma segurança jurídica e principalmente uma normatização, com detalhamento mais objetivo sobre o que deve ser feito no urbano e no rural. O Artigo 9º assim se expressa:

Ficam instituídas no território nacional normas gerais e procedimentos aplicáveis à Regularização Fundiária Urbana (Reurb), a qual abrange medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais destinadas à incorporação dos núcleos urbanos informais ao ordenamento territorial urbano e à titulação de seus ocupantes.

A lei é bastante incisiva sobre a necessidade de uma sociedade mais integrada, menos excludente e que promova, não só a segurança jurídica, mas o verdadeiro e completo acesso à vida urbana. A Regularização Fundiária Urbana (Reurb) tem assim o compromisso com as medidas do direito, do social, do ambiental e do urbanístico, uma – promissora – forma de se ver e viver a/na cidade.

Nesse sentido cabe ressaltar uma importante alteração legislativa, em contraponto à legislação anterior, Lei 11.977/2009 (Programa Minha Casa, Minha Vida). A nova Lei 465/2017 (Conversão da Medida Provisória 756/2016) alterou a política de regularização fundiária urbana, de regularização fundiária plena para regularização fundiária essencialmente dominial. [...] A Lei 13.465/2017 impõe aos poderes públicos a formulação e desenvolvimento, no espaço urbano, das políticas de suas competências de acordo com os princípios de sustentabilidade econômica, social e ambiental e ordenação territorial, buscando a ocupação do solo de maneira eficiente, combinando seu uso de forma funcional. (MARTINS, 2019, p. 189)

Depreende-se que alterações consolidadas têm buscado aproximar realidades distintas dentro do espaço urbano, procurando atender aos anseios da sociedade e de organismos internacionais, como a Organização das Nações Unidas (ONU), essa define moradia urbanizada como a que possui “[...] paredes e tetos duráveis, servida de água potável e saneamento básico, com acesso fácil e direto a ruas calçadas e próxima de transporte e equipamentos públicos, como postos de saúde e escolas, cujo morador não se preocupe com a possibilidade de eventual despejo”. (SANTOS, 2017 apud CARDOSO, 2019, p. 229). Logo, as habitações insalubres, localizadas em topos de morros ou fundo de vales sem a devida estrutura de urbanização implica em moradias informais. E a referida lei veio para normatizar e possibilitar orientações para que tenham uma habitação formal, contudo, a lei permanece quase que exclusivamente no papel.

Na análise dessa lei destacamos que “o condomínio urbano simples se perfaz em uma realidade de acomodação do Direito à realidade fática da ocupação das cidades, mas não só ele, como também, esse é o espírito que norteia todo o regramento advindo com a Lei 13.465/2017” (NASCIMENTO, 2019, p. 247). Essa forma de moradia ganha saliência a partir das ações do mercado imobiliário, criaram necessidades para se viver de forma isolada, fechada, cercada por grades e muros.

A legalidade desses espaços fechados já é sustentada por leis federais e municipais⁴¹ que norteia essa esfera do Direito, onde deve-se observar “as áreas de Direito Civil, Direito Administrativo, Direito Constitucional, Direito Urbanístico, Direito Notarial, Direito Registral e também Direito Ambiental”. (NASCIMENTO, 2019, p. 247). A partir desse arcabouço jurídico, dessa normatização os espaços fechados ganham total liberdade para serem implantados nas cidades brasileiras, um marco para a segregação sócio-espacial, as leis atendendo mais uma vez a grupos privilegiados financeiramente.

Como se percebe, há toda uma dificuldade para se pensar e planejar uma cidade. Cruz das Almas também sofre com essas medidas:

A regularização fundiária é questão central na discussão da moradia adequada. Houve um esforço legislativo significativo em prol do desenvolvimento de um arcabouço jurídico. Contudo, a questão envolve aspectos distintos no âmbito institucional, técnico, legal e econômico. [...] com

⁴¹ Far-se-á posteriormente uma leitura mais detalhada da Lei 2.496/2016 que dispõe sobre os condomínios horizontais fechados na cidade de Cruz das Almas.

maior destaque, aos loteadores irregulares, com o consentimento de condomínios e loteamentos em total desrespeito com as regras fundiárias, bem como o plano diretor da cidade. (LOREIRO, 2019. p. 9).

Desse modo, vê-se a dificuldade em refletir uma lei para a complexidade de uma cidade. A Lei 13.465/2017 pode ser vista como uma tentativa de privilegiar grupos específicos, principalmente os agentes do mercado financeiro, como apontado por Loureiro (2019), o autor é crítico quanto a real aplicabilidade da lei em destaque. Nesta estrada a transformação no/do espaço urbano de Cruz das Almas tem se mostrado contemplada por uma fragmentação, com condomínios residenciais fechados marcando a borda da cidade.

4.2 DAS LEIS MUNICIPAIS

As leis municipais surgem a partir das demandas locais, pouco se legisla prevendo acontecimentos já caracterizados em outros municípios, essas medidas que poderiam mitigar as ações antrópicas capitalistas não são comuns nessas cidades. Desse modo, as leis são elaboradas sempre acompanhadas de eventos já marcantes no espaço urbano, caracterizando a fragmentação e a transformação de forma irreversível da cidade e do urbano.

Cruz das Almas estabeleceu leis a partir de seu Plano Diretor Municipal (PDM) de 2008, a partir deste se elaborou outras leis procurando complementar tais regras, contudo vê-se um espaço urbano fragmentado e a presença marcante do mercado imobiliário na transformação da cidade e do urbano, um outro fato em destaque, nas leis, são a desatualização, necessitando de revisão, principalmente agora no pós pandemia.

4.2.1 Das leis que regulam o município de Cruz das Almas

No município de Cruz das Almas as leis são formuladas diante das necessidades que surgem, apesar destas serem questionáveis quanto a sua eficiência e abrangência. Busca-se assim, entender as transformações no/do espaço urbano a partir dos efeitos destas leis e como o mercado imobiliário se apropria destas diante de seus empreendimentos. Desse modo far-se-á uma análise buscando compreender

os fatos da produção e transformação no/do espaço urbano, sem contudo, perder de vista os interesses sociais e da boa gestão.

4.2.2 Código de Postura - CP

Primeiramente o Código de Postura (CP) do Município de Cruz das Almas implantado a partir da promulgação da Lei Complementar 181/2012, essa revoga a Lei 172/1961. Com esse Código a gestão municipal tem poderes para atuar como polícia administrativa. Em função dessa lei o município vai dispor de instrumento de fiscalização e postura de funcionamento das empresas que atuam no município, bem como de quaisquer atividades coletivas.

Vão ficar a cargo dos órgãos fiscalizadores (a polícia administrativa), as questões referentes à higiene, conservação e preservação da natureza, ordem e costumes públicos, segurança, disciplinar o funcionamento de comércios, indústrias e prestadores de serviços, cuidar dos logradouros e bens públicos visando dessa forma resguardar os direitos dos munícipes e propondo uma gestão eficiente acautelada em mecanismos jurídicos legais.

Toda e qualquer atividade deverá necessariamente passar por prévia autorização do Poder Municipal, esse oferecendo o licenciamento dentro do estabelecido no Plano Diretor Municipal (PDM). Desse modo, a Lei 181/2012 especifica cada ramo de atividade, mesmo em ambientes fechados e privados, onde possa haver o interesse coletivo da população local.

O Código de Postura está atento à saúde pública, à higiene, à limpeza dos logradouros e à coleta dos resíduos sólidos produzidos pela população. Também faz referência a segurança como nas instalações eletromecânicas, na exploração do subsolo e na terraplanagem, pontos de grande interesse do mercado imobiliário.

Dentro desta perspectiva legal, o mercado imobiliário com atuação direta em Cruz das Almas tem que, fazer o descarte dos resíduos sólidos, resultantes dos empreendimentos imobiliários em local próprio e os projetos de terraplanagem devem, necessariamente, serem submetidos a previa análise.

No Título IV que trata da acessibilidade procura atender a dispositivos da Lei Federal 10.098/2000, no Artigo 246º “o planejamento e a urbanização das vias

públicas, dos parques e dos demais espaços de uso público deverão ser concebidos e executados de forma a torná-los acessíveis para as pessoas portadoras de deficiência ou com mobilidade reduzida”. (CP de Cruz das Almas, 2019, p. 63). Prédios públicos e privados de uso coletivo devem ser dotados das formas que melhor se adequem às pessoas com necessidades especiais, neste caso as construtoras devem estar atentas também aos passeios, às áreas externas dos empreendimentos, que de alguma forma comprometam a locomoção das pessoas.

A cidade do Século XXI vai sendo construída e as demandas surgem a partir de gritos isolados ou de manifestações coletivas de categorias ou de minorias que buscam a sua inserção nos espaços de vivência. O CP de Cruz das Almas busca fazer valer leis federais e desejos de uma minoria, fazendo a cidade crescer e ver a cidadania se manifestar, cabendo à sociedade cobrar a eficácia dessas normas e exigir cada vez mais a formulação de medidas que possam integrar toda a população. O mercado imobiliário com atuação local tem se mostrado negligente com parte deste código, como na terraplenagem dos loteamentos e seus efeitos sobre a natureza ali existente, a transformação que sofre a borda da cidade é algo significativo, os projetos imobiliários tem se mostrado mais que frágeis, são prejudiciais ao equilíbrio ambiental e social.

4.2.3 Código Municipal de Meio Ambiente - CoMMA

O Código Municipal de Meio Ambiente (CoMMA) de Cruz das Almas, instituído pela Lei Complementar 005/2001, logo de início percebe-se a defasagem na atualização da referida lei, mais de vinte anos se passaram sem que outras questões fossem inseridas na lei procurando atender a sua população dentro das temáticas atuais.

Essa lei disciplina os aspectos ambientais fundamentalmente urbanos, não sendo específica sobre os impactos ambientais rurais, assim o município deixa uma lacuna sobre as ações que são cometidas sobre a natureza fora dos limites urbanos, ficando amparado tão somente pela legislação Estadual e Federal. Nesse caso questões referentes ao parcelamento do solo rural, desmatamento, queimadas, aterramento de nascentes, retirada da mata ciliar, caça e pesca predatórias ficam

sobre a responsabilidade do Poder Público Municipal com base em leis federais e estaduais.

Contudo a lei municipal avança quando confere destaque, em seus Artigos 7º e 8º, ao Conselho Municipal de Meio Ambiente (CMMA), esse tem papel fundamental para democratização do uso do espaço urbano, cabe ainda o poder de deliberar sobre projetos privados que tenham correlação direta com a questão ambiental municipal. Deste modo o mercado imobiliário não poderá usufruir do espaço urbano sem tomar conhecimento do referido código.

O Artigo 12º impõe o planejamento ambiental como medida para a adoção de normas legais, a utilização de tecnologias e a busca de alternativas para a conservação e preservação da Natureza. No Artigo 19º o Licenciamento Ambiental (LA), surge como uma necessidade para que se possa desenvolver atividades impactantes no espaço urbano. Este artigo cita a abertura de novas áreas (loteamentos e condomínios residenciais periurbanos), como passíveis incondicionais do LA. Assim, a não observância dos dispositivos do código implicará em sanções administrativas e os agentes impactantes responsabilizados legalmente.

Procurando resguardar o bem público, o Artigo 21º dispõe sobre a necessidade do LA para toda e qualquer ampliação de projeto anteriormente concedido e a impossibilidade de se conceder os referidos LA para qualquer pessoa (física, jurídica) que já tenha causado degradação ambiental no município, salvo se tenha feito as devidas reparações.

Os Artigos 68º e 69º tombam – a Sumaúma, árvore da espécie *ceiba pentandra*, de aproximadamente setenta e sete anos, situada na Praça Sumaúma e a Mata do Cazuzinha, este fato mesmo simbólico é um marco para a proteção ambiental na cidade, uma vez que os poderes públicos constituídos se mostram sensíveis à questão ambiental, assim, assumindo uma responsabilidade ambiental junto à comunidade local. Esse gesto, apesar de ser diminuto diante da degradação ambiental visível na malha urbana, é um começo, é uma fagulha que pode contagiar outros na perspectiva de conservar o que resta de verde (natureza) na cidade de Cruz das Almas. Sabendo-se que, o mercado imobiliário local pouco tem feito neste sentido, ao contrário tem retirado a vegetação local e removido o solo de diversos bairros para a implantação de seus projetos imobiliários.

Os Artigos 71º institui que o parcelamento do solo urbano em áreas com declividade originais, iguais ou superior a quinze por cento somente será permitido em caráter excepcional e se o empreendedor atender a exigências específicas determinada nesse CoMMA.

Assim, a prefeitura municipal deve fazer um esforço no sentido de manter a cidade ambientalmente equilibrada, mesmo diante das ações do mercado imobiliário, que a todo instante tem promovido transformações no espaço urbano e na forma de viver da população. Desse modo, analisou-se tão somente alguns Artigos do CoMMA de Cruz das Almas, procurando enfatizar os meandros que norteiam esse que é um tema de complexa análise. Mas reconhecidamente um importante instrumento de avaliação e análise da vida urbana. Dos poucos artigos analisados do CoMMA, procura-se corroborar com a literatura e com a sociedade diretamente envolvida nesse fenômeno.

4.2.4 Lei de Diretrizes do Saneamento Básico - LDSB

A Lei 2.512/2016 é um marco para a cidade de Cruz das Almas, a partir deste referencial o Poder Público municipal pôde finalmente ter um norteador para as suas metas, a forma e as regras de como lidar com um fator tão representativo e fundamental para a população local. Assim, os artigos são um instrumento legal para ter-se uma cidade mais higienizada, uma população mais saudável e principalmente uma cidadania mais plena no uso do espaço urbano.

A integralidade é o motor dessa lei, não há saneamento básico pela metade, em partes (oferta de água tratada X sem esgotamento sanitário, coleta de resíduos sólidos X lixões, pavimentação X esgotos expostos). Não se concebe desse modo a metade do serviço, uma fração. O todo é o objetivo principal. A Lei de Diretrizes do Saneamento Básico (LDSB) é um forte instrumento nesse direcionamento, perseguir esse norte não é uma opção, é um dever de todos e todas que lutam por uma sociedade mais igualitária.

O mercado imobiliário de Cruz das Almas tem transformado o espaço urbano, onde pode-se observar ruas e bairros planejados, arborizados, pavimentados e com outros serviços de infraestrutura básica, contudo, próximo a outras ruas onde o

saneamento básico ainda está longe de ser uma realidade. Ficou constatado que nos empreendimentos imobiliários não há sistema de coleta e tratamento de esgotos. As construtoras utilizam-se de fossas sépticas⁴² para dar vazão aos efluentes produzidos nos imóveis. Quem adquirir um lote ou uma parcela deverá, necessariamente, construir seu próprio sistema de armazenamento de dejetos.

Foi observado que o mercado imobiliário apresenta um certo desconforto quanto a referida lei, bem como esses agentes indicaram uma necessidade de se pensar a estatização dos serviços de abastecimento de água e tratamento de esgoto. Para essa categoria o mercado privado poderia oferecer serviços mais rápido e de maior eficiência para atender as necessidades dos empreendimentos imobiliários existentes nessa cidade.

4.2.5 Código de Obras e Edificações - COE

Esse Código de Obras e Edificações (COE) está amparado na lei municipal 11/2008, que institui todos os procedimentos para as “(Artigo 1º) construções, reformas e ampliações de edificações, efetuadas a qualquer título na área do município”. (COE, Cruz das Almas, 2019, p. 2). Nesse mesmo artigo os incisos “I - assegura o uso da edificação, suas condições de higiene, conforto ambiental, saúde e segurança através do emprego de técnicas, materiais adequados e do correto dimensionamento dos espaços; II - prioriza o interesse coletivo sobre o individual”. Observando a partir dessas normas, o município parece legislar de fato para a população como um todo, já no espaço urbano de Cruz das Almas essa coletividade ganha menos destaque, onde a fragmentação promovida pelo mercado imobiliário constrói uma cidade mosaico.

⁴² “No Brasil, 43% da população possui esgoto coletado e tratado e 12% utilizam-se de fossa séptica (solução individual), ou seja, 55% possuem tratamento considerado adequado; 18% têm seu esgoto coletado e não tratado, o que pode ser considerado como um atendimento precário; e 27% não possuem coleta nem tratamento, isto é, sem atendimento por serviço de coleta sanitário”. Agência Nacional de Águas. Disponível em: <http://atlas ESGOTOS.ana.gov.br/>. Acesso em 12/12/2021. As fossas sépticas não são as melhores medidas para a destinação dos efluentes, essa medida individual pode comprometer seriamente o solo, o lençol freático, nascentes e a balneabilidade.

Seguindo, o COE vai nortear todos os procedimentos para se construir no espaço urbano de Cruz das Almas, definindo os técnicos qualificados na forma da lei, oferecendo as licenças com as devidas responsabilidades e finalmente disponibilizado os alvarás definitivos.

Sempre acautelados na lei, as obrigações para o construtor instruem para a devidas cautelas, como a disponibilidade de tapumes e medidas de segurança dentro das obras, sendo terminantemente vedado a disposição de material ou entulho em via pública e/ou sobre os passeios. O Artigo 50º do COE institui que:

[...] aos infratores de quaisquer das disposições contidas nessa Lei e das normas dela decorrentes serão aplicadas as seguintes penalidades, precedidas sempre de notificação e do Auto de Infração, nos quais deverá constar a exigência da devida regularização:

- I - multa;
- II - embargo;
- III - interdição;
- IV - apreensão de materiais e equipamentos;
- V - demolição

Esse artigo sofre com a sua aplicabilidade devido a pessoalidade que ocorre na cidade pequena, em conversas com autoridades locais esses se posicionaram de forma bem clara, quanto ao constrangimento de se aplicar a devida penalidade ali previstas. As construtoras gozam de privilégios quanto a morosidade dos órgãos fiscalizadores, foi observado a disposição de restos de material de construções em locais impróprios, como ruas e sobre passeios. Dando prosseguimento o Artigo 55º assim institui:

Artigo 55º - Não caberá notificação, devendo o infrator ser imediatamente autuado quando:

- I - iniciar obra sem a devida licença do Órgão competente;
- II - iniciar obra em área de preservação permanente:

Quanto ao artigo acima ficou constatado que as construtoras e incorporadoras que produzem o espaço urbano de Cruz das Almas, tem se mostrado atentas a esta determinação legal. Contudo, em várias outras leis são no mínimo, negligenciadas, principalmente as que fazem alusão a questão ambiental.

Neste trabalho procura-se evidenciar e possibilitar um entendimento da abrangência das respectivas leis para a compreensão das transformações no/do espaço urbano. Essas leis têm papel fundamental na produção do espaço urbano, as

construtoras, incorporadoras e imobiliárias deverão, sempre, nortear os seus projetos, empreendimentos, pelas normas nelas contidas. O conteúdo da lei não pode ser dissociado da prática. A produção do espaço urbano deve ser realizada atendendo aos interesses da coletividade e respeitando os recursos naturais existentes na cidade.

4.2.6 Lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano - LPUSU

A Lei 10/2008, denominada de Lei de Parcelamento e Uso do Solo Urbano (LPUSU) foi instituída procurando normatizar a produção do espaço urbano. Essa talvez seja uma das mais importantes leis que rege as transformações na cidade de Cruz das Almas. A lei impõe que o parcelamento do solo urbano se dará mediante o loteamento e o desmembramento, desse modo utiliza-se da Lei Federal 10.257/2001 para a definição dessas duas formas de transformação do urbano e da cidade.

Os Artigos 3º e 4º vão descrever sobre os requisitos e impedimentos para a utilização do solo urbano, definindo de forma muito clara o que deve e o que não deve ser produzido nesses espaços citados no parágrafo anterior.

O empreendedor deverá apresentar os estudos técnicos necessários à obtenção das licenças de construção. Só a partir desta é possível que um empreendimento seja autorizado a iniciar as obras. Sempre respeitando o que determina o Código de Obras do município.

Adiante na Seção III trata-se especificamente dos loteamentos, oferecendo uma lista de normas a serem seguidas, onde os loteamentos deverão obedecer às ordens de caráter urbanístico e ambiental, respeitando as leis federais, estaduais e o Plano Diretor Municipal. As construtoras locais burlam tais determinações legais na medida que produzem um espaço urbano segregado e ambientalmente frágil.

