



PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO  
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM TERRITÓRIO, AMBIENTE E  
SOCIEDADE

ROSANA FONSECA NEIVA MELO

**ATUAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E A CONSTITUIÇÃO  
DO ESPAÇO DISPERSIVO: um estudo a partir da dinâmica  
imobiliária recente na cidade de Santo Antônio de Jesus (BA)**

SALVADOR  
MAIO - 2022

ROSANA FONSECA NEIVA MELO

ATUAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E A CONSTITUIÇÃO  
DO ESPAÇO DISPERSIVO: um estudo a partir da dinâmica  
imobiliária recente na cidade de Santo Antônio de Jesus (BA)

Tese apresentada à Universidade Católica do Salvador – UCSal como requisito final para obtenção do título de Doutor em Território, Ambiente e Sociedade, na linha de pesquisa “Sociedade, política, história e cultura em dinâmicas territoriais e ambientais”.

Orientadora: Profa. Dra. Aparecida Netto  
Teixeira.

Coorientadora: Profa. Dra. Liana Viveiros

SALVADOR  
MAIO – 2022

Catálogo na Publicação (CIP)

Ficha Catalográfica. UCSal. Sistema de Bibliotecas

M528 Melo, Rosana Fonseca Neiva

Atuação dos agentes imobiliários e a constituição do espaço dispersivo: um estudo a partir da dinâmica imobiliária recente na cidade de Santo Antônio de Jesus (BA). / Rosana Fonseca Neiva Melo. \_\_ Salvador, 2022.  
202 f.

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

Orientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Aparecida Netto Teixeira.

Coorientadora: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup>. Liana Viveiros.

1. Expansão urbana 2. Dispersão urbana 3. Agentes imobiliários 4. Santo Antônio de Jesus – BA. Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação II. Teixeira, Aparecida Netto – Orientadora. III. Viveiros, Liana – Coorientadora. IV. Título.

CDU: 711.4

## TERMO DE APROVAÇÃO

ROSANA FONSECA NEIVA MELO

### ATUAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E A CONSTITUIÇÃO DO ESPAÇO DISPERSIVO: um estudo a partir da dinâmica imobiliária recente na cidade de Santo Antônio de Jesus (BA)

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

Salvador, 31 de maio de 2022.


Banca Examinadora:



Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Aparecida Netto Teixeira  
Universidade Católica de Salvador / UCSal (Orientadora)



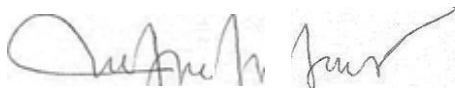
Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Liana Silvia de Viveiros e Oliveira  
Universidade Católica de Salvador / UCSal (Coorientadora)



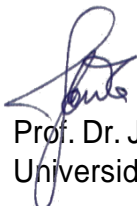
Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Silvana Sá de Carvalho  
Universidade Católica de Salvador / UCSal (Examinadora interna)



Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Laila Nazem Mourad  
Universidade Católica de Salvador / UCSal (Examinadora interna)



Prof.<sup>a</sup> Dr.<sup>a</sup> Maria das Graças Borja Gondim dos Santos Pereira Universidade  
Federal da Bahia / UFBA (Examinadora externa)



Prof. Dr. Jânio Laurentino de Jesus Santos  
Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS) (Examinador externo)

*"O direito à cidade é muito mais do que a liberdade individual para acessar recursos urbanos: é o direito de mudar de nós mesmos mudando a cidade". David Harvey*

## **Dedicatória**

### **Mel Marília Neiva Melo**

(...) “Quando não souber o que pedir  
Peça felicidade  
Quando não souber o que doar  
Doe sua metade (...)

### **Nilo Neiva Melo**

Você é a razão da minha felicidade  
Não vá dizer que eu não sou sua cara-metade  
No seu colo é o meu abrigo(...)

### **Wellington Melo**

Quando te vi passar fiquei paralisado  
Tremi até o chão como um terremoto no Japão  
Um vento, um tufão  
Uma bateadeira sem botão  
Foi assim viu  
Me vi na sua mão (...)

### **Diva e Raimundo Neiva**

(...) “Esse amor é tão sincero, esse amor  
é tão puro. Esse amor que vem de Deus” (...)

## Agradecimentos

Ao decidir iniciar o doutorado sabia que seria uma etapa difícil, que precisaria abdicar de muitas coisas em favor de realizar esse sonho; o que não sabia é que seria extremamente difícil e que seria uma fase de mudanças e desafios constantes. Durante todo o percurso desta etapa de minha vida acadêmica, muitos foram os obstáculos enfrentados para conseguir este objetivo. Em virtude disso, muitas foram as pessoas que contribuíram e colaboraram das mais diversas formas, direta ou indiretamente, para o sucesso deste trabalho. Por isso, desejo agradecer a todos, mas em especial aos que seguem.

**A Deus**, pelo Dom Sublime da Vida, por me iluminar e ter permitido mais esta realização. (...) “meu pensamento vive você, a luz do meu viver, SENHOR!”

Ao meu esposo, **Dr. Antonio Wellington Melo Souza**, meu amor, companheiro, amigo, cúmplice, orientador. Você sempre foi de extrema importância nas horas mais difíceis desta jornada para alcançar o objetivo tanto desejado.

Meus filhos, **Mel Marília Neiva Melo** e **Nilo Neiva Melo** meus amores eternos!

À minha orientadora, Professora **Drª. Aparecida Netto Teixeira** pelos conhecimentos transmitidos, sabedoria, discernimento e tranquilidade na condução de todo processo de orientação.

À minha coorientadora, Professora **Drª. Liana Viveiros**, pela dedicação e encaminhamentos.

Aos membros da banca **Dra. Silvana Sá de Carvalho, Professora Drª Laila Nazem Mourad, Professor Dr. Jânio Santos e Professora Drª Maria das Graças Borja Gondim dos Santos** Pereira, pelos direcionamentos.

A todos os **meus professores**, que sempre me ensinaram a conhecer, respeitar e desafiar meus limites. Saibam sempre que sou o que sou porque também sou parte de vocês.

Agradeço à colega de doutorado **Drª Silvana**, pela parceria durante esses quatro anos.

Aos meus pais, **Diva Fonseca Neiva e Raimundo Neiva**, pelo amor, e ensinamentos que foram tão importantes no trilhar de minha vida pessoal e profissional.

À minhas irmãs **Eliene Neiva, Elizabete Neiva e Eliete Neiva**, pelo incentivo e união e meus sobrinhos e afilhados lindos: **Bernardo Neiva e Felipe Neiva Jiovanna Neiva, Letícia Neiva e Maria Neiva**, sobrinhas lindas. Obrigada aos cunhados Dário e Chico.

Minhas cunhadas **Lúcia Melo e Leide Melo**, pelo apoio sempre.

À **Lourdes Melo e Francisco Souza** (*in memoria*), pelo apoio.

Ao meu colega de doutorado, **Dr. Tony Mota**, obrigada pelo incentivo e pelas caronas.

Ao UNIFACEMP, em nome do **Professor Lé Martini, Professora Lídia e Mariana Martini**, meu muito obrigada, acreditam no meu potencial e investiram nas minhas competências. **O UNIFACEMP** é minha família e me orgulho de crescer profissionalmente desta conceituada instituição.

Obrigada a todos colaboradores da **OTIMUN ESQUADRIAS**, juntos somos fortes!

Agradeço às pessoas que concederam as entrevistas.

A **Syene Brito e Silvia Brito**, pelo apoio e incentivo.

A **Flavia Guioti**, oficial do Cartório de Registro de Imóveis, pelo apoio.

Professor **Bernardo Junior**, pelo apoio e paciência.

**Ana Christina**, arquiteta da URBE.

Muito obrigada!

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1	População por Município e distância para Santo Antônio de Jesus	69
Tabela 2	População de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1960-2010	70
Tabela 3	Média de preço do metro quadro de um terreno no Complexo Arvoredo Master Residence, Santo Antônio de Jesus 2022	104
Tabela 4	Média de preço do metro quadro de um terreno no Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus, 2022	104

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1	Territórios de Identidade da Bahia	67
Figura 2	Território de Identidade Recôncavo	68
Figura 3	Região Econômica de Santo Antônio de Jesus - SEI	68
Figura 4	Condomínio por Pôr do Sol – Santo Antônio de Jesus, BA - primeiro condomínio da cidade em 1978	74
Figura 5	Condomínio “Ao Nascer do Sol” - Santo Antônio de Jesus, BA - 1979	75
Figura 6	Condomínio Vila das Palmeiras – Santo Antônio de Jesus – BA - 1980	75
Figura 7	Marketing: Lazer e segurança em condomínios em Santo Antônio de Jesus, 2021	130
Figura 8	Propaganda do Complexo Arvoredo Master Residente, Santo Antônio de Jesus, 2018	132
Figura 9	Propaganda do Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus, 2015	132
Figura 10	Estrutura de lazer em condomínios em Santo Antônio de Jesus, 2021	133
Figura 11	Estrutura de lazer e segurança em condomínios em Santo Antônio de Jesus, 2021	133
Figura 12	Acesso exclusivo para condomínio, Santo Antônio de Jesus, 2015	134
Figura 13	A exclusividade como estratégia de marketing em venda de lotes em condomínio em Santo Antônio de Jesus, 2021	135
Figura 14	O status como estratégia de marketing de vendas de lotes em condomínio em Santo Antônio de Jesus, 2021.	135
Figura 15	Evento de lançamento de Condomínio Arvoredo Laranjeira, Santo Antônio de Jesus, 2015.	142
Figura 16	Inauguração do viaduto de ligação exclusiva ao Condomínio Alpha Parque Recôncavo ao centro da cidade, 2019.	143
Figura 17	Vista parcial interna do complexo Arvoredo Master Residence, Santo Antônio de Jesus, 2021	145
Figura 18	Condomínio Arvoredo Castanheira, Santo Antônio de Jesus, 2021	148
Figura 19	Condomínio Arvoredo Laranjeira, Santo Antônio de Jesus, 2021	148
Figura 20	Condomínio Solar da Primavera, Santo Antônio de Jesus, 2021	149
Figura 21	Planta do Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus, 2021	152
Figura 22	Itens de Lazer do Condomínio Alpha Parque, Santo Antônio de Jesus, 2021	153
Figura 23	Vista da portaria do Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus – 2021	154
Figura 24	Vista do Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus – 2021	155
Figura 25	Vista parcial do Condomínio Alpha Parque Recôncavo e do Viaduto Exclusivo cruzando a BR 101. Santo Antônio de Jesus -BA, 2020	156

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1	Percentual do Produto Interno Bruto, por setores, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1949-2016	64
Gráfico 2	Participação dos setores de atividades econômicas no PIB de Santo Antônio de Jesus – BA - 2019 (R\$ e %)	66

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1	As seis categorias de abordagens explicativas da dispersão urbana segundo Botelho (2012)	48
Quadro 2	Relação de condomínios fechados e loteamentos de acesso controlado em Santo Antônio de Jesus – Bahia – 2021	78
Quadro 3	Fazenda de origem e atual empreendimento correspondente na atualidade em Santo Antônio de Jesus, 2021	82
Quadro 4	Grupos do mercado imobiliário e modo de participação segundo Harvey (1980)	88
Quadro 5	Principais Incorporadoras, construtoras e imobiliárias da cidade de Santo Antônio de Jesus/BA -2019	98
Quadro 6	Incorporadoras ligadas a grupos familiares em Santo Antônio de Jesus, 2021	100
Quadro 7	Comparativos de valores de IPTU/m <sup>2</sup> entre o Condomínio Alfa Parque e ruas públicas de mesma zona - Santo Antônio de Jesus – BA, 2021.	102
Quadro 8	Comparativos de valores de IPTU/m <sup>2</sup> entre os condomínios do Complexo Arvoredo Master e ruas públicas de mesma zona - Santo Antônio de Jesus – BA, 2021	102
Quadro 9	Resumo das categorias de condomínios e loteamentos e legislação correspondente, 2021	121
Quadro 10	Relação dos condomínios registrados regidos pela Lei 4591/64 em Santo Antônio de Jesus, 2020	126
Quadro 11	Condomínios associados com a natureza, Santo Antônio de Jesus, 2021	131
Quadro 12	Condomínios integrantes do Complexo Arvoredo Master Residence e número de unidades autônomas – Santo Antônio de Jesus, 2021	146
Quadro 13	Relação dos subcondomínios integrantes do condomínio Alfa Parque - número de unidades autônomas por etapa, 2021	152

## LISTA DE MAPAS

Mapa 1	Mapa do Município de Santo Antônio de Jesus, 2022	22
Mapa 2	Expansão urbana de Santo Antônio de Jesus, 1985 a 2020	70
Mapa 3	Rede urbana de Santo Antônio de Jesus – 2022	71
Mapa 4	Mapa de localização dos condomínios e loteamentos de acesso controlado de Santo Antônio de Jesus – 2021	77
Mapa 5	Localização dos condomínios e loteamentos residenciais fechados afastados do cento urbano em Santo Antônio de Jesus, 2022	84
Mapa 6	Complexo Arvoredo Master Residence, Santo Antônio de Jesus, BA, 2022	145
Mapa 7	Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus - BA, 2022	151

## LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

<b>ACESAJ</b>	Associação Comercial e Empresarial de Santo Antônio de Jesus
<b>CETEP</b>	Centro Territorial de Educação Profissional do Recôncavo
<b>CIRETRAN</b>	Circunscrição Regional de Trânsito
<b>CIRETRAN</b>	Circunscrição Regional de Trânsito
<b>CREA</b>	Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia
<b>DERBA</b>	Departamento de Estradas e Rodagens da Bahia
<b>DIREC</b>	Diretoria Regional de Educação e Cultura
<b>DIRES</b>	Diretoria Regional de Saúde
<b>HRSAJ</b>	Hospital Regional de Santo Antônio de Jesus
<b>IBGE</b>	Fundação Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
<b>ICMS</b>	Imposto sobre circulação de mercadorias e serviços
<b>IFBA</b>	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia
<b>IPEA</b>	Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada
<b>IPTU</b>	Imposto Predial Territorial Urbano
<b>ISS</b>	Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza
<b>NTE</b>	Núcleo Territorial de Educação
<b>OAB</b>	Ordem dos Advogados do Brasil
<b>PDDU</b>	Plano de Diretor Desenvolvimento Urbano
<b>PIB</b>	Produto Interno Bruto
<b>REGIC</b>	Regiões de Influência das Cidades
<b>SAC</b>	Serviço de Atendimento ao Cidadão
<b>SAJ</b>	Santo Antônio de Jesus
<b>SAMU</b>	Serviço de Atendimento Móvel de Urgência
<b>SEI</b>	Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia
<b>SENAC</b>	Serviço Nacional de Aprendizagem Comercia
<b>SESC</b>	Serviço Social do Comércio
<b>UFRB</b>	Universidade Federal do Recôncavo Baiano
<b>UNEB</b>	Universidade do Estado a Bahia
<b>UNIFACEMP</b>	Centro Universitário de Ciências Empresariais

## RESUMO

Este trabalho discute a atuação dos agentes imobiliários na produção do espaço urbano em Santo Antônio de Jesus - BA, visando compreender como interferem na configuração da cidade, marcada por processos recentes de dispersão urbana. O município está situado no Recôncavo Sul do estado da Bahia e caracteriza-se por ser uma centralidade regional. Trata-se de uma pesquisa qualitativa que se vale de referências bibliográficas relevantes sobre os temas tratados, da análise documental, da observação direta da configuração do espaço urbano na sua dinâmica de expansão, de registros fotográficos e produção e análise de mapas. Foram realizadas entrevistas com os principais agentes imobiliários da cidade e agentes públicos. O estudo está fundamentado em referenciais teóricos trazidos por Lefebvre (1995, 2002, 2008), Harvey (1980, 2005, 2011, 2014), Corrêa (2004, 2011) Sposito (1980, 2001, 2006, 2010, 2011), Reis (2006), Carlos (2005), dentre outros, que contribuem para a compreensão das complexas relações envolvidas na produção do espaço urbano, da atuação dos agentes sociais e do fenômeno da dispersão urbana. Além da análise abrangente da produção imobiliária no território municipal, dois empreendimentos implantados recentemente no município são discutidos a partir de um olhar mais aproximado. Os resultados demonstram que a dinâmica recente da produção imobiliária em Santo Antônio de Jesus, com forte atuação dos agentes imobiliários e alicerçada pela ação do Estado, além de promover a dispersão urbana a partir do núcleo consolidado da cidade, produz de forma correlata, espaços dispersivos que retroalimentam e reforçam a própria dispersão urbana em sentido errático, e dentro de uma lógica que aparentemente escapa ao controle do Estado.

**Palavras-chave:** Dispersão urbana. Cidades Médias. Produção do Espaço. Expansão urbana. Agentes imobiliários. Santo Antônio de Jesus - BA

## ABSTRACT

This work discusses the role of real estate agents in the production of urban space in Santo Antônio de Jesus - BA, aiming to understand how they interfere in the configuration of the city, marked by recent processes of urban dispersion. The Municipality is located in the Southern Recôncavo of the State of Bahia and is characterized by being a regional center. This is qualitative research that uses relevant bibliographic references on the topics covered, document analysis, direct observation of the configuration of the urban space of the city in its dynamics of expansion, photographic records and the production and analysis of maps. Interviews were carried out with the main real estate agents in the city and public agents. The study is based on theoretical references brought by Lefebvre (1995, 2002, 2008), Harvey, (1980, 2005, 2011, 2014), Corrêa (2004, 2011) Sposito (1980, 2001, 2006, 2010, 2011), Reis (2006); Carlos (2005), among others, that contribute to the understanding of the complex relationships involved in the production of urban space, the performance of social agents and the phenomenon of urban dispersion. In addition to the comprehensive analysis of real estate production in the municipal territory, two projects recently implemented in the Municipality are discussed from a closer look. The results demonstrate that the recent dynamics of real estate production in the city, with a strong performance of real estate agents based on the action of the State, in addition to promoting urban dispersion from the consolidated core of the city, produces in a correlative way, dispersive spaces that feed back and reinforce the urban dispersion in an erratic sense and within a logic that escapes the control of the state.

**Keywords:** Urban dispersion. Medium Cities. Space Production. Urban expansion. Real estate agents. San Antônio de Jesus - BA

## SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	17
2. PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA RELAÇÃO COM A DISPERSÃO URBANA: CONCEITOS, CARACTERÍSTICAS E DINÂMICAS NO CAPITALISMO	28
2.1 A produção da dispersão urbana em Santo Antônio de Jesus	54
2.1.1 Aspectos históricos da conformação de Santo Antônio de Jesus como uma centralidade regional	57
2.2 Aspectos de destaque na configuração de Santo Antônio de Jesus como centralidade regional na atualidade	64
2.3. Produção do espaço como produção de dispersão urbana de Santo Antônio de Jesus	75
3. O PERFIL DOS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM SANTO ANTONIO DE JESUS	90
3.1 Agentes da produção do espaço de Santo Antônio de Jesus: perfis e conexões	90
3.2 Delineando as especificidades do mercado imobiliário de Santo Antônio de Jesus	99
3.2.1 A força da atuação do mercado imobiliário no município	108
3.3 Produção imobiliária, negação da cidade e autossegregação em Santo Antônio de Jesus	114
3.4 Tipologias dos empreendimentos e o debate em torno das noções de condomínio e loteamento	120
4. A ATUAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PRODUÇÃO DA DISPERSÃO URBANA EM SANTO ANTONIO DE JESUS: CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO DISPERSIVO	130
4.1 Atuação dos agentes imobiliários na produção de espaços dispersivos em Santo Antônio de Jesus	130
4.1.1 As etapas de implantação e comercialização dos condomínios e loteamentos	141
4.2. “Condomínios-clubes” uma das características dos empreendimentos de alto padrão recentes e da promoção de espaços dispersivos	147
4.2.1 Complexo Arvoredo Master Residence	149
4.2.2 Características do empreendimento Alpha Parque Recôncavo	159

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS: A ATUAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E A CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO DISPERSIVO	170
REFERENCIAS	176
APENDICE 01- ROTEIRO ENTREVISTA INCORPORADORAS	191
APENDICE 02- ROTEIRO ENTREVISTA IMOBILIARIAS	193
APENDICE 03- ROTEIRO ENTREVISTA GESTOR PÚBLICO MUNICIPAL	195
APENDICE 04- FOTOS DOS CONDOMINIOS DE SANTO ANTONIO DE JESUS 2021	197
ANEXO 01 - CERTIDÃO NEGATIVA DO 1º CARTÓRIO DE REGISTO DE IMÓVEIS DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS	204
ANEXO 02 - CERTIDÃO NEGATIVA DO 2º CARTÓRIO DE REGISTO DE IMÓVEIS DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS	206
ANEXO 03- PARECER COMSUBSTANCIADO DO COMITÊ DE ÉTICA	208
ANEXO 04- LEI MUNICIPAL 1244/2014	212

## INTRODUÇÃO

Compreender a dinâmica da produção do espaço urbano contemporâneo não é uma tarefa simples, isto porque, ele é carregado de conflitos, estratégias, intencionalidades, significados, e é constantemente apropriado segundo os interesses de grupos hegemônicos (LEFEBVRE, 1995).

Esse espaço urbano é o resultado da materialização das relações sociais que envolvem tempo e espaço, e que leva a uma constante reorganização social e econômica, incidindo na própria reconfiguração espacial (CORREA, 2004). Portanto, é socialmente construído, e a cidade é a expressão máxima dessa construção social. A cidade, assim, é algo complexo e tentativas de entendê-la devem relacionar, de alguma forma, os processos sociais e espaciais que interferem na sua produção (HARVEY, 1980).

O espaço urbano é marcado pelos interesses de diversos agentes públicos e privados e caracteriza-se por ser heterogêneo, complexo, desigual, socialmente produzido e reproduzido e envolvido por relações diversas, conflitos e contradições. Isto porque, os diferentes agentes possuem diferentes interesses em contextos diversos - político, econômico e social. Desse modo, a produção do espaço urbano não é apenas resultado da ação do Estado e, sim, de todos os agentes envolvidos no processo, dentre eles os agentes imobiliários.

O Estado possui a função de controle e fiscalização da produção do espaço urbano, porém, a sua transformação obedece aos interesses de vários agentes econômicos privados, quer sejam industriais, fundiários, financeiros ou imobiliários, que engrenam um novo conteúdo na lógica capitalista de produção do espaço urbano, atribuindo-lhe novas formas e processos espaciais (SPOSITO, 2010). Desse modo, o Estado tem destacado papel na mediação e estabilização de um dado poder hegemônico, sendo, portanto, um agente ativo nas configurações que a cidade assume no processo de urbanização.

Apesar de, em termos decisórios, o Estado se constituir no agente mais importante na produção do espaço urbano, uma vez que é o responsável por elaborar e implementar os marcos jurídicos que regulam a atuação dos agentes

e a produção do espaço, o mesmo exerce o papel de dominação de classe (HARVEY, 2005), e opera em consonância com as relações de força da sociedade. Logo, os agentes hegemônicos da produção do espaço urbano, orientados pela lógica capitalista de acumulação de capital e alicerçados pelo Estado, são dominantes na produção das cidades (SPOSITO, 2004).

Como aponta Lefebvre (2002), o espaço urbano capitalista é caracterizado por uma natureza dialética e contraditória que conduz a estruturação do espaço. Logo, no espaço urbano, os agentes imobiliários possuem grande interesse nas transformações do espaço edificado (HARVEY, 2005; 2011) e exercem a sua influência no Estado segundo os seus interesses. Portanto, os agentes sociais, especialmente os agentes imobiliários, na busca de acumulação de capital, utilizam inúmeras estratégias para alcançar seus objetivos, dentre as quais se destacam a produção e oferta de novas formas de moradia em condomínios fechados e afastados dos núcleos urbanos consolidados, que promovem a transformação das cidades segundo uma lógica dispersa.

Assim, o espaço urbano é um lugar privilegiado para a atuação desses agentes, na busca pela acumulação de capital, caracterizado por usos diferenciados, sendo sua produção o resultado da ação dos agentes sociais (BOTELHO, 2009).

Dentre os aspectos desse processo de produção do espaço urbano está a apropriação do valor de uso que passa a obedecer a lógica da cidade como negócio, ou seja, fazendo preponderar o valor de troca. Assim, os agentes imobiliários atuando de forma articulada com outros grupos dotados de poder e interesses próprios dominam o mercado, tornando a produção imobiliária uma atividade econômica altamente rentável, fazendo da cidade um negócio e uma mercadoria.

Na configuração que se estabelece a partir da dinâmica capitalista da produção e reprodução do espaço urbano, o valor de troca se sobrepõe ao uso “num processo de produção assentado na propriedade privada da terra que gera a apropriação diferenciada do espaço por extratos diferentes da sociedade” (CARLOS, 1994, p. 193).

Assim, seguindo a tendência, os agentes imobiliários cada vez mais empreendem na construção de espaços fortificados por muros e guaritas de segurança, representados por condomínios horizontais fechados, retratando o fenômeno da autosegregação das classes com maior poder econômico e em negação aos espaços urbanos construídos (SPOSITO, 2009) da cidade existente.

Com a intensa atuação dos agentes imobiliários, as cidades apresentam cada vez mais características de descentralização e formas espaciais descontínuas, com o surgimento de novos empreendimentos imobiliários que se estabelecem nas franjas da cidade, produzindo a dispersão urbana. Os condomínios residenciais horizontais constituem elementos que contribuem para a efetivação desse processo. Assim, a partir da atuação dos agentes imobiliários e da implantação de condomínios residenciais fora de áreas do centro tradicional e de outras áreas consolidadas, tem-se a “ruptura da unidade territorial das cidades” (SPOSITO, 2010, p.126).

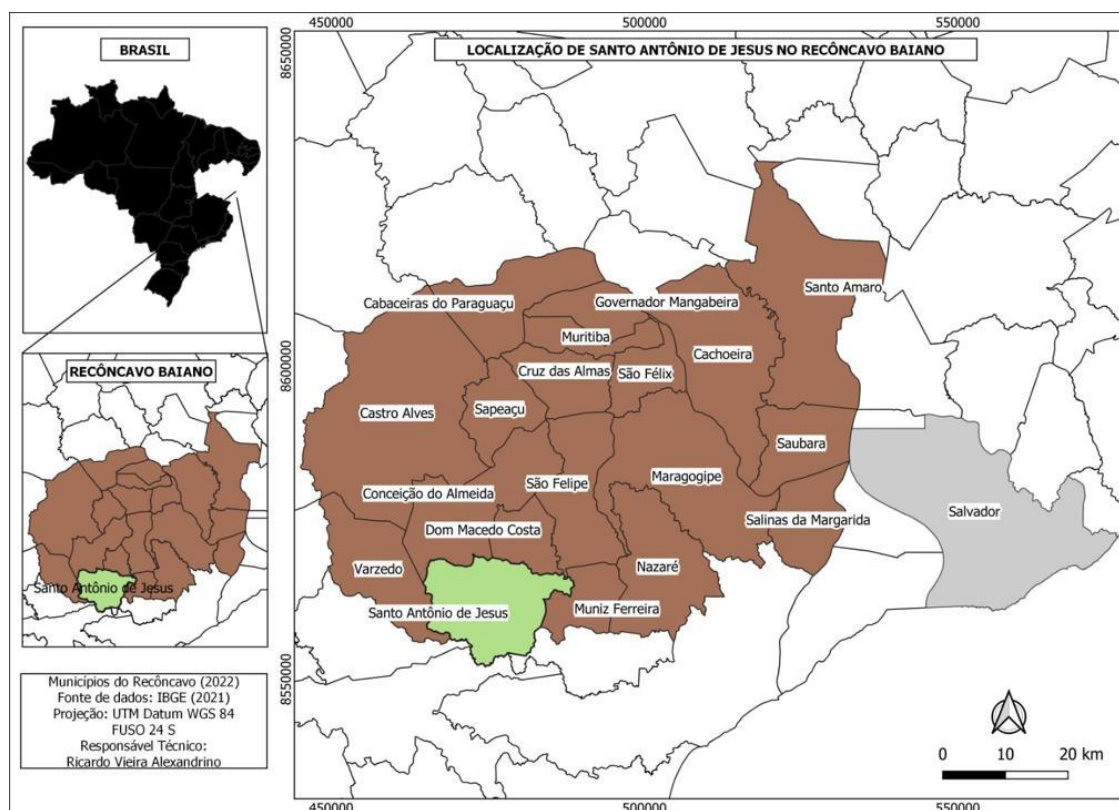
Esse fenômeno urbano, denominado de dispersão urbana, é caracterizado por novos padrões de ocupação, como a expansão do tecido urbano com trechos não edificadas e o crescimento de áreas vazias com características rurais entre os espaços das aglomerações, ocasionando uma urbanização descontínua (REIS, 2006). A dispersão urbana constitui um fenômeno que, na maioria das vezes, ocorre fora dos limites de um núcleo existente, em diferentes pontos do território municipal, de modo periférico, e em alguns casos com distância considerável do tecido urbano consolidado, o que evidencia a sua complexidade.

No Brasil, esse fenômeno contemporâneo ocorria principalmente em cidades grandes e metrópoles. Entretanto, na atualidade, também vem se manifestando em cidades médias que vêm se configurando como novos espaços produtivos, alavancando uma nova dinâmica econômica fora do espaço metropolitano, ou seja, no “Brasil não metropolitano” (DAVIDOVICH, 1991). Assim, cidades médias como Santo Antônio de Jesus, na Bahia, estão passando por esse processo, o que constitui o objeto de estudo desta pesquisa.

Santo Antônio de Jesus teve seu processo de urbanização intensificado a partir da década de 1970, impulsionado por diversos fatores, dentre os quais a implantação da rodovia BR-101, seu posicionamento geográfico estratégico, o crescimento do setor terciário e a sua função de intermediação na rede de cidades. Nesse contexto, passou a ter o seu espaço urbano transformado, de modo tal que na atualidade registra-se um processo de expansão urbana marcado pela implantação de condomínios residenciais fechados em áreas afastadas do centro urbano, conduzido especialmente pelos agentes imobiliários, mas com forte interferência do Estado.