No LPUSU nº 10/2008 no seu Artigo 5º, os incisos e alíneas definem que:

I - as áreas destinadas ao sistema de circulação, aos equipamentos urbanos e comunitários e as áreas verdes e de lazer serão doadas gratuitamente ao Município no ato do registro do parcelamento, independentemente de escritura pública de doação, e equivalerão a, no mínimo, 35% (trinta e cinco) da área total da gleba e atenderão aos seguintes percentuais:

a) as áreas verdes e de lazer corresponderão a, no mínimo, 15% (quinze por cento) da área total de gleba garantindo-se sempre a quota mínima de

45,00m² (quarenta e cinco metros quadrados) por unidade habitacional e a permeabilidade de 80%;

b) as áreas destinadas a equipamentos comunitários corresponderão a, no mínimo, 5% (cinco por cento) da área total da gleba;

II - nos parcelamentos destinados ao uso industrial cujas áreas dos lotes forem superior a 5.000m² (cinco mil metros quadrados), o percentual das áreas doadas ao Município poderá ser reduzida para 25% (vinte e cinco por cento) do total da gleba:

V - todo loteamento com 150 (cento e cinquenta) lotes ou mais deverá dispor de área destinada ao uso comercial e de serviços de, no mínimo, 2,0% (dois por cento) do total da gleba;

VI - todo loteamento deverá dispor de pelo menos uma via de acesso de veículos articulada à via de acesso principal do empreendimento;

IX - as parcelas deverão obedecer às seguintes disposições:

a) respeitar as dimensões mínimas estabelecidas na Lei do Plano Diretor;

b) fazer frente, obrigatoriamente, para logradouros públicos destinados à circulação de veículos ou de pedestres;

c) adotar a dimensão mínima de 5,00m (cinco metros) para a testada principal;

Com essas regras o legislador impôs uma disciplina sobre a forma de construir, não sendo possível ao construtor criar projetos alheios às determinações do poder público municipal. Em visita a loteamentos implantados na cidade de Cruz das Almas foi constatado o cumprimento de obrigações legais, contudo as ruas de acesso ainda carecem de investimentos para a consolidação dos empreendimentos. No Loteamento Bosque das Palmeiras (Rua da Embrapa, por exemplo) a rua principal de acesso é visivelmente degradada, necessitando de pavimentação asfáltica, uma vez que essa forma de pavimentação permite maior fluidez do trânsito. Esse loteamento apresenta muitas quadras e lotes, alguns já em construções das primeiras habitações, apesar da infraestrutura básica estar em fase de acabamento. O artigo 6º é assim posto:

[...] para a aprovação do loteamento promovido por particulares, será firmado um Termo de Acordo e Compromisso (TAC) entre o poder público municipal e o parcelador, no qual este se comprometerá a realizar às suas custas, sem qualquer ônus para a Administração Pública, todas as obras de terraplenagem, meios fios, rede de energia elétrica e iluminação pública, sistema de abastecimento de água potável, pavimentação, rede de esgoto, drenagem arborização e demarcação dos lotes, quadras e logradouros, tudo de acordo com os respectivos projetos aprovados, que depois de assinados, deverão ser lavrados perante o Oficial competente, para efeito de Registro do Parcelamento.

Esta é uma norma bastante peculiar, norteadora de grande parte da produção do espaço urbano da cidade de Cruz das Almas. Em trabalho de campo constatou-se a presença construtoras locais, que requerem esse TAC sempre que buscam as licenças para os seus empreendimentos. A cidade tem loteamentos em vários bairros,

principalmente no bairro da Embrapa e Lauro Passos, nesses as construções são mais visíveis, o direcionamento de maior expansão urbana, se faz também para o outro lado da rodovia federal BR 101⁴³, com a construção de loteamentos e condomínios fechados.

A lei também vai especificar que “fica proibido fechamento por cercas, muros e afins em qualquer loteamento existente ou a ser implantado no Município”, assim especifica o Artigo 8º, já no Artigo 9º “não serão admitidos remembramentos⁴⁴ nas Zonas Especiais de Interesse Social, exceto para implantação de equipamentos comunitários”. Como visto o fechamento de loteamentos é irregular e as ações de associações comunitárias nessa direção contrária o normatizado nesses artigos.

Como já foi discutido neste trabalho a cidade dispõe de lei própria para a construção de condomínios fechados. As construtoras deveram expressar claramente em seus projetos imobiliário a finalidade, se loteamentos planejados abertos ou condomínios residenciais fechados, cabendo a cada um dos empreendimentos a aplicação de lei específica.

A LPUSU vai apresentar mais outros artigos que caminham na direção de um espaço urbano planejado e voltado para a coletividade. Não permitindo que as construtoras e incorporadoras usem o espaço urbano sem medidas disciplinares. Essa lei vai especificar as normas para o licenciamento urbanístico, a consulta prévia, o licenciamento urbanístico simplificado, o licenciamento do parcelamento do solo urbano, dos estudos de impacto de vizinhança, bem como vai definir a fiscalização, as infrações e as penalidades para todos que constroem na cidade de Cruz das Almas.

As transformações no/do espaço urbano de Cruz das Almas são regidas por essa LPUSU, sem que as construtoras sejam impactadas, no sentido de, apresentar projetos com viés de integração social. Ao contrário, a formulação cada vez maior, de

⁴³ Destacando que o Plano Diretor Municipal é contrário à expansão nessa direção, voltando os seus esforços para o lado oposto a essa Rodovia Federal. O Plano Diretor apresenta mapas com indicativo preferencial de expansão.

⁴⁴ Remembramento é um procedimento administrativo que busca unificar dois ou mais loteamentos, o mais comum é o desmembramento, contudo, o empreendedor não poderá solicitar esse tipo de medida administrativa quando já estiver em fase de execução de um loteamento em áreas de interesse especial identificadas expressamente no Plano Diretor Municipal.

condomínios residenciais fechados tem se mostrado como um caminho sem volta nesta cidade.

4.2.7 Plano Diretor Municipal - PDM

Instituído a partir da Lei 12/2008, o Plano Diretor Municipal (PDM) trouxe muitas inovações e normativas para todos que constroem a cidade. “Apesar de se apresentar muito defasado, necessitando urgentemente de uma atualização, esse PDM é capaz de atender a cidade por mais um tempo, contudo deve ser logo atualizado, para ficar contemporâneo e a prefeitura está fazendo a sua parte”, destaca o ex-secretário municipal de Planejamento Urbano, como visto o PDM que iremos destacar a seguir deve passar outra vez pelo crivo da sociedade civil organizada, por um forte e grande debate no legislativo municipal e deste modo atualiza-se para atender as novas demandas da sociedade, principalmente no que convencionou se chamar de “novo normal”, o pós Covid-19 tem que ser seguramente analisado quando da atualização deste PDM.

O Plano atual traz consigo ideias e normas para um município e uma cidade planejada respeitando valores culturais e ambientais, valorizando o cidadão e propondo um crescimento econômico para o bem de toda a sociedade. A seguir destacar-se-á alguns dos pontos relevantes deste PDM para discutir-se o mercado imobiliário e suas ações.

O PDM começa com uma série de mapas ilustrativos, destacando-se, os mapas de recuperação e monitoramento ambiental, o de programas e projetos, o de estruturação espacial, o de sistema viário, macrozoneamento, zoneamento, o de zonas especiais de interesse social, o de incidência dos instrumentos da política urbana.

Destacam-se os mapas de nº 3 (estruturação espacial) com a definição da estruturação da ocupação, definindo as áreas de “estímulo à expansão”, “controle da expansão” e da “reversão da tendência à expansão”, esse mapa apresenta também o novo terminal, o museu do fumo, espaço do São João e o limite urbano. O mapa de nº 6 (zoneamento) que vai representar, as zonas de ocupação consolidada (ZOCON), a zona de expansão prioritária (ZEP), a zona de expansão secundária (ZES), a zona

de proteção integral (ZPI), as zonas de uso com potencial de incômodo (ZUPI), as zonas de transição urbana - rural (ZTUR), a zona especial do centro (ZEC) e as zonas de especial interesse do terciário (ZEIT). O outro enfoque vai para o mapa de nº 8 (incidência dos instrumentos da política urbana) destacando os lugares para a aplicação do parcelamento, edificação ou utilização compulsória⁴⁵, IPTU progressivo, desapropriação, outorga onerosa⁴⁶, transferência do direito de construir e operações urbanas consorciadas⁴⁷.

Dando seguimento o PDM apresenta os princípios orientadores, os objetivos e as diretrizes estruturantes, a partir destas normas os artigos subsequentes buscam a consolidação de uma sociedade mais igualitária dispondo de seus direitos e podendo usufruir dos equipamentos urbanos públicos da melhor forma possível. No Artigo 5º inciso I estabelece a garantia do direito à cidade “considerando como o direito à moradia, a segurança da posse, a infraestrutura, serviços urbanos, ambiente equilibrado, cultura, lazer, saneamento básico, direito ao trabalho, espaços públicos de qualidade e acessibilidade”. Desse modo vai ser elaborada leis firmemente atreladas ao crescimento social.

Como diretrizes para o espaço urbano de Cruz das Almas é estabelecido os seguintes campos a partir do Capítulo V, Seção I, Artigo 9º: “I - desenvolvimento econômico e social; II - qualificação ambiental; III - estruturação urbana; IV - gestão” (Cruz das Almas, PDM. 2008, p. 5) a partir daí é feito um esforço para se pensar a cidade de forma plena, sem deixar de citar que o social está no centro das atenções.

A primeira parte do PDM vai apresentar as diretrizes gerais para a melhor estruturação urbana (Capítulo V, Seção IV) e oferecer as diretrizes específicas (Artigo 22º) para essa estruturação urbana, sempre com ênfase para a utilização do solo urbano, a questão habitacional e a ambiental à frente destas diretrizes. Prosseguindo

⁴⁵ Utilização compulsória - Norma (CF de 1988 e Lei 10.257/2001) que estabelece a obrigatoriedade do proprietário a dar função social a sua propriedade urbana.

IPTU progressivo - Norma instituída pela CF de 1988 em seus Artigos 156º e 182º e regulamentada pela Lei 10.257/2001, buscando compelir a ociosidade dos imóveis urbanos.

⁴⁶ Outorga onerosa - possibilidade de construir acima do que é permitido, mediante o pagamento para a fazenda pública municipal, respeitando o que é estabelecido no Plano Diretor Municipal.

⁴⁷ Operações urbanas consorciadas - intervenções no espaço urbano com a participação do Poder Público Municipal, a iniciativa privada e/ou a sociedade civil organizada desenvolvendo projetos urbanísticos

(Título III, Capítulo III) tratar-se-á do sistema viário propondo novas medidas e estabelecendo critérios mais claros para as áreas de expansão urbana com destaque para a melhoria do sistema do transporte público.

O PDM trouxe o macrozoneamento da cidade, assim o Artigo 38º divide a cidade de Cruz das Almas em onze zonas já especificadas neste trabalho. No Artigo 44º, inciso V determina a "proibição de empreendimentos imobiliários, industriais e de comércio" nas zonas de proteção integral (ZPI) reforçando a necessidade de proteção deste que é o setor mais vulnerável do espaço urbano.

Nessa direção o PDM também faz salutar referência aos instrumentos de política urbana, quando institui o Artigo 55º que assim normatiza:

Artigo 55º - Serão utilizados os seguintes instrumentos para o cumprimento da função social da propriedade:

I - normas de uso e ocupação do solo, dispostas nos artigos 50 a 59 desta Lei;

II - usucapião especial de imóvel urbano;

III - direito de superfície;

IV - estudo de impacto ambiental;

V - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;

VI - IPTU progressivo no tempo;

VII - desapropriação com pagamento em títulos;

VIII - outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso;

IX - transferência do direito de construir (TRANSCON);

X - operação urbana consorciadas;

XI - consórcio imobiliário;

XII - direito de preempção;

XIII - zoneamento;

XIV - concessão de uso especial para fins de moradia e concessão de direito real de uso.

Parágrafo único - os instrumentos previstos nos incisos II e III deste artigo deverão ser aplicados de acordo com o disposto nos artigos 9º a 14 e 21 a 24, respectivamente, da Lei Federal 10.257 de 11 de julho de 2006 (Estatuto da Cidade). (Cruz das Almas, PDM. 2008, p. 34).

Com estes instrumentos políticos a administração pública municipal tem a capacidade normativa de fazer a cidade de Cruz das Almas um lugar de possibilidades sociais e ambientais para a sua população. Esses instrumentos bem aplicados, com o total rigor da lei, sem oferecer vantagens e/ou favores, é capaz de quebrar barreiras e propor uma cidade voltada para a comunidade.

O Artigo 69º determina que “o Poder executivo municipal poderá aplicar o instrumento do consórcio imobiliário, além das situações previstas no artigo 46^{o48} do Estatuto da Cidade, para viabilizar empreendimentos habitacionais nas áreas objeto da aplicação dos instrumentos previstos nesta Lei”.

Desse modo o PDM tem se comprometido em enfrentar um dos graves e mais severos dilemas para o Poder municipal, a questão habitacional. Esse é um gargalo que tem imposto a fragmentação do espaço urbano. Não resolver esse dilema é perpetuar uma cidade arquipélago. Ao longe uma cidade universitária, de ruas largas e planas, arborizada e com um ar de tranquilidade, onde a paz reina quase que absolutamente, contudo, ao se aproximar verás uma cidade que dispõe de mecanismos legais (eficientes) contudo, padecendo de uma razoável aplicabilidade das referidas normatizações, principalmente o exposto no PDM.

Para finalizarmos a leitura desse PDM reconhecendo que o mesmo é muito maior do que foi apresentado, tão somente deu-se destaque às normas que impõe forte impacto na vida e no social das pessoas que aqui residem.

Assim dá-se ênfase final aos programas⁴⁹ instituídos pelo PDM no que visa a questão do habitar:

⁴⁸ Lei 10.257/2001, Artigo “46º - § 1º Considera-se consórcio imobiliário a forma de viabilização de planos de urbanização, de regularização fundiária ou de reforma, conservação ou construção de edificação por meio da qual o proprietário transfere ao poder público municipal seu imóvel e, após a realização das obras, recebe, como pagamento, unidades imobiliárias devidamente urbanizadas ou edificadas, ficando as demais unidades incorporadas ao patrimônio público. (Redação dada pela Lei 13.465/2017)”.

⁴⁹ Programa - é uma proposta ampliada de intervenção. Possui um planejamento para o seu desenvolvimento, contém subprogramas e projetos.

Subprograma - é uma fração de um programa. Está relacionado a um programa maior.

Projeto - é uma ação de um grupo de pessoas, com uma meta definida, tem um roteiro a ser seguido, pode ou não está relacionado a um programa.

Quadro 1 - Programas e projetos instituídos no PDM de Cruz das Almas - 2008

Projeto parques urbanos	Preservação das áreas verdes das vertentes e vales que contornam a zona urbana. Criação do parque do Cazuzinha e do parque da Fonte do Doutor...
Programa cidade ao alcance de todos	Voltado para a acessibilidade e mobilidade. Melhoria e criação de novas vias. Melhoria imediata do transporte público...
Programa de urbanização e melhorias nos bairros e nucleações	Criação de áreas de lazer e esporte. Requalificação das calçadas e praças, melhoria da limpeza pública. Melhoria da iluminação, esgoto e abastecimento de água...
Subprograma de habitação de interesse social	Atendimento do déficit qualitativo e quantitativo de moradias. Ações de produção, melhoria e regularização das habitações...
Programa “Praças: A Alma de Cruz”	Requalificação e construção de praças. Construção de quadras poliesportivas...
Projeto de arborização urbana	Plantio de espécies da flora local. Plantio em projetos imobiliários e criação de cooperativas para a produção de mudas.
Projeto de requalificação da área central	Plano de reestruturação da área central da cidade até a avenida Getúlio Vargas (RFFSA).

Fonte: Cruz das Almas, PDM. 2008. Adaptado pelo autor.

Esses programas instituídos pelo PDM se fazem mais que necessários, contudo, precisam ser revistos como já foi exposto, o pós-Covid-19 é uma realidade e a gestão municipal não deve permanecer inerte, os programas precisam passar por uma atualização com intenso debate por parte do Legislativo Municipal e da sociedade

civil organizada. Agora, mas que nunca, a utilização de tecnologias, redes sociais, meios de comunicação e informação devem pautar os debates. Esse é um novo começo.

4.2.8 Sobre as leis federais e municipais

As leis federais e municipais que são analisadas neste capítulo são balizadoras para o entendimento da dinâmica social e ambiental urbana. A cidade de Cruz das Almas tem a sua transformação, os seus meandros e a sua forma de crescimento, com isso não se assume o isolamento, mas se evidencia as particularidades da cidade em estudo, essa cidade aqui analisada tem uma vida própria e neste caso as leis são aplicadas conforme as suas necessidades.

A cidade, independentemente de sua dimensão, que seja pequena, média ou grande, guarda as suas peculiaridades. No caso em estudo, a especificidade está nas ações do mercado imobiliário, muito característico (por ser essencialmente) local. Não resta dúvida de sua importância econômica para a produção do espaço urbano, o fato de ser uma empresa local, em momento algum a diminui.

Ao contrário, por ser uma construtora e/ou incorporadora da cidade tem a percepção mais ativa dos desejos e vontades da população local. Com isso se desenvolve com bastante propriedade os negócios no chamado “contrato de gaveta”. Essa forma de negociação dar-se-á diretamente entre as incorporadoras ou construtoras e o consumidor dos imóveis, dos lotes ou das parcelas. Assim, em acordo, fazem um documento entre particulares onde assinam o vendedor, o comprador e mais duas testemunhas, escolhidas de comum acordo.

Essa documentação não é registrada em cartório⁵⁰, mas tão somente se reconhece a firma em cartório dos signatários ali assinados, em alguns casos nem mesmo essa simples formalidade é feita. Segundo fontes pesquisadas, essa é a principal forma de negociação entre os consumidores locais e as imobiliárias que fazem a intermediação dos negócios.

⁵⁰ Há casos em que não se faz o registro em cartório de imóveis com o Oficial competente, garantindo mais legalidade ao processo de compra e venda, bem como é uma forma de se livrar dos dentes do leão - Receita Federal do Brasil (RFB).

As leis federais e as municipais têm um papel preponderante na regulação da produção do espaço urbano e assim marcam as cidades com suas normas e permitem uma construção dentro de um mínimo de responsabilidade social e ambiental.

Vale destacar as Leis 6.766/1979 - parcelamento do solo urbano -, a Lei 10.257/2001- Estatuto da Cidade -, a Lei 12.305/2010 - resíduos sólidos -, A lei 12.587/2017 - mobilidade urbana - e a 13.465/2017 - regularização fundiária rural e urbana. No viés municipal destacam-se as Leis 10/2008 - parcelamento e uso do solo -, a Lei 11/2008 - código de obras e edificações e a Lei 12/2008 - plano diretor municipal.

A partir dessas leis o poder público municipal, ao seu querer, pode marcar a sua gestão de forma a inserir na sociedade o conceito de cidadania plena ou adotar uma política de governo no âmbito da gestão participativa, ao seu querer a administração municipal constrói uma cidade para todos ou para poucos.

Ao findar as leituras dessas leis em especial às citadas no parágrafo anterior pode-se denotar que os legislativos federal e municipal municiaram os governos e a sociedade civil organizada para construir uma cidade mais igualitária. O fato ocorrido ou melhor a dinâmica que ocorre na cidade de Cruz das Almas é um descaso ou falta de cumprimento das leis existentes.

Percebe-se que para garantir o uso justo do espaço urbano do ponto de vista social e ambiental é necessário superarmos o descaso na aplicação das leis que orientam as questões ambientais na cidade. A devastação e a retirada do solo sem maiores cuidados técnicos parece ser um entrave para a gestão pública municipal. Como muitas outras leis, essas em destaque neste trabalho também são negligenciadas, principalmente as de caráter ambiental. O mercado imobiliário tende a atuar na busca pela maximização dos seus lucros, resultando em atividades impactantes para a cidade e para o urbano. A transformação no/do espaço urbano de Cruz das Almas guarda uma especificidade marcante que é, a valorização acentuada do solo urbano.

5 VALORIZAÇÃO DE TERRA URBANA

São nos pressupostos apresentados por Harvey (2005) que procuramos compreender as dinâmicas espaciais da cidade de Cruz das Almas. Nessa cidade como afirma Harvey (2005), “Não se comercializa a terra, o recurso natural ou o local de qualidade singular, mas a mercadoria ou serviço produzido por meio do seu uso. [...] A escassez se cria pela retenção da terra ou do recurso para uso presente, especulando-se sobre valores futuros. (Harvey, 2005, p. 220). Desse modo, o espaço urbano da cidade em estudo vai se fechando, formando-se a partir daqueles que detém o solo e uma outra parte, por aqueles que podem pagar por essa mercadoria tão valiosa que é o solo urbano.

Na cidade de Cruz das Almas a retenção do solo urbano por uma pequena fração da população, faz com que, de fato, um número grande de habitantes não tenha êxito na obtenção da tão sonhada casa própria⁵¹. A especulação - por parte das construtoras e incorporadoras locais - do solo tem se evidenciado nesta cidade de forma surpreendente, o fato chega a ameaçar o equilíbrio urbano e a urbanidade, uma vez que, concentra-se nesse espaço urbano toda essa massa de excluídos e de segregadores, vivendo de forma perceptivelmente fragmentada, cada grupo, cada classe social sabendo os seus limites de ação na cidade. Como assim afirma:

A especulação fundiária não é assim de interesse dos proprietários dos meios de produção. Interessa, no entanto, aos proprietários fundiários: A retenção da terra cria uma escassez de oferta e o aumento de seu preço, possibilitando-lhes ampliar a renda da terra. Esta prática gera conflito entre proprietários industriais e fundiários. (CORRÊA, 1995, p. 14).

Assim, como defende Corrêa (1995), não se comercializa a terra, o lote, a parcela, o terreno, se comercializa, de fato, um recurso, um objeto de valor – o solo urbano - em uma cidade construída sobre uma geomorfologia de tabuleiro, com oferta de terrenos rurubanos e urbanos significativos em tamanhos e localização, a escassez do solo urbano é dessa forma artificialidade do mercado para ao seu modo lograr êxito

⁵¹ O Brasil tem um déficit habitacional de 5.870.041 (2018) e 5.876.699 (2019); Na Bahia o déficit habitacional é da ordem de 413.543 (2018) e 414.109 (2019). Destacando que as faixas de até 5 salários mínimos concentram mais de 95% do déficit habitacional no Brasil. (Fundação João Pinheiro (FJP), 2012).

em seus objetivos, em seus projetos, principalmente nos empreendimentos imobiliários lançados nessa cidade.

Quadro 2 - Preço do m² de imóveis, parcelas e lotes em Cruz das Almas/BA – 2021

LOGRADOURO	TIPO DO INVESTIMENTO	PREÇO POR M²
Loteamento Morada do Parque	Lote	254,00
Loteamento Bosque das Palmeiras	Lote	366,00
Rua da A da Embira	Imóvel	462,00
Condomínio Golden Ville	Parcela	500,00
Condomínio Parque Bela Vista	Parcela	500,00
Rua Rubens de Oliveira	Lote	607,00
Avenida Juracy Magalhães	Lote	914,00
Rua João Gustavo Lima	Imóvel	1047,00
Avenida Juracy Magalhães	Imóvel	1111,00
Rua da Embrapa	Imóvel	1111,00
Rua Esmeraldo Elias de Jesus	Imóvel	1607,00
Rua Gov. ACM	Imóvel	1800,00
Rua da Embrapa	Imóvel	2000,00
Rua Rubens de Oliveira	Imóvel	2279,00
Praça Se. Temístocles	Lote	2331,00
Rua da Embrapa	Imóvel	2400,00
Rua Crisógno Fernandes	Imóvel	2500,00
Praça Sen. Temístocles	Lote	2748,00

Fonte: Elaborado pelo autor (2021).

A valorização acentuada do solo urbano cria uma massa inevitável de segregados, de cidadãos, que ficam alheios aos serviços sociais mais imediatos. A fuga da população pobre para as áreas mais distantes do centro o aleija dos serviços como educação, transporte público, saneamento básico, água tratada, iluminação

pública, lazer, enfim, essa parcela da população é conduzida a uma subutilização da cidade.

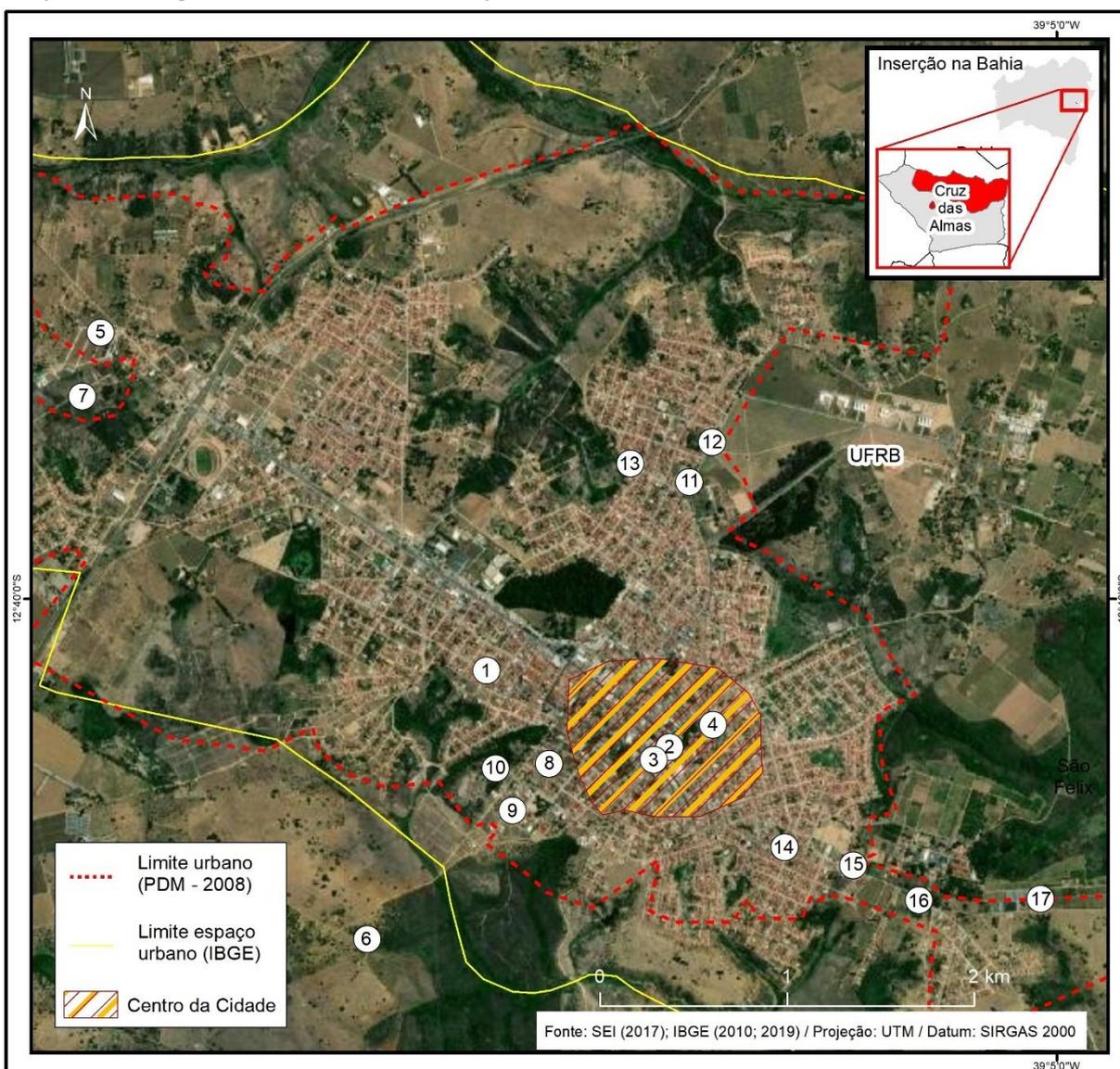
Esses preços demonstrados na tabela acima e no mapa a seguir demonstram a inviabilidade diante da necessidade de morar, de habitar, de parte da população, essa ficara relegadas as habitações informais e como já descrito, desprovidas de infraestrutura social adequada. Esses preços e sua espacialização são fortemente usados pelo mercado imobiliário para se apropriarem do solo urbano. Do centro a periferia, de norte a sul, a cidade vai oferecer oportunidades para o mercado imobiliário construir uma cidade ao seu modo e a valorização da terra urbana é um instrumento muito bem utilizado.

O mapa 5 é um espelho do quadro 2, onde evidenciamos preços de imóveis, de lotes e de parcelas, serve, também para ilustrarmos a localizações dos empreendimentos mencionados acima. Esse mapa especializa os preços praticados na cidade de Cruz das Almas no ano de 2021, desse modo possibilitando compreender a dinâmica de construção e transformação da cidade e suas implicações na formação de um espaço urbano.

O Bairro da Embira por ser afastado do centro da cidade, na escala cartográfica escolhida, para melhor visualização da espacialidade dos preços por metro quadrado não pôde ser contemplado. Ficando de fora e mostrando o quanto é dificultoso para a população pobre viver nesse espaço urbano. Se o preço do terreno ou do imóvel são mais possíveis, bem como a presença de projetos habitacionais do Governo Federal se fazem presentes, a locomoção dessa população fica seriamente comprometida. A mobilidade urbana nesse caso é um grande obstáculo a ser vencido.

Este mapa, em sua área mais central identificados pelos nº 1, 2, 3 e 4 e seus adjacentes os nº 8, 9 10, 14, 15 e 16 permite inferir um contexto de valorização acentuado do solo urbano nesta cidade. Esse fato corrobora para compreendermos como é difícil para as classes menos abastadas financeiramente conseguir uma habitação na área central da cidade.

Mapa 5 - Preços de imóveis, lotes e parcelas em Cruz das Almas – 2021



LOCALIZAÇÃO E PREÇO POR m² DE LOTES, PARCELAS E IMÓVEIS

1. Rua Crisógno Fernandes: Lote - R\$ 2500,00/m ²	7. Loteamento Morada do Parque: Lote - R\$ 254,00/m ²	13. Rua Esmeraldo Elias de Jesus: Lote - R\$ 1607,00/m ²
2. Praça Senador Temístocles: Lote - R\$ 2748,00/m ²	8. Rua Rubens de Oliveira: Lote - R\$ 607,00/m ²	14. Rua da Embrapa: Imóvel - R\$ 1.111,11/m ²
3. Praça Senador Temístocles: Lote - R\$ 2331,00/m ²	9. Rua Rubens de Oliveira: Lote - R\$ 2.279,00/m ²	15. Rua da Embrapa: Imóvel - R\$ 2.000,00/m ²
4. Rua João Gustavo Lima: Lote - R\$ 1047,00/m ²	10. Rua Gov. ACM: Lote - R\$ 1800,00/m ²	16. Rua da Embrapa: Imóvel - R\$ 2.400,00/m ²
5. Condomínio Golden Ville: Parcela - R\$ 500,00/m ²	11. Avenida Juracy Magalhães: Lote - R\$ 1111,00/m ²	17. Loteamento Bosque das Palmeiras: Lote - R\$ 366,00/m ²
6. Condomínio Parque Bela Vista: Parcela - R\$ 500,00/m ²	12. Avenida Juracy Magalhães: Lote - R\$ 914,00/m ²	

Fonte: SEI (2017); IBGE (2010). Elaborado pelo autor.

Já os condomínios fechados – nº 5 e 6 – por apresentarem uma infraestrutura completa e parcelas de tamanhos superior a 350m² os preços ficam muito aquém da maioria da população local. Os equipamentos de uso coletivo disponibilizados, como quadras poliesportivas, campo de futebol, espaço de convivência e de festas, bem como academia e piscinas, além do consagrado muro de alvenaria fazem desses espaços localizados na periferia da cidade - com destaque para o Condomínio Golden Ville que fica do outro lado da BR 101 - terem os preços elevados e não permitir a construções de habitações sem que atenda a um padrão arquitetônico pré-determinado. As áreas localizadas na franja da cidade, que antes abrigavam majoritariamente a população excluída, agora é apropriada pelo mercado imobiliário na produção de condomínios para a população de alta renda.

A espacialização demonstrada neste último mapa evidência uma cidade com um espaço urbano de fato, pequeno, contudo, os preços do solo elevados. Pode-se destacar tão somente o bairro da Embira e os loteamentos (nº 7 e 17) como espaços ainda acessíveis para um contingente populacional mais significativo, esses loteamentos estão nas franjas leste e oeste da cidade. Sendo assim, seus futuros moradores deverão dispor de meios para se deslocarem até o centro da cidade, onde se concentra a maioria dos empregos. No bairro da Embira, necessariamente os moradores precisam se deslocar através de modais motorizados, uma vez que, o trajeto é longo e ultrapassa facilmente mais de uma hora de caminhada, sem considerar o cansaço físico, o tempo perdido e as mudanças do tempo.

Assim, esse cenário de busca por um espaço urbano integrado e mais justo socialmente é sucumbido diante da especulação imobiliária, essa ultrapassando os limites impostos no PDM cria uma cidade espacialmente injusta e fragmentada. A distribuição do preço do m² no espaço urbano de Cruz das Almas não dever ser um pretexto para mantermos a cidade no caminho que se apresenta, esse norte é visível até para os que pouco querem enxergar o espaço urbano dessa cidade pequena.

Os nº 14, 15 e 16 por sua aproximação da EMBRAPA, torna-se em uma das áreas de maior especulação da cidade, os imóveis à venda bem como, os terrenos e lotes existentes na área são ofertados a preços bem diferenciados, deixando evidente a importância desse órgão federal de pesquisa para a construção da cidade.

A renda evidenciada na tabela 7 não se firma como suficiente para poder o cidadão habitar e usar a cidade em sua plenitude. Diferente da renda per capita já

descrita neste trabalho, essa se mostra insuficiente para atender as necessidades de parte substancial da população. Desse universo, 58,72% da população local ganham até 5 salários mínimos, valor esse insuficiente para adquirir uma habitação em seu sentido mais pleno.

Tabela 7: Renda mensal da população de Cruz das Almas – 2000 / 2010

CLASSES DE RENDIMENTO MENSAL	ANO 2000	ANO 2010	TOTAL EM % - 2010
Até 1 salário mínimo	13449	21085	41,96
Mais de 1 a 2 salários mínimos	5413	5428	10,80
Mais de 2 a 3 salários mínimos	1626	1519	3,02
Mais de 3 a 5 salários mínimos	1584	1480	2,94
Mais de 5 a 10 salários mínimos	1287	1171	2,33
Mais de 10 a 20 salários mínimos	410	449	0,89
Mais de 20 salários mínimos	235	95	0,18
Sem rendimento	19312	19021	37,85
Total	43316	50247	100

Fonte: IBGE, 2021. Elaborado pelo autor (2021).

As parcelas disponibilizadas nos condomínios estudados apresentam um valor médio de 180.000,00 (cento e oitenta mil reais) com tamanho de 360m². Desse modo a tão sonhada proteção social, segurança ou viver perto da natureza, será restrita aos poucos cidadãos que podem pagar por esse terreno. No condomínio fechado as habitações devem seguir regras de arquitetura, levando os preços ainda mais para o alto, dificultando a presença de classes diversas nesses espaços fechados. A exclusividade e a aproximação de uma mesma classe social são um grande atrativo desses espaços fechados para residência.

Um lote na rua Rubens de Oliveira, por exemplo, custa em torno de 400.000,00 (quatrocentos mil reais) valor esse que uma família com renda de um salário mínimo

levaria cerca de 30 anos só para comprar o lote⁵². Desse modo os preços são fruto de uma sociedade marcada por uma especulação imobiliária muito forte, que conduz a uma estratificação bem desigual nessa cidade pequena. A valorização da terra urbana se firma como um processo de mercado para atender aos interesses do mercado imobiliário.

No centro da cidade de Cruz das Almas, mais precisamente na Praça Senador Temístocles existem dois terrenos disponíveis para venda, o primeiro com cerca de 655m² está avaliado em R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais), onde o preço do metro quadrado fica em R\$ 2.748,00 (dois mil, setecentos e quarenta e oito reais), o segundo avaliado em R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais) e o metro quadrado por R\$ 2.331,00 (dois mil, trezentos e trinta e um reais) esse terreno possui 429m².

A partir da perspectiva destes dois terrenos, o valor cobrado fica muito aquém da maioria da população local, o desejo de ser empreendedor, por exemplo, fica impossibilitado diante dos preços. Esses dois terrenos localizados nessa área privilegiada da cidade, tem servido para especulação imobiliária, e também, como fonte de referência para demais preços do metro quadrado na cidade. Pois, sempre que se busca um terreno ou imóvel nas imediações dessa praça, os preços são logo referenciados como um marco, uma fonte segura de que os valores apresentados são reais e totalmente condizentes com a realidade da cidade.

Como visto na tabela 6 e no mapa 5, os lotes e imóveis próximos à EMBRAPA e a UFRB tem os preços mais elevados, esses equipamentos públicos tem destaque para a sociedade local que os qualificam como um dos mais importantes endereços. Neste cenário o mercado imobiliário vai agir de forma intensa, principalmente inflacionando qualquer possibilidade de comércio. Aluguel ou venda de imóveis são visto pelo mercado como uma valiosa fonte de renda, onde não deve ser desprezada e a busca pelo lucro sempre maximizada.

Do outro lado, desse cenário, encontra-se o bairro da Embira, onde pode-se encontrar imóveis por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais) em um terreno com

⁵² Acumulando um salário mínimo à valores de hoje – 1.100,00/maio de 2021 – uma família levaria em torno de 363 meses para acumular 400.000,00. Se a família ganhar até 3 salários esse valor representaria 1/3 de sua renda total, no caso de ganhar 5 salários mínimos esse percentual é de 20% do total arrecadado. Evidenciando o quão difícil é a tão sonhada casa própria nessa cidade.

aproximadamente 120 metros quadrados. Na outra extremidade da cidade no Loteamento Bosque das Palmeiras pode-se encontrar lotes de 150 metros quadrados por R\$ 55.000,00 (cinquenta e cinco mil reais) assim, a cidade vai sendo transformada, construída à medida que o capital se faz presente.

Vale reforçar que o bairro da Embira é o mais afastado do centro da cidade – como pôde ser observado no mapa 3 -, do centro da cidade ao referido bairro tem uma distância média de 7,2km, sendo que destes, 4,1km são na rodovia federal BR 101. Expondo a sua população a todo tipo de perigo e, principalmente, a um custo financeiros para essas famílias pobres, uma vez que, essas precisam se deslocar diariamente para o referido centro em busca de emprego e renda. Neste bairro é visível a carência de serviços públicos como pavimentação asfáltica/paralelepípedo, arborização, espaço de lazer e cultura, segurança, emprego/renda, educação e saúde.

Nos loteamentos Bosque das Palmeiras e Morada do Parque apesar de estarem afastados do centro da cidade apresentam uma infraestrutura básica em construção, como pavimentação das ruas, rede de esgoto e água tratada, iluminação pública, arborização e melhoria das vias de acesso. Os preços praticados nos referidos loteamentos são ofertados como uma grande oportunidade, visto os preços praticados nos bairros mais centrais, contudo, deve-se apontar que o tamanho dos lotes são demasiadamente pequenos, dificultando, por exemplo a construção de casas soltas⁵³.

Continuado a analisar a tabela e o mapa acima, identificamos duas parcelas, seis lotes e dez imóveis. Vale destacar que há uma maior oferta de imóveis à venda, os lotes são seguramente retidos para especulação imobiliária, pois, se apresentam em pequena oferta, mesmo sendo constatados um número significativos desses terrenos no espaço urbano da cidade. Nos condomínios fechados foi identificado uma quantidade significativa de parcelas, contudo só uma pequena quantidade é ofertada para negócios. Como afirmado por Harvey no início deste capítulo, a retenção é quem promova a escassez, e essa valorização da terra urbana.

⁵³ Casas soltas é a denominação dadas às construções que guardam uma distância não inferior a 1,5 metros para cada lado da construção. Esse fato é de vital importância para a qualidade da habitação, uma vez que possibilita a iluminação natural, ventilação, facilidade para reparos e consertos, o que valoriza o imóvel e principalmente garante melhor qualidade de vida.

A especulação imobiliária, nesse caso se mostra muito evidente, a tabela 6 e o mapa 5 são referências para entendermos a dinâmica dessa cidade pequena. Os preços praticados pelo mercado vão de encontro à realidade de seus limites imediatos. Neste caso, o preço contribui para o surgimento de uma periferia, marcada pela informalidade. Pensar em imóveis ou terrenos com preços superiores a 2.000.000,00 (dois milhões de reais) não condiz com a realidade de uma cidade pequena do interior da Bahia. No caso de Cruz das Almas essa é uma realidade que o mercado imobiliário administra com muita determinação.