A cidade de Santo Antônio de Jesus (MAPA 1) está situada a uma distância de 184 quilômetros da capital do estado da Bahia, Salvador, à qual se liga através da BR-101 e BR-324. Via *Ferryboat*, por travessia marítima, a distância é de 81 km de Salvador – Bahia.

Mapa 1: Mapa de localização do Município de Santo Antônio de Jesus, 2022



Santo Antônio de Jesus é o décimo sétimo município mais populoso da Bahia, possuindo um contingente populacional, segundo o último censo de 2010, de 90.985 habitantes e população estimada para 2021 em 103.204 habitantes.

(IBGE, 2020, 2021) distribuídos em uma área de 268.763 km<sup>2</sup>, com densidade demográfica de 348,14 habitante por km<sup>2</sup> (IBGE, 2010). Registra um PIB per capita de R\$ 21.629,28 (IBGE, 2019).

A cidade é prestadora de serviços, com comércio bastante diversificado, atendendo diretamente diversos municípios do entorno. Em razão dessa condição de intermediação na sua rede urbana, incorpora cotidianamente uma população flutuante, constituída principalmente por moradores da zona rural e das cidades circunvizinhas que, somada à representativa população urbana residente, imprime uma dinâmica econômica e social que a distingue das demais cidades de mesmo porte populacional da Bahia.

De acordo com dados do IBGE (2008), a cidade de Santo Antônio de Jesus está classificada como um dos centros sub-regionais da Bahia, ou seja, como uma região de influência e segundo publicação das Regiões de Influência das Cidades - Regic (2018), Santo Antônio de Jesus está enquadrado como aglomerado urbano não metropolitano.

Apresenta-se a seguinte questão central da pesquisa: como a atuação dos agentes imobiliários interfere na produção do espaço urbano de Santo Antônio de Jesus/BA? A partir do problema de pesquisa, o presente trabalho tem como objetivo analisar a atuação dos agentes imobiliários na produção do espaço urbano de Santo Antônio de Jesus/BA e como interferem na configuração da cidade, marcada por processos de dispersão urbana, no período de 2000 a 2020.

Os objetivos específicos são: compreender como a dinâmica de produção do espaço de Santo Antônio de Jesus produziu historicamente a dispersão urbana; caracterizar e discutir os perfis dos agentes privados e públicos e os arranjos formados na produção do espaço como produção da dispersão urbana; discutir o *modus operandi* dos agentes imobiliários na produção da dispersão urbana e delinear elementos de constituição do espaço dispersivo — entendido aqui como o espaço que reproduz a dispersão, ao abrir novas frentes de expansão que fogem ao controle público na gestão do território urbano.

A hipótese central é que o aumento na oferta de empreendimentos residenciais de alto padrão na cidade de Santo Antônio de Jesus pelos empreendedores imobiliários, no período em estudo, resulta na dispersão urbana, com o esgarçamento do tecido urbano para as áreas limítrofes do município e do espaço rural e na reprodução dessa dinâmica com a abertura de outras frentes de expansão.

Adotou-se a categoria de cidade média para Santo Antônio de Jesus, entendendo-se que, apesar desta não possuir um número elevado de habitantes, esse não deve ser o único parâmetro a ser considerado. Deste modo, a partir dos ensinamentos, principalmente, de Spósito (2001, 2007); Amorim Filho, (2007) entende-se que essa classificação pode ser aplicada à cidade estudada, uma vez que esta apresenta uma dinâmica de cidade intermediadora na sua rede de cidades.

O caminho metodológico adotado, conforme os objetivos traçados neste estudo, foi de pesquisa de cunho qualitativo. Segundo Richardson (1999, p.80) “os estudos que empregam uma metodologia qualitativa podem descrever a complexidade de determinado problema”. Para o autor, a pesquisa qualitativa busca analisar a interação de certas variáveis, compreender e classificar processos vividos por grupos sociais e possibilitar, em maior nível de profundidade, o entendimento das particularidades do objeto pesquisado. (RICHARDSON, 1999). As características que conferem à pesquisa a natureza quantitativa foram as técnicas adotadas, compostas de entrevistas semiestruturadas com as incorporadoras, imobiliárias e representantes do poder público, material publicitário, dentre outros, e, levantando informações que permitiram descrever, compreender, analisar a lógica e as relações que se estabelecem no campo da produção do espaço urbano e da atuação dos agentes imobiliários na área pesquisada.

A pesquisa é do tipo estudo de caso e exploratória que, segundo Gil (2008), visa proporcionar maior familiaridade com o problema. O estudo de caso é uma estratégia que explora em profundidade um programa, um fato, uma atividade, um processo ou um grupo de pessoas, e coleta informações detalhadas usando

uma variedade de procedimentos durante um período prolongado. Foram utilizados os seguintes instrumentos de coleta de dados e informações:

- Pesquisa bibliográfica: leitura e análise de material publicado em revistas científicas, revistas especializadas, repositórios acadêmicos, jornais, livros e teses. A base teórica que fundamentou o estudo, notadamente sobre as teorias da produção do espaço, atuação dos agentes sociais e dispersão urbana foi buscada em Lefebvre (2002; 2008), Harvey, (2005, 2011, 2015), Corrêa (2011) Sposito (2001, 2004 e 2010), Reis (2006), Carlos (2005), dentre outros. Esses autores foram essenciais para compreender o fenômeno da dispersão urbana e a ação recente do mercado imobiliário, particularmente em centros regionais não metropolitanos, como Santo Antônio de Jesus, localizado no Recôncavo Sul da Bahia.

- Pesquisa documental: documentos públicos relacionados ao tema tais como: o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU do Município de Santo Antônio de Jesus (2002), legislações municipais específicas, assim como normas gerais dos condomínios pesquisados, dentre outros;

- Pesquisa cartorial: Pesquisa de campo realizada nos dois Cartórios de Registro de Imóveis de Santo Antônio de Jesus com levantamento detalhado dos registros de condomínios e loteamentos e verificação *in loco com* os empreendimentos erguidos na cidade identificando os condomínios fechados e os loteamentos fechados com registro e sem registro cartorial.

- Produção e análise de mapas e cartografias relativas a Santo Antônio de Jesus e aos empreendimentos implantados. Foram produzidos e analisados os seguintes mapas:

- Localização do Município de Santo Antônio de Jesus Bahia
- Expansão urbana de Santo Antônio de Jesus, 1985 a 2020
- Rede urbana de Santo Antônio de Jesus – Bahia
- Localização dos condomínios e loteamentos de acesso controlado de Santo Antônio de Jesus - Bahia
- Localização dos condomínios e loteamentos residenciais fechados afastados do centro urbano em Santo Antônio de Jesus - Bahia

- Localização do Complexo Arvoredo Master Residence, Santo Antônio de Jesus
  - Bahia
  - Localização do Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus
  - BA,
- 
- Observação direta: utilização dos sentidos para a obtenção de determinados aspectos da configuração do espaço urbano e na dinâmica de expansão marcada pela implantação de condomínios horizontais fechados e loteamentos;
  - Registros fotográficos de todos os 53 empreendimentos implantados na cidade até o ano de 2021 e dos dois empreendimentos analisados.
  - Uso e análise das peças publicitárias dos condomínios.

Registra-se, ainda, a realização de entrevistas semiestruturadas com agentes privados que atuam na cidade e com um agente público e análise de falas. Quanto aos agentes privados foram realizadas entrevistas com representantes das seguintes incorporadoras: BH Incorporadora, entrevista realizada em 24 de fevereiro 2021; Spring Incorporadora, em 26 de janeiro de 2021; Almeida Galvão Incorporadora, em 25 de fevereiro 2021 e ABS Incorporadora, realizada em 11 de março de 2021; e das seguintes imobiliárias: Mário Assis Imobiliária, entrevista realizada em 01 de fevereiro 2021; Fábio Braga Imobiliária, em 02 de fevereiro de 2021, Centelha Imobiliária, em 25 de fevereiro 2021. As entrevistas foram realizadas por meio de visita *in loco* nas empresas e/ou por meio de videochamadas. Quanto ao agente público, foi realizada entrevista com o representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura, responsável pela pasta do planejamento urbano do Município, no dia 28 de outubro de 2021, em visita à sede da secretaria.

Para a análise dos dados, as entrevistas coletadas foram transcritas e sistematizadas em processador de textos. Além disso, foram realizadas observações e registros fotográficos, de modo a relacionar com as pesquisas bibliográficas e outros estudos, buscando compreender o significado das informações e a relação com os objetivos da pesquisa, de forma contextualizada.

Para a sistematização das informações obtidas nas entrevistas realizou-se um levantamento das operações imobiliárias; o papel das imobiliárias e incorporadoras e como estas interferem na produção da cidade; das redes de articulação dos agentes engajados na produção imobiliária; das relações dos agentes na produção imobiliária no processo de dispersão urbana.

Para o delineamento conceitual do espaço dispersivo em centros regionais não metropolitanos, realizou-se a análise de dois empreendimentos recentes implantados em áreas afastadas do centro urbano e das formas de atuação dos agentes nessa produção. Utilizou-se como recorte espacial, os complexos de condomínios: o condomínio Alfa Parque Recôncavo, e seus subcondomínios, e o Complexo Arvoredo Master Residence. Cabe destacar que a escolha dos dois empreendimentos se deu por constituírem os maiores empreendimentos da cidade em termos de número de lotes comercializados; por já possuírem moradores, bem como pelas suas configurações e localização. Ambos são destinados às classes de média e alta renda.

Vale registrar algumas dificuldades enfrentadas no processo de pesquisa, a começar pela realização das entrevistas com representantes dos órgãos públicos e secretarias, bem como o acesso às informações públicas municipais. Diversas foram as tentativas e os plantões para a realização delas com representantes das Secretarias Municipais. Praticamente, todos foram infrutíferos. Apenas após recorrer a ajuda de amigos, com “trânsito” na área pública municipal, foi possível obter o retorno por escrito do questionário enviado à Secretaria de Infraestrutura, com algumas poucas perguntas respondidas, de forma bastante resumida.

O acesso aos documentos e informações públicas também não foi uma tarefa simples, situação que dificultou o andamento da pesquisa em alguns momentos. Os diversos órgãos foram procurados na busca por informações, legislações, sendo pouco o retorno obtido. Para se ter uma ideia, não foi encontrada cópia impressa do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU do Município, com os devidos anexos. As poligonais de perímetro urbano pretéritas do município também não foram encontradas. Nos sítios oficiais da prefeitura e secretarias, na internet, poucas são as informações disponíveis.

Ao iniciar a pesquisa imaginava-se que a dificuldade maior seria com relação às informações oriundas dos agentes imobiliários que atuam no município, conforme citado por outros pesquisadores da área. Entretanto, a maioria dos empresários concedeu entrevistas que em muito contribuíram para melhor compreensão da forma como ocorre o fenômeno da dispersão na cidade.

Vale registrar ainda que os estudos interdisciplinares, juntamente com a tarefa de analisar os dados e informações, confrontar com a realidade empírica, e relacioná-los com as teorias estudadas, para esta pesquisadora, que tem formação na área de Administração e não atua, bem como não possuía conhecimentos aprofundados nas áreas de Geografia e Arquitetura e Urbanismo, foi uma tarefa extremamente desafiadora e difícil. Mas, por fim, conseguiu-se produzir e analisar um conjunto de informações relevantes que permitiu compreender os processos e alcançar os objetivos da pesquisa.

Assim, tornou-se possível promover uma discussão sobre a dinâmica de dispersão urbana em Santo Antônio de Jesus para delinear o que aqui se entende como espaço dispersivo. O percurso de análise inclui a caracterização dos perfis dos agentes privados e públicos, os arranjos formados na produção do espaço e a produção do espaço em si, delineando, assim, elementos para entendimento dos atributos do fenômeno da dispersão que criam as próprias condições para engendrar a sua reprodução, atribuindo um sentido dispersivo ao espaço e ao território; condição que, nesta tese, é definida como espaço dispersivo em centros urbanos não metropolitanos.

A tese está estruturada em quatro capítulos, além desta Introdução. O capítulo 2 intitulado “A produção do espaço na relação com a dispersão urbana: conceitos, características e dinâmicas no capitalismo”, apresenta o referencial teórico relativo ao processo de dispersão urbana, bem como os aspectos históricos da conformação de Santo Antônio de Jesus enquanto centralidade regional, anunciando os processos de produção da dispersão urbana.

O capítulo 3 denominado “O perfil dos agentes da produção do espaço urbano e a produção imobiliária em Santo Antônio de Jesus”, caracteriza os agentes da

produção do espaço urbano e a produção imobiliária em Santo Antônio de Jesus, buscando delinear especificidades da produção imobiliária e do mercado imobiliário local. Além disso, apresenta as tipologias dos empreendimentos e o debate em torno das noções de condomínio e loteamento, a partir da legislação específica sobre o tema.

O capítulo 4, intitulado “A atuação dos agentes imobiliários na produção da dispersão urbana em Santo Antônio de Jesus: configuração do espaço dispersivo”, discute a atuação dos agentes imobiliários na produção da dispersão urbana em Santo Antônio de Jesus e a configuração do espaço dispersivo, analisando mais a fundo dois empreendimentos implantados recentemente no município, e apresentando os elementos que caracterizam o espaço dispersivo. Na sequência, têm-se as considerações finais, as referências, anexos e apêndices.

Desse modo, a pesquisa faz uma análise das relações complexas da realidade, abrangendo a discussão da dinâmica recente da produção do espaço urbano pela atuação dos agentes imobiliários em Santo Antônio de Jesus, alicerçada pela ação do Estado, por meio da proliferação de condomínios residenciais horizontais fechados implantados em áreas afastadas do centro da cidade, orientando diretamente a constituição de um espaço dispersivo. Logo, considerando-se que a grande maioria dos estudos relacionados à atuação dos agentes imobiliários e a produção do espaço urbano está voltado para as metrópoles, acredita-se que o presente estudo traz contribuições para o entendimento das especificidades desse processo, intrínsecas a um centro urbano não metropolitano.

## **2. PRODUÇÃO DO ESPAÇO NA RELAÇÃO COM A DISPERSÃO URBANA: CONCEITOS, CARACTERÍSTICAS E DINÂMICAS NO CAPITALISMO**

A produção do espaço urbano é resultado da ação de diversos agentes sociais concretos, históricos, que possuem interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, carregados de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos, e com outros segmentos da sociedade. (CORRÊA, 2011). Portanto, a produção do espaço urbano é intrínseca ao processo da constituição da sociedade, às suas mudanças e seus modos de organização e aponta para várias dimensões do processo de reprodução social (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011, p. 54).

Logo, para compreender a dinâmica da produção do espaço de um determinado lugar faz-se necessário analisar suas características e traços históricos, levando em consideração o fato de que a propriedade privada reorienta e organiza o uso do lugar. Para Carlos, Souza e Sposito (2011), a produção do espaço remete à totalidade e deve ser entendida

Como reprodução das relações sociais [...] como a compreensão da reprodução do espaço social como necessidade do modo de produção capitalista em sua fase de realização [...] como condição necessária à acumulação. (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011, p.57).

Por consequência, a produção do espaço urbano deve ser analisada como base na lógica da produção capitalista que converte toda a produção em mercadoria. (CARLOS; SOUZA; SPOSITO, 2011). De tal modo, a compreensão do espaço urbano fica mais clara se for considerada a dinâmica da sociedade, da produção capitalista e da ação humana em seus múltiplos aspectos, ao longo de um processo histórico.

O estudo do espaço urbano, portanto, tem um papel fundamental para a compreensão da dinâmica urbana, pois é o lócus da reprodução das relações sociais da produção (CORRÊA, 2009). Portanto, o espaço urbano é resultado de uma construção social, da materialização das relações sociais e da produção de lugares, a partir de processos sociais inseridos no tempo (histórico) e no espaço.

E para compreender o espaço urbano é preciso mergulhar no processo de produção urbana que demonstra que há uma indissociabilidade entre espaço e sociedade, tendo em vista que as relações e processos sociais se materializam em um determinado território (CARLOS, 2007).

Nesse processo de produção do espaço urbano “são os agentes que materializam os processos sociais na forma de um ambiente construído, seja a rede urbana, seja o espaço intraurbano.” (CORRÊA, 2011, p.44). Harvey (1980) assevera que os processos sociais são espaciais. A produção do espaço urbano está vinculada às práticas sociais humanas. A partir da prática social é possível compreender como o espaço urbano é produzido. As práticas sociais dos agentes são conexas com o tipo de sociedade e visam à gestão do território, ou seja, “a administração e controle da organização espacial em sua existência e reprodução.” (CORRÊA, 2009, p.35).

O capital imobiliário e as práticas dos seus agentes são de grande relevância na produção do espaço urbano, pois exercem influência direta na renda fundiária do solo, isto porque, os agentes (proprietários fundiários, promotores imobiliários, corretores e incorporadores) são as "forças que governam o uso do solo urbano" (HARVEY, 1980, p.150). Portanto, compreender como se dá a ação dos agentes imobiliários é fundamental para a compreensão das lógicas de produção do espaço e as configurações que assume segundo tais lógicas.

Não se pode negar que existe uma estreita relação entre capitalismo e uma dada relação mercantilizada da produção do espaço urbano. Autores como Lefebvre (2002, 2008) e Harvey (2015) são enfáticos ao demonstrar essa relação e o jogo de interesses que existe a partir dela. Em seus escritos, Lefebvre (2002, 2008), mostra a relevância do espaço urbano como determinante das condições e no modo de vida das pessoas. Enfatiza como o espaço urbano se constitui em uma arena de disputas de poderes e faz uma crítica à tendência das análises urbanas, que tendem a transformar a população em simples consumidores do espaço urbano, limitando-a e subordinando o espaço urbano à lógica e às exigências capitalistas.

Assim, ao analisar as cidades brasileiras, considerando a apropriação do espaço urbano pelo setor imobiliário<sup>1</sup>, observa-se que existe uma reserva de espaços da cidade para os grandes e rentáveis empreendimentos que constroem espaços residenciais fechados, na sua maioria destinados as classes de alta e média renda. Como destaca Botelho (2009), o espaço urbano capitalista

é caracterizado por usos diferenciados e sua produção é resultado da ação dos agentes de desenvolvimento urbano que objetivam satisfazer os seus interesses. Como nenhuma parcela de terra da cidade é igual às outras, surgem às especificidades inerentes a cada uma. Aliado a este, o crescimento populacional gera um aumento do consumo do solo urbano, atribuindo valor à terra urbana que passa a ser considerada uma mercadoria, e a depender das amenidades que dispõe, poderá oferecer uma maior ou menor renda da terra ao seu proprietário (BOTELHO, 2009, p.138).

Com o crescimento econômico, a expansão do crédito no mercado e o aumento dos programas públicos de acesso à moradia no Brasil, a partir do fim do século XX, registrou-se uma intensa expansão da produção imobiliária. Esse crescimento acelerado impactou as condições de oferta e consumo de bens imobiliários, tais como preços e localização.

Nessa dinâmica, as cidades e seus espaços geográficos são transformados e o processo de produção imobiliária é cada vez mais diversificado e intensificado com o uso de estratégias articuladas entre diversos agentes que possuem interesses e objetivos próprios de criar e comercializar, por meio de diferentes formas, os espaços das cidades.

Assim, a transformação do espaço urbano não acontece de forma neutra e, sim, marcada pela interferência dos agentes, que, nas configurações das relações de poder, atuam na produção do espaço urbano. O espaço urbano é determinado pelo movimento da sociedade e seus meios de produção (SANTOS, 2014).

---

<sup>1</sup> Entende-se o setor imobiliário como um relevante setor da economia brasileira que é composto pelo conjunto das atividades provenientes de três subsetores: (1) as atividades relativas à construção civil, (2) as atividades relacionadas à indústria de materiais de construção e aquelas relativas ao setor terciário, tais como as atividades imobiliárias (loteamentos, condomínios etc.) e atividades de manutenção (residencial e predial). Assim, setor imobiliário não corresponde exatamente apenas ao setor da construção civil (BOTELHO, 2007). Desta forma, o setor imobiliário é entendido, neste estudo, de forma mais ampla que apenas o setor da construção.

Lefebvre (2008) rompeu com a concepção tradicional do espaço vazio dotado de neutralidade ao demonstrar que o espaço urbano é carregado de complexidade e potencialidades, constituindo-se como produto das relações sociais de produção da sociedade. (LEFEBVRE, 2008). Portanto, a produção da cidade não acontece de maneira natural e espontânea, mas de um projeto social orientado de forma intencional que sintetiza as problemáticas dos modos de vida da sociedade.

O espaço urbano não é espaço apolítico, neutro, isento ou homogêneo. De tal modo, não pode ser entendido como espaço harmonioso, espontâneo e natural. Pelo contrário, conforme menciona Castro

O espaço urbano é um espaço heterogêneo, distinto, desigual, socialmente produzido e reproduzido por uma série de relações e interesses entre diversos agentes. O espaço urbano é palco e objeto de interesse de diversos agentes sociais, os quais com distintos interesses engendram um quadro permeado por relações, conflitos e contradições. (CASTRO, 2013, p. 159).

É, nesse contexto, que as ações dos agentes se dão e, por essa chave pode ser compreendida a produção e apropriação do espaço urbano, observando como aí atuam os diversos agentes. Por diferentes modos, graus e intensidades e com diferentes interesses, concepções e entendimentos sobre o que é ou deve ser o espaço da cidade, constituem modos de atuação contraditórios e, em regra, conflituais. Portanto, as cidades são territórios de conflitos de interesse, uma vez que os espaços urbanos são produzidos por agentes que reproduzem o sistema capitalista (SANTOS, 1996).

O espaço urbano é produzido por ações de âmbito social, econômico e cultural e de movimentos da sociedade ao longo da sua história, portanto “o espaço não é uma simples tela de fundo inerente e neutro” (SANTOS, 1996, p. 5). Nas palavras de Lefebvre (2008) quando os espaços urbanos são apropriados, “espaço natural modificado para servir às necessidades e possibilidades de um grupo, pode-se dizer que este grupo se apropriou dele” (LEFEBVRE, 2008, p. 192

Corrêa afirma que os principais agentes da produção do espaço urbano são os (1) proprietários dos meios de produção, sobretudo os grandes industriais (2) os

proprietários fundiários, (3) os agentes imobiliários, o (4) Estado que atua na organização espacial da cidade e (5) os grupos sociais excluídos (CORRÊA, 2004).

Esses cinco agentes descritos por Corrêa (2004) atuam na produção do espaço urbano de diferentes maneiras, sendo o mercado de habitação, principalmente voltado à incorporação e execução de empreendimentos do tipo condomínio residencial fechado, um dos mais expressivos nas cidades. Os agentes atuam em consonância com seus objetivos, interesses e possibilidades; inclusive um mesmo agente pode acumular papéis distintos na produção do espaço.

Antes de discutir o papel desses agentes é importante considerar algumas características que são essenciais para a compreensão da questão, inclusive em cidades médias, conforme menciona Correa (2004):

- Em primeiro lugar, a ação destes agentes se faz dentro de um marco jurídico que regula a atuação deles. Este marco não é neutro, refletindo o interesse dominante de um dos agentes.
- A ação desses agentes serve ao propósito dominante da sociedade capitalista, que é o da reprodução das relações de produção, implicando a continuidade do processo de acumulação e a tentativa de minimizar os conflitos sociais.
- No estágio atual do capitalismo, os grandes capitais industriais, financeiro e imobiliário podem estar integrados indireta e diretamente, neste caso em grandes corporações que, além de outras atividades, compram, especulam, financiam, administram e produzem espaço urbano.
- É importante notar que as estratégias que estes agentes adotam variam no tempo e no espaço, e esta variabilidade decorre tanto de causas externas aos agentes, como de causas internas, vinculadas as contradições inerentes ao tipo de capital de cada agente face ao movimento geral de acumulação capitalista e dos conflitos de classe (CORRÊA, 2004, p. 12-13).

Portanto, além do Estado, que é um importante agente da produção do espaço urbano, outros agentes atuam - de forma incisiva - no processo de estruturação do espaço urbano, com poder de orientar o uso da terra e influenciar as formas de ocupação espacial. Conforme destaca Lefebvre (2002), o espaço urbano é historicamente produzido pelo homem à medida que organiza política e economicamente a sua sociedade.

A ação dos agentes apresentados por Corrêa (2004), através de suas práticas articuladas e arranjos motivados pelos seus interesses, resulta na produção do espaço urbano que assume características particulares em cada contexto, mas não se desprende da lógica geral de produção capitalista do espaço. A ação e os arranjos que, na atualidade, também se fazem presentes nas cidades médias (e pequenas) brasileiras. Nesse sentido, o espaço urbano é o resultado da dinâmica das relações sociais, constituindo-se como fundamental para o alcance das estratégias dos agentes imobiliários que almejam interesses econômicos.

A atuação dos agentes imobiliários torna o mercado imobiliário um ramo da atividade econômica altamente rentável e capaz de atrair investimentos e movimentar elevados capitais, oriundos de agentes internos e externos em um dado contexto. As expressividades dos negócios imobiliários geram impactos que vão além do âmbito local, chegando a atingir regiões de influência das principais cidades; isto porque atraem recursos de investidores e ou compradores também de cidades próximas, e até mesmo distantes, ao passo que atraem empresas imobiliárias, incorporadoras e construtoras de outras cidades para seu mercado. (MELAZZO, 2010).

Portanto, a apropriação do espaço urbano está vinculada à ação de diversos agentes produtores da cidade com seus diferentes perfis e interesses. Orsi (2013) discute as tensões, contradições e complexidade vinculadas ao tema. Assim, salienta Orsi:

A dinâmica do setor imobiliário envolve múltiplos agentes na produção do espaço urbano e na reprodução do capital, o que traz tensões e contradições no processo de estruturação do espaço e das relações sociais. Seria ingenuidade atribuir a um único agente os resultados dessa dinâmica, já que é da articulação entre eles que as ações avançam de uma maneira mais rápida ou mais lenta, recuam ou ficam estagnadas, mudam-se as estratégias. Este movimento não harmonioso e tampouco consensual é carregado de contradições e antagonismos entre os agentes. (ORSI, 2013, p.77).

Conforme mencionado por Orsi, na dinâmica de reprodução capitalista, o setor imobiliário transforma o espaço urbano. As relações que se estabelecem a partir dos inúmeros interesses pelo controle e domínio do espaço urbano não é harmoniosa, ao contrário, são conflituosas e antagônicas. “Há disputa de

classes, de setores econômicos, grupos políticos e outras organizações que ora se aproximam, ora se distanciam umas das outras, se articulando de diferentes formas para exercer seu domínio sobre a cidade.” (ORSI 2013, p.72).

Para adentrar a discussão sobre a dinâmica do setor imobiliário e a atuação dos diversos agentes, considera-se essencial iniciar a discussão abordando o papel e a atuação do agente “Estado” em relação aos demais agentes, especialmente os agentes imobiliários.

Sabe-se que mudanças urbanas importantes geralmente estão associadas à intervenção do Estado, especialmente do poder público municipal. Isto porque este é o agente que tem mais poder para intervenção, seja no espaço urbano, seja sobre os demais agentes, principalmente na regulação do uso e ocupação do solo urbano. Contudo, mesmo considerando o Estado o principal agente da produção do espaço urbano, e o seu poder de intervenção, produção e regulação, é preciso considerar as peculiaridades da sociedade capitalista, na qual a produção do espaço urbano sofre interferência marcante dos agentes privados. Assim, “não é somente o Estado o responsável pelo espaço urbano, mas sim uma complexa interação entre outros diversos agentes onde o Estado se inclui” (CASTRO, 2013, p.160).

Entretanto, deve-se considerar que o papel intervencionista do Estado é imperativo para regular as condições de reprodução do espaço, as relações e ações dos e entre os diversos agentes que atuam e produzem o espaço urbano. Portanto, o surgimento e proliferação dos condomínios e loteamentos residenciais horizontais fechados e a dispersão urbana têm relação com o poder público municipal, enquanto agente de regulação e produção do espaço urbano. Uma vez que o governo municipal tem o poder de controle e fiscalização e ao operar as novas configurações das cidades, a exemplo de Santo Antônio de Jesus, onde a sua expansão urbana se ocorre principalmente pela implantação de condomínios horizontais residenciais fechados por meio da atuação de agentes imobiliários privados.

Dentre os cinco agentes descritos por Correa (2004), o Estado é o que controla o marco jurídico, ou seja, a legislação do uso e ocupação do solo e que regula

as terras e as condições de atuação dos demais agentes. Enfim, é o Estado que estabelece as regras de relações diretas e indiretas com os outros agentes e “muitas vezes, tais relações são entrecortadas por relações clientelistas onde estão em jogo interesses individuais que se utilizam o Estado para alcançar objetivos próprios.” (SILVA; SILVA; GUIMARÃES JÚNIOR, 2019, p.83).

Apesar dos conflitos e interesses distintos envolvidos, muitas vezes a relação criada entre os agentes é de cooperação, visto que a essência dos interesses é de cunho capitalista. Assim, no âmbito do setor imobiliário, na relação entre as incorporadoras, imobiliárias e corretores, está presente essa cooperação, visto que são agentes que têm interesse na comercialização do espaço urbano e na lucratividade. A cooperação se dá nos arranjos da produção em si, no formato dos produtos ofertados e nas estratégias de comercialização dos empreendimentos residenciais.

Ao escrever sobre a produção do espaço urbano, a expansão das cidades e as consequências da proliferação de condomínios e loteamentos residenciais fechados e a relação entre público e privado, Le Goix (2003, 2005) demonstra que se tem ao menos dois lados nessa questão. Por um lado, os aparatos de segurança e de controle de acesso, incluindo a infraestrutura e manutenção, os quais representam um custo importante para os moradores, assim como as ruas, calçadas internas, praças, que de outra maneira seriam públicas.

Antecede aos empreendimentos um regime de propriedade sobre a terra que se objetiva com fechamento - seja rural ou urbana-, daí as diferentes formas de parcelamento do solo. O que se pode dizer é que, no contexto apresentado os condomínios fechados passaram a ser a forma mais atraente para a comercialização num determinado extrato da população. A motivação alegada para justificar essa tipologia de intervenção está atrelada ao insatisfatório desempenho dos governos quanto à segurança, seja isto inerente do modelo capitalista de organizar a sociedade ou não.

Por outro lado, em troca desse investimento, aos proprietários é dado o direito de acesso privativo exclusivo aos espaços que antes eram públicos. Essa exclusividade pode afetar positivamente o valor da propriedade. Isto porque,

como estratégias de comercialização dos empreendimentos residenciais fechados, são usados os aspectos relacionados à exclusividade e segurança, que podem ser alcançados, na visão dos empreendedores, por meio dos muros em oposição à insegurança que a cidade aberta oferece, e ainda, pela distinção e o status da nova forma de morar, assim como a disponibilidade de áreas de lazer e infraestrutura (SOBARZO, 2004).

Portanto, exclusividade e segurança são vendidas como elementos de status, riqueza social, favorecendo o aumento do valor das propriedades. Áreas afastadas, ou não, do centro da cidade são ressignificadas por meio de um processo de implantação de empreendimentos residenciais, objetivando a valorização das terras por meio do enobrecimento da área, antes pouco valorizadas. Com isso, áreas antes de pouco valor e sem infraestrutura ressignificam-se, e passam por grande especulação imobiliária e reestruturação, transformando-se em condomínios residenciais de médio e alto padrão. Assim, os agentes imobiliários investem em locais de moradias conformados em ambientes totalmente murados, dotados, às vezes, de infraestrutura completa com a promessa de proporcionar exclusividade aos moradores, na busca da valorização da propriedade e de lucros.

Um dos aspectos que faz com que o Estado atue em cooperação com os agentes imobiliários na produção do espaço urbano é o interesse pelos impostos municipais. Por esse prisma, a proliferação de condomínios e loteamentos residenciais fechados de alto padrão é em geral vista como interessante para os cofres públicos, pois resultam no aumento da arrecadação dos impostos sobre a propriedade que também, em geral, possibilita investimentos em infraestrutura e outros de interesse social.

A expansão urbana ocasionada por condomínios residenciais fechados não pode ser, portanto, compreendida apartada da autoridade do poder público estatal, isto porque existe uma espécie de “parceria” entre os agentes públicos e privados, motivados por interesses múltiplos em que a implantação desses empreendimentos também é de interesse do poder público. (LE GOIX, 2003)

Assim, a criação de condomínios e loteamentos fechados de média e alta renda, nas áreas periurbanas, pode representar uma ação de interesse do poder estatal, pois constituem um modo de elevar o número de contribuintes e aumentar a arrecadação de impostos municipais, pelo ato de transformar terras rurais em urbanas. Entretanto, o ônus nesses casos é arcado pelos cofres públicos em obras de infraestrutura, transportes e outros serviços urbanos.

Do ponto de vista do bem-estar da coletividade, é função essencial do Estado interferir na produção e reprodução do espaço urbano, ainda que atravessado pela ação imperativa do capital que exerce pressão com o desígnio de obter vantagens econômicas. Como informa Harvey (2011), os principais responsáveis pela produção do espaço construído são o Estado e o capital, e na relação que estabelecem as necessidades coletivas são secundarizadas. Assim,

por mais que muitos agentes atuem na produção e reprodução da geografia da segunda natureza que nos cerca, os dois principais agentes sistêmicos no nosso tempo são o Estado e o capital. A paisagem geográfica da acumulação do capital está em perpétua evolução, em grande parte sob o impulso das necessidades especulativas de acumulação adicional (incluindo a especulação sobre terra) e, só secundariamente, tomando em conta as necessidades das pessoas. (HARVEY, 2011, p. 152).

Na sociedade capitalista, a ação do Estado no setor imobiliário é caracterizada pela complexidade. Na política urbana, é o responsável pela regulamentação do uso do solo e ocupação do espaço público. Contudo, em muitos casos, o ordenamento urbanístico orienta os investimentos públicos para “beneficiar determinados fragmentos do espaço em detrimento de outros, nem sempre tomando por base as reais carências e necessidades da população, mas, muito mais, os interesses do capital”. (BARBOSA, GOMES, 2016, p.343)

Assim, a ação do Estado na produção do espaço urbano é carregada de contradições que caracterizam a sua atuação sob a lógica capitalista. Isto porque, conforme escreve Harvey (2005), o estado capitalista, em uma análise mais aprofundada, apresenta em si a contradição dos interesses coletivos e particulares, ou seja, mesmo assumindo-se como garantidor do bem comum, os interesses particulares muitas vezes se sobrepõem aos interesses coletivos. Essa contradição converte-se ainda em uma outra; qual seja, a de que a classe

dirigente, ao tempo em que exerce o poder conforme seus próprios interesses, tenta justificar suas ações e estratégias à frente do Estado com a argumentação de que estão atuando a serviço dos interesses da coletividade. Portanto, “a suposta autonomia do Estado diante dos agentes capitalistas produtores do espaço é apenas aparente, por isso não se contrapõe a eles” (BARBOSA; GOMES, 2016, p.343).

Conforme menciona Harvey, a expansão urbana está amplamente vinculada à acumulação do capital (HARVEY, 2005), que por sua vez faz surgir novos espaços e demandas, tais como novas infraestruturas, equipamentos urbanos, residências, espaços de convivência etc., e o setor imobiliário ocupa papel decisivo nesse processo, em que a “acumulação do capital sempre foi uma ocorrência (...) da reorganização espacial e do desenvolvimento geográfico desigual (HARVEY, 2005, p. 193).

Dessa forma, no processo de produção do espaço urbano, os agentes imobiliários constituem um segmento capitalista que tem muito empenho nas mudanças que resultam na produção do espaço urbano. Pois,

em última instância, é a lógica do capital, por meio de seu processo de reprodução/acumulação que comanda esse movimento de apropriação privada do espaço urbano em benefício de agentes individuais e em detrimento dos interesses coletivos”. (BARBOSA; GOMES, 2016, p.340).

As transformações espaciais podem ser compreendidas a partir do capital que, com frequência, são orientadas pelo setor imobiliário e seus agentes que atuam produzindo e reproduzindo o espaço como parte da lógica da acumulação. Por outro lado, o Estado que detém o poder de controlar a ação dos agentes imobiliários e seus interesses particulares, nem sempre o faz.

Assim, tem-se, na maioria das vezes, a transformação dos interesses de alguns grupos privados e dominantes, tais como os agentes imobiliários, que buscam legitimar ações estatais, sem qualquer compromisso com o bem comum e a coletividade, sobretudo a população de baixa renda. Portanto, a “articulação entre a classe política e os agentes econômicos, políticas de atração de

investimentos, pressões econômicas e outras ações deixam o espaço urbano livre para a dinâmica da reprodução capitalista.” (ORSI, 2013, p.73).

Nesse contexto, o espaço urbano se converte em negócio e os agentes imobiliários constituem um grupo do segmento capitalista que tem imenso interesse nas mudanças do espaço edificado da cidade (HARVEY, 2005, 2011). Por essa lógica, a produção da cidade é tomada como negócio (CARLOS, 2008), que se valoriza de acordo com dinâmicas urbanas espaciais e financeiras, como um produto, uma mercadoria que possui valor de uso e de troca, “como produto do processo, ele é mercadoria, como condição para produção, capital fixo” (CARLOS, 2008, p. 85).

Portanto, na produção do espaço urbano existem muitos interesses e a dinâmica do mercado imobiliário é conduzida pela lógica da reprodução capitalista. A compreensão dessa lógica é essencial para entender as transformações espaciais e sociais das cidades. Lógica essa que também se aplica às cidades médias, levando-se em consideração suas peculiaridades, diferenças e proporções.

Observa-se que a especulação imobiliária produz descontinuidades no Brasil. Nas grandes cidades o avanço se dava sobre um espaço periférico, mas geralmente dentro dos limites de um mesmo município, e, nas cidades pequenas e médias acompanhando a mancha urbana. Contudo, atualmente, esse processo passou a ganhar novos contornos e a ocorrer também de maneira dispersa, ou seja, dissociada da continuidade física entre os núcleos urbanos, atribuindo novos significados para o espaço urbano (LIMONAD, 2007; OJIMA, 2007, 2008; REIS, 2006). Assim, “no Brasil, nas últimas décadas do século XX e nas primeiras do século XXI, as formas características da urbanização certamente são as da dispersão” (REIS, 2015, p. 90)

Reis (2006) explica que a urbanização dispersa no Brasil se dá em um processo contínuo, crescente e que demanda uma reestruturação, sobretudo nas últimas décadas, com intensas mudanças a partir da década 1990, em que conjuntos urbanísticos residenciais, complexos comerciais e projetos regionais se espelharam por todas as regiões do país, afetando o patrimônio construído, os meios físico e social, modificando os núcleos urbanos, as centralidades e as

através de atividades em um processo que atinge a todos, tanto a população de maior renda, quanto a população de baixa renda.

Nesse quadro, o espaço de vida urbano desconectado da mancha urbana central é um novo valor agregado aos processos de ocupação urbana mais recente. Ojima (2007), ao fazer uma comparação entre as formas de aglomerações tradicionais e recentes, observa que as duas aglomerações urbanas podem ter taxas de crescimento populacional parecidas no mesmo período; entretanto, uma pode apresentar forma urbana compacta, verticalizada e monocêntrica; enquanto a outra pode configurar um modo disperso, horizontalizado e policêntrico.

Sobre esses padrões, Pereira (2017) escreve que a cidade é caracterizada pelos padrões de urbanização concentrada e dispersa:

a cidade como a forma de uma urbanização concentrada que mantém uma dualidade rural-urbana, caracterizado por um modo de vida citadino, e, do urbano, como uma forma de urbanização difusa que corresponde a novas práticas socioespaciais globalizadas e, que, especialmente, dilui a dicotomia rural-urbana num padrão de urbanização dispersa enquanto descontinuidade territorial. Ficando assim caracterizado dois padrões de urbanização: urbanização concentrada – a cidade-, a urbanização dispersa - o urbano, sem limites territoriais e com tecidos urbanos diversos em função de lógicas de implantação oriundas de agentes promotores da ocupação territorial com motivações distintas. (PEREIRA, 2017, p. 123-124)

Na atualidade, a dispersão urbana não é um atributo exclusivo das regiões metropolitanas, isto porque também as cidades médias brasileiras revelam o fenômeno da dispersão urbana, inclusive com o crescimento representativo por meio da implantação de condomínios residenciais em zonas periféricas (SPOSITO, 2009), caracterizando essas cidades pelos modos disperso e horizontalizado e algumas vezes pelo modo policêntrico.

Verifica-se que na atualidade o capitalismo assume novos contornos e dinâmicas complexas que promovem um território descontínuo e disperso, em busca da valorização imobiliária. Esse território descontínuo ou disperso é objeto de estudo de vários autores que designam o fenômeno de diferentes modos, podendo-se citar: Reis (2006) nomeia de urbanização dispersa, Sposito (2009) de urbanização difusa; cidade dispersa (2011); Ascher (1995) de metápole; Monte-Mór (2005) denomina de urbanização extensiva; Lencioni (2004) de

regionalização do espaço; Soja (2000) de postmetrópolis e seus desdobramentos e Indovina (1997) de cidade difusa.

Reis (2006) denomina de urbanização dispersa o fenômeno caracterizado pela “(...) extensão dos tecidos urbanos por vastos territórios, separados no espaço, mas mantendo estreitos vínculos entre si, como partes de um único sistema urbano” (REIS, 2006, p. 12). Assim, apresenta algumas características da dispersão urbana: a descentralização da população, do emprego e dos serviços; a produção de novas periferias; extensão da área urbanizada formada por territórios vastos fisicamente separados, mas com elevada interdependência, constituindo um sistema urbano unificado; formação de novos modos de vida, viabilizados pela facilidade de mobilidade, notadamente a individual; novas formas de organização urbana com condomínios e loteamentos residenciais fechados, empreendimentos de usos múltiplos isolados, shoppings centers e mudanças nas relações público-privado (REIS, 2006).

Já Sposito (2009) denomina o fenômeno de urbanização difusa, destacando as novas dinâmicas de mobilidade, proporcionadas pelas tecnologias de comunicação que expandem e aceleram as formas como as pessoas se deslocam e se comunicam e ajudam a produzir descontinuidades territoriais. Aborda ainda a cidade, em contraponto ao campo, que se encontra em processo de dissolução, em função do espraiamento do seu tecido urbano, chamando atenção para o fato de que cada vez menos se percebe, com clareza, onde termina a cidade e onde começa o campo.

Nesse debate, denomina de cidade dispersa (SPOSITO, 2009), o novo modelo urbano marcado pela extensão do tecido urbano que produz núcleos urbanos dispersos e descontínuos do conjunto urbano caracterizados por uma baixa densidade populacional de ocupação do solo, envolto em uma lógica de distribuição espacial de usos residenciais, industriais, comerciais, dentre outros.

Ascher (1995) denominou o fenômeno de métapolis, tratando a concentração da população nas cidades grandes e os discursos negativos historicamente dominantes. Para o autor, a metropolização é um início para a formação das métapolis, que se caracteriza por espaços novos, com dinâmicas próprias e

múltiplas relações entre a dinâmica econômica, as tecnologias e os processos cotidianos. Nessa perspectiva, estudou a formação de novas formas espaciais que ultrapassam (e englobam) as metrópoles, em uma análise da fronteira entre o urbano e o regional.

O termo urbanização extensiva é utilizado por Monte-Mór (2005) para descrever o processo de produção urbano-industrial para além das cidades, “atingindo espaços próximos e longínquos, onde as relações socioespaciais urbano-industriais se impõem como dominantes, independentemente da densidade urbanística variada” (MONTE-MÓR, 2005, p.435). Para o autor, a principal característica do fenômeno é a expansão da malha urbana para fora dos limites da cidade já consolidada.

Em abordagem sobre áreas metropolitanas Lencioni (2004) descreve o fenômeno de regionalização do espaço, que representa para o autor a dinâmica da extensão de áreas metropolitanas para além de seus limites territoriais que se inserem em um mesmo contexto urbano e econômico.

Também com seu olhar na dinâmica metropolitana, Soja (2000) define o fenômeno de postmetrópolis e seus desdobramentos, afirmando que o fim da era da metrópole moderna chegou; apontando para uma transição pós-metropolitana caracterizada pela transição da urbanização metropolitana para a regional. Assim, afirma que as cidades-região e cidades regionais terão crescimento em grau de importância ao longo das próximas décadas.

Ao estudar as transformações no espaço urbano de cidades da Itália, Indovina (2004) conceituou o fenômeno de cidade difusa. Identificou, nesse contexto, três fatores que caracterizaram esses territórios: (1) cidades inseridas em espaços agrícolas; (2) cidades cercadas de áreas rurais urbanizadas com edificação disseminada, residenciais e não residenciais; (3) grande e única cidade com zonas de campo nela incorporada. Para o autor, essas características são reflexos de interesses sociais ou de exigências de tipo produtivo, dos ciclos específicos de desenvolvimento econômico e social. Assim, afirma que a mobilidade da população é uma das características da cidade difusa, o desejo de uma camada da população urbana por moradias melhores resulta em uma

demanda por locais em áreas periurbanas ou rurais próximas da mancha urbana.

Na sua análise percebeu que houve também mudanças nos hábitos de famílias que têm vínculos simbólicos com o meio rural. Essas pessoas acabam incorporando alguns valores urbanos, mas não deixam por completo a vida rural. Desse modo, ocorre o crescimento de moradias em áreas rurais habitadas por pessoas que constroem nas propriedades familiares (INDOVINA, 2004).

As diversas designações adotadas pelos pesquisadores, conforme apresentado, são decorrentes da dinâmica e do contexto onde o fenômeno é estudado e demonstram a complexidade e a relacionalidade que o tema envolve e, sobretudo, chamam a atenção para o fato que dinâmicas de produção do espaço urbano estão longe de ser genéricas e estáticas e, assim sendo, precisam ser analisadas e contextualizadas, considerando a história, o tempo e o espaço que se inserem, para que sejam compreendidas.

Catalão (2015) acrescenta que além dessa variedade de termos e expressões estar relacionada às realidades estudadas pelos pesquisadores, reporta-se também aos usos e significados das palavras em suas respectivas línguas ou naquelas com as quais trabalham. Sendo assim, “a realidade analisada e os elementos explicativos devem sempre balizar as escolhas” (CATALÃO, 2015, p.265). Para o autor, na atualidade, a dispersão urbana, nas cidades onde se desenvolve, representa uma quebra das características que historicamente constituíram as cidades, “o que não significa, todavia, que a característica de maior densidade da cidade em relação ao campo esteja desaparecendo, mas que seus limites estão se tornando paulatinamente indefiníveis” (CATALÃO, 2015, p.266).

Embora, por várias perspectivas, todos esses autores contribuem, de uma forma ou de outra, para evidenciar a complexidade do fenômeno da dispersão urbana, no contexto em que esta pesquisa se desenvolve, e as abordagens de Reis (2006) e Sposito (2007, 2009, 2011) são as que mais ajudam a entender o fenômeno em Santo Antônio de Jesus. Avaliam que o fenômeno da dispersão se relaciona à produção de tecidos esparsos, com o crescimento extensivo da cidade e a descontinuidade espacial. Tem ligação com as políticas

macroeconômicas e que se manifesta de forma distinta nas diferentes regiões de todo país, não sendo específico desta ou daquela cidade (REIS, 2006). Portanto, dentre outras peculiaridades da espacialização desse fenômeno urbano, segundo Reis (2006), estão o esgarçamento do tecido dos principais núcleos urbanos em suas periferias e a formação de constelações ou nebulosas de núcleos urbanos e bairros isolados em meio ao campo.

Para melhor compreensão do fenômeno, Reis (2006) chama atenção para a relevância das escalas de análise que podem ir das mais abrangentes como a escala global, intraurbana até menos abrangentes, como as escalas microrregional e local. Assim, as novas dinâmicas de produção de espaço urbano ocorrem em espaços de variadas dimensões territoriais, independentemente do tamanho da cidade e de dados populacionais, e, portanto, devem ser analisadas, dentro do seu contexto socioeconômico e espacial.

Sobre o aspecto rural, Reis (2006) afirma que a dispersão urbana nessas áreas ocorre principalmente pelo uso residencial, de todos os segmentos sociais; pelo comércio e prestação de serviços, sobretudo pelos grandes complexos de usos diversos como shopping centers, e, pela indústria, erguidas principalmente próximas às estradas, resultando na dispersão da oferta de trabalho.

Duas são as linhas de interpretação do fenômeno, mencionadas por Reis (2006). Na primeira, o fenômeno da dispersão estaria relacionado às mudanças tecnológicas, sendo esse o fator determinante da pulverização de população e atividades sobre o território. A segunda linha de interpretação relaciona-se aos efeitos das novas formas de operação do capitalismo. Esta última interpretação está mais em acordo com o processo observado no contexto dessa pesquisa em que o setor imobiliário, principalmente, dotado de interesses próprios e oportunistas são os condutores deste processo, atuando em estreita relação com o estado.

O fenômeno pode também ser compreendido como um reflexo do crescimento urbano em que “os diferentes eixos em que as cidades vão se expandindo seguem diferentes padrões sociais e econômicos, separando a cidade em

núcleos de diferentes classes sociais que não se misturam” (BORÉM; STEPHAN, 2016, p.7) e na configuração das novas formas de organização social e urbana com a presença de empreendimentos residenciais fechados e afastados que limita a permeabilidade entre os novos territórios e o restante da cidade (ROLNIK, 2008).

Essa forma de organização social contemporânea caracterizada pela proliferação de condomínios residenciais fechados produz os chamados “territórios de exceção” ou “enclaves”. Conforme afirma Rolnik (2008, p.07)

A essa formação de enclaves “fora do controle estatal” corresponde, na outra ponta do espectro, a autossegregação das elites e classes médias, gerando – está também – territórios de exceção. (ROLNIK, 2008, p.07)

Pensamento que é complementado por Borém e Stephan,

[...] é perceptível a diferença de qualidade e infraestrutura nos diferentes eixos de expansão da cidade dispersa. As áreas onde se estabelecem as classes sociais mais altas são dotadas de melhor infraestrutura, mostrando o papel do Estado como agente de produção do espaço urbano disperso e segregado, juntamente com os incorporadores imobiliários. (BORÉM; STEPHAN, 2016, p.7)

Estudos realizados por Mota (2008), Mota e Rosa (2011), Santos (2020), Santos e Oliveira (2019) mostram algumas características da produção imobiliária em Santo Antônio de Jesus. Segundo os autores, uma das peculiaridades da produção imobiliária de Santo Antônio de Jesus é que o capital imobiliário vem se apropriando do espaço urbano, em uma relação de parceria com o poder público municipal, uma vez que a legislação urbanística dá suporte à construção e comercialização dos condomínios no município.

Portanto, não se pode compreender a dimensão espacial dissociada de como a sociedade está estruturada, assim como não se pode compreender a sociedade sem fazer análise dos seus padrões de distribuição espacial. As novas formas de produção do espaço urbano caracterizadas pela dispersão, com a constituição de modelos residenciais, têm produzido impactos de ordens social e econômica no meio onde se inserem.

Trata-se, pois, de um fenômeno que precisa ser analisado através do aspecto

da difusão ou descontinuidade do tecido urbano, em que a distinção entre a cidade e o campo desconstrói o conceito de urbano como unidade de origem, como na antiguidade (SPOSITO, 2007). A dispersão urbana deve ser inserida nesse contexto, na análise dos valores e perspectivas das práticas socioespaciais que negam a ideia de cidade como um local de convivência entre diferentes.

Importante destacar que a dispersão urbana não é uma particularidade do processo de urbanização brasileiro, e sim um fenômeno global do processo da urbanização capitalista. Desse modo, representa um viés da globalização, que culmina por ajudar a promover a concentração de riquezas para poucos e a escassez proveniente da pobreza para muitos. Portanto, representa mais uma forma de crescimento das disparidades sociais, mas caracteriza um processo mais abrangente que vai da formação de favelas até a formação de cidades dentro da cidade, com a formação de condomínios horizontais e loteamentos residenciais fechados e controlados (SPOSITO, 2011).

Nascimento Júnior (2017), a partir das ideias de Botelho, (2012) organizou um quadro que aponta seis categorias de abordagens explicativas sobre as causas da dispersão urbana que favorecem o entendimento das perspectivas dessa problemática. São apresentados os vieses explicativos das abordagens naturalista, tecnicista, culturalista, economicista, estatista e liberal (Quadro 01).

**Quadro 1** - As seis categorias de abordagens explicativas da dispersão urbana segundo Botelho (2012)

VIÉS EXPLICATIVO	ENTENDIMENTO DA DISPERSÃO	LÓGICA E ELEMENTOS MOTIVADORES
Naturalista	Consequência natural do crescimento das cidades quando adquirem certo grau de maturidade e afluência.	Os moradores de áreas centrais congestionadas passam a ter a escolha de habitar lugares com menor densidade, menos poluição, baixos custos e espaços maiores.
Tecnicista	Possibilitada pela maior mobilidade urbana e por avanços tecnológicos nos meios de transporte e nas comunicações.	A carruagem, o trem, o bonde, o automóvel e a telemática foram, cada qual a sua maneira, produzindo a dispersão, ao proporcionar aos moradores dos subúrbios a necessária mobilidade, seja em direção a áreas urbanas centrais tradicionais ou a novos centros de trabalho, consumo e lazer.

VIÉS EXPLICATIVO	ENTENDIMENTO DA DISPERSÃO	LÓGICA E ELEMENTOS MOTIVADORES
Culturalista	Devido ao sentimento antiurbano, ligado ao ferrenho individualismo e à busca por vizinhanças homogêneas, dominante em algumas sociedades, notadamente as anglo-saxônicas.	Com a expansão do <i>american way of life</i> , o padrão de moradia suburbana dos EUA passaria a ser adotado por outras sociedades da Europa, da Ásia e da América Latina.
Economicista	Resposta ao efeito direto da falta de regulação predominante do modo de produção capitalista e do crescimento urbano.	A busca pelo bem individual por parte de compradores e vendedores levaria a uma situação marcada pela especulação imobiliária e o espalhamento urbano que beira à irracionalidade no uso e na apropriação desigual de recursos naturais e da superfície edificada
Estatista	O Estado é o agente fundamental para compreender a dispersão, uma vez que ela é produzida por meio de uma série de ações e decisões, algumas vezes contraditórias entre si.	A concessão de subsídios e financiamento aos moradores dos subúrbios, a falta de controle sobre a ação dos agentes privados, o zoneamento e o planejamento que garantiriam a desejada homogeneidade funcional nos subúrbios, a oferta de infraestrutura viária que garantiria a acessibilidade às áreas mais afastadas dos centros tradicionais e a construção de conjuntos habitacionais para os mais pobres em áreas distantes do centro.
Liberal	Seria o efeito da escolha individual e racional de membros e agentes da sociedade.	A opção pela moradia em áreas mais afastadas seria possível a partir da democratização do sistema político, que daria mais liberdade de escolha às famílias, tendo em vista a prosperidade causada pelo crescimento econômico e a garantia de mobilidade pelos meios de transporte

Fonte: NASCIMENTO JÚNIOR, 2017, p. 553

A diversidade de abordagens e entendimentos conceituais, teóricos e empíricos da dispersão urbana, apresentada por Botelho, demonstra a abrangência do tema e as diferentes dimensões de um mesmo fenômeno que pode ser visto de formas diferentes, ou seja, o fenômeno da dispersão urbana é complexo e possui diversas possibilidades de análise e interpretação, cada uma delas carregando no seu bojo os entendimentos prévios do que se compreende por cidade.

Considerando essa abordagem, a dispersão urbana pode ser analisada a partir de vários ângulos, como, por exemplo, consequência do crescimento progressivo e continuado das cidades ou mesmo efeito da escolha individual e

racional de membros e agentes da sociedade. Ou ainda, pelo maior acesso da população a veículos automotores individuais por uma camada da população, pelo papel do Estado e dos governos municipais; pela própria sociedade, pelo prisma do meio ambiente e os efeitos ambientais; pela atuação dos agentes imobiliários, dentre outros. Isto porque, a dispersão urbana é um fenômeno contemporâneo permeado por materialidades e imaterialidades que envolve agentes hegemônicos e não-hegemônicos e, portanto, pode ser analisada de diferentes formas, sendo uma delas a atuação dos agentes imobiliários. (NASCIMENTO JUNIOR, 2017).

Em Santo Antônio de Jesus observa-se que dos vieses apresentados por Botelho (2012), o Estatista, caracterizado pela aparente falta de controle do Estado sobre a ação dos agentes privados, e, o viés Economicista, caracterizado pela busca do bem individual por parte de compradores e vendedores, marcado pela especulação imobiliária e o espalhamento urbano que beira à irracionalidade no uso e na apropriação desigual do espaço urbano, são as principais categorias que marcam a dispersão urbana em Santo Antônio de Jesus.

No que se refere aos vieses interpretativos, defende-se, no âmbito da presente pesquisa, que a dispersão urbana não é consequência natural do crescimento das cidades. Ao contrário, busca-se compreender como os agentes imobiliários atuam e interferem na configuração da cidade, marcada por processos recentes de dispersão urbana, considerando-se que esses agentes são dotados de interesses próprios e se constituem como condutores deste processo.

Desse modo, argumenta-se, no estudo em questão, que a dispersão urbana está associada a um processo de urbanização, com preponderância de atuação dos agentes imobiliários, principalmente dos proprietários de terras e incorporadores imobiliários. Esse processo de urbanização brasileiro se revela como resultado da conjuntura das formações sociais do capitalismo avançado (SOARES, 2003), em que os agentes hegemônicos, através de suas próprias lógicas, possuem a força de coordenar e envolver o poder público local nas disputas econômicas, a fim de terem atendidas e regulamentadas suas demandas e intencionalidades (SANTOS, 2012).

Nesta pesquisa, entende-se que o fenômeno da dispersão urbana é caracterizado pela influência do consumo exacerbado de mercadorias e espaço, pela negação do espaço urbano construído (SPOSITO, 2009) e a autossegregação, uma vez que essa é parte integrante da acumulação capitalista.

Os agentes imobiliários atuam com base nos seus interesses sobre a cidade para que ocorra a incorporação de terras rurais ao perímetro urbano, criando empreendimentos de condomínios e loteamentos afastados das zonas centrais da cidade, mantendo terrenos urbanos de forma meramente especulativa, objetivando ganhos futuros. Situação que faz com que a cidade cresça de forma horizontal e dispersa. A atuação dos agentes imobiliários resulta, dentre outras coisas, na valorização seletiva de áreas periurbanas da cidade, causando a dispersão urbana (OJIMA; MARANDOLA JUNIOR, 2016).

Portanto, pode-se afirmar que os agentes imobiliários ao produzir o espaço urbano usam “um conjunto de estratégias por meio de discurso da insegurança, portanto, denegação da cidade, e que só é possível ter segurança em locais confortáveis, que sonhos podem ser realizados ao viver em condomínios fechados.” (SANTOS, 2020, p.74).

Esse conjunto de estratégias volta-se para a insegurança de viver nas cidades por meio de um discurso de negação do espaço público coletivo, assim, voltando-se aos seus próprios interesses capitalistas, os agentes imobiliários produzem um tipo de racionalidade estratégica de acumulação, do espaço urbano como mercadoria, de produção da autossegregação e de negação da cidade (SOBARZO, 2004, 2006).