Assim, conduzimos nossos esforços na tentativa de enxergar a cidade com suas dimensões mais variadas, e neste cenário a tabelas 6 e 7 evidenciam uma cidade para poucos. Os lotes, as parcelas e os imóveis das áreas centrais e outros mais bem localizados na malha urbana vão estar disponíveis para não mais que 3,4% da população local. Esse fato, por se só, já evidencia a cidade em estudo, deixa claro o seu grau de exclusão social e aponta para uma cidade onde poucos podem viver de forma plena, utilizando-a e fazendo valer os equipamentos urbanos públicos e privados.

A tabela 7 demonstra que parte substancial da população, ou seja 79,81% no ano de 2010, não tiveram renda suficiente nem para prover-se em suas necessidades básicas e sociais. Desse modo, o solo urbano, a “mercadoria em escassez”, se mostra como algo intangível e dificilmente acessível para esse grande contingente populacional.

Neste cenário criado pela valorização da terra urbana, analisado por Corrêa (1995) e Harvey (2005) quando estes mostram que a retenção é uma construção do mercado para obtenção de lucros e de sobrelucros. E no caso dessa cidade, uma cidade pequena, que ainda possui terrenos disponíveis para novas construções na principal avenida da cidade - av. Getúlio Vargas - que dá acesso a sua parte central, percebe-se desse modo, como o mercado imobiliário manipula e promove a produção capitalista do espaço urbano, transformado e construindo a cidade.

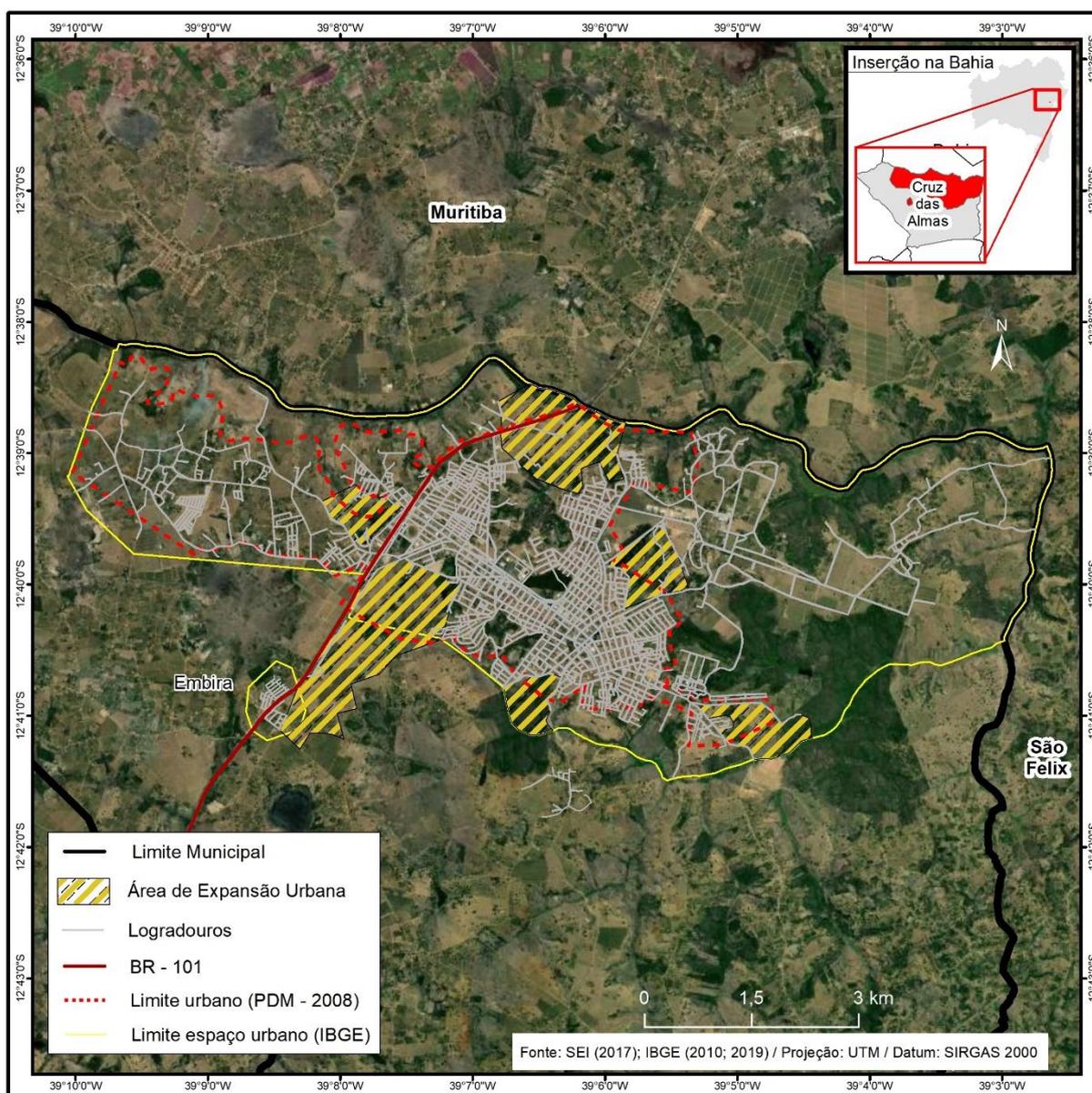
Analisando a valorização do solo urbano, apreende que a cidade é pensada, elaborada por agentes capitalistas, nesse caso o mercado imobiliário. Esses agentes unidos ou de forma fragmentada promovem uma segregação entre os habitantes locais, fato esse preocupante e severamente penetrante nos seios das relações urbanas. Preocupante, pois dividindo a sociedade, a ideia de coletividades e de

comunidade são sucumbidas, trocadas por sentimentos de não pertencimento. Assim, o solo urbano é levado a uma valorização de algumas áreas, intencionalmente para excluir os indesejáveis, aqueles que são diferentes (pobres, negros, ciganos, forasteiros, imigrantes), e que não são capazes de estar no grupo dos que possuem renda, detentores de status social de classe média/alta.

O solo urbano quando valorizado, com um sobrepreço, é uma conquista do mercado imobiliário. Entretanto, deve-se destacar que é uma vitória do mercado e não contribui para o social. Este mercado se destaca sempre que consegue lucrar a mais do que estava previsto. Nesse cenário, o objetivo é claro e inequívoco, o lucro sobre o solo urbano, sobre o que ele representa, nesse caso a cidade de Cruz das Almas ganha corpo e alma e se materializa diante dos objetivos dos vários agentes do mercado imobiliário.

Para Villaça (2001), a cidade tende a tomar um caminho de urbanização e os padrões seguem algumas combinações, esse autor vai destacar possíveis caminhos que a cidade pode tomar. Nesse contexto o autor dar destaque às camadas de alta renda, nesta perspectiva de simbologia e procurado compreender o espaço da cidade de Cruz das Almas podemos inferir que essa cidade tende “a crescer em direção às áreas que apresentam uma região rural livre e aberta afastando-se dos becos sem saídas bloqueadas por barreiras naturais ou artificiais” (VILLAÇA, 2001, p. 317) o autor dá destaque, ao afirmar que as classes mais altas tendem a crescer ao longo de “linhas mais rápidas de transportes” (Villaça, 2001, p. 318) como é verificado também na cidade de Cruz das Almas e demonstrado no mapa abaixo:

Mapa 6 - Áreas de expansão urbana de Cruz das Almas



Fonte: SEI (2020); IBGE (2021). Elaborado pelo autor.

Essas áreas de expansão evidenciado no mapa acima, mostram os caminhos trilhados pelo mercado imobiliário, buscando novas áreas para se consolidar, almejando terras mais baratas, buscam nas franjas dessa cidade pequena abocanhar mais lucros sobre os seus empreendimentos. Criam novas vias de acesso e atrelados ao *marketing* muito bem feito, conduz a população local a se afastar do centro da cidade.

Os condomínios fechados Golden Ville e o Parque Bela Vista têm acessos por vias que facilitam a saída de seus moradores para fora do espaço urbano, bem como

em direção ao centro comercial. Destaca o autor que “promotores imobiliários podem desviar a direção de crescimento das áreas residenciais de alta renda” (VILLAÇA, 2001, p. 318) e nessa cidade ela é construída por quem pode pagar pela habitação.

O mapa 6 evidencia seis áreas de expansão na cidade de Cruz das Almas, e não são escolhidas aleatoriamente pelo mercado imobiliário, os agentes do capital sabem muito bem identificar espaços vazios, pouco adensados e principalmente com a oferta de terrenos de boa geografia, com possibilidades de vias de acesso e principalmente com preços bem convidativos. Os loteamentos Bosque das Palmeiras e Morada do Parque⁵⁴ são exemplos dessa lógica do mercado imobiliário conduzindo a expansão do espaço urbano.

Os condomínios residenciais fechados Golden Ville e Parque Bela Vista⁵⁵ também fazem alusão a essa prática do mercado imobiliário e podem ser vistos como os exemplos clássicos de formação das novas franjas da cidade, esse novo subúrbio, agora voltados para uma classe média/alta tende a fornecer espaços fechados dotados de infraestrutura social e de lazer/cultura.

Outro destaque demonstrado no mapa 6 é a expansão da cidade em direção a EMBRAPA e a UFRB. Neste caminho trilhado pelo mercado imobiliário os limites urbanos estabelecidos em Lei são ultrapassados e marcam os novos vetores de crescimentos da cidade. A valorização da cidade vai se fazendo pelos trilhos do mercado e neste jogo de cartas conhecidas, um cenário se forma a cada empreendimento lançado.

A expansão urbana da cidade de Cruz das Almas é visível e enche os olhos de qualquer agente do mercado imobiliário, as várias frentes de expansão são formadas por empreendimentos que deixam a cidade em busca de uma identidade. Isso ocorre pois, identificamos nestes cenários, construções informais, programas habitacionais estatais, projetos para as classes sociais com faixas de renda diferenciadas. Essa forma dinâmica de produzir a cidade cria um ambiente de eterna especulação imobiliária.

A valorização do solo urbano se espalha de Norte a Sul e de Leste a Oeste, em todas as direções são vistos empreendimentos imobiliários. Esses vão moldando a

⁵⁴ Loteamento Morada do Parque, nº 7; Loteamento Bosque das Palmeiras, nº 17.

⁵⁵ Condomínio Golden Ville, nº 5; Condomínio Parque Bela Vista, nº 6.

cidade e construindo um espaço urbano único, com características própria e que também se assemelha a lógica do mercado imobiliário nacional. Essa valorização, seja fruto da simples especulação ou fruto de uma real escassez do solo urbano vai ao certo identificar o cidadão que pode usar a cidade.

Os mapas trabalhados neste capítulo são muito mais que figuras de localização, são ao seu tempo e espaço instrumentos de análise, que trazem profundas e reveladoras informações sobre o espaço urbano de Cruz das Almas que é sem dúvida um mosaico que requer estudos diversos para compreendermos a sua complexidade. Constitui-se um direito do cidadão local saber o quão é valorizado o espaço urbano ao qual está inserido e como essa lógica do mercado interfere em suas vidas e no cotidiano da cidade. Nesse contexto de valorização do solo urbano Baumgartner (2019) descreve que:

O aumento da demanda por habitação leva, primeiramente, a um aumento dos valores dos aluguéis e dos imóveis, uma vez que a oferta e o estoque habitacional nas cidades médias são pequenos. Algumas empresas, com maior capitalização, passam a construir rapidamente novas moradias, a partir da qual se observa uma proliferação daquelas localizadas em condomínios ou loteamentos, irregularmente fechados, inserindo esta nova possibilidade de moradia em muitas cidades. (BAUMGARTNER, 2019, p. 198).

Esse autor narra em seu trabalho, sobre o desenvolvimento urbano e econômico a partir da implantação de Universidades e, neste contexto, a cidade de Cruz das Almas muito se espelha nesse estudo, o autor descreve, por exemplo, sobre a cidade de Cachoeira e sua dinâmica a partir da implantação de um *campi* da UFRB. Aqui, na cidade em estudo a implantação da UFRB teve um impacto significativo, como já descrevemos anteriormente.

Contudo, vale destacar que o aumento da demanda de imóveis para aluguéis e compra/venda da qual Baumgartner (2019) descreve na cidade de Cachoeira, se demonstra de forma mais acentuada aqui na cidade de Cruz das Almas. Ficou muito evidenciado que os imóveis e/ou lotes disponíveis em proximidade dessa Universidade tiveram aumentos substanciais e são objetos de especulação imobiliária das mais severas existentes nesse município.

A valorização do solo urbano é uma construção de mercado para atender a lógica do mercado imobiliário. Os estudos propostos por diversos autores sobre o tema e as análises feitas sobre o espaço urbano de Cruz das Almas nesse trabalho apontam para uma permanência desse sistema. A especulação imobiliária, através,

principalmente da retenção do solo urbano, se firma como uma verdade, como um tripé para esse sistema prevalecer.

5.1 CONSTRUINDO UMA NOVA CIDADE

Construir uma nova cidade, é desafio dos maiores, construir, reconstruir, reformar, requalificar, refuncionalizar, sem dúvida que o caminho é, sem considerar a dimensão ou escala de qualquer cidade, é uma tarefa árdua, para não dizer impossível. Valores culturais, sentimentos pessoais, manifestações e costumes, movimentos sociais, como redimensioná-los? É possível? Assim, construir uma nova cidade começa antes de tudo por uma utopia, por um sonho que em prática não se forma, não é possível se materializar. A nova cidade⁵⁶ nada mais é que uma nova paisagem, um retrato moderno/contemporâneo da mesma e velha cidade.

O sonho utópico de se pensar uma nova cidade se depara com conceitos que são pensamentos abstratos. Conceitos como por exemplo - construir, reconstruir -, bem como, criar novos espaços, ruas e avenidas, praças, não é bem uma inovação, mas, uma mudança de paisagem as cidades são ao seu modo, ao seu tempo e no espaço, reconstruída a todo instante, por menor que seja as mudanças, todas são permanentemente reconstruídas.

O velho não é ruim, contudo, o desejo pelo novo, pelo moderno, principalmente nos espaços urbanos contemporâneos. Nada é absolutamente novo, as experiências se ampliam, se ressignificam e as paisagens buscam uma uniformidade com o que a de moderno ou dito dessa forma, em outros centros, principalmente os centros urbanos europeus e americanos.

No caso do Brasil o que surge no eixo centro-sul é a mola inicial para recompor os demais centros urbanos, como é exposto atualmente, requalificar ou refuncionalizar espaços urbanos, mesmo que sejam projetos que atenda a uma rua, uma praça, tem impactos sobre a vizinhança e, principalmente, sobre todos aqueles que de alguma forma vivem nesses espaços.

⁵⁶ Na análise feita neste trabalho, não se discute projetos como o de Brasília (1957 - 1960), aqui se discute a nova cidade a partir de uma já estruturada no tempo e no espaço.

A requalificação como ocorrido no Pelourinho em Salvador- Bahia, traz o turista, ao mesmo tempo que leva o morador para uma área distante da habitual. A requalificação de cidades, de ruas, de avenidas talvez, seja a forma, o conceito, mais adequado para entendermos o que ocorre com os centros urbanos nos dias atuais, como no caso do Pelourinho. Não se constitui objetivo da pesquisa traçar afirmações nem emitir juízo de valor no sentido de qualifica-lo como positivo ou negativo, contudo, há uma necessidade de verificarmos, sobre um pensamento crítico, o que se deve trazer para a cidade e em especial para uma cidade pequena.

Desse modo, as cidades têm atendido a interesses diversos, não se afirmando da igualdade desse conjunto da população. Mas, é possível afirmar que diversos grupos de tamanhos variados têm pensado e construído a cidade, em escalas, tempos e formas diferenciados. Sobre quem são os agentes, o pensamento se remete primeiramente sobre o mercado imobiliário, uma vez que, a habitação é parte substancial da forma de toda e qualquer cidade. Sendo assim:

Quem são estes agentes sociais que fazem e refazem a cidade? Que estratégias e ações concretas desempenham no processo de fazer e refazer a cidade: Estes agentes são os seguintes: a) os proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais; b) os proprietários fundiários; c) os promotores imobiliários; d) o Estado e e) os grupos sociais dos excluídos. (CORRÊA, 1995, p.12).

Assim Corrêa (1995) vai definir esses agentes que constroem a cidade, marcando o espaço urbano com suas ações e a partir da densidade e da intensidade das habitações se defini a cidade, não as pontuando ou as qualificando como melhores ou piores, contudo, possibilitando um debate para se abordar e entender a cidade da melhor forma possível.

Construir uma nova cidade tem em sua essência de base - o capital -, seja ele financeiro, industrial, comercial, atrelado ou não com o mercado imobiliário, entretanto com esses de fato há mudança na paisagem urbana, deixando latentes transformações no cotidiano da sociedade deixando evidente que o mercado imobiliário é o próprio capital. O mesmo autor afirma que, “a demanda de terras e habitações depende do aparecimento de novas camadas sociais, oriundas em parte de fluxos migratórios e que detêm nível de renda que as torna capacitadas a participar do mercado de terras e habitações”. (CORRÊA, 1995, p. 17).

Nesta direção, a construção de uma nova cidade depende também, de fatores externos e alheios à realidade local. No caso de Cruz das Almas a demanda de terras

e habitações acontecem por um processo migratório permanente e com forte sazonalidade - neste caso está a forma de atração constituída pela UFRB e outros centros de ensino - bem como por uma demanda local bem específica.

As “coisas de hoje”, os fatos, as formas e as densidades acontecem a um tempo e a uma velocidade diferenciada. Cada cidade tem a sua peculiaridade, seu jeito, seu cheiro, sua luz. A nova cidade passa essencialmente pela centralização do capital, as mudanças que ocorrem têm uma dinâmica variada, tem atrelado muitos conflitos, em um jogo de interesses onde o braço do poder público e do mercado imobiliário, o legal e o informal aparecem todos juntos, tudo perto como é peculiar em uma cidade.

Quais cidades têm as suas mudanças atreladas solidamente aos interesses sociais e coletivos quando o capital está totalmente permeado aos interesses de um pensamento de uma categoria? O espaço urbano assim, toma forma de um tabuleiro, onde as peças são conhecidas e podemos repeti-las, quantas vezes ~~assim~~ quisermos, a saber as imobiliárias, as construtoras, os agentes locais, o poder público, os bancos, contudo, as jogadas e as futuras mudanças não são conhecidas por todos os envolvidos de alguma forma neste tabuleiro, ao certo, ou, em tese, são previsíveis, mas, nunca de fato, se sabe onde e quando as mudanças vão ocorrer.

Beatriz Rufino 2016)⁵⁷ em seu trabalho Incorporação da Metrópole citando Jaramillo (1982) descreve sobre o processo de acumulação da produção por encomenda, quando este define que pequenas empresas de construção e possuidoras de poupança, transformando-se em caráter original se convertem e tem o capital de tamanho limitado e se lançam na incorporação imobiliária de pequena escala. Como visto, a narrativa se aplica à contemporaneidade da cidade de Cruz das Almas.

Esse jogo tem como resultado o domínio das terras e por consequência o comando sobre o espaço urbano. Definindo direção, forma e ao mesmo tempo densidade e intensidade da produção do espaço urbano. Assim, tenta-se apresentar uma nova cidade com direito ao uso coletivo e não marcada exclusivamente pelo

⁵⁷ Rufino (2016, p. 32) afirma que a associação da acumulação gerada a partir do loteamento de terrenos com os grandes proprietários de terra e a transferência de capitais de outros setores. [...] Sua atuação típica baseia-se na compra do terreno, na contratação de uma empresa de construção independente e na definição do produto, reforçando o sobrelucro de localização como um dos principais componentes de seu ganho.

mercado imobiliário. Como será a nova cidade certamente que não será respondida aqui, uma vez que não se conhece esse agente como um elemento consolidado, se percebe que a produção e a especulação já descrita por Lefebvre (2008, p. 11) é quem tem os caminhos da cidade.

O Estado por sua vez não se deixa amedrontar, regula e ao mesmo tempo em que é um agente especulativo, as regulações advindas do Poder Legislativo como a lei 4.591 de 16 de dezembro de 1964⁵⁸ e outras que se apresenta como de vanguarda, a saber, o Estatuto da Cidade ou Lei 10.257/2001, marcam a ação do Estado na vida urbana.