Os empreendimentos imobiliários traduzem forte tendência de aglomerados fortificados que retratam o fenômeno da autossegregação em que se dá separação espacial de pessoas conforme sua posição social, ou seja, em que a classe com maior poder econômico nega espaço urbano construído (SPOSITO, 2009) e passa a utilizar espaços de uso coletivo em condomínios e loteamentos fechados. Esse processo tem se expandido para as cidades médias e outros

centros regionais, onde as elites empreendedoras, inclusive locais, passaram a atuar.

Assim, o processo de autossegregação afeita às classes altas e médias, está se tornando mais comum também nas cidades médias brasileiras, uma vez que os custos de produção dos espaços residenciais nessas cidades são menores (SPOSITO; GÓES, 2013).

Um dos problemas da dispersão urbana é o “encarecimento por distância (que se dá na medida em que a malha urbana é estendida, favorecendo a elevação de mais custos (públicos e privados) de uso da cidade.” (NASCIMENTO JÚNIOR, 2017, p. 556). Na mesma linha de pensamento, Amaro (2016) destaca que a dispersão urbana requer maiores investimentos de valores e gastos na manutenção da rede, no consumo de energia e em obras de sistemas de distribuição de água, e assevera que a dispersão urbana

É prejudicial à coleta e tratamento de efluentes, uma vez que a dispersão aumenta tanto os custos com a canalização para a coleta quanto os volumes a serem coletados pela rede de esgoto – uma vez que, com a impermeabilização do solo, incrementa-se o volume de águas servidas coletadas e tratadas. (AMARO, 2016, p.132).

Uma característica correlata da dispersão urbana é a expansão da malha urbana para zonas de baixa densidade populacional. Esse fato por si só já dificulta o uso da economia de escala, pois encarece a implantação de meios de coletivos de consumo ligados a equipamentos, serviços e infraestrutura, aumentando os gastos públicos, assim como a universalização dos serviços de saneamento e a prestação dos serviços de coleta e destinação final de resíduos (AMARO, 2016).

Além dos altos custos econômicos ocasionados pela dispersão urbana com baixa densidade populacional, outro importante motivo de preocupação é o meio ambiente. Isto porque a dispersão urbana interfere diretamente no uso do solo, provocando a supressão de áreas verdes, usadas para as atividades agrícolas e de pecuária ou de vegetação nativa, para a construção de empreendimentos residenciais. Ao discutir o processo de dispersão urbana, a dimensão ambiental é uma questão de relevância, pois envolve um processo de expansão do uso e

ocupação do solo e que pode trazer sérias consequências ambientais.

Amaro (2016) menciona que nos países em que o fenômeno da dispersão urbana já existe há algum tempo, movimentos políticos e ambientais atuam reivindicando novas formas de desenvolvimento urbano mais compactado, motivado pelos altos custos para construir e manter os meios de consumo coletivo.

No Brasil, ao contrário, as autoridades públicas ignoraram essas evidências. O autor argumenta que com a expansão urbana, ocorre a destruição das áreas verdes existentes, o que ocasiona a perda total ou parcial de funções ecológicas das nascentes e córregos, isto porque na ganância de se abrir novas frentes de expansão, existe a tendência de aterrá-los, e quando ainda presentes, acabam sendo utilizados como receptores de esgotos, o que leva o poder público, ou mesmo os construtores, a drená-los, em canalizações fechadas, ocasionando, em alguns casos, alagamentos.

Nesse sentido, conforme escreve Ojima (2006), a relação entre dispersão urbana e o meio ambiente só faz sentido quando entendida por meio de uma abordagem comparativa entre as causas e consequências desse processo. Por exemplo, a apropriação do espaço com as distâncias dos postos de oferta dos serviços públicos, de educação, saúde, assim como a apropriação do espaço com os possíveis aumentos de conflitos sociais, dentre outros.

Assim, a partir das ideias de Ojima (2006) conclui-se que as pessoas com melhores condições financeiras e equipamentos de mobilidade urbana, como veículos próprios, desejam viver próximos a natureza sem deixar de lado comodidades do meio urbano. Assim, buscam moradias distantes da cidade e perto do sossego do campo, em meio à natureza onde são erguidos empreendimentos residenciais de condomínios e loteamentos horizontais fechados, controlados com lotes unifamiliares e portaria de segurança 24 horas, ignorando as consequências desse novo modo de viver para o meio ambiente e toda a sociedade.

O fato é que diante da grave crise ambiental que o mundo vivencia, a cidade também precisa ser repensada, assim como o fenômeno da dispersão e da privatização dos espaços públicos com a implantação de empreendimentos residenciais fechados que dispersam a malha urbana e geram graves consequências socioambientais.

Nesse contexto, considera-se relevante discutir as principais características da dispersão em uma cidade média a fim de compreender as suas peculiaridades, considerando que há grandes diferenças do fenômeno em regiões metropolitanas e grandes cidades. Dentre as características da dispersão em uma metrópole, de acordo com estudos de Ojima (2007), dentre outros, estão as aglomerações urbanas localizadas em zonas de baixa densidade populacional, a urbanização horizontalizada, e grande dependência de transporte motorizado individual. Reis (2009) aponta que a urbanização dispersa metropolitana brasileira pode ser resumida, de forma genérica, por processos que revelam novos padrões de ocupação como o crescimento da proporção de áreas não edificadas e vazios não ocupadas entre os espaços das aglomerações.

Esses padrões de ocupação ocasionam uma urbanização descontínua. Assim como, a sobreposição, em relação às escolhas locacionais dos interesses fundiários e imobiliários, sobre os interesses dos setores de produção industrial, comercial e de serviços; o aparecimento de novas formas de moradias urbanas. Fatores que promovem a extensão dos tecidos urbanos e o surgimento de novos equipamentos urbanos e novas formas de organização do consumo como centros de negócios, shoppings center etc., aumentando a tendência de múltiplas áreas centrais na estruturação urbana (REIS, 2009).

Importante destacar que algumas dessas características se sobressaem nas regiões metropolitanas, mas não se pode dizer que sejam exclusivas dessas. Isto porque em cidade médias, reservadas as peculiaridades inerentes a esses tipos de cidades, o processo ocorre de forma semelhante.

Sposito (2006b) afirma que as dinâmicas de produção do espaço urbano apresentam tendências universais de transformação, e peculiaridades nas suas

formas de uso e apropriação. Assim, entre as características da dispersão de cidade médias, do ponto de vista da estruturação física do espaço urbano, registram-se áreas afastadas da cidade que permitem a exploração da paisagem limítrofe entre cidade e campo e a disponibilidade de terras com valor mais baixo. Segundo Sposito (2006b, p.182), a predileção por áreas periféricas é uma das peculiaridades da produção do espaço urbano em cidades médias. A atratividade do mercado imobiliário por cidades médias está, pois, associada ao baixo preço da terra, à disponibilidade de glebas e acessibilidade e mobilidade urbana.

A combinação da disponibilidade de terras a baixos valores com a produção em larga escala possibilita a ampliação dos lucros. A localização nas áreas periféricas em cidades medias, devido a sua proximidade com a cidade, facilita a acessibilidade e mobilidade urbana; isso porque, os moradores, em sua maioria, utilizam veículos motorizados particulares e as extensões territoriais das cidades médias em relação às metrópoles, são menores. (SPOSITO, 2006b). Assim, os moradores desses empreendimentos têm acesso à cidade sem necessitar realizar longos percursos e gasto de tempo em seus deslocamentos diários, combinando “alta mobilidade com proximidade e identidade nas práticas de consumo.” (SPOSITO, 2006, p. 186).

Outra característica do processo de produção do espaço nas cidades médias é a relação entre dinâmica econômica regional e a produção de condomínios fechados, inclusive com a ampliação de oferta em cidades vizinhas. Além disso, nas cidades médias, as redes de poder estão mais claramente visíveis e são menos verticalizadas. As relações de poder estabelecidas pelos agentes produtores do espaço urbano se configuram em um processo muito mais intensivo de concentração da renda fundiária, isto porque os incorporadores são, geralmente, os que constroem.

## **2.1 A produção da dispersão urbana em Santo Antônio de Jesus**

Ao tratar da produção da dispersão urbana em cidades médias como Santo Antônio de Jesus, torna-se imprescindível conhecer os aspectos históricos que concorreram na conformação dessa cidade como centralidade regional.

Para compreender as transformações que ocorrem nas cidades médias, sua relação com a dinâmica imobiliária e a dispersão urbana é preciso adentrar na esfera das relações capitalistas no Brasil, e como o avanço e mudanças nos processos de produção do espaço vêm alterando a dinâmica e a configuração das cidades. Daí a importância de identificar os fatores e estratégias que promovem o enraizamento e a expansão da lógica capitalista na produção do espaço urbano, tornando as cidades médias e os centros regionais *locus* atraentes para a atuação dos agentes imobiliários.

Desse modo, as cidades médias tornaram-se uma nova oportunidade para o capital e para reprodução do modo de produção capitalista, visto que as transformações nas dinâmicas socioeconômicas ocasionaram alterações na estrutura socioespacial das cidades médias e redirecionaram a expansão do capitalismo no Brasil (AMORIM FILHO, 1984).

Assim, é preciso considerar que as transformações no processo de expansão do capitalismo no Brasil são observadas em outras cidades além das metrópoles e, como salienta Sposito (2006b), na atualidade, reconhecer a inserção de uma cidade média na dinâmica de uma rede urbana é algo extremamente mais complexo, isto porque:

há um vasto conjunto de possibilidades de estabelecimento de relações com outras cidades e espaços que não compõem, de fato, a rede a que pertence essa cidade. A mundialização da economia e o desenvolvimento das telecomunicações ampliaram muito os fluxos que uma cidade pode estabelecer com espaços distantes, e esses fluxos não se desenham, apenas, com cidades maiores ou menores, ao contrário, eles também se estabelecem entre cidades da mesma importância e entre essas e outras cidades constitutivas de outras redes urbanas (SPOSITO, 2006, p.148).

Ao abordar a dinâmica de uma cidade média é preciso incluir as perspectivas relativas e transitórias do seu papel de intermediação, bem como nas relações e articulações da reprodução da lógica capitalista. Nessa perspectiva, as cidades médias são importantes polos regionais, elos entre cidades maiores e menores com desempenho relevante especialmente em relação ao consumo. Isto porque, essas cidades passaram a capturar os consumidores de outras cidades e ou espaços rurais para a esfera econômica delas (SPOSITO, 2001).

Desse modo, as cidades médias são caracterizadas, dentre outros fatores, pela influência regional e pela significativa expansão das grandes redes de comércio e serviços em direção às cidades polos. Com isso, empresas que antes tinham atuação restrita às metrópoles passam a criar estratégias para polarizar mercados consumidores regionais, “reforçando os papéis regionais das cidades médias em detrimento dos papéis terciários das cidades pequenas, ao mesmo tempo que a competitividade se impôs sobre os capitais locais e regionais de modo inexorável” (SPOSITO, 2007, p. 238/9). Portanto, a função das cidades médias, dentre outras, é a de exercer o papel de intermediação com as outras cidades (SPOSITO, 2001, 2007; AMORIM FILHO, 2007).

A partir das relações entre tamanho, funções e espaço intraurbano é possível definir e identificar a pequena, a média, a grande e a metrópole. (CORRÊA, 2007). Nesse sentido, a compreensão da relação entre o crescimento demográfico e as transformações urbanas possibilita uma melhor análise do papel da cidade na rede urbana em que se encontra, bem como a relação entre desenvolvimento urbano e indicadores demográficos.

Os indicadores estatísticos demográficos ajudam a entender o papel desempenhado pela cidade na rede urbana. Portanto, “quanto maior o tamanho demográfico e mais complexas as atividades econômicas, particularmente as funções urbanas, mais fragmentada e, por conseguinte, mais articulada será a cidade (CORRÊA, 2007, p. 24-25).

Assim, cidade média é definida “como um tipo de cidade caracterizado por uma particular combinação de perfil demográfico, funções urbanas e organização de seu espaço intraurbano” (CORRÊA, 2007, p.24), estabelecendo três tipos preliminares de cidades médias, abrangendo a elite comercial, a elite fundiária e a elite empreendedora. Segundo o autor, o papel dessas tipologias é crucial para qualificação da cidade média:

Elite comercial - Lugar central, caracterizado por poderosa concentração de oferta dos bens e serviços para uma hinterlândia regional. Neste caso, trata-se do que se convencionou denominar capital regional, foco do comércio varejista e de serviços diversificados, dotado de amplo alcance espacial máximo (range). Na hierarquia urbana situa-se entre a metrópole regional, quem está subordinada, pois a ela recorre para procurar bens e serviços superiores, ou dela advêm os capitais que controlam algumas de

suas atividades terciárias, e numerosos centros menores, a quem subordina por meio de suas funções centrais. Possui uma elite comercial.

Elite fundiária - Centro de drenagem e consumo da renda fundiária. Trata-se de cidade localizada em tradicional área pastoril, caracterizada pela grande propriedade rural e pelo absenteísmo de seus proprietários, que residem na cidade. Também em áreas onde foi implantado um completo agroindustrial, esse tipo de cidade emerge.

Elite empreendedora - Centro de atividades especializados. Este tipo de cidade média caracteriza-se pela concentração de atividades que geram interações espaciais a longas distâncias, pois se trata de atividades destinadas ao mercado nacional ou internacional. As interações espaciais regionais são menos importantes. (CORRÊA, 2007, p.31).

Na classificação apresentada acima por Correa (2007) infere-se, com base na combinação do seu tamanho demográfico, funções urbanas e organização do espaço intraurbano, que a cidade de Santo Antônio de Jesus pode ser qualificada como cidade do tipo de cidade “elite comercial”, uma vez que exerce o papel de Centro Sub-regional, (REGIC, 2007), com foco do comércio varejista e de serviços diversificados.

A partir dessa abordagem conceitual, é possível inferir que a cidade de Santo Antônio de Jesus pode ser considerada como uma cidade média, configurando-se como lugar central, caracterizado por uma concentração da oferta dos bens e serviços a sua rede urbana, em função da sua importância para a articulação de cidades na sua rede de cidades e hierarquias urbanas, possuindo como característica o fato de ser uma elite comercial (CORREA, 1997).

E, nesse sentido, Santo Antonio de Jesus exerce um papel de intermediação e de elo entre cidades maiores e menores da sua rede urbana, com desempenho relevante especialmente em relação ao consumo. Assim, na condição de cidade Centro Sub-regional, Santo Antônio de Jesus vem despertando o interesse de agentes imobiliários e, nas duas últimas décadas, registra a implantação de novos empreendimentos de condomínios residenciais fechados, inclusive fora da mancha urbana.

### 2.1.1 Aspectos históricos da conformação de Santo Antônio de Jesus como uma centralidade regional

Para melhor compreender a dinâmica da cidade de Santo Antônio de Jesus e a produção imobiliária atrelada ao fenômeno da dispersão urbana, impulsionada pela implantação de condomínios residenciais horizontais fechados, é essencial adentrar a sua história, seus dados geográficos e o seu processo de urbanização. A cidade de Santo Antônio de Jesus teve seu povoamento estimulado pelo cultivo de produtos agrícolas e pela pecuária. Segundo Souza; Souza (2012) a formação histórica de Santo Antônio de Jesus foi caracterizada pela economia de subsistência, pela produção de café, fumo, farinha de mandioca e materiais de construção que eram destinados ao abastecimento da capital, Salvador.

Até a segunda metade do século XIX, o território de Santo Antônio de Jesus pertenceu ao município de Nazaré das Farinhas que, por sua vez, fazia parte da capitania do Paraguaçu, também conhecida como capitania do Recôncavo. Santo Antônio de Jesus, mesmo antes de tornar-se vila, constituiu-se em um importante centro comercial, notadamente, pela produção e venda de farinha de mandioca, nesse período (SANTOS, 2018).

Em 30 de julho de 1891, o governo do Estado elevou a vila à categoria de cidade, ano em que ocorreu a inauguração da estrada de ferro, da qual Santo Antônio de Jesus seria fim de linha durante uma década, ocasionando um grande impulso para o desenvolvimento comercial do município (VALADÃO, 2005). Assim, o processo inicial de urbanização da cidade de Santo Antônio de Jesus, esteve vinculado a existência da linha férrea que passava pela cidade na década de 1940, recurso que facilitava o deslocamento até a capital baiana (SOUZA; SOUZA, 2012).

A linha de trem ligava a cidade de Santo Antônio de Jesus à Nazaré das Farinhas, estendendo-se ao distrito de São Roque do Paraguaçu, onde dava acesso à capital baiana. O *Tram Road* de Nazareth foi inaugurado em 07 de setembro de 1880, posteriormente recebeu o nome de Estrada de Ferro de Nazaré que possibilitaria o tráfego entre as duas cidades (SOUZA & SOUZA,

2012). “O trem servia também para os feirantes transportarem mercadorias da cidade de Nazaré para ser comercializada na feira livre da cidade de SAJ”. (SANTOS, 2018, p. 163).

A estrada de ferro Tram Road possibilitou que Santo Antônio de Jesus se tornasse, ainda no século XIX, um entreposto comercial significativo, pois saía de Nazaré, passando por Santo Antônio de Jesus, e se dirigia para Castro Alves, Cruz das Almas, São Félix, Cachoeira, São Roque e Salvador. Com a inserção dessa ferrovia, Santo Antônio de Jesus experimentou um grande desenvolvimento com novas casas comerciais e de serviços voltados para a população que passava pela cidade. (SANTANA; MARENGO, 2012. P. 38)

Mais tarde prolongou-se seus trilhos até alcançarem a cidade de Jequié. A linha de ferro teve grande importância econômica para Santo Antônio de Jesus, pois a partir dela o município passou a integrar uma expressiva rede de comércio e de passageiros, fora da área de influência da Estrada de Ferro Central da Bahia, o que tornava um importante centro de convergência e circulação de pessoas e escoamento de produtos. A estrada contribuiu com a prosperidade do município, que em pouco tempo tornou-se um dos principais centros comerciais da região (SOUZA; SOUZA, 2012).

Passos (2010) afirma que numa perspectiva geográfica e histórica, a cidade ganhou o papel de centralidade e se transformou com a ação da confluência de caminhos que a organizou, pelo escoamento e comercialização de produtos da região com a chegada da ferrovia, e pelo número considerável de estrangeiros que abrigava, ampliando as relações comerciais da cidade.

Associado a essa questão, o processo de urbanização também foi ampliado com a chegada da eletrificação, também na década de 1940, que na cidade “se concretizou de forma mais definitiva na década de 1960, redimensionando hábitos e costumes do viver urbano” (SOUZA & SOUZA, 2012, p.24). Conforme relatam as historiadoras supracitadas,

[...] com a influência da linha de ferro, o município de Santo Antônio de Jesus passou a integrar uma expressiva rede de comércio e de passageiros, fora da área de influência da Estrada de Ferro Central da Bahia, o que o tornava um importante centro de convergência e circulação de pessoas, com vistas a atender às mais diversas necessidades, além do escoamento de produtos.

Durante os dez anos em que Santo Antônio de Jesus foi ponta de trilhos, a estrada trouxe prosperidade para o município, que em pouco tempo tornou-se um dos principais centros comerciais da redondeza. (SOUZA & SOUZA, 2012, p.25)

Portanto, o fenômeno da implantação da linha de trem que cruzava a cidade associado à chegada da energia elétrica e ao posicionamento geográfico da cidade são os elementos iniciais que impulsionam o processo de urbanização, bem como o fortalecimento da centralidade regional da cidade de Santo Antônio de Jesus. Esses fatores marcaram o início de uma importante fase de crescimento da cidade, favorecendo o investimento de capital privado na cidade com a instalação de pequenas indústrias e casas comerciais, que fortaleceram a dinâmica comercial da cidade que já tinha um dos mais movimentados comércios da região.

A dinâmica da cidade começou a mudar a partir dos anos 1950 e nas duas décadas seguintes, principalmente na década de 1970, quando Santo Antônio de Jesus foi paulatinamente alcançando um grau de importância social e econômica na região. Santos (2002) afirma que Santo Antônio de Jesus começou a ganhar destaque na região na década de 1970, com o resultado das transformações do sistema de transporte, a implantação de indústrias, o processo de urbanização e a repercussão do modelo econômico capitalista que se manifestou de diferentes formas em cada lugar. Nos anos de 1970, após a implantação da rodovia (BR-101), Santo Antônio de Jesus ganhou ainda maior impulso na intensificação da sua função de cidade comercial, conforme escreve Santos (2002):

No caso de Santo Antônio de Jesus, a sua posição geográfica, aliado à sua proximidade com as rodovias BR 101, BA 245 e BA 026, tornou-se a um importante entroncamento rodoviário dos anos 80, impulsionando o crescimento de suas atividades comerciais. As facilidades de comunicação com Salvador, via ferry boat, catamarã ou BR 324, intensificaram suas relações com a capital do Estado, mas não caracterizaram a condição de dependência (SANTOS, 2002, p. 24)

Para Brito (2008), desde a década de 1970 a cidade apresentava um crescimento populacional semelhante ao de Salvador, ou seja, de mais de 10% ao ano. Entre os fatores que contribuíram para esse crescimento estão a oferta de serviços, indústria e comércio e a instalação da rodovia BR-101, que passa por sua zona urbana. De acordo com o autor, a cidade de Santo Antônio de Jesus, em relação ao Recôncavo Baiano

é o maior e mais importante núcleo urbano, cuja dinâmica advém da sua localização às margens da rodovia a BR-101, que é interceptada pela rodovia BA-001 – ligação Santo Antônio de Jesus/Bom Despacho, na Ilha de Itaparica –, e da consolidação de uma praça comercial que distribui bens e serviços para a região em seu entorno (BRITO, 2008, p. 193).

A implementação do sistema de transporte rodoviário no Recôncavo ocasiona um novo impulso à expansão da cidade, favorecida pela sua localização geográfica estratégica. Assim, conforme escrevem as historiadoras Souza; Souza (2012), o novo o sistema de transporte rodoviário implantado na década de 1970,

[...] configurou novos circuitos comerciais e de comunicações. Tal processo favoreceu Santo Antônio de Jesus pela sua localização geográfica e sua posição estratégica na malha rodoviária construída. Com a ampliação da oferta de serviços urbanos, o município alcançou um relevante crescimento urbano ao logo da década seguinte. Aos poucos a cidade tornou-se polo de atração comercial e de serviços, ampliando significativamente sua população, com uma forte presença de migrantes do campo de toda a microrregião. (SOUZA; SOUZA, 2012, p.25)

Não restam dúvidas de que a implantação da rodovia BR-101 colaborou para a intensificação do processo de urbanização da cidade de Santo Antônio de Jesus, que passou a ter maior destaque na rede urbana do Recôncavo Baiano. Para Santana e Henrique,

A implantação da rodovia BR101 e a sua utilização como principal via de escoamento e fluxo da produção de mercadorias e pessoas do centro-sul para o nordeste brasileiro, levou a um declínio da economia de Cachoeira, que era um importante entreposto comercial entre o Sertão baiano e o porto de Salvador e tinha um grande destaque na rede urbana do Recôncavo. Com a implantação dessa rodovia, o município de Santo Antônio de Jesus passou a ter maior relevância na rede urbana do Recôncavo baiano (...). Hoje, é possível afirmar que o município de Santo Antônio de Jesus exerce o papel de centralidade na rede urbana do Recôncavo (SANTANA; HENRIQUE, 2014, p.14)

Como pode-se observar, o processo de formação histórica e de urbanização da cidade de Santo Antônio de Jesus está associado a um conjunto de fatores, dentre eles, a produção agrícola e pecuária, as atividades terciárias que foram gradativamente se ampliando, sobretudo, potencializadas pela presença da feira livre que tem forte papel na manutenção de Santo Antônio de Jesus como centralidade regional.

Santana (1999) afirma que “o desenho urbano no Recôncavo emergiu condicionado pelos trabalhadores da farinha e suas feiras em Conceição do Almeida, Maragogipe e Santo Antônio de Jesus” (1999, p. 24), em estudo que demonstra a importância histórica e econômica da feira livre para a cidade de Santo Antônio de Jesus. A feira livre funcionou na Praça Padre Mateus, até a década de 1960, ocasião em que foi transferida para a Praça Duque de Caxias, no centro da cidade. Essa feira sempre movimentou um grande fluxo de pessoas e mercadorias e desempenha um papel importante para a economia do município.

Pinheiro (2017) afirma que a feira livre exerce papel preponderante na manutenção da centralidade regional de Santo Antônio de Jesus, na medida em que funciona como atrativo de vendedores, revendedores e consumidores. Desse modo, a feira é relevante na caracterização da cidade, como entreposto comercial, isto porque muitos compradores nela adquirem mercadorias para revenda em outros locais, estabelecendo uma rede comercial polarizada por Santo Antônio de Jesus.

Nas últimas décadas, a cidade de Santo Antônio de Jesus passou a exercer o papel de centro econômico da região do Recôncavo Sul. Soma-se a esse processo, a influência da implantação do sistema *ferry boat*<sup>2</sup> no início da década de 1970, que ajudou a reduzir a distância e o tempo de viagem entre Santo Antônio de Jesus e a capital, Salvador. Assim, a cidade tem se caracterizado como um polo regional, no que se refere a prestação de serviços, indústria e comércio, decorrente do intenso dinamismo urbano, sendo um dos principais polarizadores dos municípios do Recôncavo Sul da Bahia, Vale do Jiquiriçá e Baixo Sul da Bahia.

Na atualidade, existe a perspectiva de maiores desdobramentos para Santo Antônio de Jesus com a implantação do Sistema Viário Oeste e especialmente da ponte Salvador- Itaparica. De acordo com o projeto, será criado um anel viário que integrará regiões do estado, como o Baixo Sul e Recôncavo Sul (onde a cidade Santo Antônio de Jesus está localizada), à Região Metropolitana de

---

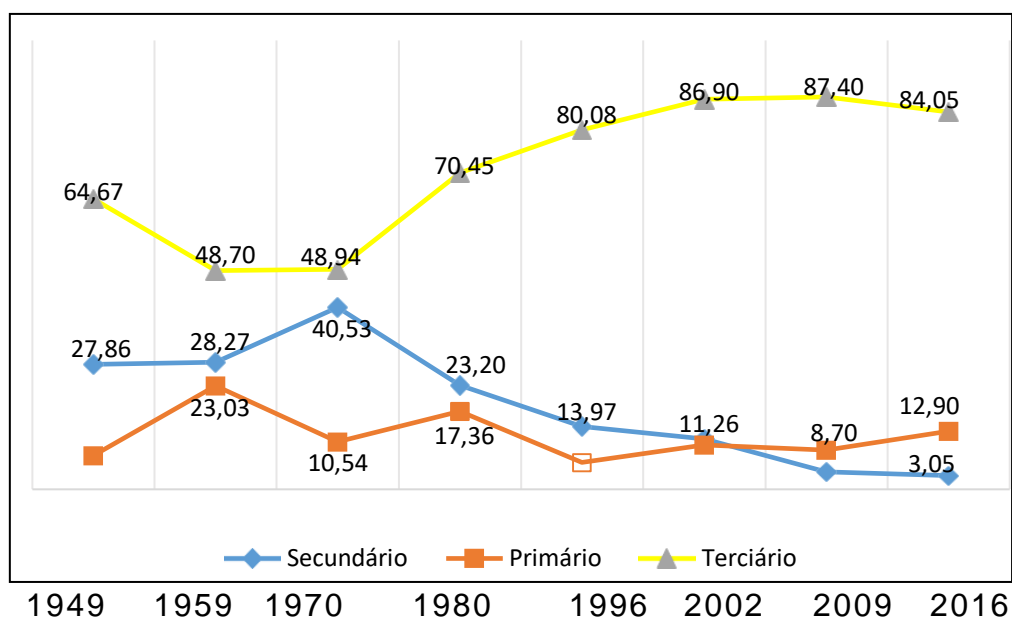
<sup>2</sup> O sistema *Ferry Boat* é um sistema de travessia marítima Salvador/Itaparica, é uma linha de transporte hidroviário que atravessa a Baía de Todos os Santos para ligar a ilha de Itaparica a Salvador – Bahia.

Salvador (RMS), interligando também quatro rodovias federais, as BRs 101, 116, 242 e 324, com previsão de impactos no município de Santo Antônio de Jesus, atingindo assim, o setor imobiliário da cidade.

No passado, a expansão da cidade de Santo Antônio de Jesus começou a atrair novos investidores e moradores, já no fim da década de 1970, quando começaram a surgir os primeiros condomínios residenciais fechados unifamiliares. Apesar do comércio e a prestação de serviços constituírem a base econômica da cidade de Santo Antônio de Jesus, na atualidade, as atividades agrícolas, que ainda são exercidas no município, tiveram grande importância para o município até a década de 1970.

Nas décadas seguintes o setor terciário, comércio e serviços, passou por um grande crescimento redefinindo a economia da cidade, como pode ser observado no gráfico abaixo (Gráfico 1), que apresenta o percentual do Produto Interno Bruto – PIB, por setores, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1949-2016 (SANTOS, 2020).

**Gráfico 1** - Percentual do Produto Interno Bruto, por setores, Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1949-2016



FONTE: IBGE (2016) elaborado por SANTOS, 2020

Como pode ser observado, na década de 1980, o comércio e prestação de serviços destacam-se como base econômica da cidade e, a partir da década de

1990, o setor terciário passa a ganhar maior amplitude. Um dos elementos que representa as transformações que a cidade passou nesse período é o comércio. A implementação do Shopping Itaguari, em 1997, evidencia o crescimento do setor terciário, sendo um dos primeiros a ser instalado fora da Região Metropolitana de Salvador. Assim, a cidade expandiu e tornou-se um polo econômico e nucleia a centralidade urbano-regional (SANTOS, 2020).

As transformações ocorridas na cidade culminaram em mudanças na morfologia da cidade, que passou a se expandir rapidamente. A população cresceu impulsionada pelo êxodo rural e a migração de outros municípios, processo que ocasionou a expansão do tecido urbano.

Apesar de possuir uma população estimada no ano de 2021, em 103.204 pessoas, Santo Antônio de Jesus (SAJ), dadas suas características, pode ser considerada como uma cidade média, pois dentre outros fatores, exerce a função de polo regional.

Sposito (2010) discute que as cidades médias são aquelas que desempenham papéis de intermediação na rede urbana, diferenciando-as de cidades de “porte médio”, definidas, exclusivamente, em função da sua população. Portanto, mensurar a importância da cidade apenas pelo tamanho de sua população não dá conta da abrangência do conceito. Segundo Sposito (2004, p.126), as cidades médias “são polos regionais importantes, em função de serem os elos entre cidades maiores e menores”, com desempenho relevante principalmente em relação ao consumo, com rebatimento nos fluxos.

Assim, as cidades médias passaram a capturar os consumidores de outras cidades e os espaços rurais para a esfera econômica delas. Nesse sentido, a caracterização das cidades médias, pelo enfoque funcional, está associada à definição de seus papéis regionais e ao “potencial de comunicação e articulação proporcionado por suas situações geográficas, tendo o consumo um papel mais importante que a produção na estruturação dos fluxos que definem o papel intermediário dessas cidades” (SPOSITO, 2001, p. 635).

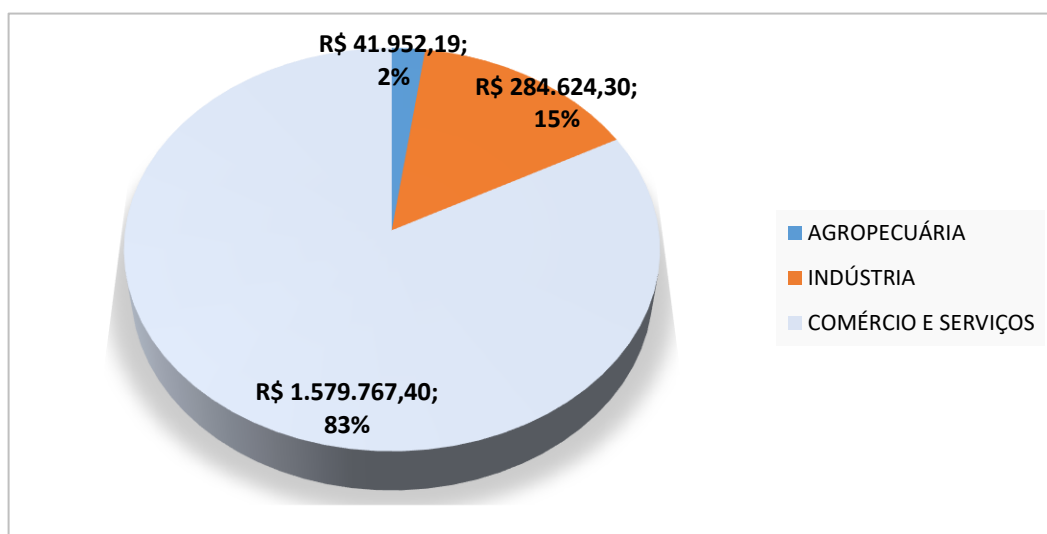
Analisando essa conjuntura, Santo Antônio de Jesus pode ser considerada uma cidade média, pois exerce papel de centralidade regional na sua rede de cidades,

fato que, dentre outros, produz diretamente efeitos na dinâmica imobiliária com efeitos na expansão e configuração urbana da cidade.

## 2.2 Aspectos de destaque na configuração de Santo Antônio de Jesus como centralidade regional na atualidade

Localizada, estrategicamente às margens da BR-101, no baixo Recôncavo Sul, a cidade de Santo Antônio de Jesus (BA) é considerada, portanto, um centro comercial e de serviços no Recôncavo, tendo no setor terciário sua maior concentração econômica, o que pode ser comprovado no gráfico 2 referente à contribuição da participação dos setores de atividades econômicas no PIB Municipal (Valor Adicionado). Os dados do IBGE referentes ao ano de 2019 demonstram que os serviços também são os grandes responsáveis pela riqueza produzida no município, conforme pode ser observado no gráfico 2, abaixo.

**Gráfico 2** - Participação dos setores de atividades econômicas no PIB de Santo Antônio de Jesus – BA - 2019 (R\$ e %)



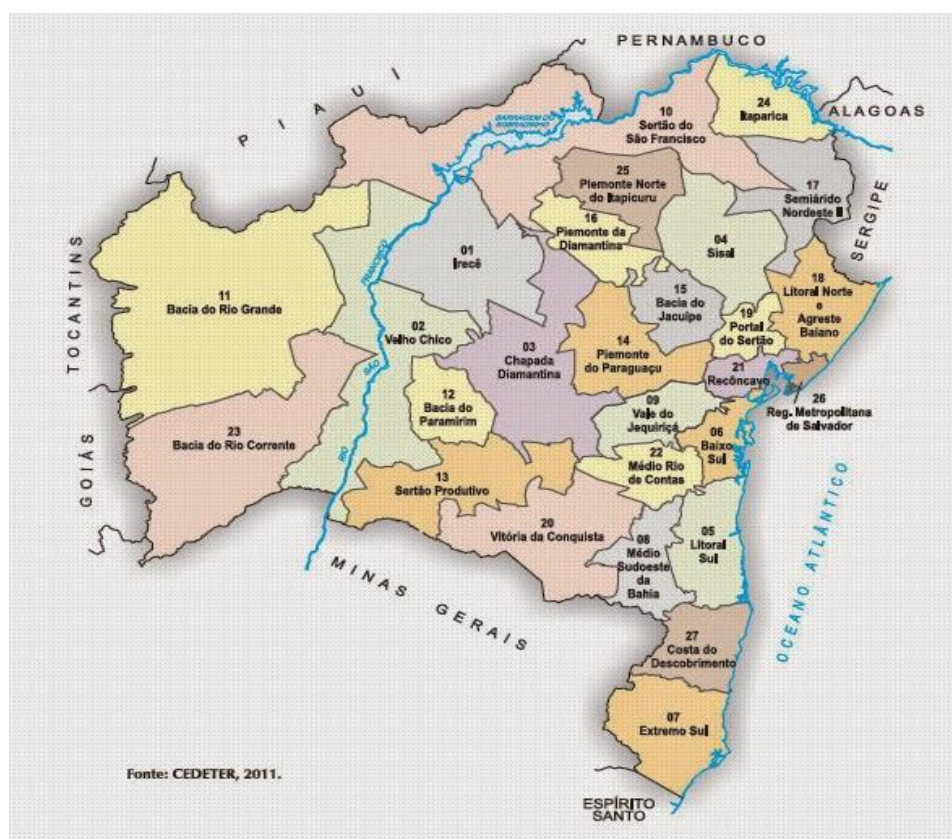
Fonte: IBGE / SEI, 2019

Na atualidade, em conformidade com os dados do IBGE (2021), a cidade apresenta 66,6% de domicílios com esgotamento sanitário, 55,9% dos domicílios urbanos estão localizados em vias públicas com arborização, 30,4% dos domicílios urbanos estão localizados em vias públicas com urbanização adequada. Quando comparado com os outros municípios do estado, fica na posição 36ª de 417 no item domicílios com esgotamento sanitário, 280º de 417

no item domicílios urbanos estão localizados em vias públicas com arborização, e 42ª de 417 no item domicílios urbanos localizados em vias públicas com urbanização adequada.

A partir da divisão geoeconômica realizada pelo governo do estado da Bahia, a microrregião de Santo Antônio de Jesus abrange um total de 19 municípios<sup>3</sup>, estando inserida no Território de Identidade Recôncavo<sup>4</sup> do estado da Bahia (FIGURAS 01; 02), regionalização administrativa adotada pelo Estado baiano.

**Figura 1 - Territórios de Identidade da Bahia**

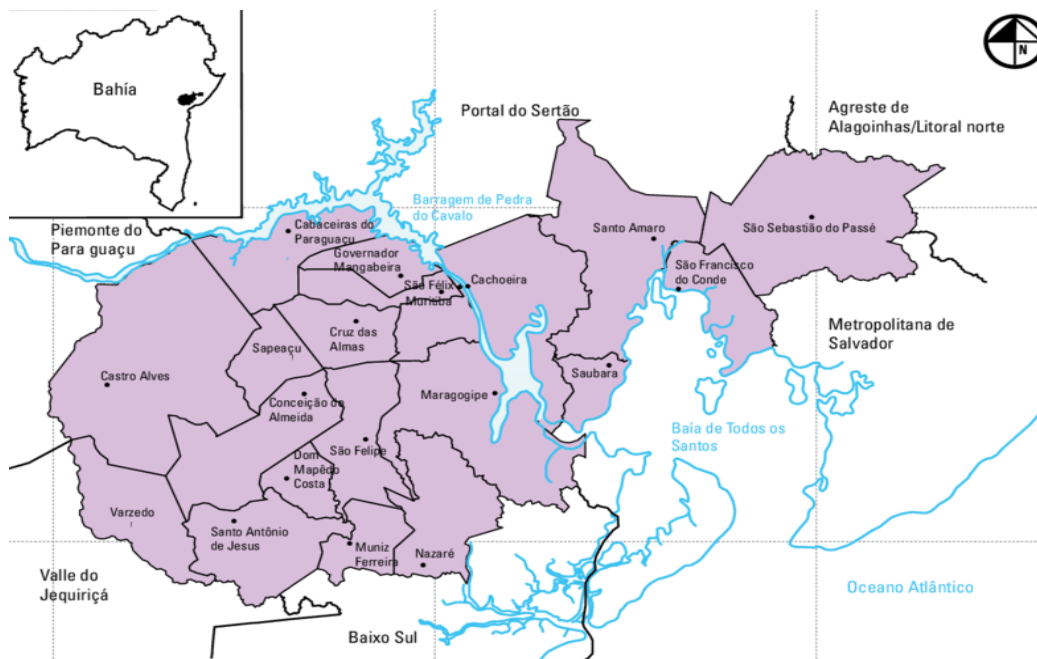


Fonte: CEDETER, 2011

<sup>3</sup> Cabaceiras do Paraguaçu, Cachoeira, Castro Alves, Conceição do Almeida, Cruz das Almas, D. Macedo Costa, Governador Mangabeira, Maragogipe, Muniz Ferreira, Muritiba, Nazaré, Santo Amaro, Santo Antônio de Jesus, São Felipe, São Félix, São Francisco do Conde, São Sebastião do Passé, Sapeaçu, Saubara e Varzedo.

<sup>4</sup> Desde 2007, o Governo da Bahia trabalha com a abordagem territorial e busca “identificar prioridades temáticas definidas a partir da realidade local, possibilitando o desenvolvimento equilibrado e sustentável entre as regiões”. Na Bahia existem, atualmente, 27 Territórios de Identidade, constituídos a partir da especificidade de cada região. Com base numa consulta popular as comunidades, a partir de seu sentimento de pertencimento e representações sociais, identificaram tais territórios, que são unidades de planejamento das políticas públicas do Estado. (PERAFÂN; OLIVEIRA, 2013, P. 17)

**Figura 2** Território de Identidade Recôncavo



Fonte: SEI, 2013

Já em conformidade com a Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI, 2006), o município integra a Região Econômica de Santo Antônio de Jesus, composta por 33 municípios, os quais totalizam aproximadamente 787 mil habitantes em 2020 (IBGE, 2020). (Figura 3) (Tabela 1).

**Figura 3** Região Econômica de Santo Antônio de Jesus - SEI



Fonte SEI, 2006

Tabela 1 - População por município e distância para Santo Antônio de Jesus

		<b>População (2010)</b>	<b>População estimada (2020)</b>	<b>Distancia para Santo Antônio de Jesus (km)</b>
<b>1.</b>	Santo Antônio de Jesus	90.985	102.380	
<b>2.</b>	Amargosa	34.351	37.441	51
<b>3.</b>	Aratuípe	8.599	8.837	37
<b>4.</b>	Brejões	14.284	14.222	84
<b>5.</b>	Cabaceiras do Paraguaçu	17.327	18.911	61
<b>6.</b>	Cachoeira	32.026	33.567	65
<b>7.</b>	Castro Alves	25.408	26.318	62
<b>8.</b>	Conceição do Almeida	17.889	17.165	31
<b>9.</b>	Cruz das Almas	58.606	63.591	46
<b>10.</b>	Dom Macedo Costa	3.874	4.065	18
<b>11.</b>	Elísio Medrado	7.947	8.126	40
<b>12.</b>	Itatim	14.522	14.539	96
<b>13.</b>	Governador Mangabeira	19.818	20.762	56
<b>14.</b>	Jaguaripe	16.467	18.981	55
<b>15.</b>	Jiquiriçá	14.118	14.557	68
<b>16.</b>	Laje	22.201	24.032	44
<b>17.</b>	Maragogipe	42.815	44.793	80
<b>18.</b>	Milagres	28.316	27.462	89
<b>19.</b>	Muniz Ferreira	7.317	7.443	19
<b>20.</b>	Muritiba	28.899	29.410	62
<b>21.</b>	Mutuípe	21.449	22.282	56
<b>22.</b>	Salinas das Margaridas	13.456	15.862	79
<b>23.</b>	Nazaré	27.274	28.525	31
<b>24.</b>	Nova Itarana	7.435	8.279	125
<b>25.</b>	Santo Amaro	57.800	60.131	99
<b>26.</b>	Santa Terezinha	9.658	10.533	35
<b>27.</b>	São Felipe	20.305	21.080	47
<b>28.</b>	São Félix	14.098	14.762	64
<b>29.</b>	São Miguel das Matas	10.414	11.704	39
<b>30.</b>	Sapeaçu	16.585	17.409	36
<b>31.</b>	Saubara	11.201	12.105	116
<b>32.</b>	Ubaíra	19.750	19.877	79
<b>33.</b>	Varzedo	9.109	8.785	19
	<b>TOTAL</b>	<b>744.303</b>	<b>787.936</b>	

Fonte: IBGE (2010; 2020). Elaborado por Melo, 2021.

No que se refere ao crescimento populacional, conforme pode ser observado na tabela 2, houve um crescimento expressivo da população urbana a partir da década de 1970, quando da implantação da BR-101, tendo continuado a crescer nas décadas seguintes. Na década de 1980, houve a definição do comércio e dos serviços como base econômica e, a partir da década de 1990, o setor terciário ganhou maior amplitude (SANTOS, 2020). Essa definição contribuiu para o crescimento populacional urbano em detrimento do rural.

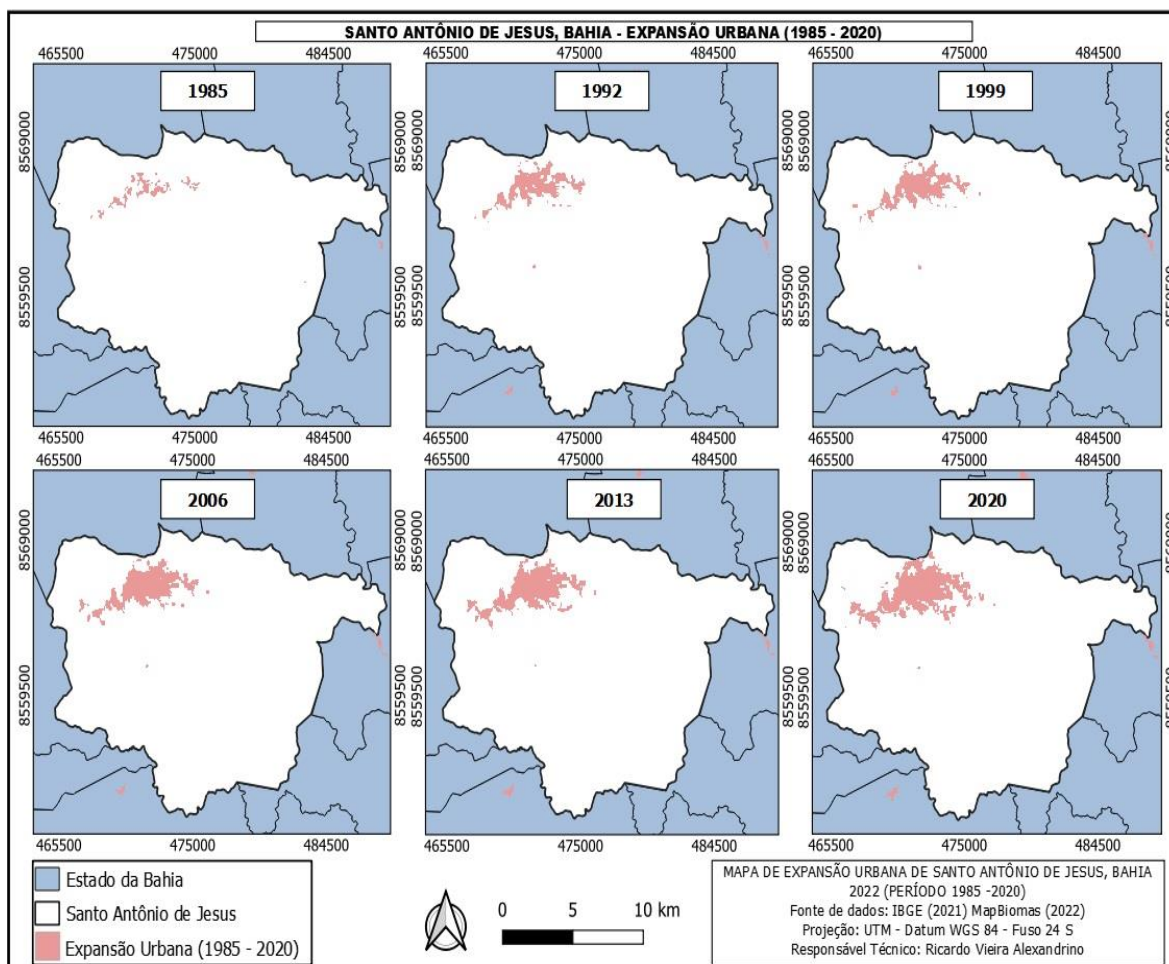
Tabela 2 - População de Santo Antônio de Jesus, Bahia, 1960-2010 (urbana e rural)

Ano	Total	Rural	%	Urbana	%
1960	33.468	21.856	65,30%	11.612	34,70%
1970	39.726	18.033	45,39%	21.693	54,61%
1980	51.582	16.954	32,86%	34.628	67,14%
1991	64.331	11.476	17,83%	52.855	82,17%
2000	77.368	11.123	14,37%	66.245	85,63%
2010	90.985	11.686	12,84%	79.299	87,16%

Fonte: IBGE (1960,1970,1980,1991,2000 e2010).

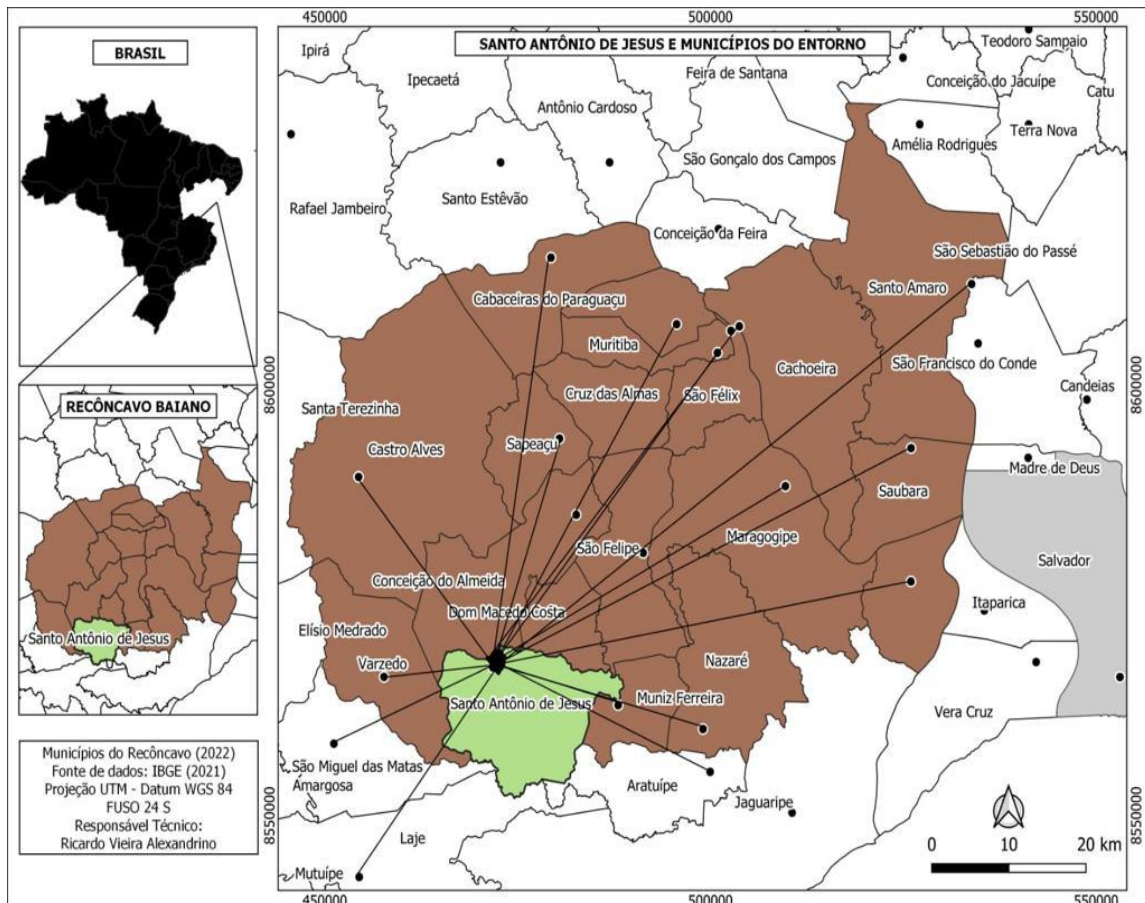
O crescimento de Santo Antônio de Jesus pode ser observado no mapa 2 a seguir, que mostra a expansão da mancha urbana do ano de 1985 a 2020.

Mapa 2 - Expansão urbana de Santo Antônio de Jesus, 1985 a 2020



Alicerçada principalmente na base econômica terciária, a cidade expandiu e tornou-se uma cidade polo regional, nucleando as demais cidades do seu raio de influência. (Mapa 3).

**Mapa 3** – Rede urbana de Santo Antônio de Jesus – 2022



De acordo com dados da Associação Comercial e Industrial de Santo Antônio de Jesus – ACISAJ (2020), existem em torno de duas mil empresas instaladas na cidade e grandes redes de atacado e varejo, a exemplo da rede brasileira de supermercados atacado-varejista, rede Atacadão do grupo Carrefour, lojas Americanas S.A., supermercado Todo Dia, rede varejista do Grupo BIG, dentre outras do setor de moda, automóveis, e materiais de construção etc., além do comércio informal e feira livre.

A feira livre exerce um importante papel na produção e na manutenção da centralidade de Santo Antônio de Jesus em relação a sua rede urbana. Ela funciona de segunda a sábado com a comercialização de produtos variados, gerando grande fluxo de consumidores e vendedores que também contribuem

para a economia local. Comercializa-se, em grande escala, produtos como farinha de mandioca, que corresponde a “37% do total de produtos comercializados”, além de “22% em confecções, 28% em frutas e 13% em outros produtos. Desse modo, toda produção da região vizinha tende a ser direcionada para a feira livre de Santo Antônio de Jesus” (ESTEVAM et al 2012, p.97).

Além do comércio, Santo Antônio de Jesus dispõe de dois polos industriais. A atividade industrial no município foi incentivada na década de 1990, quando o município, a partir das políticas de incentivos do Governo Federal, passou a abrigar uma aglomeração produtiva com a implantação do primeiro distrito industrial com capacidade para 40 indústrias. Está localizado à sudeste da cidade, a 6 km do centro de Santo Antônio de Jesus, às margens da BA-026, que liga Santo Antônio de Jesus a Amargosa, e abriga atualmente indústrias de fabricação de vidros temperados, colchões, estofados, recauchutagem de pneus, alimentos, embalagens pet, isopor, metalurgia, produtos plásticos, beneficiamento de café, dentre outros.

Já o distrito industrial Porto Seco, inaugurado em 2017, localizado às margens da rodovia BA-046, que liga a cidade de Santo Antônio de Jesus à cidade de Nazaré das Farinhas, possui área de aproximadamente 445 mil metros quadrados, com capacidade para abrigar 40 indústrias. De modo geral, o setor industrial de Santo Antônio de Jesus atua nos segmentos de móveis, confecções e calçados, fármacos, construção civil, fogos de artifício e alimentos. Fora dos distritos, há também importantes indústrias, com destaque para a Natulab, indústria farmacêutica, e a Ramarim, do setor calçadista.

No tocante à prestação de serviços destacam-se as áreas de saúde e educação. Na área de saúde, destaca-se o Hospital Regional de Santo Antônio de Jesus - HRSAJ., que atende todo o Recôncavo, a Clínica dos Rins e serviços de saúde privados, SAMU (Serviço de Atendimento Móvel de Urgência) e a Policlínica Regional do Reconvale, que atende 28 municípios.

Na área de educação, a cidade sedia universidades e faculdades particulares e públicas, com destaque para a Universidade Federal do Recôncavo Baiano (UFRB), com oferta de cursos na área de saúde, dentre eles, o primeiro curso

de Medicina do Recôncavo e um Campus da Universidade do Estado da Bahia (UNEB), além do Centro Universitário de Ciências e Empreendedorismo (UNIFACEMP), da Faculdade Pitágoras, o Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia - IFBA - e, ainda, diversos polos de apoio presencial à universidades que ofertam cursos na modalidade à distância - EaD.

Menciona-se ainda o Núcleo Territorial de Educação - NTE 21, as escolas de educação básica pública e particular, que atraem alunos de outras cidades, bem como os serviços de formação de condutores de veículos e os centros profissionalizantes de ensino, dentre eles, o Serviço Social do Comércio - SESC e Serviço Nacional de Aprendizagem Comercial - SENAC, Centro Territorial de Educação Profissional do Recôncavo – CETEP, dentre outros

No âmbito dos serviços públicos, a cidade conta com Serviço de Atendimento ao Cidadão (SAC), Corpo de Bombeiros, Batalhão da Polícia Militar da Bahia, órgão da Receita Federal do Brasil, Circunscrição Regional de Trânsito – CIRETRAN, Departamento de Estradas e Rodagens da Bahia – DERBA, agência da Previdência Social, agência do IBGE, dentre outros.

Além desses órgãos públicos, representados por suas respectivas unidades, também existem órgãos de conselhos de classe como subseção da Ordem dos Advogados do Brasil – OAB, do Conselho Regional de Engenharia Arquitetura e Agronomia – CREA, e ainda os Sindicatos dos Empregados no Comércio; dos Trabalhadores da Indústria da Construção Civil; dos Produtores Rurais e o dos Trabalhadores Rurais.

Assim, a cidade de Santo Antônio de Jesus, pela sua função de intermediadora na sua rede urbana, pode ser considerada uma cidade média, conforme formulações dos autores como Sposito, (2001, 2007), Amorim Filho, (2007) e Côrrea, (1997). Nessa condição, a dinâmica atual da cidade desperta interesses de diferentes agentes que atuam na transformação urbana, dentre eles, os agentes imobiliários que têm orientado a expansão da cidade em uma configuração dispersa.

### 2.3. Produção do espaço como produção de dispersão urbana de Santo Antônio de Jesus

Registros apontam que o primeiro empreendimento de condomínio residencial fechado, erguido na cidade de Santo Antônio de Jesus, ocorreu em 1978. Trata-se de o condomínio “Pôr do sol” (Figura 4), fruto do crescimento econômico do município e de ações iniciais dos agentes imobiliários, especialmente, dos fundiários, que após o desmembramento de uma chácara, criou o condomínio, e assim, redirecionou a renda fundiária de terra para o ramo do setor imobiliário urbano. Na sequência nos anos de 1979 e 1980, foram erguidos os condomínios “Ao Nascer do Sol”; e “Vila das Palmeiras” (Figuras 4, 5 e 6), respectivamente. Conforme menciona Mota

Na cidade de Santo Antônio de Jesus, o primeiro condomínio a ser construído foi o Pôr do Sol, localizado na Rua Justiniano Rocha Galvão, com planta datada de 05 de outubro de 1978, sendo o proprietário o senhor Luiz Morais de Andrade. Esse condomínio surgiu depois do desmembramento de uma pequena chácara pertencente ao Sr. João do Cajueiro. Inicialmente a chácara não possuía via de acesso para a rua principal, fato que levou o Sr. Luiz Morais a comprar uma casa para demolição e consequente construção de uma via de ligação com a Rua Justiniano Rocha Galvão. Os outros condomínios horizontais fechados surgem no final da década de 1970 e início da década de 1980. Os registros disponíveis na Secretaria de Obras da Prefeitura Municipal apresentam os condomínios Vila das Palmeiras (Praça Dr. Renato Machado), Ao Nascer do Sol (Rua do Areal) e Canto das Árvores (Rua Teodoro Dias Barreto) na sequência a serem construídos nesta cidade. (MOTA, 2009, p. 45-46).