Rufino (2016, p. 36) relata que a incorporação desempenhou um papel importantíssimo na formação e na definição das grandes cidades brasileiras. Definindo moradia, uso de novas áreas, o sobrelucro, tudo apoiado por incentivos do Estado. O mercado imobiliário tem sempre norteado os caminhos ao qual o povo deve caminhar, desse modo os interesses são marcados ou definidos por esses agentes.

A nova cidade é uma ferramenta, um objeto, um projeto e como tais são atributos de quem planeja, nesse caso, o mercado imobiliário, pensando a cidade dentro de suas lógicas. Podendo direcioná-la ou mesmo redimensioná-las em escala diferenciada, o mundo contemporâneo, digital, espontâneo e essencialmente fragmentado possibilita muito bem essa prática, que faz sucumbir os interesses coletivos.

A habitação é um objeto singular e ao mesmo tempo que em conjunto forma um mosaico, diverso e produtivo. É muito difícil de compreender a cidade, essa está sempre à nossa frente, parece caminhar a passos mais largos que o dos pesquisadores. Deixando suas marcas como uma onda do mar marcando a areia, se não for logo observado, mudanças acontecem de forma repentina e nada mais pode ser compreendido, vivido ou percebido.

Pensar uma nova cidade vai nos possibilitar compreender melhor a produção do espaço urbano. A partir de suas especificidades, com incremento das incorporadoras locais/nacionais e principalmente com o que aparecem nas cidades de forma rápida e transforma o espaço urbano, o cotidiano. Agora passa a valer a

⁵⁸ A Lei 4.591/1964 dispõe sobre os condomínios em edificações e as incorporações imobiliárias.

partir dos interesses do mercado imobiliário, o direcionamento da cidade, a arquitetura dos imóveis, o tamanho das ruas, o sistema de rede de esgoto, a oferta de água tratada, a iluminação pública, a arborização, tudo se transforma para atender às novas demandas construídas, artificiais e simbólicas, o mercado imobiliário transforma/constrói a cidade.

A nova cidade ou a cidade construída a todo instante é uma produção por encomenda, quando construtores locais e empresas de outras cidades ali atuam procurando atender a interesses da demanda e da oferta. Jaramillo (1982) citado por Rufino (2016, p. 32) já descreve sobre essa produção por encomenda quando esse autor diz que pequenas empresas de construção local vão também agir de forma local assim, refazendo o espaço urbano, em uma nova lógica, em uma nova forma de ver e entender esse processo, agora atrelado a interesses consolidados do mercado imobiliário.

Para pensar a cidade nova ou uma nova cidade não devemos deixar de destacar o papel muito singular, nesse caso, o financiamento, seja ele entre particulares ou com empresas financeiras de tamanho variado. Sendo mais específico no caso da cidade de Cruz das Almas, a nova cidade é financiada⁵⁹ em muito pelo capital local, esse fato ficou claro nas entrevistas com as imobiliárias locais. Quando essas afirmaram que muitos dos negócios realizados partem de contratos de compra e venda sem a intermediação de bancos privados ou públicos. Os incorporadores locais com reservas financeiras constroem seus loteamentos, condomínios fechados, conjuntos de apartamentos ou imóveis isolados e depois iniciam um financiamento diretamente com o consumidor/cliente.

Nesse modo de negócio tão peculiar a essa cidade, o comprador tem que oferecer uma parcela inicial entre 20% e 50% do valor total do imóvel desejado, em contratos particulares, a quitação e a documentação do imóvel fica restrita ao término do pagamento. A nova cidade pequena muito se espelha nos financiamentos que grandes construtoras oferecem a seus clientes sem a intermediação direta de bancos ou outras empresas do setor.

⁵⁹ Durante o trabalho de campo não foi possível mensurar o quanto o capital local é utilizado para a concretização dos negócios. Contudo, em entrevista com as imobiliárias locais, foi possível entender que esse percentual é superior a sessenta por cento. Desse modo o capital local tem permanecido na cidade e possibilita essa construção do espaço urbano.

A forma dos prédios, o tamanho dos apartamentos, os muros, as cercas eletrificadas, os sistemas de vigilância eletrônico, muito do que é visto na capital, nas grandes cidades, agora também é visto na cidade pequena, então de modo algum é uma nova cidade, neste cenário Cruz das Almas se mostra “na moda”, o seu espaço urbano também passa por transformações e seus projetos habitacionais são muito parecidos ao que são produzidos em outras cidades do país.

Percebe-se assim, uma repetição em uma escala reduzida do que já está sendo feito em cidades do Brasil como também em outras cidades de outros países. A construção de apartamentos pequenos denominados em alguns casos de “apart estúdio”, que possuem entre 14 a 25 metros quadrados (contendo uma sala/quarto onde cabe tão somente uma cama, uma mesa de canto, um armário embutido e um banheiro). Assim, seus moradores normalmente passam o dia no trabalho e/ou em atividades fora desses espaços, só retornando à noite para o descanso noturno, no outro dia cabe a esse morador, geralmente solteiro ou casado sem filho, se deslocar para fazer suas refeições do café da manhã ao jantar em ambientes diversos a esses espaços próprios para o descanso.

Esse modo de vida em espaços reduzidos está chegando às cidades pequenas, no caso de Cruz das Almas, já se faz presente diante da demanda dos estudantes das Universidades e Faculdades existentes na cidade. Os mesmos desejam espaços que deem pouco trabalho para a manutenção/limpeza e optam por passar todo o dia nas dependências dos - Institutos de Ensino Superior - IES.

Como dito, a marca dessas construções é o tamanho reduzido, assim, com base nesses projetos típicos da cidade grande onde a oferta e o preço dos terrenos é algo substancial, nos parece razoável pensar nos apartamentos estúdios como solução, mas, não deixando de compreender a sua lógica de construção.

Entretanto, devemos discutir a sua produção em cidades pequenas, onde há uma oferta razoável de terreno na área urbana, bem como na área periurbana ou nas franjas. No caso de Cruz das Almas, onde a topografia é bastante acessível e de fácil construção, esses empreendimentos são descabidos e atendem basicamente aos interesses do mercado imobiliário.

Sabe-se desse modo, que a contemporaneidade dos projetos habitacionais perpassa por onde as comunicações e as informações são ofertadas de forma

generosa. A cidade pequena a todo instante também recebe uma nova leva de informações e seus moradores convertem essa nova forma de pensar e ver o mundo como a contemporaneidade. Contudo, nos perguntamos: a que preço? Ao preço de pertencer a uma aldeia, onde tudo se parece e onde todos querem ser diferentes, como já dito, o diferente atrai aqueles que querem ser ou permanecer com os seus iguais.

A incorporação, ou melhor, as incorporadoras, trouxeram de forma concreta para a cidade pequena o seu olhar, os seus desejos e assim, o seu objetivo primordial, o capital (o lucro) e uma busca constante pelo sobrelucro. Tudo se passa a partir de desejos, de necessidade, construídas e apresentadas como únicas, necessárias, em alguns casos, às que possibilitam a sobrevivência, a nova cidade agora cercada com jardins artificiais (pinheiros europeus) se diz bela e permanece no imaginário e no desejo daqueles que precisam morar.

Para muitos que necessitam ter uma habitação - no sentido mais amplo da palavra - aqueles possuidores de uma família, por exemplo, que precisam de fato habitar, ter um lar, são suprimidos dessa possibilidade, nesse caso, essa parte substancial da população vão viver marginalizada distante da oferta de serviços públicos e privados, segregados em sua própria cidade. O não habitar em loteamentos e ruas planejadas é se submeter-se a uma vida limitada socialmente.

A construção da cidade, tem em muitos casos o seu principal braço de força - o labor - feito por aqueles que precisam habitar e que são excluídos dessas moradias. Zé Ramalho, cantor brasileiro, já musicou esse sofrimento, na canção “Cidadão” em sua primeira estrofe, na sua primeira melodia, na sua primeira frase escreve, “Está vendo aquele edifício, moço? Ajudei a levantar; foi um tempo de aflição; era quatro condução; duas pra ir, duas pra voltar”. O prédio que o indivíduo ajudou a fazer, hoje não pode nem olhar, os muros que ajudou a fazer, hoje já não pode ultrapassar, a casa que ele ajudou a pintar, hoje já não é chamado a rezar, a piscina que ladrilhou, não pode se banhar. Não é uma poesia, essa canção aqui, se apresenta como a crua visão do espaço urbano, luminoso, dinâmico e sem dúvida também muito segregado.

Construir não é só erguer prédios, casas, pavimentar ruas, praças, avenidas, construir não é inaugurar vilas e calçadas. Em sua amplitude construir vai mudar a sociedade, esse caminho deve ser marcado por uma justiça social, dentro de princípios de igualdade e fraternidade. “Talvez” o Estado atrelado ao mercado

imobiliário tenha se desviado desse pensamento humanitário e busca cada vez mais os mesmos objetivos do mercado imobiliário.

Tem-se hoje, da cidade pequena à metrópole, cada vez mais um espaço urbano injusto e que cria a todo instante classes sociais diversas. Se cria a todo instante barreiras visíveis e invisíveis, onde cada cidadão deve, ao seu tempo, saber compreender de qual lado ele deve estar, de qual lado ele faz parte. A cidade se transforma em um fragmento mosaico⁶⁰. Cruz das Almas passa aos olhos do cidadão a ser essa cidade mosaico, carregada de partes e que oferece a depender por onde se olhe uma grande complexidade de se entendê-la. Ao certo muitos de seus habitantes não compreendem a sua forma.

Essa nova cidade mosaica aqui descrita tem um grande dilema para ser pensado, a relação dos investimentos e sua função social. Entendendo desde já que a moradia - a habitação - está na base de qualquer cidade, ela é o instrumento da sociedade, é o refúgio e a segurança de toda e qualquer pessoa humana.

A mercantilização que se faz da habitação, das parcelas e dos lotes é uma face perversa do mercado imobiliário. Esse essencialmente atrelado ao poder público local, que pouco atua para construção de uma nova cidade, essa no sentido da justiça social e permitindo que a terra urbana seja usada e não consumida.

A industrialização é fundamental para o processo de urbanização, para formação de um espaço urbano dinâmico, heterogêneo, contudo, devemos pensar a cidade pequena, desprovida de fábricas e indústrias e outros meios de produção que geram riqueza, dinamismo e emprego/renda. Nessas cidades o pequeno comércio local, os serviços públicos e alguns outros poucos serviços é o que marca a vida financeira, não há presença de instituições financeiras que queira disponibilizar grandes investimentos.

Do outro lado a produção agrícola gera um excedente financeiro que acaba vindo parar na cidade, nesse caso, a retenção do solo urbano vai ser a figura centralizadora deste debate, a intensificação do processo de retenção do solo urbano, cria uma demanda e por consequência uma elevação dos preços excluindo quem

⁶⁰ O mosaico consiste em uma técnica de formar figuras a partir de fragmentos diversos. Pequenas peças dentro de um padrão, consolidando uma figura. A cidade como mosaico se constitui também de pequenas peças alojadas, postas e sobrepostas formando uma figura bastante singular. Cada cidade mosaico tem a sua forma, a sua paisagem, única, capaz de ser comparada, mas nunca igual.

precisa morar e favorecendo aqueles que podem controlar a dinâmica urbana. Nesse pensamento Harvey (2006, p. 220) diz que “a escassez se cria pela retenção da terra ou do recurso para uso presente, especulando-se sobre valores futuros”, corroborando para entendermos a prática do mercado imobiliário na cidade de Cruz das Almas.

Desse modo, percebe-se uma barreira intransponível para o trabalhador, esse não consegue romper esse obstáculo e, assim, usufruir a cidade fica cada vez mais difícil e a consequente supervalorização da propriedade imobiliária, distancia essa classe de trabalhadores de todo o restante de suas necessidades humanas.

Pensar uma nova cidade é sempre preocupante do ponto de vista estrutural, para os governantes, para os teóricos e pesquisadores e para todos aqueles que de alguma forma vivem na cidade. Jacqueline Beaujeu-Garnier (1997, p. 495) descreve que uma das principais preocupações dos novos urbanos daqueles que chegam à cidade em massa é um alojamento, ela vai destacar que o ato de morar é imprescindível a condição humana e que os meios que são oferecidos pelo Estado estão longe de ser satisfatórios. Para ela, o crescimento do espaço urbano não caminha para os interesses da coletividade, o crescimento e sem controle, o que não possibilita uma vida digna para os novos cidadãos, o espaço urbano é assim o espelho fiel de quem o constrói.

O balanço do preço das habitações tem como estrutura central o nível social da sua clientela. Assim, essa cidade em expansão, essa cidade do interior da Bahia, cidade do Recôncavo baiano, não se mostra afetuosa na vida daquele que não pode pagar. A cidade vai sendo moldada numa argila fina, mas tão fina que não permite a passagem ou, de alguma forma, a permanência nos espaços mais estruturados, das classes sociais menos providas financeiramente.

A forma que a cidade toma é tão singular que nos faz pensar em um artesanato de argila, como os caxixis produzidos no distrito de Maragogipinho, pertencente ao município de Aratuípe. Lá com a argila entre os dedos, os objetos vão ganhando forma e texturas a depender dos interesses de quem os manipula. Com o barro na mão objetos vão ganhando forma, tamanho, deixa de ser abstrato para ter sentido, a meu ver ganha vida.

Logo, nos parece muito claro que não há uma cidade nova ou uma nova cidade, é tão somente uma nova paisagem, uma roupa, que se veste em um corpo já usado marcado e com vícios e impurezas já tão arraigados que nos parece impossível de ser transformados. Essa é a cidade da contemporaneidade, onde os preços são o grande norteador da vida cotidiana, as necessidades são suprimidas ou afloradas a partir do planejamento do mercado imobiliário, que se fazem presentes de maneira concreta ou quase imperceptível

Os novos muros - diferente daquele que pretendia proteger toda a cidade, toda uma comunidade - agora se faz para atender a interesses de um pequeno grupo ou classe social. Como uma aranha tecendo cada fio, na certeza de sua resistência, de sua duração, é assim, que se molda uma cidade é, assim, que se molda a cidade de Cruz das Almas, na Bahia.

O mercado imobiliário, como uma aranha⁶¹, tem a sua beleza e seu veneno, tem a sua capacidade de construir, de forma lenta ou de forma abrupta, mas, marca com certeza a paisagem, a teia com seus nós, a cidade construída pelo mercado imobiliário com suas novas formas e a sociedade com suas necessidades. Já o Estado criando, afrouxando ou desfazendo outros nós, o governo municipal muito presente no cotidiano da cidade, na geração de empregos, na formação do comércio, na oferta de serviços, ao mesmo tempo parece se refugiar com medo da aranha.

Percebe-se que ao longo dos anos se busca uma cidade moderna, principalmente quando elas são vistas a partir do olhar do europeu. A cidade moderna tem que se parecer com Barcelona, Londres, Paris, Frankfurt, Tóquio, Los Angeles, dessa forma o espaço urbano ele vai se moldando - construído - na medida que grandes centros⁶² vão se inovando. A cidade pequena traz à luz a necessidade da modernidade, a necessidade de se parecer com a grande cidade - a metrópole. Nessa busca está presente o objetivo de permanecer “conectado” ao que há de mais moderno na natureza, na habitação, na tecnologia da informação/comunicação.

⁶¹ Aprecio muito as metáforas, pelo menos em livros de divulgação científica ou para estudantes de graduação, por mais perigosa que sejam as analogias: o seu valor didático pesa mais que o risco de comparações que, se não formos cuidadosos, podemos soar esdrúxulas ou induzir a associações indevidas”. (SOUZA, 2013, p. 10-11).

⁶² Grandes centros do capitalismo moderno. Cidades que apresentam intervenções em áreas centrais e portuárias removendo populações tradicionais e dando uma nova funcionalidade a esses espaços. Requalificando e refuncionalizando a partir dos interesses de grandes grupos econômicos dominantes em cada uma desses espaços urbanos.

É desse modo que o cidadão deseja permanecer, é verdade que essa dinâmica é muito presente na cidade grande. Contudo, o cidadão da cidade pequena, aquele cidadão da cidade de Cruz das Almas, no interior da Bahia, não estar, não quer e não pode ficar alheio à modernidade, ao que as tecnologias e a ciência podem lhes oferecer.

Nesse contexto de novas descobertas Cruz das Almas é uma cidade privilegiada, uma vez que é sede de uma Universidade Federal e da Embrapa⁶³ onde pesquisas de vanguarda trazem para o cenário nacional essa cidade. Esses dois institutos corroboram bem como na medida do possível vem reverberando o sonho de uma cidade próspera, dinâmica e com menos desigualdade social.

Nesse cenário de desigualdades a nova cidade parece ter grandes entraves para resolver os problemas da periferia, que se apresenta cada vez mais pobre e se espalhando ao longo da Rodovia Federal - BR-101 - casebres e conjuntos habitacionais conduz os pobres, os menos favorecidos financeiramente a um distanciamento do centro urbano, das escolas, do lazer, da praça arborizada.

Na periferia, estão mais perto, em alguns casos da violência, continuam distantes da infraestrutura de saneamento básico, da iluminação pública e principalmente do transporte público de qualidade, é nesse cenário que vai se construindo uma nova cidade, uma nova paisagem. Como diz Corrêa (1995) “a atuação espacial dos promotores imobiliários se faz de modo desigual, criando e reforçando a segregação residencial que caracteriza a cidade capitalista”.

Entende-se que é natural a participação dos poderes públicos constituídos principalmente, a Prefeitura Municipal através da Secretaria de Obras Públicas e a Secretaria de Planejamento Urbano consorciadas elaborem projetos que sejam capazes de pensar a cidade do futuro - uma cidade com planejamento - de forma coletiva. Mas esses projetos devem priorizar as periferias abandonadas, esquecidas, logrando um objetivo central a transformação da paisagem urbana fragmentada e segregadora para um espaço menos seletivo e mais dentro dos anseios de uma comunidade.

⁶³ Universidade Federal do Recôncavo da Bahia - UFRB. Nesse campus encontram-se a Reitoria, o setor administrativo e o departamento de Ciências da Terra. A Empresa Brasileira de Pesquisa Agropecuária - EMBRAPA - Tem como destaque as pesquisas voltadas para a mandioca e a fruticultura tropical.

O cidadão local não deve abrir mão deste fato, pois não é aceitável a presença de bairros cercados, arborizados, seguros, cheios de guaritas, cercas elétricas e no outro uma população pobre, marginalizada, segregada e excluída. A cidade do futuro tem que transformar os olhos dos que fazem a gestão pública, fazendo-os ver uma cidade da forma mais diversas e integradora, não cabe um olhar unilateral, a cidade é múltipla, diversa, dinâmica, cheia de vida e raízes culturais que devem ser preservadas.

A valorização de cada um dos aspectos que compõem a vida urbana, que compõem a cidade, o físico, o estrutural, devem estar atrelados ao planejamento, esse deve ser elaborado pensando no desenvolvimento⁶⁴ da cidade, dentro de uma perspectiva inovadora, não com um espelho, não com modelos europeus e americanos. Cruz das Almas tem que construir o seu próprio projeto, reforçando a sua identidade.

Ao se construir uma cidade, seja no interior da Bahia ou em qualquer outro lugar, se transforma uma paisagem urbana com um olhar local, entendendo a dinâmica local, não se abstém das inovações de fora - importadas - mas, se procura na medida do possível a valorização dos aspectos próximos. Nesta perspectiva vai se construir uma cidade mais justa e igualitária e quando muito um pouco mais fraterna.

A produção recente de condomínios é um fenômeno chave para o entendimento da valorização imobiliária contemporânea; firmou-se como meio de superar obstáculos criados pelo próprio capital à sua reprodução pelo imobiliário e vem reconfigurando o espaço urbano mundial. [...] Nesse sentido, o condomínio pode ser entendido como a forma mais desenvolvida de propriedade imobiliária que pressupõe novas formas de apropriação do espaço. Hoje vivenciamos o aprofundamento das relações de exploração e espoliação na produção e apropriação do espaço urbano. (TONE, 2017, p. 29-30).

Nesse cenário a nova cidade de Cruz das Almas vem sendo construída e composta por uma valorização fundiária atípica, desfavorecendo uma fração considerável da população local. Esses habitantes não possuem renda suficiente para a aquisição de um imóvel nos condomínios e nos loteamentos planejados. A renda

⁶⁴ Desenvolvimento compõe os aspectos de uma cidade envolvendo as pessoas, a cultura, a economia e a natureza. Para o desenvolvimento não basta só um setor ou aspecto prosperar é preciso uma verdadeira transformação onde todos possam compartilhar dias melhores.

fica aquém do que é imposto pelo mercado imobiliário e nesse sentido a apropriação do espaço urbano vai se materializando cada vez mais.