**Figura 4** - Condomínio por Pôr do Sol – Santo Antônio de Jesus, BA - primeiro condomínio da cidade em 1978



Fonte: MELO, 2021

**Figura 5** - Condomínio “Ao Nascer do Sol” - Santo Antônio de Jesus, BA - 1979



Fonte: MELO, 2021

**Figura 6** – Condomínio Vila das Palmeiras – Santo Antônio de Jesus – BA - 1980



Fonte: MELO, 2021

O ano de criação do primeiro condomínio na cidade coincide com o surgimento dos primeiros condomínios nas grandes metrópoles, como São Paulo, isto porque, conforme menciona Galvão (2007) o fenômeno dos condomínios residenciais horizontais fechados é relativamente novo no Brasil. O primeiro condomínio residencial horizontal fechado foi implantado no país na década de 1970 pela empresa Alphaville Urbanismo S.A., no município de Barueri, na Região Metropolitana de São Paulo, impulsionado pelas novas demandas sociais do século XX, e visava atender a um grupo de alto poder aquisitivo, que já não estava satisfeito com as condições de moradia do centro da cidade e desejava melhores condições de vida.

Portanto, Santo Antônio de Jesus foi uma das primeiras cidades da região na implantação de condomínios residenciais horizontais fechados, erguendo seu primeiro empreendimento ainda em uma época em que não era muito comum residir em condomínios em cidades pequenas ou médias, o que demonstra que

a ação dos agentes imobiliários na cidade não é recente, e acompanha a tendência dos grandes centros. A cidade de Feira de Santana, segunda cidade mais populosa da Bahia, distante 110 quilômetros de Santo Antônio de Jesus, por exemplo, teve seus primeiros condomínios residenciais horizontais fechados erguidos na década de 1990. Como demonstra Macário (2016):

Produtos e formas urbanas preexistentes nas grandes metrópoles desde a década de 1970-80 também passaram a ser comercializadas nesta cidade algumas décadas depois. De certo que em Feira de Santana as relações condominiais já eram conhecidas desde a década de 1980 com a implantação de empreendimentos na forma de edifícios residenciais. Entretanto, só foi a partir da década de 1990 que a cidade passou a abrigar loteamentos/condomínios residenciais fechados compostos por casas unifamiliares. (MACÁRIO, 2016. P.141.)

Pode-se dizer que a cidade de Santo Antônio de Jesus, de certo modo, guardadas as devidas proporções e características próprias, em termos de implantação da nova tendência de moradias para elites, acompanhou a cidade de São Paulo, que teve o grande crescimento de condomínios residenciais horizontais no fim do século XX e início do século XXI.

Nas décadas seguintes, essa tendência ganhou corpo no resto do Brasil, começando com maior intensidade nas grandes cidades, e com o passar dos anos, tornou-se também frequente em cidades médias, a exemplo da cidade de Santo Antônio de Jesus. Conforme já dito anteriormente, grupos ligados ao setor imobiliário iniciariam esses empreendimentos, sendo a cidade pioneira na região, se comparada com outras de porte equivalente.

Assim, desde a implantação do primeiro condomínio até o ano de 2020, soma-se o total de 53 (cinquenta e três) (apêndice 04), entre condomínios e loteamentos horizontais residenciais fechados<sup>5</sup>, excluídos os condomínios verticais, segundo levantamento desta pesquisa, conforme demonstrado no mapa 2 e quadro 2 nas páginas seguintes. O levantamento e a identificação dos empreendimentos habitacionais residenciais implantados na cidade de Santo Antônio de Jesus foram realizados por meio de levantamento documental nos Cartórios de 1º e 2º Registros de Imóveis de Santo Antônio de Jesus no ano de

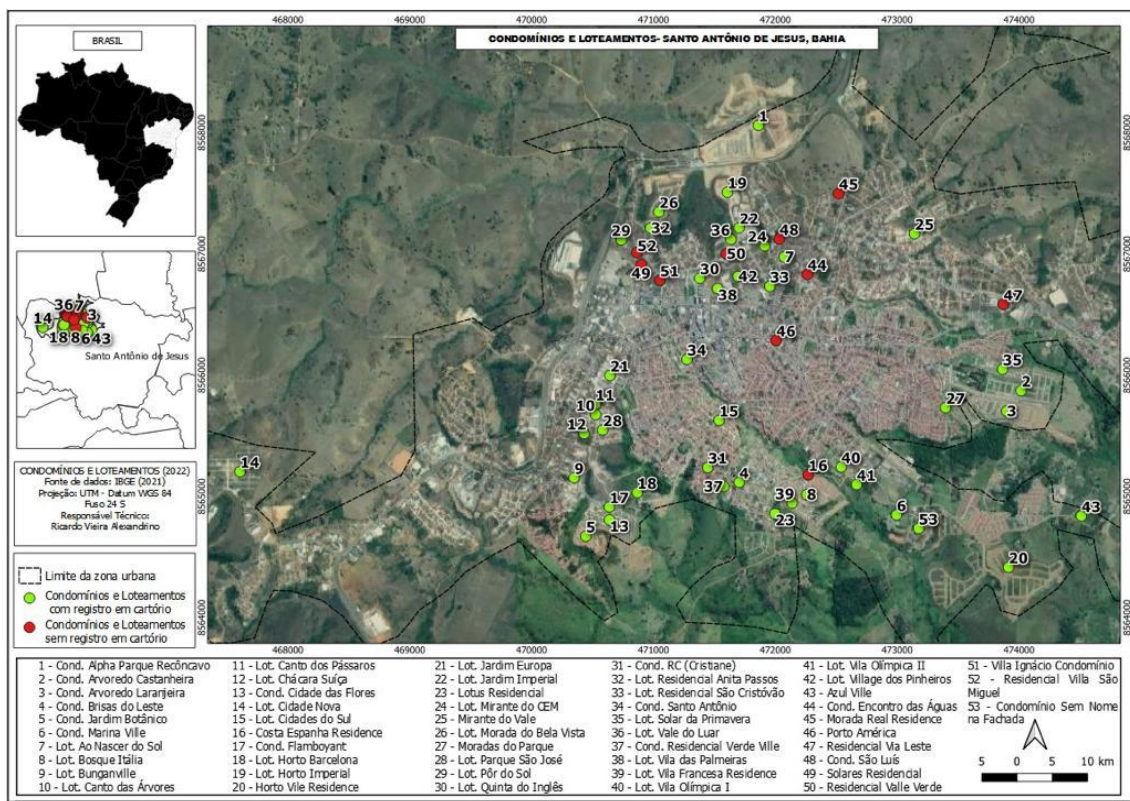
---

<sup>5</sup> As diferenças entre condomínios e loteamentos serão tratadas no capítulo 3 desta tese.

2021. Foram identificados 06 (seis) condomínios<sup>6</sup> registrados pela Lei 4591/64 (BRASIL, 1964) e 47 (quarenta e sete) loteamentos fechados registrados de acordo com o Decreto Lei 58-3079 e a Lei 6766/79, (BRASIL, 1979), cujas certidões foram fornecidas nos meses de agosto e setembro de 2021.

Na pesquisa documental constavam 72 (setenta e dois) loteamentos abertos e fechados, não sendo possível identificar quais eram abertos e quais eram fechados, ou seja, de acesso controlado. Diante dessa necessidade, e de posse dessa documentação, partiu-se para a verificação em campo. Assim, foram identificados um total de 53 (cinquenta e três) (apêndice 04) empreendimentos habitacionais horizontais fechados em Santo Antônio de Jesus, entre condomínios registrados de acordo com a Lei 4591/64 (BRASIL, 1964) e loteamentos de acesso controlado, que popularmente são denominados de “condomínio”. A fim de uniformizar a escrita, a partir deste ponto, serão tratados pelo nome de “condomínio”, aqueles propriamente ditos e também os loteamentos de acesso restrito.

**Mapa 4 -** Mapa de localização dos condomínios e loteamentos de acesso controlado de Santo Antônio de Jesus – 2021



<sup>6</sup> Foram considerados apenas os condomínios horizontais existentes na cidade.

**Quadro 2** - Relação de condomínios fechados e loteamentos de acesso controlado em Santo Antônio de Jesus – Bahia – 2021

Nº	“CONDOMÍNIOS”	ENDEREÇO	FONTE
1.	Alpha Parque Recôncavo	Rodovia BR 101, 325, Amparo - Alpha Parque SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
2.	Arvoredo Castanheira	Av. Juracy Magalhães - Nossa Sra. Das Graças, SAJ BA	1º Registro de Imóveis
3.	Arvoredo Laranjeira	Av. Juracy Magalhães - Nossa Sra. das Graças, SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
4.	Brisas do Leste	Av. Esperança, 1135 - Santa Rita, Santo Antônio de Jesus – BA	2º Registro de Imóveis
5.	Jardim Botânico	Rua Ferreira Silva, S/N, Andaia - Santo Antônio de Jesus/BA	2º Registro de Imóveis
6.	Marina Ville	Rua Nova Do Cajueiro, 1430, Cajueiro – SAJ /BA	2º Registro de Imóveis
7.	Ao Nascer do Sol	R. do Areial, 44 - Centro, - SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
8.	Bosque Itália	Rua Via Europa, 126, Santa Rita - - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
9.	Bunganville	Rua Fonte do Céu, no Bairro: Andaia - SAJ BA.	2º Registro de Imóveis
10.	Canto das Árvores	R. Teodoro Dias Barreto, 439 - Andaia - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
11.	Canto dos Pássaros	R. Teodoro Dias Barreto, s/n - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
12.	Chácara Suíça	Rua Teodoro Dias Barreto, 621, Andaia – SAJ- BA	2º Registro de Imóveis
13.	Cidade das Flores	Fonte Do Céu - Loteamento Fonte Do Céu -S/N, Andaia – SAJ /BA	2º Registro de Imóveis
14.	Cidade Nova	Barro Vermelho, Amparo - SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
15.	Cidades do Sul	R. Alagoas, 233 - Santa Rita, Santo Antônio de Jesus – BA	2º Registro de Imóveis
16.	Costa Espanha Residence	R. Santa Catarina, 2-38 - Santa Rita - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
17.	Flamboyant	Fonte Do Céu - Loteamento Fonte Do Céu - Ampliação, S/N, Andaia - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
18.	Horto Barcelona	Rua A Lot Horto Barcelona, 97, Maria Preta- SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
19.	Horto imperial	Rua Isaias Alves, 359, São Cristóvão, Centro, SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
20.	Horto Vile Residence	R. do Cajueiro, 2030, Santo Antônio de Jesus – BA	2º Registro de Imóveis
21.	Jardim Europa	R. Teodoro Dias Barreto, 50 - Andaia, - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
22.	Jardim Imperial	Rua Isaias Alves, s/n, São Cristóvão, Centro, SAJ – BA	1º Registro de Imóveis

Nº	“CONDOMÍNIOS”	ENDEREÇO	FONTE
23.	Lotus Residencial	Rua Estrada da Boa Vista, S/N - Maria Preta - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
24.	Mirante do Cem	R. Lomanto Júnior - Centro, SAJ	1º Registro de Imóveis
25.	Mirante do Vale	Rua Gravata, Nº SN bairro São Benedito, SAJ- BA	1º Registro de Imóveis
26.	Morada da Bela Vista	Rua Antônio Fraga, S/N, Centro - SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
27.	Moradas do Parque	Av. Juracy Magalhães, 940, Nossa Sra. das Graças, SAJ -BA	1º Registro de Imóveis
28.	Parque São Jose	Rua Teodoro Dias Barreto, S/N, Andaia- SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
29.	Pôr do Sol	Rua Santo Antônio – SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
30.	Quinta do Inglês	Rua Doutor Joaquim Rozendo Pinto Filho, 55, Centro, SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
31.	RC (Cristiane)	Rua Nazaré - Santa Rita - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
32.	Residencial Anita Passos	Rua Antônio Fraga, Nº 616 no bairro Centro SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
33.	Residencial São Cristóvão	Av. Barros e Almeida, Centro, SAJ BA	1º Registro de Imóveis
34.	Santo Antônio	R. Ver. João Delfino - Centro, - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
35.	Solar da Primavera	Av. Juracy Magalhães - Nossa Sra. das Graças, SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
36.	Vale do Luar	Rua Isaias Alves, s/n, São Cristóvão, Centro, SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
37.	Verde Ville (Livia Assis)	Rua. Nazaré - Santa Rita - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
38.	Vila das Palmeira	Praça Renato Machado, Nº 128 – Centro - SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
39.	Vila Francesa Residence	Loteamento São Joao, Nº 78 no bairro Maria Preta - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
40.	Vila Olímpica I	Avenida Carlos Amaral, S/N, Cajueiro- SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
41.	Vila Olímpica II	R. do Cajueiro, 1000 – Cajueiro - SAJ – BA	2º Registro de Imóveis
42.	Village dos Pinheiros	Rua Pinheiros - Centro – SAJ	1º Registro de Imóveis
43.	Azul Ville	Avenida Carlos Amaral, S/N, Cajueiro - SAJ – BA	Observação Direta
44.	Encontro das Água	Rua Antônio Mendes, Centro- SAJ – BA	Observação Direta
45.	Morada Real Residence	R. Antônio José de Araújo - São Benedito, SAJ – BA	Observação Direta

Nº	“CONDOMÍNIOS”	ENDEREÇO	FONTE
46.	Porto América	Rua Castro Alves, Centro- SAJ – BA	Observação Direta
47.	Residencial Via Leste	Rua Heitor Liro Melo, SN, Nossa Senhora Das Graças - SAJ - BA -	Observação Direta
48.	São Luís	R. do Areial, 44 – Centro - SAJ – BA	Observação Direta
49.	Solares Residencial	Rua Idelfonso Guedes, 21, Centro- SAJ – BA	Observação Direta
50.	Valle Verde	Rua Waldemar Pinto de Queiroz, 367 – Centro	Observação Direta
51.	Villa Ignácio	Rua Santo Antônio - Centro - SAJ – BA	Observação Direta
52.	Villa São Miguel	Rua Santo Antônio, 227- Centro - SAJ – BA	Observação Direta
53.	“Sem nome na fachada”	Avenida Carlos Amaral, S/N, Cajueiro- SAJ – BA	Observação Direta

FONTE: Cartórios de Registo de Imóveis de SAJ (1º e 2º ofícios) e observação direta, 2020.  
Elaboração: MELO, 2021.

Sobre o crescimento do número de condomínios na cidade, Mota e Rosa relatam que:

Na cidade de Santo Antônio de Jesus, os agentes imobiliários têm promovido a expansão urbana como nunca se viu na sua história. Essa cidade se desenvolve por onde os interesses dos agentes imobiliários são mais rentáveis, fica visível a falta de ação da Prefeitura Municipal no ordenamento do solo urbano (MOTA; ROSA, 2011, p.6)

O fenômeno do número expressivo de condomínios existentes e em construção na cidade é resultante da atuação dos agentes imobiliários, bem como a dinâmica urbana local direcionada para as atividades comerciais, da localização estratégica da cidade e do próprio do modelo econômico capitalista que se manifesta na cidade.

Pode-se dizer que a partir da década de 2010<sup>7</sup>, em Santo Antônio de Jesus, houve um crescimento exponencial da atuação dos agentes imobiliários com produção e incorporação imobiliária destinada a moradores de médio e alto

<sup>7</sup> Segundo dados da Associação Brasileira das Entidades de Crédito Imobiliário e Poupança (ABECIP), no Brasil, em 2010 houve um incremento no volume de financiamentos para construção e compra de imóveis e, nos anos seguintes, a economia se manteve em uma crescente, com baixo desemprego, crescimento da renda e baixa inadimplência e a liberação do crédito imobiliário continuou em expansão.

padrão, e que começaram a ocasionar alterações morfológicas, espaciais e sociais na cidade. Dos condomínios e loteamentos fechados existentes na cidade, alguns dados suas características de localização geográfica e ocupações pretéritas destinadas às atividades rurais, constituem-se como dispersos.

Assim, os condomínios e loteamentos horizontais fechados constituem um dos elementos que marca a dinâmica socioespacial e estrutural da cidade. “A presença de condomínios fechados” é singular nesse processo, pois, nenhuma outra cidade do Estado da Bahia, com população aproximada à de Santo Antônio de Jesus possui números equivalentes em condomínios fechados”. (MOTA, 2009, p. 54)

O crescimento no número de condomínios mediante a atuação dos agentes, deixou de ocorrer apenas em áreas urbanas, se estendendo para as áreas rurais, com a produção de condomínios diferenciados dos demais, destinados as classes de alta e média renda.

Em Santo Antônio de Jesus, da implantação do primeiro condomínio fechado no fim da década de 1970 até o ano de 2010, os condomínios e loteamentos fechados existentes na cidade situavam-se próximos ao centro da cidade, alguns próximos dos limites do perímetro urbano, sinalizando para a promoção da expansão da cidade, mas dentro da mancha urbana.

A partir da década de 2000 houve uma sinalização de movimentação das atividades imobiliárias pelos agentes imobiliários que começaram a conduzir o processo de transformação urbana com a expansão da cidade para atender ao mercado imobiliário e implantação de condomínios residenciais fechados. A ação foi intensificada a partir de 2010.

Assim, a década de 2010 foi marcada pelo surgimento de grandes empreendimentos residenciais fechados, inclusive com a implantação de condomínios-clubes, localizados em áreas de baixa densidade. A década foi marcada pelo grande interesse de agentes fundiários locais pelo setor imobiliário com intensa atuação dos agentes imobiliários, visando transformar suas

fazendas de gado em áreas urbanas, com a transformação de suas terras em condomínios de alto e médio padrão, promovendo alterações morfológicas, espaciais e sociais em toda cidade.

Destacam-se alguns empreendimentos recentes implantados em Santo Antônio de Jesus com características de urbanização em meio a áreas tipicamente rurais (REIS, 2006), dentre os quais, pode-se mencionar os seguintes condomínios e loteamentos fechados localizados em antigas fazendas em áreas afastadas do centro:

- Condomínio Alfa Parque e seus subcondomínios;
- Condomínio Arvoredo Laranjeira, Condomínio Arvoredo Castanheira e Condomínio Solar Primavera, que compõem juntos o Complexo Arvoredo Master Residence;
- Condomínio Jardim Botânico, Condomínio Cidade das Flores e Condomínio Flamboyant;
- Loteamento Residencial Horto Ville;
- Condomínio Horto Barcelona.

Como características em comum desses condomínios tem-se que todos se originaram de antigas fazendas, conforme pode ser observado no quadro 3 abaixo.

**Quadro 3** –Fazenda de origem e atual empreendimento correspondente na atualidade em Santo Antônio de Jesus, 2021

ANTIGA ÁREA RURAL	NOVO(S) EMPREENDIMENTO (S)
Fazenda Primavera	Condomínios Arvoredo Laranjeira, Condomínio Arvoredo Castanheira; Condomínio Solar Primavera
Fazenda Reunidas BH	Condomínio Alfa Parque
Fazenda Fonte do Céu	Condomínio Jardim Botânico, Condomínio Cidade das Flores e Condomínio Flamboyant
Fazenda do Sr. Lourival Farias Peixoto	Loteamento Horto Ville Residence
Fazenda Alvorada	Condomínio Horto Barcelona

FONTE: Elaboração, Melo, Rosana Fonseca Neiva, 2021

A pesquisa pauta-se no entendimento de autores como Reis, Tanaka, Sposito, (2007) que entendem que a dispersão urbana se caracteriza, portanto, pela

expansão rápida e ampla do tecido urbano, seja pela produção de novas periferias ou pelo surgimento de empreendimentos residenciais caracterizados por novas formas de organização social e urbana, a exemplo, dos condomínios e loteamentos residenciais fechados, afastados do núcleo central da cidade e, muitos deles, notadamente, direcionados para as elites.

Consideram ainda a difusão dos modos de vida urbano em áreas anteriormente caracterizadas pelo modo de vida rural, de modo que na dispersão urbana existe uma distribuição de pontos de urbanização em meio a áreas tipicamente rurais, “caracterizados por descontinuidade das partes edificadas no território e entre estas, por extensos trechos não edificados, com características rurais.” (REIS, 2006, p. 51).

E, por fim, no entendimento de que a dispersão é um reflexo espacial de um estilo de vida urbano contemporâneo, caracterizado pela influência do consumo exagerado de produtos e espaço e pela negação do espaço urbano construído (SPOSITO, 2009).

Portanto, considerando-se esse conjunto de atributos, pode-se afirmar que em Santo Antônio de Jesus, existe empreendimentos afastados do núcleo urbano, localizados no mapa 5, podendo-se destacar:

(1) O condomínio Alfa Parque – localizado as margens da BR-101, implantado em terras do município da cidade de Santo Antônio de Jesus e outra parte no município de Conceição do Almeida – Bahia;

O Complexo Arvoredo Master *Residence*, composto pelos condomínios: (2) Arvoredo Laranjeira; (3) Arvoredo Castanheira e (4) Solar da Primavera;

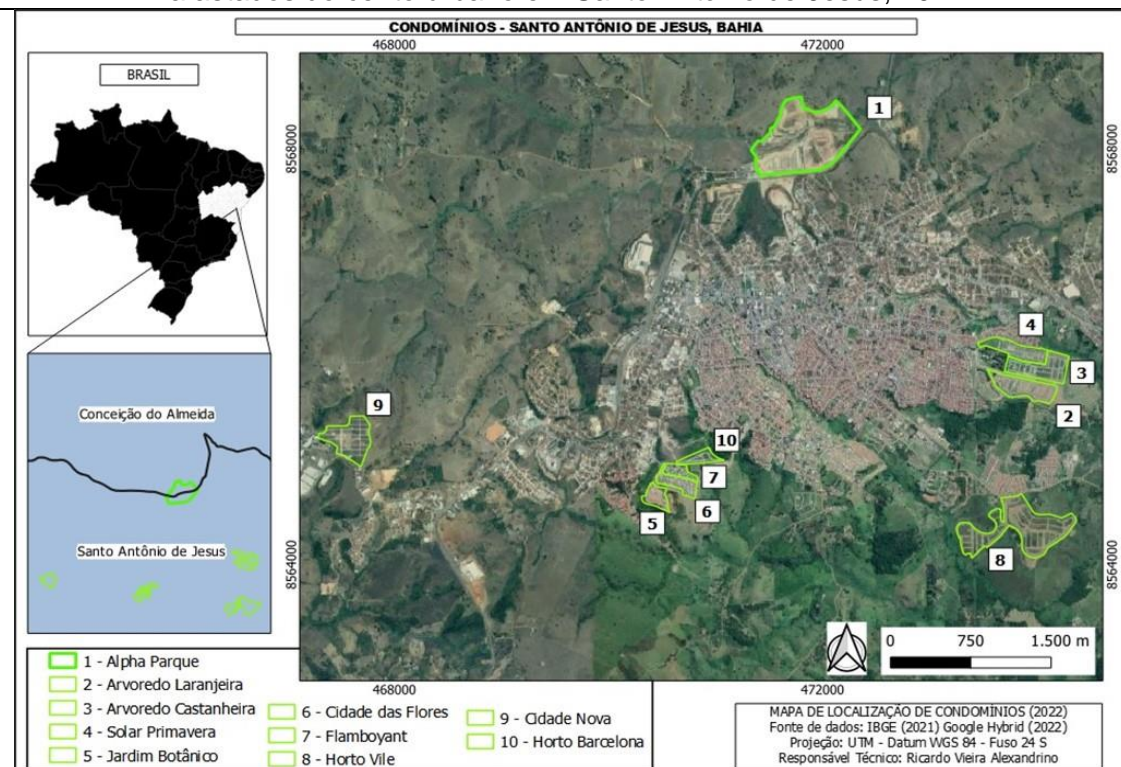
E ainda, o conjunto de condomínios e loteamentos composto pelos empreendimentos residenciais: (5) Jardim Botânico,; (6) Cidade das Flores e (7) “Flamboyant”;

(8) O Loteamento fechado Horto Ville *Residence*;

(9) Loteamento Cidade Nova;

(10) Horto Barcelona.

**Mapa 5** - Localização dos condomínios e loteamentos residenciais fechados afastados do cento urbano em Santo Antônio de Jesus, 2021



Dos condomínios apresentados acima, localizados nas franjas da cidade, dois são classificados pelos próprios construtores como de alto padrão, condomínio clube, o Alfa Parque e o Complexo Arvoredo Master Residence.<sup>8</sup> Já o conjunto dos condomínios Jardim Botânico, Cidade das Flores, Flamboyant e Horto Barcelona são destinados à classe média e alta. Os loteamentos Horto Ville Residence e Cidade Nova destinam-se às classes de menor poder aquisitivo.

Os agentes imobiliários atuantes na cidade antes direcionavam os empreendimentos apenas para as classes de maior renda, nicho de mercado atrativo, criando, conforme Santana e Henrique (2014, p. 12), espaços privilegiados que “constituem como uma nova “necessidade”, um símbolo de status, de diferenciação social, ou seja, a segregação espacial”. Contudo, nos últimos anos, o mercado está direcionado também para as classes de menor poder aquisitivo. Com a implantação do condomínio Horto Ville Residence e Cidade Nova, dentre outros, constata-se a diversificação da oferta de empreendimentos conforme a lógica de mercado, que além de atender às

<sup>8</sup> Esses dois condomínios são empreendimentos destinados a população de alta renda e serão analisados e caracterizados nessa tese.

classes altas e médias, passaram também a atuar na oferta de loteamentos e condomínios horizontais e verticais fechados destinados aos setores populares, através dos programas federais como o programa “Minha Casa, Minha Vida”<sup>9</sup>.

Além desses loteamentos fechados, conforme pode ser observado na transcrição do corretor de imóveis entrevistado, são citados outros condomínios destinados a classe de baixa renda implantados na cidade a partir de 2014:

[...] Santo Antônio nos últimos, 2014 para cá principalmente, teve uma explosão. Recanto da Juerana - 388 lotes; Portal residence - 822, depois Portal Residence - 2 mil duzentos e tantos; Bosque das Hortências, coloque aí 2.500 lotes<sup>10</sup>. Então hoje o público de todas as classes já está bem atendido em nível de lote. Hoje principalmente com a questão pandêmica [...] as pessoas olham a casa, com outros olhos, tanto que a palavra mais dita no mundo hoje é fique em casa, então, nós estamos sendo procurados, é um momento excelente para quem está comprando, não tão bom para quem está construindo, por causa da alta no material de construção, enfim, e um dos motivos que o material de construção subiu é exatamente por causa da demanda, a demanda aumentou, a lei da oferta e procura, então nós estamos sendo muito procurados para financiamento habitacional. (ENTREVISTADO 6, 2021)<sup>11</sup>

Conforme explicitado na introdução, para a caracterização do processo de dispersão urbana em Santo Antônio de Jesus, optou-se pela análise de dois condomínios - o Condômino Alfa Parque Recôncavo e o Complexo Arvoredo *Master Residence*, destinados às classes média e alta. Aqui cabe destacar que a escolha desses empreendimentos ocorreu por se constituírem nos maiores da cidade em termos de número de lotes disponibilizados, pelo público a que se destinam (classe alta), por já terem iniciado o processo de ocupação de moradores e pelas configurações e localização. Apesar do Arvoredo Master Residence não reunir todos os elementos de caracterização da dispersão, ele apresenta outros elementos, como a urbanização em área com características rurais e a localização periférica, afastado do centro da cidade, como será apresentado neste trabalho.

---

<sup>9</sup> O “Minha Casa Minha Vida – PMCMV” é um Programa do Governo Federal que tinha por objetivo promover a produção de unidades habitacionais para famílias de várias faixas de renda, dentre as quais, as de renda familiar bruta até R\$ 1.800,00 (hum mil e oitocentos reais), em operações com recursos do FAR (Fundo de Arrendamento Residencial).

<sup>10</sup> Todos esses loteamentos citados pelo entrevistado 6, até a finalização da tese, não constavam nos registros do Cartório de Imóveis do município. Eles têm como público-alvo as famílias de menor renda.

<sup>11</sup> Representante de Imobiliária de SAJ (corretor)

Conforme menciona Spósito e Gois (2013) a implantação dos projetos residenciais em espaços afastados do centro da cidade, com infraestrutura própria, ocasiona o deslocamento de famílias com poder aquisitivo mais elevado aos residenciais fechados, localizados nas delimitações (ou mesmo fora delas) do perímetro urbano das cidades.

Assim, o processo de dispersão urbana ocasionada pelos agentes imobiliários com a anuência do Estado, provocada pela criação de condomínios residenciais fechados em espaços afastados com características rurais, culmina por transformar a configuração da cidade. Como menciona Caldeira (2000), esses novos empreendimentos residenciais, na sua maioria destinados às classes alta e média, provocam alterações na dinâmica da cidade e no modo de viver das pessoas, causando impactos socioespaciais que afetam toda cidade.

### **3. O PERFIL DOS AGENTES DA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA EM SANTO ANTONIO DE JESUS**

O presente capítulo discute a atuação dos principais agentes da produção do espaço urbano, delineando as especificidades do mercado imobiliário e as características da produção imobiliária de Santo Antônio de Jesus – Bahia.

#### **3.1 Agentes da produção do espaço de Santo Antônio de Jesus: perfis e conexões**

Diversos são os grupos que participam do mercado imobiliário. Harvey (1980) apresenta esses grupos, cada um com modos distintos de determinar o valor de uso e o valor de troca<sup>12</sup> do solo urbano (quadro 4). Importante destacar que a compreensão do solo enquanto mercadoria exige a observação de aspectos relevantes, isto porque, o valor de uso e de troca assume significados distintos quando se trata de solo urbano. Para Harvey (1980, p. 135) o simples fato do solo e suas benfeitorias serem fixos já os torna diferentes de outras mercadorias; soma-se a isto a vantagem de permitir o monopólio àquele que determina o uso na localização.

O solo constitui mercadoria imprescindível para todas as pessoas, além do que permite diferentes usos. Outra característica inerente ao solo é a sua continuidade da propriedade, isto porque, de modo geral, não ocorre trocas frequentes de proprietário, situação que contribuiu para a possibilidade de acumulação de riquezas. Por essas e outras características, o solo é uma mercadoria diferenciada e se constitui em elemento de disputa e interesses.

Assim, quando se trata do valor e da renda do solo urbano, observa-se uma sobreposição do valor de troca sobre o valor de uso, e que a produção do espaço urbano se dá a partir da priorização do valor de troca em detrimento do valor de

---

<sup>12</sup>Para Harvey (1980) o valor de uso expressa a utilidade de algum objeto particular, a sua função, realiza-se no processo uso. O valor de troca é definido como o poder de compra de outros bens que a posse daquele objeto transmite, revela o custo da mercadoria, realiza-se no processo comercial, onde há a troca de mercadorias por capital. Harvey afirma, seguindo o pensamento de Marx, que valor de uso e valor de troca relacionam-se entre si e um não tem significado próprio sem o outro.

uso, contexto que permite a ampliação do capital e que gera conflitos de interesses e contradições na disputa pelo espaço urbano.

**Quadro 4** - Grupos do mercado imobiliário e modo de participação segundo Harvey (1980)

Grupos	<b>Modo de operar em relação ao valor de uso e o valor de troca</b>
Usuários de moradia	É o locatário ou proprietário têm objetivo de obter valor de uso através do valor de troca. Quando proprietário, age de acordo com o valor de uso, mas como uma moradia tem uso como potencial de riqueza, o valor de troca pode ser considerado. Quando locatário, está sujeito ao interesse de valor de troca do proprietário;
Corretores de imóveis	Atuam para obter valor de troca. Lucram a partir de serviços de intermediação de compra e venda. Têm interesse por maior volume de transações de compra e venda, São os coordenadores e encorajadores do mercado de moradia
Proprietários	Na maioria das vezes atuam com valor de troca. Na condição de usuários, o interesse está no valor de uso, sem perder de vista o valor de troca. Quando visam a renda, o imóvel é visto como meio de troca e não como valor de uso para si próprios, ou seja, os serviços de moradia são trocados por dinheiro. Assim, os que alugam parte do seu imóvel, têm duplo interesse.
Incorporadores	Criam valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios. Têm interesse em proporcionar os valores de uso necessários para obter benefícios em valor de troca. Para obter lucro na compra da terra, sua preparação e construção de moradias, tem interesse nos processos de suburbanização, crescimento, reconstrução e reabilitação.
Instituições financeiras	Tem interesse em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso.
Instituições governamentais	Tem interferência direta no mercado imobiliário. Contribui diretamente no valor de uso na moradia a partir da destinação de serviços, facilidades e vias de acesso, além de ter a capacidade de administrar o mercado de moradia a partir de restrições como o zoneamento e planejamento do uso do solo. E contribui indiretamente junto aos incorporadores e indústria da construção civil com ajuda no auxílio a instituições financeiras, para isso argumenta que "garantir o mercado é um modo de assegurar a produção de valores de uso". (HARVEY, 1980, p.140-142).

FONTE: HARVEY (1980). Elaboração: Melo, Rosana Fonseca Neiva Melo, 2021

Harvey (1980) afirma que os diferentes grupos de agentes que operam e disputam o espaço urbano e se reproduzem continuamente a partir dele, se articulam de diferentes maneiras, modificando de forma significativa os valores de uso e de troca do espaço urbano, agindo por meio de movimentos desiguais

e combinados. Para o autor, a intervenção do Estado ocorre de maneira direta e indireta, sendo a segunda mais frequente, podendo servir como forma de auxílio aos diversos grupos de agentes que visam a partir da ação do poder estatal obter valores de troca, eliminar risco e garantir lucros.

Assim como Harvey, Corrêa (2004) afirma que esses grupos atuam em conjunto na realização do processo da dominação, transformação e comercialização do uso do solo urbano. Geralmente, esses grupos ajudam a promover a transformação do espaço urbano por meio de uma incorporação imobiliária<sup>13</sup>. Nesse processo, os incorporadores fazem a articulação e se encarregam de analisar se há viabilidade econômica para o empreendimento. Firmam parcerias entre construtora e proprietário de terras e atuam na venda dos imóveis. As construtoras são responsáveis pela construção das obras e os proprietários de terras entram com a terra no negócio.

Tradicionalmente, as atividades exercidas pelos incorporadores eram a articulação e a mediação do processo de produção, ou seja, levantar financiamento para o empreendimento, garantir a compra ou permuta do terreno, idealizar o projeto de construção, contratar os construtores, fazer a divulgação e a venda dos imóveis, dentre outras. Destaca-se que o incorporador é quem assume todos os riscos da realização do empreendimento e da sua comercialização. Todavia, atualmente, percebe-se que a incorporação passou a realizar outras atividades que vão além da mediação, produção e comercialização “o que implicou no aumento da capacidade de atuação e decisão deste agente na produção e reprodução do espaço urbano.” (SILVA, 2017, p.244).

---

<sup>13</sup>A expressão “incorporação imobiliária” é usada para designar o processo da atividade que envolve a mediação entre incorporadores, proprietários de terras, construtoras e compradores para a realização de empreendimentos imobiliários. Assim, a incorporação imobiliária está ligada a construção de um ou vários empreendimentos imobiliários como, por exemplo, condomínios residenciais fechados, que possuam unidades autônomas com a finalidade da venda antecipada ou não das unidades. Para atingir seus objetivos, a incorporação imobiliária se articula e movimenta altos custos que vão desde a compra do terreno, insumos para a edificação de fato, pagamento da mão de obra relacionada ao projeto, ao parcelamento do solo e à edificação etc., o que faz com que o montante de capital para a realização, concretizado na venda de um empreendimento, seja elevado. Os custos da produção refletem nos preços dos imóveis negociados, que possuem preços elevados, e quase sempre são inacessíveis para população de baixa renda. (SILVA, 2017)

Mas, de modo geral, os incorporadores procuram terras rurais de baixo preço com o objetivo de vender posteriormente de forma parcelada, com preços maiores, após sua transformação em terras urbanas. Nesse processo, comumente os incorporadores têm influência no Estado e constroem relações de proximidade com a gestão municipal para que possam adquirir antecipadamente as terras rurais, já com o conhecimento prévio de que essas áreas serão inclusas na expansão do perímetro urbano (CORRÊA, 2004).

Portanto, o incorporador imobiliário tem papel de destaque enquanto agente imobiliário, isso porque, sua forma de atuação cada dia mais é de comando e não apenas de intermediação. Assim, a atuação conjunta do grupo de agentes imobiliários, com destaque para o incorporador, cria uma atmosfera capaz de monopolizar a produção do espaço urbano ao definir o que, como e onde produzir o espaço urbano.

Apesar da assertiva não ser generalizada, os proprietários fundiários objetivam lucrar com suas próprias terras ou as compradas intencionalmente para fins futuros imobiliários, mantidas em seu poder ao longo de muitos anos apenas com a função especulativa, sem atender a função social da propriedade. Assim, os proprietários de terras

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

Olhando por esse prisma, a especulação imobiliária é de interesse principalmente dos proprietários fundiários que, inclusive, vêm atuando como agentes imobiliários, pois buscam maior renda por meio da valorização de suas terras, assim, muitas vezes, parcelam, beneficiam e as vendem, construindo loteamentos e condomínios abertos ou fechados em áreas rurais, que são transformadas em urbanas, constituindo-se em um dos importantes agentes de produção espaço urbano.

O interesse dos grandes proprietários de terra está mais direcionado para o valor de troca da terra, e menos no seu valor de uso. Esse fato explica o grande interesse desse agente em fazer os arranjos para transformar as terras rurais em urbanas e empreender por meio da construção de condomínios residenciais em Santo Antônio de Jesus. Essa conversão é atingida por ações e articulações que exercem “pressão junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição de leis de uso do solo e do zoneamento urbano, assim como direcionar investimentos públicos para que suas terras sejam valorizadas” (CORRÊA, 2004, p.16). Corrêa, utilizando conceitos de Lefebvre, explica que as ações servem à reprodução das relações de produção, para continuidade do processo de acumulação, sendo o espaço urbano um meio para atingir esse objetivo, que o faz com o controle do uso da terra e a especulação imobiliária.

A especulação imobiliária é um fenômeno que se baseia na retenção de terras urbanas com o objetivo de promover a sua valorização sem nenhuma intervenção do proprietário, apenas por meio de fatores externos como os investimentos pelo poder público em infraestrutura e equipamentos urbanos, bem como pela intervenção de outros donos de terras de áreas próximas. Conforme menciona Alves,

Cabe ao incorporador ou proprietário de terras especulativas, apenas o investimento inicial na compra dessas terras, uma vez que a obtenção de ganhos se dará pela incorporação de terras rurais no perímetro urbano ou pela retenção e espera de investimentos públicos ou privados nas áreas próximas. (ALVES, 2016, p. 109)

Os investimentos públicos são custeados pela população através dos impostos. Portanto, a especulação imobiliária ao beneficiar os proprietários especuladores acaba impactando economicamente toda a população. (PRATA, 2011),

Contudo, para Villaça (1986), a valorização das terras urbanas especulativas não se dá apenas por meio da implantação de infraestrutura e equipamentos urbanos, mas, também, pelo crescimento urbano associado à sua localização e ao seu deslocamento em relação a outras áreas da cidade.

Como consequência da ação dos agentes imobiliários e da especulação

imobiliária, as grandes áreas são retidas pelos especuladores e ocasionam a redução da oferta de terrenos urbanos, que, por sua vez, ocasiona o aumento do preço da terra, dificultando que pessoas de baixa renda possam comprar tais terrenos, fator que contribui para o aumento do processo de favelização. (ALVES, 2019).

Em Santo Antônio de Jesus, o fenômeno da especulação imobiliária se faz fortemente presente. Observa-se que desde o surgimento dos primeiros condomínios horizontais erguidos na cidade no fim da década de 1970 uma série de condomínios foi construída e, nas últimas décadas, percebe-se um contínuo crescimento desse tipo de empreendimento e uma significativa modificação do tecido urbano. Situação que é também acompanhada de especulação imobiliária, isto é, espera-se comprar por um preço menor e ter a expectativa de vender por um valor maior do que aquele que foi pago no momento da aquisição. Os empreendimentos residenciais horizontais de Santo Antônio de Jesus, normalmente, são compostos de dois tipos de investidores/ compradores das unidades autônomas e uma parcela dos lotes é utilizada para moradia (valor de uso) e outra é utilizada como reserva de valor, valor de troca, de modo especulativo.

Desse modo, toda cidade passa a ser considerada um negócio. As terras são transformadas em mercadoria com alto valor de uso e de troca, agregando valor ao espaço urbano. Conseqüentemente, os terrenos com melhores localizações e preços altos, em geral, abrigam os loteamentos e condomínios fechados de alto padrão a serem habitados pelas classes de renda mais altas (CORRÊA, 2004). Por outro lado, terras com preços menores, apesar de não ser uma regra, geralmente são localizadas em bairros populares, com menor mobilidade e dificuldade de acesso e deslocamento, localizadas em áreas acidentadas, dentre outras características, usadas para a implantação de loteamentos e condomínios populares, a serem habitadas pelas classes de menor renda.

O cenário de expansão para a produção imobiliária no Brasil, com incentivos fiscais, taxas “baixas” e políticas de crédito urbano voltados para as incorporadoras e construtoras, resultou na proliferação de condomínios e “loteamentos” fechados, que constituem uma nova forma de habitar das classes

média e alta, incentivada pelo discurso mercadológico da aquisição da tranquilidade, qualidade de vida e contato direto com a natureza.

Em Santo Antônio de Jesus a centralidade e o papel de intermediação que desempenha em sua rede urbana, impulsionada pela ampliação dos setores de comércio e serviços, conforme exposto anteriormente, produzem efeitos diretos na dinâmica urbana. Nesse processo, destaca-se a atuação das construtoras e imobiliárias que reorganizam a distribuição da população e a (re)configuração da paisagem urbana, interferindo de forma incisiva no planejamento da cidade, particularmente, na implantação de empreendimentos residenciais horizontais fechados de alto padrão em áreas dispersas.

A implantação desses empreendimentos imobiliários vem se ampliando nas cidades médias, com aumento da disputa pela apropriação da terra. Segundo Santana e Henrique (2014, p. 12) “esses loteamentos fechados se constituem como uma nova “necessidade”, um símbolo de status, de diferenciação social, ou seja, a segregação espacial. “

Como disserta Mota (2009), os condomínios fechados foram se configurando na dinâmica e na estrutura urbana com um dinamismo e uma estrutura diversificada, sendo esse um dos elementos marcantes para sua dinâmica socioespacial e sua estruturação urbana. Para o autor, “a figura desses condomínios fechados é singular nesse processo, pois, nenhuma outra cidade do Estado da Bahia, com população aproximada à de Santo Antônio de Jesus possui números equivalentes em condomínios fechados”. (MOTA, 2009, p. 54)

A intensificação da atuação dos agentes imobiliários nas cidades médias pode ser em parte explicada pelo fato dessas cidades se constituírem em centros regionais importantes, sendo capazes de “capturar os consumidores de outras cidades e/ou espaços rurais para a esfera econômica delas” (SPÓSITO, 2001, p. 631). Nesse contexto, uma das estratégias é a associação de donos de terras localizadas no entorno das cidades, geralmente nas áreas rurais, com incorporadores urbanos (SPOSITO, 2010a), que, em parceria, e visando a lucratividade, elaboram o projeto de parcelamento das áreas localizadas nos limites entre o rural e urbano. Esses agentes, conforme escreve Zacchi (2012),

atuam tomando as medidas necessárias para transformação das terras rurais, de fato ou apenas juridicamente, em terras urbanas, e por esta razão, potencialmente preparadas para uso urbano. Assim, trata-se de ação planejada visando à transformação, a priori, no plano jurídico, do potencial de uso das terras rurais em urbanas. A transformação de terra rural, localizada no entorno das cidades, em urbana é muito interessante aos proprietários das terras e incorporadores, pois possibilita a ampliação da renda auferida da terra. Verifica-se, no caso brasileiro, a tendência à extensão progressiva do perímetro urbano, como forma de ampliar o montante de terras a serem loteadas, convertendo a renda da terra rural em urbana. Outra forma de expansão urbana ocorre por meio do processo de expulsão dos pobres dos centros e centralidades para áreas mais distantes e periféricas, favorecendo o surgimento de novas favelas ou expansão das existentes, assim como de loteamentos clandestinos (ZACCHI, 2012, p. 16-17)

Nessa dinâmica, a força da atuação dos agentes imobiliários é o que se mostra como orientadora da produção do espaço. Sabe-se que, em muitas situações, cabe ao poder público atuar como delimitador de fronteiras de poder (ROLNIK, 1999), o que é mais do que apenas criar leis sobre a apropriação do espaço e definir o que é permitido e o que é proibido, e sim, efetivamente regular a produção da cidade e fiscalizar o seu cumprimento em prol do interesse comum.

Ocorre, entretanto, que a forma de operar a política urbana, inclusive na construção dos instrumentos básicos, como o plano diretor e as leis que o acompanham, reforça uma lógica mercantil e comercial de produção do espaço orientada no sentido de “legitimar a apropriação direta dos instrumentos de poder público por grupos empresariais privados” (VAINER, 2013, p. 89). De tal modo, o controle político do poder no domínio sobre a economia e a legislação não só mantêm, mas aprofunda os processos de segregação e exclusão social, através da reprodução de práticas que buscam a garantia dos interesses das elites dominantes.

Nesse sentido, Carlos (2005) aponta que a produção da cidade é vista como negócio e a dinâmica do mercado imobiliário conduz ao núcleo de uma lógica da reprodução capitalista, inclusive vinculada ao mercado financeiro. A compreensão dessa lógica é vital para entender as transformações espaciais e sociais das metrópoles, a qual, em conformidade com a autora, e levando-se em consideração as diferenças e proporções, também pode ser aplicada às cidades

médias. Essas cidades atraem a iniciativa privada para a abertura de frentes de expansão e oportunidades de negócios, que reforçam e reproduzem processos de segregação socioespacial e mesmo despossessão de famílias e comunidades em situação de vulnerabilidade.

Esses processos são certamente complexos e envolvem interesses para além do âmbito local nas suas confluências com interesses e expectativas das elites locais e suas representações de poder nas instâncias do Estado. Por maiores que sejam os conflitos trazidos, as contradições que deixam transparecer nas operações que viabilizam tais interesses e na reprodução de desigualdade e promoção da segregação socioespacial, os arranjos urbanos orientados pela lógica mercantil se efetivam com destacada participação do poder público local.

Como lembra Zacchi (2012), quando se trata da interferência do poder público, “as ações do Estado não são neutras, e refletem conteúdos sociais conflitantes, sobretudo privilegiando os segmentos da classe dominante” (2012, p.45). Para Lefebvre (2008), a classe dominante detém um duplo poder sobre o espaço urbano: o primeiro constituído pela propriedade privada do solo, que se generaliza por todo espaço, e o segundo é traduzido pela globalidade, o conhecimento, a estratégia, a ação do próprio Estado (LEFEBVRE, 2008).

O Estado é, pois, um instrumento de poder e dominação de classe (HARVEY, 2005), e opera segundo as relações de força da sociedade. O capital imobiliário e o capital rentista, que em Santo Antônio de Jesus são representados pelos mesmos agentes, operam junto ao poder público municipal, exercendo influência para conseguir, sem muitas barreiras, transformar áreas rurais em urbanas, aprovar empreendimentos em afronta à legislação de política urbana dentre outras façanhas. Atuam no âmbito regional, tanto na ação especulativa, quanto da produção imobiliária.

Assim, na dinâmica da produção do espaço urbano e da ação dos agentes capitalistas, muitas vezes “o Estado se comporta como forte aliado do capital e procura, na medida do possível, atender às pressões advindas desses agentes.” (BARBOSA; GOMES, 2016, p. 344). Em Santo Antônio de Jesus, por exemplo, a atuação dos agentes imobiliários e seus arranjos e articulações de produção

imobiliária se dão de forma articulada e com a anuência do poder público municipal e contribuem para a dispersão urbana.

Na cidade, o processo de produção, é cada vez mais intensificado e dotado de estratégias articuladas entre os diversos agentes envolvidos, com vistas à apropriação do espaço, transformando-o em áreas privilegiadas de moradias, destinadas às pessoas de alto poder aquisitivo, na forma de condomínios de médio e alto padrão.

Assim, as terras e fazendas do entorno da cidade de Santo Antônio de Jesus estão sendo transformadas em áreas consideradas “nobres”, ou seja, em locais da cidade que pelas suas novas características, atraem a atenção de moradores pertencentes as classes alta e média que erguem nesses locais moradias de alto custo, imóveis de luxo e assim, novos espaços de reprodução do capital são incorporados.

A produção imobiliária é, indubitavelmente, componente responsável pela expansão da malha urbana e a interferência histórica dos agentes imobiliários e da produção do espaço urbano é elemento de poder na dispersão das cidades, inclusive, em espaços urbanos não metropolitanos (AMORIM, 2015). Nesse processo, o papel do poder público municipal é fundamental, tanto como indutor, por meio das políticas públicas e projetos urbanos, quanto como regulador, mediante flexibilização das normas, não raras vezes contraditórias frente aos princípios e diretrizes da política urbana.

Em Santo Antônio de Jesus, associa-se à lógica atual de produção do espaço urbano capitalista, especialmente no que diz respeito a construção de condomínios e loteamentos horizontais residenciais fechados, resultado das estratégias dos agentes imobiliários, ou seja, dos proprietários fundiários e incorporadores imobiliários, alicerçada pela ação do Estado. Nessa senda, compreende-se que na produção do espaço urbano de Santo Antônio de Jesus, existem coalizões de poder que se formam na produção desse processo entre poder público municipal, incorporadoras e proprietários de terras.

### **3.2 Delineando as especificidades do mercado imobiliário de Santo Antônio de Jesus**

O setor imobiliário é complexo e envolve múltiplas atividades e agentes (BOTELHO, 2007) que se valem de estratégias diversificadas para obtenção de lucros. A implantação de condomínios residenciais fechados como uma forma de morar, com “exclusividade” e “segurança”, representa uma dessas estratégias. Como já colocado, nas últimas décadas, os agentes imobiliários passaram a atuar e conduzir a produção do espaço urbano, não apenas nas metrópoles e grandes centros, mas também nas cidades com características de centros regionais, como Santo Antônio de Jesus.

Essas cidades passaram a ampliar o leque de oportunidades lucrativas dos agentes que visam assegurar a produção e reprodução do capital. Nesse processo, a produção de condomínios fechados residenciais com lotes unifamiliares vem crescendo de forma significativa nos últimos dez anos, com a atuação dos agentes imobiliários e a retenção especulativa de terras localizadas distante do centro da cidade, contribuindo para a dispersão urbana. A expansão urbana, por sua vez, gera a produção de outras ocupações e ofertas de serviços como transporte, coleta de lixo, dentre outros.

A formação de grupos imobiliários em Santo Antônio de Jesus, em regra, está associada a grupos locais, sobretudo de grandes proprietários fundiários, que atuam de forma articulada e independente, ou em parcerias com outros grupos mais abrangente e grupos do setor terciário da cidade. Esses grupos utilizam seu conhecimento sobre a realidade e o mercado local para criar empreendimentos residenciais lucrativos, promovendo a expansão urbana em modo disperso.

No processo de produção de espaço urbano de Santo Antônio de Jesus surgiram incorporadoras de origem e capital local que passaram a atuar na produção de empreendimentos imobiliários, especialmente na construção de condomínios residenciais horizontais fechados de alto padrão. Atualmente, operam na cidade diversas incorporadoras e corretoras imobiliárias, conforme discriminado no quadro 5:

**Quadro 5** – Principais Incorporadoras, construtoras e imobiliárias da cidade de Santo Antônio de Jesus/BA -2019

<b>AGENTES IMOBILIÁRIOS</b>	<b>ESPECIFICIDADE</b>	<b>ORIGEM</b>
BH Imóveis	Imobiliária	Local / SAJ
Centelha Negócios-Imobiliários	Imobiliária	Local / SAJ
Fábio Braga imóveis	Imobiliária	Local / SAJ
José Bomfim	Imobiliária	Local / SAJ
Luiz Bulhões Imobiliária	Imobiliária	Local / SAJ
Manoel Imóveis	Imobiliária	Local / SAJ
Mário Assis Imóveis	Imobiliária	Local / SAJ
ABS	Incorporação e Construção	Local / SAJ
Almeida Galvão	Incorporação e Construção	Local / SAJ
BH Urbanismo	Incorporação e Construção	Local / SAJ
Ebisa LTDA	Incorporação e Construção	Salvador / BA
FCK	Incorporação e Construção	Local / SAJ
Gold	Incorporação e Construção	Local / SAJ
Grupo Primavera	Incorporação e Construção	Local / SAJ
R Marquez	Incorporação e Construção	Salvador / BA
EspaçoR2	Incorporação e Construção	Salvador / BA
Spring	Incorporação e Construção	Local / SAJ
Taluma	Incorporação e Construção	Local / SAJ
Loyal	Incorporação e Construção	Local / SAJ
Terra Firme	Incorporação e Construção	Local / SAJ

FONTE: SANTOS, 2020, p. 72. Atualizado por MELO, 2021.

O quadro apresenta as principais imobiliárias que atuam em Santo Antônio de Jesus (BH Imóveis, Centelha Negócios-Imobiliários, Fábio Braga móveis, José Bomfim Imóveis, Luiz Bulhões Imobiliária, Manoel Imóveis, Mário Assis Imóveis). Registra-se que, além dessas imobiliárias, existe os corretores de imóveis que atuam de forma autônoma na cidade. As imobiliárias se inserem também nesse processo como colaboradoras na divulgação e venda dos imóveis das incorporadoras, apesar de algumas incorporadoras também realizarem o processo de venda dos lotes. Conforme menciona Harvey (1980), as imobiliárias e corretores atuam no mercado imobiliário para obter valor de troca e lucram a partir de serviços de intermediação de compra e venda, por isso o interesse é no volume de transações de compra e venda, se constituindo em encorajadores do mercado de moradia.

Já as incorporadoras e construtoras, na sua maioria, são de origem e de atuação local<sup>14</sup>, sendo esta uma das características da produção imobiliária de Santo Antônio de Jesus, ou seja, a maior parte das empresas que atua no setor imobiliário na cidade são empresas locais, criadas com o objetivo de organizar estrategicamente o mercado imobiliário do município e, conseqüentemente, da região de influência.

Essa peculiaridade tem chamado a atenção de agentes imobiliários da capital baiana que reconhecem o município como de grande potencial imobiliário, passando a perceber a possibilidade de expansão dos seus negócios em Santo Antônio de Jesus.

Para tanto, os agentes imobiliários utilizam estratégias diretas e indiretas. As diretas estão ligadas à implementação de benfeitorias, a exemplo da construção do viaduto, no caso do condomínio Alpha Parque Recôncavo. As indiretas envolvem a relação com o Estado, com o objetivo de viabilizar os empreendimentos, a exemplo da transformação de terras rurais em urbanas, alterações das normativas e procedimentos.

Uma outra característica das incorporadoras locais que atuam no município é o fato de parte delas serem empresas familiares. Conforme pode se observar no quadro 6, na coluna “sócios”, parte das incorporadoras são constituídas por membros de uma mesma família, ou com a participação de empresários locais. Algumas delas empreenderam em áreas de antigas fazendas de propriedade familiar. Deste modo, o quadro 6 demonstra a atividade como empresarialmente familiar, que por sua vez está inserida em um contexto maior, ou seja, numa rede verticalizada de negócios.

---

<sup>14</sup>Esta informação também foi confirmada nas entrevistas realizadas com os representantes das incorporadoras.

<b>Quadro 6 – Incorporadoras ligadas a grupos familiares em Santo Antônio de Jesus, 2021</b>	
<b>BH - URBANISMO</b>	
<b>Razão Social</b>	Bh - Urbanismo Spe Ltda 17.245.936/0001-85
<b>Nome Fantasia</b>	Bh - Urbanismo
<b>Data de Abertura</b>	29/11/2012
<b>Capital Social</b>	R\$ 30.000,00
<b>Natureza Jurídica</b>	Sociedade Empresária Limitada
<b>Atividade Principal</b>	4110700 - Incorporação de empreendimentos imobiliários
<b>Atividades Secundárias</b>	4120400 - Construção de edifícios. 6810201 - Compra e venda de imóveis
<b>Endereço</b>	Estado: BA. Município: Salvador. Bairro: Campinas Pirajá Logradouro: Rua Da Bolívia. Número: SN. Complemento: Sala 22
<b>Sócios</b>	Sócio; Antônio Fernando Meira Barreto – Administrador; Bruno Camozzato – Administrador; Anibal Camozzato – Administrador. Ebisa empreendimentos e participações Ltda – Sócio; construterra construções e terraplenagem Ltda
<b>GRUPO PRIMAVERA</b>	
<b>Razão Social</b>	SPRING - INCORPORADORA LTDA - 11.282.755/0001-42
<b>Nome Fantasia</b>	GRUPO PRIMAVERA
<b>Data de Abertura</b>	26/10/2009
<b>Capital Social</b>	R\$ 350.000,00
<b>Natureza Jurídica</b>	SOCIEDADE EMPRESÁRIA LIMITADA
<b>Atividade Principal</b>	INCORPORAÇÃO DE EMPREENDEMENTOS IMOBILIÁRIOS
<b>Atividades Secundárias</b>	SPRING - INCORPORADORA LTDA - 11.282.755/0001-42
<b>Endereço</b>	RUA DA PRIMAVERA, 840 SOLAR DA PRIMAVERA LOTE01 QUADRA A - IRMA DULCE. CIDADE   ESTADO: SANTO ANTONIO DE JESUS   BA CEP: 44444-690
<b>Sócios</b>	Silvio Leandro Barreto Brito - Sócio Administrador; Silvelita Maria Brito Galvão – Sócio; Carmelita Pereira Brito Nery – Sócio; Sílvia Barreto Brito Malta – Sócio; Lafaete Barreto Brito – Sócio; Syene Barreto Brito - Sócio Administrador; Siélia Barreto Brito - Sócio
<b>ALMEIDA GALVAO EMPREENDIMENTOS</b>	
<b>Razão Social</b>	ALMEIDA GALVAO EMPREENDIMENTOS E PARTICIPACOES LTDA 16.350.852/0001-49

<b>Quadro 6 – Incorporadoras ligadas a grupos familiares em Santo Antônio de Jesus, 2021</b>	
<b>Nome Fantasia</b>	
<b>Data de Abertura</b>	06/10/1988
<b>Capital Social</b>	R\$156.000
<b>Natureza Jurídica</b>	SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA
<b>Atividade Principal</b>	4110700 - Incorporação de empreendimentos imobiliários
<b>Atividades Secundárias</b>	6810201 - Compra e venda de imóveis próprios  6810202 - Aluguel de imóveis próprios  7112000 - Serviços de engenharia
<b>Endereço</b>	AV TANCREDO NEVES Número 939 ESPLANADA TOWER SALA 901, CEP41820-021 CAMINHO DAS ARVORES Município de SALVADOR
<b>Sócios</b>	Enéas Cardoso De Almeida Filho - Sócio Administrador. ANA ANGELICA GALVAO DE ALMEIDA – Sócio; Enéas Cardoso De Almeida Neto – Sócio; Laiz Galvão De Almeida – Sócio; Isabel Galvão de Almeida – Sócio; Enéas Cardoso de Almeida Neto; Ana Angélica Galvão de Almeida; Enéas Cardoso de Almeida Filho; Isabel Galvão de Almeida; Laíz Galvão de Almeida.
Fonte: RECEITA FEDERAL, 2021	

Uma das características desses empreendimentos que ocasionam a dispersão urbana, conforme já mencionado, reside no fato de muitos deles se localizarem em áreas tipicamente rurais (REIS, 2006), distantes do centro, e no caso de Santo Antônio de Jesus também empreendimentos familiares.

A valorização das terras provocadas pela implementação dos condomínios residenciais fechados pode ser medida pelos valores do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, tanto em relação ao empreendimento, quanto às áreas próximas de uma mesma zona, conforme especificado na Lei Complementar nº 46, de 10/12/2021 (SANTO ANTONIO DE JESUS, 2021), que dispõe sobre planta genérica de valores do Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU de Santo Antônio de Jesus.