Nesta perspectiva de formação das cidades anunciada por Tone (2017), Cruz das Almas traz entre seus agentes um braço forte do mercado imobiliário para a consolidação dos empreendimentos ofertados na cidade. Destacamos a presença das imobiliárias para o sucesso dos projetos habitacionais oferecidos na cidade, é sobre esse, agentes do mercado que discutiremos no tópico a seguir.

5.2 IMOBILIÁRIAS: BRAÇOS DADOS COM O *MARKETING* E DE FRENTE COM O CONSUMIDOR

As imobiliárias têm papel preponderante para o sucesso dos empreendimentos imobiliários. São elas as primeiras a chegar e as últimas a sair do balcão de negócios. Assumem o cara-a-cara com a clientela, buscam a todo custo vender o seu produto, assumindo todo tipo de risco, se coloca como um camaleão, transforma-se à medida que cada cliente adentra às imobiliárias ou chegam para conhecer os imóveis decorados e caso não chegam, os corretores vão até eles.

Sem descanso, sete dias por semana, às imobiliárias investem no difícil papel de transformar sonho em realidade, de fazer valer toda uma vida de trabalho. Pois, é com a força do trabalho de anos que muitos brasileiros se valem para adquirir a tão sonhada moradia e na cidade de Cruz das Almas onde o metro quadrado é considerado muito alto, não é diferente, o sonho é sempre muito difícil de ser realizado.

Desse modo, as imobiliárias devem a todo momento se assegurar dos seus limites, entre a demanda e a oferta, trabalhando sempre na fina linha - quase imperceptível - da ética profissional. Ética para a filosofia de Emmanuel KANT é aquilo que se busca alcançar, objetivo máximo, uma meta a ser buscada a todo instante, nesse contexto, a ética não pode ser superada por desejos alheios à moral. É nesse cenário que as imobiliárias caminham, percorrendo os meandros para identificar as reais necessidades dos compradores e também obterem altos lucros.

As imobiliárias na contemporaneidade desempenham um papel semelhante, na maioria das cidades, ou na sua totalidade, quando em atuação reconhecem o poder

da informação e da comunicação para maximizar as suas estratégias de negócios, essas já bem-sucedidas em outras cidades, em outros empreendimentos. Negócios de sucesso, diga-se, de sucesso para as incorporadoras e construtoras, essas empresas reconhecidas pelo grande talento em persuadir pessoas que vislumbram na habitação um sonho - para alguns muito distante - buscam fazer o seu papel mesmo em períodos de crise.

Onde há uma oferta significativa de imóveis e a demanda está aquém dessa oferta as imobiliárias, criam novos fatos, novos desejos, como exemplo, destacamos os apartamentos *studios*, que agora são vendidos nos grandes centros urbanos como a maior e mais nova necessidade - urgente - para se viver bem.

Esses espaços minúsculos, limitados, são oferecidos a uma parcela da população residente no espaço urbano de alta densidade. Esse morador que pouco se desloca na cidade mora perto do metrô, quer ir ao seu trabalho a pé ou de bicicleta, não possui carro, mas são uma parcela significativa da população que essencialmente usam a cidade.

Compram um apartamento ou como se diz de forma muito popular um “apartamento” simplesmente para dormir. Ali mal cabe uma cama, não há espaço para um sofá, para uma mesa ou objetos similares, uma pessoa em visita, mesmo que muito querida, nos *studios* não são desejadas, pois não tem espaço para elas.

Na cidade pequena as imobiliárias conseguem desempenhar um papel ainda mais penetrante, uma vez que, muitos dos corretores e corretoras conhecem não só o comprador, como também a sua família e muitos desses profissionais sabem quem são parte significativa da árvore genealógica do comprador. Com isso possivelmente, fica mais fácil poder lidar com os limites emocionais, financeiros e principalmente os desejos desse possível cliente.

Como afirmou um corretor, “deter um banco de dados com todas as necessidades dos possíveis compradores, dessa forma, fica possível avaliar as reais necessidades, e poder oferecer o imóvel mais adequado para esse comprador”. Assim, de posse dessas informações privilegiadas o sucesso nos negócios é mais proeminente, como já foi afirmado nesse trabalho, a informação correta é uma grande arma para os corretores de plantão.

Não é um fato isolado o que acontece na cidade pequena, a aproximação, por exemplo, entre comprador e vendedor não pode ser identificada como uma prática ilegal, outro fator marcante no mundo das imobiliárias é o fato de se ter conhecimento da psicologia emocional, conhecer mais de perto o perfil de cada cliente, é uma estratégia como outras já utilizadas por grandes empresas das mais diversas áreas, sejam de produtos e/ou serviços.

As informações deixadas, por nós, nas redes sociais, por exemplo, são utilizadas já há, algum tempo por grandes empresas de departamento, que vasculham por onde andamos, o que comemos, o que desejamos, o que estamos a desejar, e depois nos transforma em logaritmos. Desse modo, recebemos em casa, encartes de promoções, de ofertas para podermos realizar—nossos sonhos, mas, para essas empresas o que interessa realmente é o resultado, diga-se, de quaisquer setores.

Ao conhecer o morador da cidade, o papel do *marketing* se transforma em um estudo de caso, pois, consegue atravessar barreiras não possíveis em grandes cidades, o corretor através de sua imobiliária consegue ir na casa do cliente, visitá-lo, quase que diariamente, assim, no trabalho muito bem estruturado consegue êxito nos seus objetivos. É comum a imobiliária fazer os lançamentos e entregar os convites pessoalmente a muitos dos interessados⁶⁵. Nesse jogo conduzindo por um caminho de negócios, o conhecimento é uma arma infalível.

“Apesar de que em Cruz das Almas muitos imóveis estão nas mãos de poucos, o que eleva demais os preços e limita o número de compradores”, com essa afirmação de uma imobiliária da cidade, os corretores se valem de privilegiados contatos para poderem adentrar ao mundo dos que podem pagar por esse objeto singular. Estes pouco proprietários, retêm os imóveis, especulando sobre valores futuros, com isso os preços são maximizados, as dificuldades para adquirir um lote, uma parcela ou mesmo um apartamento se torna mais acentuadas e dispendiosas do ponto de vista financeiro.

Durante o nosso trabalho de campo foi possível notar que as imobiliárias se fazem presentes cotidianamente no espírito da cidade, são elas que mostram as

⁶⁵ Segundo as imobiliárias pesquisadas, já se conhece alguns dos possíveis compradores, pessoas com potencial de renda, logo personalizam o convite, a fim de atrair esse cliente/comprador. Alguns desses são especuladores e outros compram os imóveis como investimento para locação.

novidades do mercado imobiliário, são elas que fazem aparecer de forma física, no concreto armado, o sonho de muitos dos moradores dessa cidade. São as imobiliárias que ligam a população local ao que há de mais novo em empreendimentos imobiliários no espaço urbano.

Neste trabalho, intenta-se evidenciar a força das imobiliárias no sucesso dos empreendimentos lançados na cidade de Cruz das Almas. Um tanto de profissionalismo, um tanto da força e do conhecimento aflorado pelo *marketing*, das estratégias estudadas pela psicologia a exemplo de como deixar aflorar sentimentos como cheiro, sabor, visão, audição e, um outro tanto de responsabilidade que as imobiliárias assumem pela relação pessoal que o seu representante mantém com as pessoas, com cada cidadão que deseja adquirir uma habitação.

Durante a pesquisa foi muito acentuada a ideia de que a presença do corretor de imóveis “bem-visto”⁶⁶ na cidade, que dispõe de uma credibilidade, é fator preponderante para o sucesso do empreendimento ocorrer tão logo tenha o seu lançamento. Esse fato ficou evidenciado em entrevistas com as imobiliárias, que atuam na cidade de Cruz das Almas.

Corretores que representam imobiliárias com mais de 25 anos de atuação na cidade trazem aos compradores, aos clientes, uma sensação de segurança muito grande e, essa é uma estratégia que as imobiliárias utilizam e que ficou muito evidenciado durante a pesquisa. Para lograr êxito em seus objetivos não basta simplesmente oferecer o imóvel, ele deve agregar outros valores e, diga-se de passagem, o valor de quem faz a oferta, de quem dá a garantia, é algo substancial nesta cidade.

A pesquisa de campo demonstrou que essa estratégia adotada pelas imobiliárias como sendo superior ao papel desempenhado pelo *marketing* e ao real valor do empreendimento. O corretor que traz consigo um respaldo na comunidade é, sem dúvida, um dos grandes destaques para o sucesso do empreendimento. E essa é uma característica muito peculiar da cidade pequena, conhecer de verdade a pessoa

⁶⁶ Bem-visto – é todo cidadão com credibilidade na comunidade, pessoa de família, que nutre a responsabilidade e honra seus compromissos. O benquisto é muito considerado, assume nesse cenário um papel de destaque por suas ações e sua moral.

com quem você estará negociando, afinal de contas muitos dos compradores doaram parte substancial de suas vidas a realização desse negócio/sonho.

Foi possível inferir que uma imobiliária de uma cidade grande que tente realizar proposta de empreendimento não obtenha tanto êxito na oferta de lotes, de parcelas, de apartamentos, de *flats*, nessa cidade em estudo, tão quanto o papel desempenhado por uma imobiliária local, que traz em seus quadros pessoas conceituadas na cidade, desse modo, o corretor tem o compromisso social diante de suas ações comerciais.

Para várias faixas de renda são oferecidas comercialmente na cidade imóveis e/ou lotes e parcelas, entretanto, quando esses negócios chegam às mãos dos corretores, logo se percebe que se extrapola a capacidade de ação do *marketing* empresarial, pois valores familiares são aflorados e problemas como financiamentos ou entraves com documentação, por exemplo, são tratados com mais personalidade e tudo caminha no sentido de se resolver da melhor e mais agradável forma possível.

Neste modelo de negócio que se mostra de forma acentuada, se fortalece a cada dia, pois, “aqui em Cruz temos um problema com a documentação, temos muitos imóveis com recibo, sem escritura pública o que dificulta, por exemplo, o financiamento, e temos que resolver tudo, aí fazemos negócios de gaveta, e são bons, são seguros”. Essa afirmação de um corretor trata-se de mais uma demonstração da força exercida pelas imobiliárias, quando se lançam a oferecer os financiamentos entre particulares, deixando os tradicionais empréstimos de bancos oficiais de lado e resolvendo tudo a partir do conhecimento das pessoas que estão negociando.

Nesse cenário o conceito de vida, de honestidade, de humildade e relacionamento com outros munícipes são também oferecidos para que o sucesso do empreendimento se faça valer. Como já dito, não basta a estrutura física do empreendimento, os parques temáticos e as áreas verdes é necessário que o corretor muito bem informado, com uma capacidade de argumentação satisfatória, adentre pela cidade, não fique preso a salas ou ao empreendimento decorado, é necessário mais do que mostrar o construído, se faz imprescindível mostrar quem você é nessa cidade.

Na pesquisa (*in loco*) ficou corroborado que os corretores em suas imobiliárias fazem questão de ofertar a sua credibilidade na cidade no sentido de oferecer um

empreendimento sólido, de sucesso e que não mancharam a sua reputação, bem como a reputação pretérita à sua árvore genealógica, fato esse também destacado pelos corretores, o que inevitavelmente se transforma em um instrumento de venda. A busca pelo sucesso é um objetivo norteador de vida nesse cenário que se fixa na cidade de Cruz das Almas.

Tornou-se evidenciado pelas imobiliárias que essas não assumem o compromisso de vender ou melhor de negociar um empreendimento, ou como foi dito, "um empreendimento qualquer", pois zelam por seu nome, por sua empresa e por quem eles representam, esse fato de não assumir vender, negociar, um imóvel qualquer foi muito evidenciado nas entrevistas que fizemos nesta cidade. "Se assumimos o compromisso dizendo que o imóvel tem qualidade, tem documentação e as pessoas confiam na gente, não podemos falhar, isso tem que ser verdade, não jogo o meu nome na lama", esse corretor se refere a oferecer lotes ou imóveis, por exemplo, que possam ter algum tipo de contratempo, como problemas com a documentação, problemas de herança de família, entraves com a prefeitura municipal ou mesmo com o judiciário.

Resguardar os interesses, entre comprador e vendedor parece ser a chave para esse *tabuleiro* exercido pelas imobiliárias. Se o *marketing* sabe elaborar *folders* e *banners* onde o verde, a natureza e as famílias se destacam, as imobiliárias devem ter clareza dos limites impostos pela ética profissional, sem desprezar o direito previsto nas legislações pertinentes que perpassam por esses negócios.

As imobiliárias têm sempre o apoio do *marketing* para lograr êxito em seus negócios, e neste cenário um aspecto muito utilizado é a natureza, na cidade de Cruz das Almas não é diferente, nela se busca a todo instante e de todas as formas "aproximar" a sociedade conectada a natureza viva, para não dizer primitiva, e é nessa perspectiva que os negócios e as transformações urbanas vão se materializando. 5.3 Natureza no espaço urbano: nada se cria, tudo se imita

É inegável que a natureza é uma das coisas mais importantes para a cidade e para o urbano, bem como imprescindível para o mercado imobiliário. A natureza artificial, aquela projetada pelo homem pode ser assim considerada ou é simplesmente uma artificialidade? Árvores, lagos, flores, animais, sons, cores, tudo pensado, projetado, onde deverá estar, o tamanho, a dimensão, a quantidade, a textura é a natureza ou é uma construção humana? Assim, reconhecemos a

complexidade de definir o que é natureza, diante de várias possibilidades e que nos remete a ambiguidades.

Como definir o verde dentro do espaço urbano, altamente antropizado? Certamente que esse debate sobre o que é ou não é a natureza/verde perpassa por diversas e diferentes teorias, esse é um debate que nos interessa, aqui, queremos evidenciar como esse fato é tratado pelo mercado imobiliário e em especial em uma cidade pequena como Cruz das Almas.

A natureza sempre foi vista como uma mercadoria (figuras 14 e 15). Talvez nunca seja vista - pelo mercado imobiliário - como possibilidade de vida. A concepção de conservação e preservação nesse contexto são suprimidas pelo desejo de lucrar. A natureza urbana, não diferente das demais, merece a devida atenção, não é proposta deste trabalho estabelecer dicotomias entre natureza urbana e rural, mas, reconhecendo que existem as particularidades, a natureza que ainda resta nos espaços urbanos é vista de forma glamorosa.

Figura 14 - Panfleto de divulgação: O verde é a marca do loteamento



Fonte: Imobiliárias de Cruz das Almas (2021)

Figura 15 - Planta do Loteamento Maravilha. Serra, grama, flores, tudo verde, tudo maravilha



Fonte: Imobiliárias de Cruz das Almas (2021).

O mundo moderno demonstra não respeitar a natureza, seus limites e suas potencialidades, desconsiderando a necessidade de permanência das florestas, rios, lagos e oceanos, não (re)conhece o verdadeiro valor existencial da fauna e da flora. O mundo moderno há tempos vê os oceanos como uma imensidão e, nessa imensidão, aflora a solidão, nenhum grande organismo luta de fato para que haja maior controle sobre o que acontece sobre as águas oceânicas e também embaixo delas.

A quantidade de plásticos sobre as águas dos oceanos já se apresenta em tamanho tão significativo que já podem ser vistas do espaço fora do limite terrestre⁶⁷.

⁶⁷ “Essa mancha tem um tamanho 16 vezes maior do que o estimado, com 80 mil toneladas de lixo plástico que compõem uma área de 1,6 milhão de quilômetros quadrados. O estudo, publicado no periódico científico *Scientific Reports*, indica que a extensão do lixo — que ficou conhecido como Grande Mancha de Lixo do Pacífico — tem uma área de cerca de mais de duas vezes o território da França. O estudo foi realizado graças à exploração da região por navios da organização Ocean Cleanup Foundation, que recolheram amostras de lixo e mapearam a porção do oceano afetada pelos detritos.

Assim, enquanto a natureza for pensada de forma isolada e, principalmente avaliada como um produto a ser negociado, não teremos resultados para uma vida urbana ou rural equilibrada, socialmente justa e ambientalmente satisfatória.

O texto não se incursiona num viés demonizador do mercado imobiliário, mas, mostrar como esse tem atuado de forma muito significativa no que resta de vegetação, de remanescentes de águas limpas nas cidades. Em Cruz das Almas o mercado imobiliário atua no sentido de ter seus empreendimentos consolidados da melhor forma possível. Que possam ser vistos pela sociedade de tal maneira que consiga implementar outros projetos de sucesso. O mercado imobiliário se apropria da natureza e a sociedade benevolente com as suas ações compra essa ideia, dessa forma, em busca de paz, sossego, da autosegregação e de aproximação dos seus pares, nesse sentido:

O discurso da reaproximação da natureza, enfim, com base em seus geosímbolos - áreas “revitalizadas” próximas a rios, áreas arborizadas, áreas de lazer, etc. - tem consolidado a ilusão de uma vida ambientalmente harmoniosa na cidade. [...] Entre fins do século XX e o atual século XXI, a natureza começou a ser revalorizada, inclusive economicamente. Só que tal revalorização tem beneficiado, preponderantemente, os interesses das classes hegemônicas, em detrimento das subalternas. (CASTILHO, 2019, p. 43).

O verde glamourizado, perde o seu espírito pois, a todo instante ou a qualquer momento pode ser substituído, não restando ações que possam inibir tal prática, uma vez que os poderes públicos constituídos não reconhecem a natureza como parte da sociedade⁶⁸, e o mercado imobiliário utilizando-se dos “geosímbolos” constrói uma cidade - condomínios e loteamentos “pintados de verde”.

A vulnerabilidade da natureza urbana salta aos olhos, mesmo daqueles que não querem ver, a impermeabilização do solo, a retirada de árvores, o direcionamento

Com isso, foi possível recalcular a extensão do problema. No local, microplásticos com tamanho de até 5 milímetros se acumulam junto de pedaços de lixo que podem chegar a quase 2 toneladas. Detritos de diferentes países lançados em cursos d'água desaguam no mar e vão parar na região: a incidência de correntes marítimas do Oceano Pacífico favorece a acumulação do lixo nessa região do planeta, em uma tendência que só aumenta”. **Ilha de lixo.** Disponível em: <https://revistagalileu.globo.com/Ciencia/Meio-Ambiente/noticia/2018/03/ilha-de-lixo-no-oceano-pacifico>. Acesso em: 17 mar. 2020.

⁶⁸ O pensamento ocidental capitalista vê a natureza de forma fragmentada. No caso do município de Cruz das Almas, os gestores públicos até mencionam uma preocupação com o verde, com a natureza, falam em controle e se dispõem a cumprir as leis vigentes. Contudo, há uma lacuna grande e invisível entre a prática e o discurso.

dos esgotos, a demanda por água, a oferta de energia elétrica, a produção aumentada dos resíduos sólidos. Dessa forma a natureza é extremamente fragilizada no espaço urbano, e muitos interesses alheios à coletividade se fazem cotidianamente presentes.

Desse modo é necessário pensar na conservação, mesmo entendendo que seja difícil alcançar o sentido mais amplo da mesma. Assim, é algo que nos parece ser o mais razoável para a cidade de Cruz das Almas. Se já se configura como sonho, uma vez que é tão difícil comprar uma casa própria, morar em um condomínio fechado, construir a sua própria habitação em um loteamento, pensar a conservação da natureza soa como utópico. A sustentabilidade tem se mostrado como um conceito e ao mesmo tempo como uma possibilidade para se pensar na natureza urbana que queremos hoje e para o futuro.

Pensar na sustentabilidade a partir dos espaços utilizados pelo mercado imobiliário é, para muitos dos que desejam a paz, o sossego e o verde um ato “inocente” pois, não reconhecem o quanto é custoso para a própria natureza a construção desses espaços residenciais planejados. Esses empreendimentos têm um custo ambiental enorme para essa cidade. Com perdas irreparáveis, a degradação ambiental do espaço urbano parece não acabar, a cada momento que se constrói uma casa, uma parte da natureza urbana sofre. A compactação do solo, a produção de mais resíduos sólidos, mais água tratada, mais energia elétrica, tudo acarreta de alguma forma, dentro desta teia, mais degradação ambiental.

Enfim, a natureza é tratada como objeto, como um elemento, como empecilho e, ao mesmo tempo, de forma não dissociada como uma arma poderosa, para que os grandes ou pequenos empreendimentos tenham sucesso. A mesma natureza que inibe a construção de uma rua, quando da impossibilidade de aterramento de uma nascente, é utilizada para lograr vendas antecipadas, a preços elevados pois, a nascente foi conservada, as construtoras utilizando-se de técnicas de engenharia modernas, ultrapassam, os limites entre o bem e o mal, pois, cumpre uma função essencial o de gerar empregos e essencialmente o de realizações pessoais, ao preço de uma natureza urbana limitada e profundamente degradada.

Assim, como na cidade grande a natureza é artificializada, é imitada, é reconstruída a todo instante para atender aos interesses de uma classe financeira que pode pagar. Na cidade pequena de Cruz das Almas a imitação se faz pelos mesmos moldes de outros espaços, de outras cidades. As praças arborizadas, os espaços

vazios com árvores pujantes e animais circulando (figuras abaixo), as ruas e avenidas não representam a natureza. O que representa a natureza para aqueles que podem pagar e a cor do muro, são palmeiras imperiais, o pau-brasil, o flamboyant e talvez com muita sorte um pé de ipê para florir e dar uma vida, uma verdade às ideias artificiais de natureza criada pelas construtoras.

A imitação da natureza não é um crime. Não pode ser visto dessa forma. A paisagem é construída e os que podem pagar, que tem a capacidade intelectual de discernir entre o que é verde/natural e o que é tão somente uma imitação, essa é a classe social mais abastada que tem acesso desde sempre a educação em vários níveis. Dessa forma, não podem e não devem usar o discurso da ignorância, do engodo. Talvez por isso, se deixem tão somente se ludibriar nesse universo, a todo instante artificializado.

Não é difícil construir ou imitar a natureza, muito menos numa cidade pequena, aqui a facilidade se configura pela presença natural de exemplares da fauna e da flora, esses tão logo percebam a devastação se fazem desaparecer.

Desse modo a imitação se configura como uma verdade, o habitat é forjado em escritórios de arquitetura, fazendo lembrar uma natureza que não existe mais.

Figura 16 - Espaços verdes de Cruz das Almas: A. Praça Multiuso; B. Praça Multiuso; C. Praça das Vans; D. Reserva do Cazuzinha



Fonte: mapio.net. googlemaps.com (2020). Adaptado pelo autor.

A natureza se constitui e é imitada ao mesmo tempo em que ela é degradada no sentido mais amplo dessas palavras, pois bem, a degradação se constitui em um estado no qual não se pode mais reconstruir a primeira natureza, a natureza intocada. O que ocorre na construção dos loteamentos e dos condomínios fechados, nesta cidade é a mais vil degradação, onde é possível se verificar o aterramento de nascentes e a devastação de áreas remanescentes de Mata Atlântica, aqui estradas são construídas para facilitar o acesso aos novos empreendimentos, mas, tão somente se aproxime que logo se verificará que algo de muito estranho (ruim) existe entre o que é natural e o que é artificial.

A imitação é adotada a partir de modelo já construído em outras cidades, em outros países, tudo igual, querendo ser diferente. O centro da cidade de Cruz das Almas ainda apresenta um bom número de árvores de pequeno e grande porte (ver figura) trazendo uma ideia de calma, paz, tranquilidade, canto de pássaros, sombra,

é o lugar do encontro, onde pessoas de idades diferentes, por motivos diferentes, com ideias diferentes, se encontram para fazer atividades urbana ou mesmo tão somente para ver o tempo passar. O tempo lento, o tempo que é característico de cada cidade, que se molda a partir das relações que ali se configuram.

Figura 17 - Igreja Matriz de Cruz das Almas circundada por árvores de grande porte.



Fonte: Arquivo do autor. 2021.

O lento descanso que a natureza nos oferece, a suavidade da sombra das árvores, o som advindo do vento, dos pássaros ou mesmo o barulho das águas, a cor das flores, são copiados pelo mercado imobiliário, em especial pelas imobiliárias, que constrói sonhos e busca materializá-lo, a busca pelo lucro desse modo, ou desse grosso modo, artificialmente constrói um paraíso, esse, já vem com regras próprias e principalmente já está muito bem definido a classe social que ali poderá morar.

O pensamento entre os que ali residem é, do desejo de conservar a natureza e também de uma necessidade de estar perto dela, mas, não abrem mão do controle remoto, do ar condicionado, do automóvel movido a diesel, das churrasqueiras, dos telhados de madeiras nobres, contudo, de alguma forma querem estar perto da natureza. Ledo engano, todos sabem que ali a natureza já não existe mais, não se faz mais presente, longe disso, no colorido dos lugares, há uma sombra cinza diante da

devastação que o mercado imobiliário impõe aos espaços urbanos. O colorido neste espaço é artificializados e traz uma boa carga de produtos químicos⁶⁹.

Os complacentes com essa situação e os imbuídos fervorosamente na luta pelo lucro buscam construir uma cidade, destruindo o natural e construindo o verde, se refaz a natureza com pincéis e flores de plástico, ali como na música “as flores de plástico não morrem”, perdem a cor e o cheiro e para as abelhas, perdem o sabor.

A primeira natureza a muito foi esquecida. Muitos dos moradores dos condomínios e dos loteamentos residenciais planejados, os que ali residem nunca viram, não a conhece, não tiveram oportunidade de adentrar a uma floresta, ver um manancial, cruzar uma confluência, descobri o que vem depois de um meandro, não sabem o que é uma primeira natureza, mas provavelmente de alguma forma, contribuiu ou contribui para o assoreamento dos rios e lagos, a degradação e a poluição de espaços naturais.

Recorrem ao verde artificial, a uma imitação, por isso não querem voltar à natureza, muito longe disso, se aproximam das tecnologias, do consumo, do consumismo, dos excessos, da energia, da poluição sonora e visual, acreditam estar próximo do paraíso, mas, esquecem de olhar a sua contribuição na formação da sua cidade.

O espaço das imitações é assim identificado, pois buscam ao modo da arquitetura moderna, da engenharia civil, do urbanismo e do paisagismo imitar a leveza e a suavidade da natureza. Como poderia o homem construir algo que se moldou ao longo de milhares de anos? Não conseguem, simplesmente assim, não conseguem ao modo de quem deseja. Esse espírito selvagem tem tão somente uma imitação, como já dito, a partir do uso do pincel, de árvores e de flores de plástico.

O autor desta pesquisa em trabalho intitulado já indicava o uso da natureza em uma cidade média. Agora ao realizar essa abordagem dentro de uma cidade pequena podemos observar com muita clareza como a natureza é vista e usada pelo mercado imobiliário, como estratégia de negócio. Sim, podemos afirmar dessa forma, a natureza é usada como estratégia de negócio, como instrumento capaz de atender

⁶⁹ Nos referimos às tintas utilizadas para colorir as residenciais e os espaços em comum, sociais. Esses produtos trazem em sua composição derivados de petróleo e vários componentes nocivos ao ambiente natural. É comum encontrar chumbo, mercúrio, cobalto e cádmio, entre outros. Esses produtos podem afetar o ser humano e comprometer o seu sistema nervoso e respiratório.

aos interesses do mercado imobiliário, a natureza, muito bem utilizada traz credibilidade e qualidade aos empreendimentos.

O verde, o canto dos pássaros, a cor das flores, quando utilizada transfere para os empreendimentos uma áurea, uma riqueza que o homem por si só não é capaz de oferecer. Dessa forma, ele imita, cria algo simbólico. É nesse modelo, é nessa perspectiva de fazer ou de ter empreendimentos de sucesso que há uma imitação da natureza no espaço urbano. Essas imitações das mais sutis, como pintar os muros de verde e de outras mais sofisticadas que aguçam o imaginário do comprador, como lançar ao ar essências de lavandas, eucaliptos, jasmim e outras flores.

Durante o lançamento de novos empreendimentos ou da visita esporádica de possíveis compradores é comum nos loteamentos, nos condomínios fechados, cercados por muros pintados de verde, a emissão de sons por caixas acústicas estrategicamente implantadas. Assim, ouve-se de forma permanente e disfarçada sons como canto dos pássaros, dos ventos, dos ventos livres, sons que de fato não existem entre muros, guaritas e cercas eletrificadas.

Nesse caso a imitação se faz presente por um desejo constante, tão visível que é o da obtenção de lucros. O mercado imobiliário compreende a dinâmica das cidades, entende os desejos e quando possível constrói esses desejos. Deixa aflorar no sonho de cada cidadão a necessidade de uma nova habitação. Onde morar entre muros, mudar de bairro, mudar de rua, construir ou comprar uma nova casa, é desse modo que o mercado imobiliário vai se fazendo presente também nas cidades pequenas.

Em Cruz das Almas a natureza é um elemento de vida abundante. Nesse caso, se percebe no espaço urbano uma fauna e uma flora ainda presentes, certamente sob pressão, em vias de degradação pelas intervenções do mercado imobiliário. Os espaços verdes, os mesmos que oferecem vida são impermeabilizados pelo basalto (pelo paralelepípedo), sutilmente o meio-fio também composto de cimento é sempre pintado de branco ou verde, a sombra das árvores e de palmeiras estrategicamente plantadas e a única alternativa para o refúgio.

As grandes árvores deram lugar para os lotes, as parcelas e praças com o verde artificialmente construído. É visível os bancos expostos em praças, como na figura abaixo, onde o sol castiga o ano inteiro, sem proteção ninguém é capaz de fazer uso desses espaços comuns durante os dias de verão.

Figura 18 - Os bancos sem proteção para os usuários fazem a praça acontecer



Fonte: googleview.com (2021) Adaptação do autor (2021).

A natureza é desde sempre antropizada, tem a sua capacidade de recarga testada a todo instante. Na cidade de Cruz das Almas essa capacidade de renovar-se tem mostrado o quanto a natureza tem sofrido degradação ao longo dos anos. Vale destacar, que a cidade possui uma área verde tombada (Mata do Cazuzinha) e que sofre intervenção dos poderes públicos sempre no sentido de sua conservação.

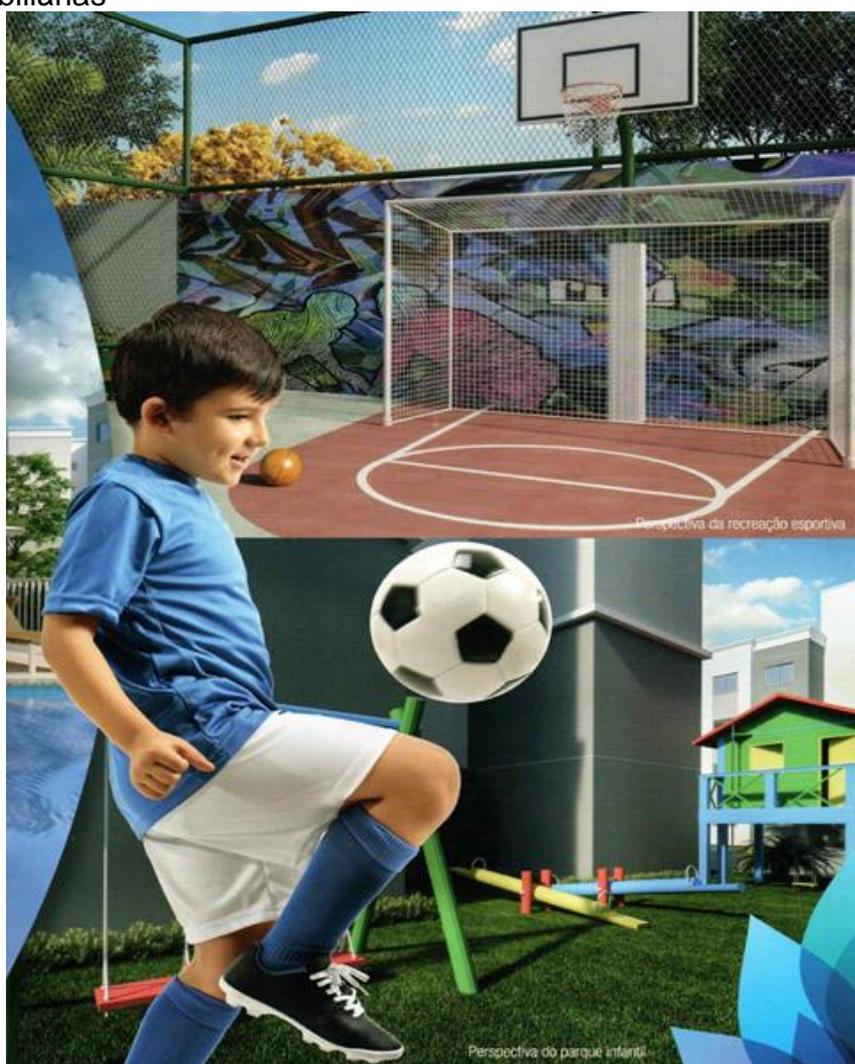
Contudo, se nota impactos ambientais nesse espaço verde. A começar pela alta concentração de resíduos sólidos, certamente conduzidos por populares e outros, o que compromete a fauna e flora local. Essa reserva natural tem um valor simbólico muito grande para o mercado imobiliário local, é comum esses agentes se referirem a ela como uma expressão do compromisso de conservação e preservação da natureza nessa cidade.

Se as imobiliárias, com uma carga de material digital e impresso levam ao cidadão essa forte lembrança de se viver perto do verde e tê-lo como vizinho é uma forma de se ter qualidade de vida, a presença desse resquício de Mata Atlântica na parte central da cidade vai reforçar essa necessidade do verde sempre por perto, como já dito sem perder aos privilégios do mundo moderno e tecnológico.

Ao nos depararmos com um encarte de comercialização de um empreendimento colorido e com famílias sorridentes, em que a cor verde aparece sempre em destaque é sem dúvida desta imitação que esse trabalho se debruça em discutir, uma vez que essa imitação é uma lógica forçada e ao mesmo tempo construída com a sutileza das técnicas do *marketing*, na imagem abaixo a criança brincando, sem perdermos de vista os detalhes do encarte, ao fundo frondosas árvores, as cores do alambrado, a casa do parquinho em verde e as folhas que se destacam em primeiro plano na margem inferior direita do material ilustrativo.

Nesta perspectiva, qual pai ou mãe não gostaria de ver seu filho ou filha brincando com segurança e cercado pela natureza? Fácil, todos, até mesmo os que não podem pagar, contudo, viver dessa forma no espaço urbano da cidade de Cruz das Almas é um privilégio que cabe a poucos moradores.

Figura 19 - Da imitação da vida real. O papel do *marketing* para as imobiliárias



Fonte: Imobiliárias de Cruz das Almas (2021).

Essa imitação da natureza tão sutil leva parte dos consumidores a serem influenciados por essas técnicas. As imobiliárias visitadas na cidade de Cruz das Almas não trabalham sem ter à sua disposição um material gráfico ou digital dotado de muita qualidade, bem como a, uma oferta generosa desses itens para serem consultados por todos os possíveis consumidores. A qualidade é de fato muito boa.

Um empreendimento que comercializou em blocos apartamentos teve o cuidado de oferecer um material como uma pequena revista, composta de muitas informações técnicas e com visível apelo emocional, onde o destaque era a família e a qualidade de vida, o centro do informativo apelava claramente para o consumidor com uma subliminar mensagem que ali se comercializava um espaço humanizado.

Outro fato marcante nos anúncios é a proximidade do centro da cidade ou da UFRB, esses dois endereços reforçam os preços pois, a todo instante esses estão ligados a escassez de terrenos nessas áreas. Desse modo, morar em um espaço verde próximo da Universidade ou do centro comercial e de serviços é uma oportunidade única. Negar-se a esse “convite” só mesmo não fazendo parte da classe social que pode pagar por esse bem tão indispensável.

Essa imitação do que é verde, essa tentativa de aproximar a “sociedade conectada” à natureza, não é uma estratégia que o mercado imobiliário tem se apropriado de modo inusitado. Tudo é, ou quase tudo, é uma forma de se buscar o sucesso na comercialização dos empreendimentos. Tudo é transformado para parecer natural, a grama, a cores dos imóveis, a luz, a disponibilidade de espaços comuns, a emissão de sons, até a criação de pequenos animais são formas de parecer tudo natural. Quando em verdade, naquele empreendimento residencial - nada foi criado ou mantido como o original, tudo não passa de uma imitação.

6 CONCLUSÃO

Consideramos um importante passo dado como contribuição para a compreensão da dinâmica sócio-espacial da cidade de Cruz das Almas. Ao longo de quatro anos foram feitos estudos em busca de desvendar hipótese e objetivo. Ao final deste percurso percebemos uma cidade em movimento, lutando para ultrapassar os dilemas de uma pandemia e sobreviver diante das ações do mercado imobiliário.

A população local, agora, dispõe de um arranjo urbano diferenciado, em várias direções podem perceber a oferta de empreendimentos residenciais. Os valores desses imóveis sejam lotes, parcelas ou casas e apartamentos já consolidados, não têm sido ofertado a toda a população. O mercado imobiliário tem marcado o espaço urbano de forma muito incisiva.

Muito há que ser feito, pensado e planejado para se buscar uma cidade mais justa e igualitária. A mobilidade urbana, a arborização, a oferta de saneamento básico e pavimentação asfáltica são necessidades sociais básicas que precisam ter uma atenção muito cuidadosa dos poderes públicos locais. Na busca por um espaço urbano que atenda aos interesses da coletividade, não permanecendo, a forma excludente que se verifica nos limites urbanos desta cidade que tanto encanta seus moradores e visitantes. Neste cenário, promovido pelo mercado imobiliário concluímos que, entre outros fatos.

Fica evidenciado uma cidade marcada pelas transformações advindas das ações do mercado imobiliário e com a implantação da UFRB no ano de 2006, esse movimento se acentuou e novas vias de acesso, ruas e avenidas, loteamentos e condomínios residenciais se mostraram notórios nesta cidade, a parte central começa a ter os seus primeiros prédios, ainda que com pouco andares.

O mercado imobiliário estabelece uma dinâmica sócio-espacial própria no espaço urbano de Cruz das Almas. Aqui, diferente das outras cidades circunvizinhas percebe-se uma transformação no/do espaço urbano. Os bairros e ruas dessa cidade possuem um crescimento de densidade e formas dos imóveis residenciais e comerciais/serviços que não se vê na sua Região imediata.

A áreas urbana e seu limite imediato ganham contornos diferenciados com as ações do mercado imobiliário. Construtoras locais, principalmente, tem promovido a expansão urbana, sem maiores problemas com as demandas sobre a natureza e com os dilemas sofridos pela população local.

A valorização do solo urbano – nos condomínios residenciais fechados, nos loteamentos planejados, próximo a UFRB/Embrapa e no bairro Lauro Passos - é um fato expressivo neste espaço urbano. Os preços podem ser comparados a áreas de valorização acentuada de cidades médias e metropolitanas

As construtoras, incorporadoras e imobiliárias – juntas promovem a especulação do solo urbano, retendo-o maximizam os preços, a busca por lucro (renda) pelo uso da terra é marcante no espaço urbano de Cruz das Almas.

As transformações no/do espaço urbano de Cruz das Almas vão reverberar, principalmente, sobre a população mais carente socialmente, bem como sobre o que resta de natureza nos limites urbanos. A segregação sócio-espacial vai marcar de forma incisiva essa cidade pequena.

Estas transformações no/do espaço urbano de Cruz das Almas, promovida pelo mercado imobiliário, sedente por lucros, tem criado uma sociedade fragmentada, um contingente de segregados, na borda da cidade, nos bairros mais distantes do centro, como na Embira, onde a população é carente de infraestrutura social básica, que eleva a desigualdade social e limita a mobilidade social.

Espera-se uma gestão pública mais eficiente e com compromisso visando a coletividade. A toda uma oferta de leis federais e municipais (PDM principalmente) voltadas para a boa administração da coisa pública, desse modo, espera-se, no futuro uma cidade mais justa e igualitária, respeitando a natureza e essencialmente a população que de alguma forma vive a/n a cidade de Cruz das Almas.

Percebe-se que a cidade caminha para um horizonte, que não atende a todos os cidadãos da mesma forma, os espaços públicos e privados são direcionados para um conjunto de pessoas específicas. Os condomínios residenciais fechados e os loteamentos mais bem estruturados transformam o espaço urbano, ao passo que definem, pela renda, os moradores destes espaços planejados. Deste modo, os empreendimentos são marcas de como a cidade é transformada em negócio, a terra

tem um valor de uso, e neste caso muitos dos cidadãos estão de fora, não poderão trilhar por esses caminhos que tanto modificam o espaço urbano de Cruz das Almas.

O livre comércio, talvez seja uma das grandes marcas do capitalismo moderno, a busca por uma intervenção estatal mínima é um dos grandes objetivos deste sistema econômico no Século XXI. Logo, não é possível imaginar o Estado tentando regular os preços das terras nas cidades, no intuito de poder dar mais igualdade ao acesso dos cidadãos a esse bem tão essencial. Mas, vê-se como uma necessidade o poder público buscar mecanismos de democratizar o uso da cidade, suas terras não podem ficar retidas nas mãos dos especuladores do mercado imobiliário.

Se não se concebe uma intervenção estatal direta sobre os preços, congelando ou mesmo especificando valores, reconhecemos a urgência de regulação para se evitar os abusos nos preços e nas formas como as terras são tratadas, a retenção para a especulação futura deve e pode ser combatida, a saber, o poder público municipal de Cruz das Almas, pode lançar mão do IPTU progressivo no tempo, deste modo dar uma mobilidade a terra, fazendo-a valer a sua função social.

O IPTU progressivo no tempo, já foi utilizado em outras cidades, obedecendo as diretrizes da Constituição de 1988 e a Lei 10.257/2001, a aplicação destas leis possibilita uma aproximação da população local das terras e conseqüentemente da habitação. O cidadão ao não poder morar próximo ao centro da cidade de Cruz das Almas, vindo a morar em um bairro como a Embira é relegado a condições de extrema dificuldades para a locomoção, a educação formal, lazer e cultura entre outros serviços essenciais.

Ao fazermos esse estudo sobre as transformações que ocorrem na cidade de Cruz das Almas, nos foi possível identificar que os Projetos Habitacionais, como o PMCMV do Governo Federal com o apoio do Poder Público Municipal não podem alocar parte da população para as franjas distantes do miolo da cidade, é aqui e não lá, que se encontra o comércio e os serviços, logo, o emprego e a renda, é no centro desta cidade que estão as oportunidades de uma mobilidade social e a utilização dos serviços públicos essenciais.

Foi possível identificar que, ao tempo em que os projetos habitacionais proporcionam maior dignidade, ao oferecer uma habitação mais estruturada, também modificam a estrutura urbana, a população passa a ter uma nova forma de ver e usar

a cidade. Os vizinhos e parentes separados tornam-se mais fracos, menos providos de condições de luta social, logo de sobrevivência. Desse modo, talvez, o poder público pudesse elaborar conjuntos habitacionais populares menos, em terrenos mais centrais, mantendo os elos de emprego e renda destes beneficiários e fortalecendo o uso da cidade.

Para se alcançar uma cidade mais igualitária, devemos necessariamente estar conectados com o que há de mais moderno, e conseqüentemente, ofertar ou possibilitar que uma maior parte da população tenha acesso a essa modernidade. Para Cruz das Almas, alguns pontos são relevantes, o primeiro passo, sem dúvida, é a modernização do plano diretor municipal, não deixando de fora valores e comportamentos historicamente sustentáveis.

Esse valioso instrumento regulatório precisa necessariamente passar por uma atualização, onde diversos profissionais (engenharias, urbanismo, direito, geografia, história, sociologia, biologia) possam contribuir no sentido de amenizar os impactos tão comuns nos centros urbanos. O plano diretor municipal tem que vir acompanhado dos instrumentos tecnológicos disponíveis, a cidade tem que estar conectada, a oferta de água, energia elétrica, saneamento básico, tem que, necessariamente, servir a população, ao mesmo tempo em que não comprometa a natureza, o PDM é um instrumento valioso nesse sentido.

Como medida para promover uma sociedade mais justa a administração local tem como instrumento, o tributo extrafiscal, ou seja, são impostos que tem como pressuposto não só arrecadar para manter o custeio da máquina pública, mas, promover um comportamento diferenciado na sociedade, desse modo, incentivando e, ao mesmo tempo que promove o desestímulo de outras práticas não desejadas. Os tributos extrafiscais compõem uma série de medidas que a administração local pode e deve fazer para incentivar o crescimento social e econômico do município.

A prefeitura municipal de Cruz das Almas tem a incumbência de cobrar dos seus cidadãos o IPTU, o ITIV e o ISS, esses impostos podem sofrer alterações no sentido de buscar para cidade de Cruz das Almas medidas que vão garantir à população maior acesso a habitação, a casa própria. Ela deve na medida do possível e quando necessário, com a anuência da Câmara de Vereadores, diminuir os valores do IPTU e evitar aumentos de sua alíquota, também deve fracionar a cobrança deste imposto, com isso o cidadão poderá vislumbrar a tão sonhada casa própria.

Os tributos extrafiscais são regidos por interesses políticos, econômicos, sociais e ambientais, desse modo, não vislumbrando a sua função arrecadatória, são instrumentos de grande valia para que a administração municipal de Cruz das Almas possa ao longo dos anos possibilitar que cada cidadão se aproxime e concretize o seu grande sonho, a aquisição da casa própria.

Assim, para demarcar a cidade de Cruz das Almas, como aquela que atende aos interesses do Século 21, pensada a partir da pandemia (COVID-19) precisa, necessariamente, ter em seu quadro profissional uma equipe qualificada e interdisciplinar, que se debrucem em compreender a dinâmica social e as transformações que ocorrem na cidade.

Desse modo, a prefeitura municipal de Cruz das Almas deve necessariamente manter um programa de qualificação para os seus funcionários, buscando que estes permaneçam atualizados em suas respectivas funções. Por exemplo, o profissional da secretaria de planejamento ou de obras públicas deve estar acompanhando as mudanças advindas do direito brasileiro.

O profissional da prefeitura municipal de Cruz das Almas deve acompanhar as diretrizes da Lei 13.465/2017, desse modo ficando atento às disposições gerais, a regularização fundiária urbana, bem como, do direito de real de laje, da seção que trata dos condomínios de lotes, dos conjuntos habitacionais e, também, da arrecadação de imóveis. Deste modo, a administração municipal poderá orientar os seus caminhos de forma a ter um futuro mais consolidado.

Por fim, ao caminhar pela cidade de Cruz das Almas nos últimos quatro anos numa perspectiva metodológica, dentro dos pressupostos de uma técnica de pesquisa - a observação sistemática - pudemos observar uma cidade em transformação, onde o mercado imobiliário tem promovido uma transformação e oferecido uma dinâmica peculiar a esta cidade pequena.

Cruz das Almas, pós UFRB, se mostra como uma cidade pujante e que necessita de muitos outros estudos para compreendê-la, agora no pós pandemia, ainda mais se mostra intrincada, grupos de estudos tem o desafio de buscar respostas para essas transformações. Reconhecemos que uma só ciência não é capaz de abarcar tamanha diversidade no intuito de oferecer um trabalho completo. Este

trabalho buscou trazer aos olhos de cada leitor as transformações que essa cidade tem mostrado.

Fica o desejo de perceber no futuro ou ao ler em outros trabalhos uma cidade que caminhe a passos largos e que remova de seus trilhos a segregação sócio-espacial. O desejo não é peculiar ao pesquisador, o sonho não é comum para quem escreve dentro dos preceitos da ciência, mas, não podemos negar que, ao finalizar este trabalho fica de forma muito clara o desejo de voltar aquelas ruas e avenidas, sentar nas praças e ouvir o canto dos pássaros e perceber uma cidade mais humanizada.

O muro que agora é percebido também na cidade de Cruz das Almas, que vem transformando a franja desta cidade não deve se naturalizar. Lei municipal que regulamenta a construção destes condomínios fechados já faz uma série de ressalvas a essa forma física de excluir a população local. Assim, deve-se observar a referida lei no sentido de buscar o seu real valor, fazer valer na prática o que ali é determinado.

O muro não pode e não deve ser visto de forma natural por essa comunidade, os seus efeitos a médio e longo prazo são nefastos a vida social, divide a sociedade e faz nascer nações diversas, com interesses e desejos alheios ao de comunidade. A diversidade tão comum, tão importante na vida urbana, aparece agora na cidade de Cruz das Almas, imposta pelo mercado imobiliário, contudo, essa manifestação é constrangedoramente oposta à igualdade social, ao contrário, privilegia a divisão de classes por sua renda, por sua condição financeira.

A vivência experimentada na cidade de Cruz das Almas, foi decisiva no fazer científico mediante metodologias, utilizei metodologias e técnicas de pesquisa, mas, também foi possível fazer turismo, conhecer pessoas, fazer amigos e amigas. Caminhar pelas ruas até cansar, sentar nas praças conversar com pessoas de diversos credos e classes sociais. Ao certo, o reconhecimento de que houve ampliação de aprendizagem ao passo que deixamos também a nossa contribuição investigativa na perspectiva científica.

Por fim, fica para essa cidade esse trabalho reconhecendo que é o nosso melhor, feito com responsabilidade e convicção de estar de alguma forma contribuindo para as ciências sociais e humanas e para sociedade. Cruz das Almas, cidade do

Recôncavo da Bahia, em transformação, dinâmica, agora eternamente inscrita em nossa memória afetiva.

REFERÊNCIAS

- BACELAR, Winston Kleiber de Almeida. Análise da pequena cidade sob o ponto de vista político-administrativo. In: DIAS, Patrícia Chame; Santos, Jânio (org.). **Cidades médias e pequenas: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos**. Salvador: SEI, 2012. p. 81-102.
- BAUMGARTNER, Wendel H. Novas cidades universitárias e desenvolvimento urbano e econômico. In: BRANDÃO, Paulo Roberto Baqueiro (org.). **Cidades médias e pequenas: reflexões sobre dinâmicas espaciais contemporâneas**. Curitiba: Appris, 2019. p. 171-199
- BEAUJEU-GARNIER, Jacqueline. **Geografia urbana**. Tradução de Raquel Soeiro de Brito. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1997.
- BRANDÃO, Paulo Roberto Baqueiro. **Cidades médias e pequenas: reflexões sobre dinâmicas espaciais contemporâneas**. Curitiba: Appris, 2019.
- BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 11 set. 2020.
- BRASIL. [Estatuto da Cidade]. **Estatuto da Cidade**. 3. ed. Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2008. Disponível em: <https://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf>. Acesso em: 11 out. 2021.
- BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade. **A Petrobrás e a gestão do território no Recôncavo Baiano**. Salvador: Edufba, 2008.
- CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. São Paulo: Edusp, 2000.
- CARDOSO, Giselle Maria C. Os conjuntos habitacionais. In: MOURA, Emerson A. da C.; MOTA, Mauricio J. P.; TORRES, Marcos A. A. **Teoria da Regularização Fundiária**. 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano: novos escritos sobre a cidade**. São Paulo: Contexto, 2004.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri; SOUZA, Marcelo Lopes de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (orgs.). **A produção do espaço urbano: Agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2013.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri; VOLOCHKO, Danilo; ALVAREZ, Isabel Pinto. **A Cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2018.
- CASTELLO, Iára Regina. **Bairros, loteamentos e condomínios: elementos para o projeto de novos territórios habitacionais**. Porto Alegre: Editora UFRGS, 2008.

CASTILHO, Cláudio Jorge Moura de; FERREIRA, Rubio José. O uso da natureza na cidade: o dilema entre privatização e o direito à natureza. In: BRANDÃO, Paulo Roberto Baqueiro (org.). **Cidades médias e pequenas**: reflexões sobre dinâmicas espaciais contemporâneas. Curitiba: Appris, 2019. p. 39-68.

CHINELLI, Filippina. Os loteamentos de periferia. In: VALLADARES, Lícia do Prado. (org.). **Habitação em questão**. 2. ed. Rio de Janeiro: ZAHAR, 1981, p. 49-68.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

CORRÊA, Roberto Lobato. Processos, formas e interações espaciais. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, v. 61, n. 1, p. 127-134, jan./jun. 2016. Disponível em: <https://rbg.ibge.gov.br/index.php/rbg/article/view/31>. Acesso em: 20 abr. 2020.

Cruz das Almas (Cidade). **Plano Diretor Municipal (PDM)** de Cruz das Almas. Cruz das Almas, Bahia, 2008.

CUNHA, Mario Pinto da. **A história de Cruz das Almas**. Salvador: Imprensa Oficial da Bahia, 1959.

DIAS, Patrícia Chame; SANTOS, Janio (orgs.). **Cidades médias e pequenas**: contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos. Salvador, 2012.

DIAS, Patrícia Chame; BRANDÃO, Paulo Roberto Baqueiro (orgs.). **Cidade médias e pequenas**: Dinâmicas espaciais, contradições e perspectivas na relação cidade-campo. Salvador: SEI, 2015.

ENDLICH, Angela Maria. Formação socioespacial da região noroeste do Paraná e as pequenas cidades. **Boletim de Geografia**, v. 25, n. 1, p. 37-58, 2007. Disponível em: <https://periodicos.uem.br/ojs/index.php/BolGeogr/article/view/11769>. Acesso em: 10 mar. 2020.

ENDLICH, Angela Maria. Novos referenciais de desenvolvimento e planejamento territorial: possibilidades para as pequenas cidades? **Redes**, Santa Cruz do Sul, v. 12, n. 2, p. 5-35, 2008.

ENDLICH, Angela Maria. **Pensando os papéis e significados das pequenas cidades**. São Paulo: Ed. UNESP, 2009.

ENGELS, Friedrich. **Sobre a questão urbana**. Tradução de Nélio Schneider. São Paulo: Boitempo, 2015.

FRESCA, Tânia Maria; VEIGA, Léia Aparecida. Pequenas cidades e especializações funcionais: o caso de Santa Fé - PR. **Sociedade & Natureza**, Uberlândia, v. 23, n. 3, p. 387-396, set./dez. 2011.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005.

HARVEY, David. **Cidades rebeldes**. Do direito à cidade à revolução urbana. Tradução Jeferson Camargo. São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HENRIQUE, Wendel; LOES, Diva M. F. (org.). **Cidades médias e pequenas: teoria, conceitos e estudos de caso.** Salvador: SEI, 2010.

JARAMILLO, Samuel. Las formas de producción del espacio construído em Bogotá. In: PRADILLA, Emilio. **Ensayos sobre problemas de la vivienda em México.** Cidade do México, Latina/Universidad Nacional Autónoma de México, 1982.

LAKATOS, Eva Maria; MARCONI, Marina de Andrade. **Fundamentos de metodologia científica.** 6. ed. São Paulo: Atlas, 2007.

LEDRUT, Raymond. **Sociologia urbana.** Tradução de Maria Heloisa de Souza Reis. Rio de Janeiro: Forense. 1971.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política.** Tradução Margarida de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

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

LENZA, Pedro. **Direito Constitucional.** 24. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

LOJKINE, Jean. **O estado capitalista e a questão urbana.** Tradução de Estela dos Santos Abreu. 2 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1997.

LOUREIRO, Antonio José Cacheado; Lopes, Tiago Oliveira. Regularização fundiária urbana: breve análise à luz da Lei 13.465/2017. **Revista Âmbito Jurídico.** Disponível em: <https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-ambiental/regularizacao-fundiaria-urbana-breve-analise-a-luz-da-lei-n-13-465-2017/>. Acesso em: 12 dez. 2021.

MARTINS, Luciano. O Registro. In: MOURA, Emerson Affonso da Costa; MOTA, Mauricio Jorge Pereira da; TORRES, Marcos Alcino Azevedo (org.). **Teoria da regularização fundiária.** 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019. p. 189-227.

MEDINA, Carlos Alberto de. Uma questão que nos interessa: o condomínio. In: VALLADARES, L. P. (org.). **Habitação em questão.** 2. Ed. Rio de Janeiro: ZAHAR, 1981.

MENDONÇA, Jupira Gomes; COSTA, Heloisa Soares de Moura (orgs). **Estado e capital imobiliário: Convergência atuais na produção do espaço urbano brasileiro.** Belo Horizonte: C/ Artes, 2011.

MOTA, Antonio Andrade. **Ações do mercado imobiliário: produção do espaço, apropriação da natureza e legislação.** Ponta Grossa/Paraná: Atena, 2021.

NASCIMENTO, Amanda Pinheiro. O condomínio urbano simples. In: MOURA, Emerson A. da C.; MOTA, Mauricio J. P.; TORRES, Marcos A. A. (org.). **Teoria da regularização fundiária.** 2 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019.

NEGRI, Silvio Moisés. Segregação sócio-espacial: alguns conceitos e análises. **Coletâneas do Nosso Tempo**, Rondonópolis/MT, v. 8, n. 8, p. 129-153, 2008. Disponível em:

<https://periodicoscientificos.ufmt.br/ojs/index.php/coletaneas/article/view/108>. Acesso em: 10 mar. 2021.

PINTO, L. A. COSTA. Recôncavo: laboratório de uma experiência humana. In: BRANDÃO, Maria de Azevedo (org.). **Recôncavo da Bahia: sociedade e economia em transição**. Salvador: Fundação Casa de Jorge Amado: Academia de Letras da Bahia: Universidade Federal da Bahia, 1959.

Revista de Direito da Cidade. UERJ. n. 1 (maio 2006). Rio de Janeiro: HARBRA, 2006 – v. 1.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados**. São Paulo: Civilização Brasileira, 1997.

ROITMAN, Sonia. Barrios cerrados y segregación social urbana. **Scripta Nova. Revista electrónica de geografía y ciencias sociales**, Barcelona, v. 7, n. 146 (118), 2003. Disponível em: [http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146\(118\).htm](http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-146(118).htm). Acesso em: 14 jul. 2020.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

RUFINO, Beatriz. **Incorporação da metrópole: transformações na produção imobiliária e do espaço na Fortaleza do Século XXI**. São Paulo: Annablume, 2016.

SANTANA, Alino Matta. **Cruz das Almas Cultural**. Cruz das Almas/Bahia: Nova Civilização, 2018.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo: razão e emoção**. 3. ed. São Paulo: Hucitec, 1999.

SANTOS, Milton. A rede urbana do Recôncavo. In: BRANDÃO, Maria de Azevedo (org.). **Recôncavo da Bahia: sociedade e economia em transição**. Salvador: Fundação Casa de Jorge Amado: Academia de Letras da Bahia: Universidade Federal da Bahia, 1959.

SANTOS, Milton. **Espaço e Sociedade**. 2. ed. Petrópolis/RJ: Vozes, 1982.

SANTOS, Milton. **O espaço do cidadão**. 2. ed. São Paulo: Nobel, 1993.

SILVA, Moacir M. F. Tentativa de classificação das cidades brasileiras. **Revista Brasileira de Geografia**, Ano 8, n. 3, p. 283-316, jul./set. 1943. Disponível em: https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/periodicos/115/rbg_1946_v8_n3.pdf. Acesso em: 10 mar. 2020.

SILVA, Sylvio Bandeira de Melo e. Cidade pequenas e médias: reflexões teóricas e aplicadas. In: LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel (org.). **Cidade médias e pequenas: Teorias, conceitos e estudos de caso**. Salvador: SEI, 2010.

SOUZA, Angela Gordilho. **Limites do habitar: Segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do Século XX**. 2. ed. Salvador: EDUFBA, 2008.

SOUZA, Marcelo Lopes. O território: sobre espaço e poder, autonomia e desenvolvimento. In: CASTRO, Iná Elias de; GOMES, Paulo Cesar da Costa; CORRÊA, Roberto Lobato (org.). **Geografia: conceitos e temas**. 2. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2000. p. 71-116.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Mudar a cidade**: Introdução crítica ao pensamento e à gestão urbanas. 4 ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

SOUZA, Marcelo Lopes. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio-espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

SPOSITO, Eliseu Savério. **A vida nas cidades**. São Paulo: Contexto, 1994.

SPOSITO, Eliseu Savério; SILVA, Paulo Fernando Jurando da. **Cidades pequenas: perspectivas teóricas e transformações sócio-espaciais**. Jundiaí/SP: Paco: 2013.

TONE, Beatriz Bezerra. Valorização imobiliária como produção de desigualdade social: Exploração e espoliação. In: PEREIRA, Paulo Cesar Xavier (org.). **Produção imobiliária e reconfiguração da cidade contemporânea**. São Paulo: FAUUSP, 2018.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida; CORRÊA, Roberto Lobato; PINTAUDI, Silvana Maria (orgs.). **A cidade contemporânea: Segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2016.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001.

WANDERLEY, Maria de Nazareth Baudel. **Urbanização e ruralidade**: relações entre a pequena cidade e o mundo rural; estudo preliminar sobre os pequenos municípios em Pernambuco. Relatório de Pesquisa. Recife, 2001. Disponível em: <http://www.fundaj.gov.br/observanordeste/obed001f.html>. Acesso em: 10 jun. 2020.