Nos quadros 7 e 8 são comparados os valores praticados no IPTU de Santo Antônio de Jesus, a título de exemplo, em alguns condomínios (intramuros): Condomínio Alfa Parque Recôncavo (Quadro 7) e o Complexo Master Arvoredo (Condomínio Solar Primavera, Laranjeira e Castanheira) (Quadro 8) com endereços situados na divisa, porém fora dos muros dos empreendimentos para se ter uma ideia da valorização.

**Quadro 7** - Comparativos de valores de IPTU/m<sup>2</sup> entre o Condomínio Alfa Parque e ruas públicas de mesma zona - Santo Antônio de Jesus – BA, 2021.

Condomínio	Valor IPTU/m <sup>2</sup> (R\$) (2021)	Endereço vizinho ao condomínio	Valor IPTU/m <sup>2</sup> (R\$) (2021)	Diferença de valores	% de diferença
Condomínio Alfa Parque - BR 101 (Residencial Alpha Parque) - Zona 5	225,00	Residencial Comunidade do Cunha (Zona 5)	100,00	125,00	125

Fonte: SANTO ANTONIO DE JESUS (2021) Lei Complementar nº 46 de 10 de dezembro de 2021 (Planta Genérica de Valores do IPTU –2021). Elaborado por MELO, 2021.

**Quadro 8** - Comparativos de valores de IPTU/m<sup>2</sup> entre os condomínios do Complexo Arvoredo Master e ruas públicas de mesma zona - Santo Antônio de Jesus – BA, 2021

Condomínio	Valor IPTU/m <sup>2</sup> (R\$) (2021)	Endereço vizinho ao condomínio	Valor IPTU/m <sup>2</sup> (R\$) (2021)	Diferença de valores	% de diferença
Condomínio Laranjeira – Zona 4	245,00	Areal do Mutum (Zona 4)	75,00	170,00	226,67
Condomínio Arvoredo Castanheira- Zona 4	245,00	Loteamento Do Mutum (Zona 4)	75,00	170,00	226,67
H – Cond. Solar da Primavera. 2ª etapa Zona 4	251,00	Mutum De Baixo (Zona 4)	75,00	176,00	234,67
A - L Cond. Solar da Primavera. Zona 4	251,00	Mutum De Baixo (Zona 4)	75,00	176,00	234,67

Fonte: SANTO ANTONIO DE JESUS (2021) Lei Complementar nº 46 de 10 de dezembro de 2021 (Planta Genérica de Valores do IPTU –2021). Elaborado por MELO, 2021.

A análise comparativa de valores do IPTU demonstra a valorização do uso do solo, com diferenças entre valores do metro quadrado de terreno dentro do condomínio e em ruas próximas que chega até a 234,67%, a exemplo do

condomínio Solar Primavera, confirmando a estratégia dos agentes imobiliários no investimento em empreendimentos residenciais, determinando novas formas de consumo, em submeter antigas áreas rurais transformadas em urbanas, como menciona Lefebvre (2002), ao mercado imobiliário, a política do espaço à ordem do capital.

Em relação aos valores de venda dos terrenos e os consumidores, em um levantamento realizado nos sites de vendas de duas imobiliárias<sup>15</sup> em abril de 2022 (Tabelas 3 e 4) identificou-se que a média de preço do metro quadro de um terreno varia de acordo com a sua localização e topologia do terreno. Assim, o valor do metro quadrado em um condomínio não é uniforme. Algumas variáveis são levadas em conta na formação do valor, por exemplo, se é um terreno plano; se está bem posicionado em relação às áreas de lazer; se é de esquina; o subcondomínio em que está localizado, dentre outras. Com base na pesquisa realizada nas imobiliárias citadas, o valor médio do lote no Complexo Arvoredo Marster Residence é de R\$ 933,33 (novecentos e trinta e três reais e trinta e três centavos).

Já no Condomínio Alpha Parque Recôncavo, o valor médio por metro quadrado é de R\$ 643,31 (seiscentos e quarenta e três reais e trinta e um centavos). Para ser ter uma ideia melhor dos preços praticados nesses condomínios, fez-se uma comparação com o salário-mínimo vigente (R\$ 1.212,00). O valor médio por metro quadrado de um terreno no Complexo *Arvoredo Master Residence* corresponde a 77% do salário-mínimo vigente e no Condomínio Alpha Parque Recôncavo esse percentual corresponde a 53,07%. Esses são os valores que os consumidores estão dispostos a pagar para ter um terreno em empreendimentos com essas características na cidade de Santo Antônio de Jesus.

No que se refere aos perfis dos consumidores, de modo geral, nos empreendimentos de condomínios e loteamentos horizontais fechados é bastante comum a aquisição de unidades autônomas de terrenos por

---

<sup>15</sup> Imobiliárias locais: Mário Assis Empreendimentos Imobiliários  
(<https://www.marioassisimoveis.com.br/>) e Fábio Braga Imóveis  
(<https://www.fabiobragaimoveis.com.br/>).

investidores (especuladores) que querem lucrar com maior valorização futura dos lotes por meio da revenda. Muitos empreendimentos no lançamento chegam a vender mais da metade das unidades autônomas a esse tipo de comprador que visa à especulação e o valor de troca. Portanto, parte dos compradores desses empreendimentos são investidores, políticos e profissionais liberais, conforme entrevistas realizadas com agentes imobiliários da cidade.

Os compradores que se tornam moradores dos condomínios pesquisados são pessoas de médio e alto poder aquisitivo, tanto moradores como pessoas de outros municípios que passam a residir na cidade. Identificou-se como moradores: empresários, médicos, servidores públicos, professores universitários, advogados, engenheiros, profissionais liberais, dentre outros. Em visitas realizadas em alguns condomínios constatou-se um número expressivo de lotes ainda não ocupados com residências e que são de propriedade de investidores.

Tabela 3 - Média de preço do metro quadrado de um terreno no Complexo *Arvoredo Master Residence*, Santo Antônio de Jesus 2022

Local	Metragem	Valor	Valor m <sup>2</sup>
Arvoredo Laranjeira (terreno)	375m <sup>2</sup>	R\$ 350.000,00	R\$ 933,33
Arvoredo Laranjeira (terreno)	300 m <sup>2</sup>	R\$ 315.000,00	R\$ 1.050,00
Arvoredo Laranjeira (terreno)	300 m <sup>2</sup>	R\$ 320.000,00	R\$ 1.066,00
Solar Primavera (terreno)	300 m <sup>2</sup>	R\$ 170.000,00	R\$ 566,00
Arvoredo Castanheira(terreno)	300 m <sup>2</sup>	R\$ 315.000,00	R\$ 1.050,00
<b>Média de preço de terreno por m<sup>2</sup></b>		<b>R\$ 933,00</b>	

Fonte: Mario Assis, 2022 e Fábio Braga Imóveis 2020 (produção autoral)

Tabela 4 - Média de preço do metro quadrado de um terreno no Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus , 2022

Local	Metragem	Valor	Valor m <sup>2</sup>
Alpha Parque - terreno 1	370m <sup>2</sup>	R\$ 210.000,00	R\$ 700,00
Alpha Parque - terreno 2	360 m <sup>2</sup>	R\$ 215.000,00	R\$ 597,22
Alpha Parque - terreno 3	300 m <sup>2</sup>	R\$ 216.000,00	R\$ 720,00
Alpha Parque - terreno 4	360 m <sup>2</sup>	R\$ 200.000,00	R\$ 555,00
Alpha Parque - terreno 5	512 m <sup>2</sup>	R\$ 330.000,00	R\$ 644,53
<b>Média de preço de terreno por m<sup>2</sup></b>		<b>R\$ 643,31</b>	

Fonte: Mario Assis, 2022 e Fábio Braga Imóveis 2020 (produção autoral)

No processo de vendas, uma das características dos agentes imobiliários é utilização da estratégia do financiamento próprio na venda das unidades autônomas de terrenos. Ou seja, a própria incorporadora realiza o financiamento

do lote junto ao comprador, realizando todo o procedimento administrativo necessário (entrevista, análise da documentação, assinatura e gestão do contrato), muitos deles realizam por conta própria, para o comprador, o financiamento do imóvel).

### 3.2.1 A força da atuação do mercado imobiliário no município

Conforme exposto anteriormente, Santo Antônio de Jesus passou por muitas transformações, sobretudo nos últimos vinte últimos anos e a atuação conjunta dos agentes imobiliários e políticos, inclusive a participação determinante do poder público municipal, contribuiu para que as áreas rurais (fazendas) fossem transformadas em áreas urbanas, e, nelas fossem erguidos condomínios de alto padrão, inclusive em área de baixa densidade populacional.

Nas entrevistas realizadas, constatou-se que, no caso dos maiores condomínios de Santo Antônio de Jesus - o Complexo Arvoredo Master Residente e o Alfa Parque Recôncavo - os agentes imobiliários eram os próprios proprietários fundiários, tal como registrado em outros, como o Condomínio Cidade das Flores, Jardim Botânico, Flamboyant.

As terras rurais são medidas e negociadas por hectare ou tarefa e são mais baratas que áreas urbanas, e ao transformar essa terra em espaço urbano. A comercialização é feita por metro quadrado, com valores muito mais altos. Conforme afirma Rodrigues (2006), a lógica na aquisição de gleba, (unitária, por hectare, tarefas etc.) para parcelamento do solo consiste em adquiri-la a preço atrativo e, após investimentos, vender os lotes valorizados pela urbanização realizada.

Um dos agentes imobiliários entrevistados que atua há muitos anos na cidade, inclusive comprando glebas e transformando em terrenos, argumenta que a valorização dos empreendimentos em Santo Antônio de Jesus depende de vários fatores e do público a que se destina:

Normalmente a gente faz essa afetação em razão, é multifatorial. Às vezes se a gente vai lidar com esse público de classe C e D, óbvio que a gente vai afetar e utilizar glebas ou áreas que sejam

mais, com menos, é menos valorizado. Se a gente vai lidar, fazer outro público, óbvio eu tenho que ter um atrativo que ter algumas.... Então essas nuances se revelam dentro daquilo que vai ser o objeto do próprio negócio. Se é um orçamento para uma determinada classe ou para uma outra classe, isso vai variar muito, porque o terreno é o fator primordial no custo dessa operação. (ENTREVISTADO 3, 2021)<sup>16</sup>

Assim, em busca da lucratividade, algumas terras localizadas ao redor da cidade de Santo Antônio de Jesus estão sendo transformadas em empreendimentos privados caracterizados pelos “espaços exclusivos”, murados, dotados de privilégios para classes sociais que desejam “qualidade de vida”. E assim, conforme fala de um representante de uma construtora em entrevista diz que há “uma migração grande para os condomínios, buscando segurança, qualidade de vida. Quando a cidade cresce as famílias buscam qualidade de vida e segurança.” (ENTREVISTADO 7, 2021)<sup>17</sup>. Desse modo, os agentes imobiliários, apoiados no discurso da segurança e do medo, produzem condomínios e “loteamentos” residenciais horizontais fechados transformando o espaço urbano de Santo Antônio de Jesus.

A força da atuação do mercado imobiliário na cidade é presente de tal modo que a administração pública no plano da produção do urbano acaba sendo orientada pelos agentes imobiliários, e não o contrário. Como menciona Reis (2006, p. 161), “os empresários [imobiliários] estão substituindo os poderes públicos na definição dos rumos da urbanização. Estão assumindo o controle das diretrizes de desenvolvimento urbano dos municípios”. Isto porque as administrações públicas enfrentam dificuldades para garantir satisfatoriamente a oferta de infraestrutura e serviços para os setores de renda média e alta (REIS, 2006), havendo assim uma substituição do público pelo privado.

Mas a questão se apresenta mais complexa quando se observa que essa “substituição” carrega uma estratégia em que a “qualidade” do ambiente construído ofertado nos empreendimentos residenciais apresenta-se como conversão de um valor de uso em outro valor, o de troca artificialmente construído. Configura-se como uma estratégia especulativa na forma mais evidente e conhecida da “engorda” de terrenos, muitas vezes rurais convertidos

---

<sup>16</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

<sup>17</sup> Representante de construtora SAJ.

em urbanos por leis ou alterações de leis casuísticas e carregadas de vícios de ilegalidade.

Essa situação deu margem, por exemplo, ao surgimento da Lei<sup>o</sup> 1244/2014 (SANTO ANTONIO DE JESUS, 2014) que permite e incentiva a construção de empreendimentos dispersos na cidade<sup>18</sup>. A referida lei dispõe sobre concessão de incentivo fiscal à implantação de projetos de loteamentos habitacionais fora do perímetro urbano do município e dá outras providências, ou seja, estimula a implantação de “loteamentos” em áreas rurais, contrariando frontalmente a legislação brasileira.

Portanto, o município possui três leis que permitem que os agentes imobiliários construam e incorporem empreendimentos residenciais na forma de condomínios, ambas de 2002. São elas: Lei 017/2002 - define as diretrizes para uso e ocupação do solo urbano (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002b), Lei Municipal 016/2002 - institui o Plano Diretor Municipal, e tem como princípio disciplinar o uso e orientar o processo de ocupação do solo para estruturar a cidade para atender suas funções sociais e bem-estar da população (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a) e a Lei nº 1244 de 07 de julho de 2014 que dispõe sobre concessão de incentivo fiscal à implantação de projetos de loteamentos habitacionais fora do perímetro urbano do município (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2014).

Sob o aspecto da gestão pública, apesar de haver decorrido quase duas décadas da aprovação do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Santo Antônio de Jesus (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2002a), somente em 2021 a prefeitura deu início ao processo de revisão, em um contexto de pandemia, o que dificulta a participação e o controle social.

Isso demonstra que na dinâmica da produção do espaço urbano e da ação dos agentes capitalistas, muitas vezes “o Estado se comporta como forte aliado do capital e procura, na medida do possível, atender às pressões advindas desses agentes.” (BARBOSA; GOMES, 2016, p. 344)

---

<sup>18</sup> Situação que pode agravar ainda mais a situação da expansão da cidade. Os condomínios analisados foram criados em datas anteriores a referida Lei.

Alguns representantes de incorporadoras apontaram não ter dificuldade em transformar o espaço rural em urbano. O Entrevistado 3, representante de uma das incorporadoras, afirmou ter utilizado a Lei Federal nº 4.591/64 (BRASIL, 1964) que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias, para aprovação do espaço rural em urbano, o que evidencia que tal alteração passa realmente à margem da legislação urbanística. Para esse processo, o entrevistado afirma não ter tido dificuldades, como pode ser conferido na sua resposta.

Quando é em área rural? Nós temos legislações federal, estadual e municipal. Se envolve qualquer, digamos, se envolve um órgão de recursos hídricos, a gente pode ter afetação do INEMA<sup>19</sup>, pode ter afetação do IBAMA<sup>20</sup>, quando é aqui na cidade a gente normalmente está vinculada a própria SEDEMA<sup>21</sup>, dentro da autonomia que o município detém por delegação, ele pode fazer a própria licença, então se dentro da competência do município com o próprio município através da secretaria responsável. (ENTREVISTADO 3, 2021).<sup>22</sup>

Apesar do relatório final do PDDU (SANTO ANTONIO DE JESUS, 2002a) tratar o crescimento do número de condomínios e loteamentos fechados na cidade como um problema existente desde o início dos anos 2000, e que a competência é do poder público municipal para regulamentar, aprovar e fiscalizar a implantação dos empreendimentos evitando ou controlando a dispersão do espaço urbano, isso não vem ocorrendo.

Na prática, o que ocorreu foi o contrário, ou seja, o que se viu foi o crescimento do setor imobiliário local com a proliferação de novos condomínios e loteamentos fechados desde a aprovação do PDDU/2002, impulsionado pelo fortalecimento do papel de polo regional, sobretudo nos setores do comércio, indústria e prestação de serviços e da atuação dos agentes imobiliários locais e regionais com anuência do Estado. Indagado sobre essa questão, o representante do poder público municipal afirma que:

---

<sup>19</sup>INEMA - Instituto do Meio Ambiente e Recursos Hídricos é um órgão da administração pública indireta estadual da Bahia.

<sup>20</sup>IBAMA - Instituto Brasileiro do Meio Ambiente e dos Recursos Naturais Renováveis é um órgão Federal

<sup>21</sup>SEDEMA - Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Meio Ambiente, é um órgão municipal

<sup>22</sup>Representante de incorporadora de SAJ

Para o poder público a relação de implantação dos condomínios residenciais fechados seria muito bom pelo fato das doações das áreas, se fosse feito de forma regularizada, dessa entrada na Prefeitura, fizesse e atendesse todos os percentuais que são exigidos pela lei, mas de fato eles acabam diminuindo um pouco a circulação e a mobilidade da cidade. (SECRETÁRIO MUNICIPAL, 2020).

O poder público municipal, conforme acima, visualiza o lado positivo da criação de novos condomínios que são as doações das áreas para o município, por outro lado, visualiza como negativo apenas a diminuição da circulação e a mobilidade provocadas pelos empreendimentos murados e fechados.

Indagado sobre a visão do município com relação a expansão para a área rural, o representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura afirmou que:

A tendência de toda cidade é expandir para essas áreas (rurais) então a gente sabe lá na frente isso vai ter que ser desapropriado ou vai ter que você comprado ou vendido pelo próprio proprietário; quer ele não vai ter como correr ele vai ficar com a fazenda dentro de uma trecho de cidade ele não vai ficar com a chácara dentro da cidade; ali no Benfica já ocorreu isso, lá esquerdo aí tá construindo loteamento condomínio fechado ali que vai ficar pode até ficar morando, mais vai chegar um tempo que ele vai ter que se desfazer, a cidade vai crescer para aquele lado, aquela área talvez valorize muito área. (REPRESENTANTE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA, 2021).

Como se pode perceber, o representante do poder público municipal defende o avanço da cidade para as áreas rurais, pois vislumbra como positivo o crescimento (em extensão) da cidade. O representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura afirma que “os agentes imobiliários têm um papel ativo em qualquer cidade; ele é importante para o desenvolvimento dela; isso é muito importante desde que seja feita de forma ordenada de forma correta obedecendo as leis as normas.”

Portanto, para o poder público municipal, a atuação dos agentes imobiliários na cidade, desde que siga as normas e legislações é vista como uma contribuição ao desenvolvimento dela. Assim, sobre a relação da Prefeitura com as incorporadoras afirma que “é importante para o município (ter uma boa relação). A gente tenta atender da melhor forma possível, para que tudo possa ser

transparente de maneira profissional e assim atenda as leis.” (ENTREVISTADO 13, 2021)<sup>23</sup>

Quanto à interferência e conhecimento do poder estatal na produção e expansão urbana de forma desigual e seletiva na cidade de Santo Antônio de Jesus, sabe-se que o poder público municipal é o responsável legal pela gestão do uso e ocupação do solo e pela política urbana, entretanto, o interesse privado, geralmente, se sobrepõe ao coletivo. Isto porque o poder público é responsável pela regulamentação e fiscalização do processo de produção do espaço, mas o que se observa é uma intensa ação dos agentes urbanos privados que utiliza do Estado para alcançar objetivos pautados nos interesses capitalistas sem considerar os interesses coletivos.

Para Santos (2020), as estratégias de desenvolvimento urbano de Santo Antônio de Jesus, no que tange ao controle do uso e ocupação do solo, são disciplinados para atender às táticas econômicas, em detrimento da promoção da justiça urbana, pois “no plano prático é produzida por uma política urbana cujos ideais efetivam-se somente para os segmentos sociais que têm os maiores poderes aquisitivos e viabilizam o sistema econômico na cidade para fluidez do capital.” (SANTOS, 2020, p. 100).

Assim, as estratégias de expansão urbana de Santo Antônio de Jesus, no que tange ao controle do uso e ocupação do solo, são disciplinados para atender aos interesses econômicos, em detrimento da promoção da igualdade e justiça urbana. As transformações ocorridas são produzidas com o alicerce de uma política urbana que privilegia grupos sociais pertencentes a segmentos privilegiados, de maior renda, situação que favorece o sistema econômico na cidade com a criação de espaços dispersivos e autossegregados.

Espaços esses que reforçam uma lógica na gestão do território que nega a cidade existente e tenta desmontar os sentidos de público e coletivo da cidade, ocasionado a desestruturação de modos de vida tradicionalmente rurais, envolvendo uma operação que reforça as fronteiras entre o privado e o público.

---

<sup>23</sup>Secretário de Secretaria de Infraestrutura/SAJ

Assim, a cidade atrai o interesse do mercado imobiliário e passa por processos de mudanças, características de cidade média, conduzidos pelo domínio da lógica capitalista de produção do espaço que encontra terreno fértil na fragilidade da gestão urbana. O município experimenta transformações no seu território, associadas a processos que dentre os mais impactantes estão a transformação de área rural em área urbana e a especulação imobiliária que, segundo Gonçalves (2002), desempenha um papel potencializado por um conjunto de fatores, como a fiscalização ineficiente e a legislação permissiva e que “é responsável pelo encarecimento da moradia urbana, pelos vazios urbanos, pela subutilização da infraestrutura urbana e pelo encarecimento dos transportes” (GONÇALVES, 2002, p.14).

### **3.3 Produção imobiliária e negação da cidade**

O uso da expressão “produção imobiliária” designa, conforme escreve Sposito, (1986), toda a produção de imóveis, para fins residenciais, comerciais, industriais e de serviços, e pressupõe, portanto, a relação entre a propriedade da terra e construção de imóveis. Assim, a produção imobiliária implica, no presente caso, na construção dos condomínios residenciais que também são atratores de outros padrões de ocupação e acabam por gerar tecidos urbanos novos.

A produção imobiliária, como um ramo da produção capitalista, possui uma especificidade genuína, isto porque, conforme afirma Silva (2021, p.27), é um ramo que “exige a cada novo processo de produção um novo terreno, diferente do que se dá com outros ramos da atividade industrial que podem desenvolver a sua atividade produtiva por décadas a fio no mesmo local.” Portanto, para o agente imobiliário, o espaço urbano é o principal “produto” e objetivo desse processo, capaz de produzir imóveis como um tipo de mercadoria caracterizada pela sua durabilidade e imobilidade e pela constante necessidade de novas terras para a produção contínua. Assim,

é muito mais fácil e lucrativo para os promotores produzirem em áreas desabitadas ou pouco verticalizadas do que em áreas adensadas. Por isso, ao longo do tempo, à medida que os terrenos e casas térreas escasseiam em um determinado local é normal que os promotores busquem produzir outras áreas em que exista abundância de terrenos o que confere a produção imobiliária o seu caráter nômade. (SILVA, 2021, p.29).

O “caráter nômade” da produção imobiliária capitalista, mencionado por Silva (2021 p. 29), é um fator que colabora para a expansão da cidade e produção de espaços dispersivos e que ocorre na cidade de Santo Antônio de Jesus, local em que uma das características da produção imobiliária recente é construção de condomínios residenciais horizontais em áreas pouco habitadas ou de baixa densidade e afastadas do centro urbano.

Essa modalidade de empreendimentos mostra-se mais fácil, viável e rentável para os agentes imobiliários do que a construção verticalizada em áreas adensadas. Assim, o caráter nômade da produção imobiliária recente também está presente em cidades médias, como Santo Antônio de Jesus, através da produção da construção de condomínios de lotes residenciais horizontais fechados, nos quais o comprador adquire apenas um lote de terreno e posteriormente constrói a residência, seguindo os padrões estabelecidos pelo empreendimento.

Conforme já mencionado anteriormente, duas características da produção imobiliária de Santo Antônio de Jesus são o fato de a maioria das empresas incorporadoras e de construção serem de origem e atuação local e parte destas serem constituídas por membros familiares, sendo assim empresas familiares.

Mota e Rosa (2011) apontam que na cidade uma das estratégias utilizadas pelos agentes imobiliários é a criação do discurso de “escassez de terrenos” como forma de valorização da comercialização dos empreendimentos mais afastados do centro. Os autores sustentam que o discurso da escassez de terrenos na cidade de Santo Antônio de Jesus não corresponde à realidade, é apenas simbólica, é utilizada como uma estratégia para a comercialização de terrenos em condomínios e loteamentos por preços mais elevados. As evidências de que a escassez de terrenos não são verdadeiras, podem ser percebidas, sobretudo, pelo fato de que “no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus é raro a verticalização e, com pouca aglomeração, o fluxo de veículos se apresenta sem grandes complicações, ficando claro que a escassez é uma produção do e para o capital.” (MOTA; ROSA, 2011, p.8).

Os novos empreendimentos residenciais de Santo Antônio de Jesus constituem

objetos de desejo das classes média e alta da cidade e definidores de novas formas de morar e viver, sendo dotados da concepção do status e do prestígio que tem como característica a oposição à cidade, a negação ao espaço público e da convivência pública entre as classes sociais. (SOBARZO, 2004, 2006) e a negação ao direito à cidade (LEFEBVRE, 1991).

Nesses empreendimentos, cada vez mais os agentes imobiliários investem na construção desses “espaços fortificados” (CALDEIRA, 2000) por muros e portarias de segurança e infraestrutura interna de lazer, retratando o fenômeno da autosegregação das classes altas, em negação aos espaços urbanos construídos (SPOSITO, 2009).

A negação à cidade e à autosegregação caminham juntas. A autosegregação se comparada com a segregação socioespacial, são polos distintos. Isto porque, conforme afirma Frey; Duarte (2006), a segregação resulta da falta de políticas públicas e incentivos à moradia, já a autosegregação é resultado de uma separação espacial voluntária e desejada, promovida pelos setores fundiários e imobiliários em moradias nos condomínios horizontais fechados, geralmente afastados dos centros e que negam as dinâmicas socioespaciais que compõem o espaço urbano, constituindo “enclaves de autosegregação” (FREY & DUARTE, 2006); “enclaves fortificados” (CALDEIRA, 2000).

O discurso de negação da cidade (SOBARZO, 2004, 2006), é utilizado para fazer com que os condomínios fechados sejam vistos como locais seguros onde é possível viver com tranquilidade em meio a natureza. Para isso, os agentes imobiliários de Santo Antônio de Jesus utilizam-se do discurso de venda de “infraestrutura completa”, segurança, lazer completo mobilidade e acessibilidade, exclusividade, dentre outros.

A partir das entrevistas realizadas com os agentes imobiliários, no tocante à dinâmica imobiliária, produção do espaço urbano e dispersão urbana, constata-se que os discursos se sustentam na narrativa fictícia que a perspectiva de abertura desenfreada de frentes de expansão que se ancoram na construção argumentativa da desqualificação da cidade, da “cidade desorganizada” e da

inércia do poder estatal, conforme pode ser constatado na fala de um dos entrevistados

Santo Antônio é uma cidade desorganizada, feia, ao longo do tempo ela descaracterizou como era, no lugar do passeio faz construção, não tem padronização e fiscalização. Os condomínios têm uma organização a cidade não [...] (ENTREVISTADO 2, 2021).<sup>24</sup>

[...] a cidade tem expandido para novas construções e condomínios novos. Quando se trata de condomínios tem uma legislação e preocupação, a cidade não, é muito desorganizada. (ENTREVISTADO 1, 2021)<sup>25</sup>

Assim, agem de forma a criar valores associados a novas formas de morar, notadamente em condomínios fechados com segurança, contato com a natureza e de preferência longe da cidade “desordenada e desorganizada”, buscando passar a ideia e a imagem de que, ao empreenderem na cidade, contribuem para o desenvolvimento e embelezamento dela. Deste modo, o mercado imobiliário seria benéfico, pois, os seus “redentores” que geram emprego e renda, modernizam e organizam a cidade.

O representante do poder público municipal, ao ser questionado sobre os critérios estabelecidos para a definição do perímetro urbano de Santo Antônio de Jesus, afirma que é para ordenar o crescimento urbano e evitar conflitos entre áreas urbanas e rurais:

É justamente para que o crescimento não seja desordenado, aqui em Santo Antônio ainda existe um pouco em conflito alguns pontos da área urbana e área rural; [...] Santo Antônio hoje praticamente não tem prédios; então seria uma saída a verticalização. (ENTREVISTADO 13, 2021)<sup>26</sup>

Uma segunda leitura dos empresários sobre os processos de expansão e sobre a configuração urbanística da cidade enfatiza a ausência do poder público, de marcos regulatórios, de fiscalização e imputa ao mesmo a responsabilidade pela condição “desordenada” da cidade. Requer uma municipalidade, à semelhança do empreendedor, que produz uma “cidade” ordenada:

---

<sup>24</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

<sup>25</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

<sup>26</sup> Secretário da Secretaria de Infraestrutura/SAJ.

O município está crescendo de forma desordenada, por isso a necessidade de um controle pelos órgãos públicos (ENTREVISTADO 02, 2021)<sup>27</sup>

Nesse, em particular, um tanto quanto desordenada por ausência do poder público. Há uma carência muito grande de intervenções legais, de marcos regulatórios, da presença do estado, quando eu digo estado, sendo o público, é da municipalidade de uma forma proativa, de uma forma que enxergue do jeito que o empreendedor, que o setor privado consegue enxergar. (ENTREVISTADO 3, 2021)<sup>28</sup>

Apesar de considerar a cidade como “desordenada” e “desorganizada”, Santo Antônio de Jesus é vista pelos entrevistados como um excelente lugar para investir e instalar novos condomínios. Os agentes imobiliários cobram enfaticamente uma maior atuação do poder público com relação a melhorias nos setores de mobilidade urbana e infraestrutura. Além disso, veem a cidade como um polo de crescimento, com excelente localização e potencial para a implantação de novos empreendimentos, ou, nas palavras de um dos empresários, “um case de sucesso”, conforme segue:

Santo Antônio de Jesus, eu costumo dizer que, ela é privilegiada [...] dentro de uma lógica que, ela é cortada por uma rodovia federal e uma outra estadual. Ela está num apêndice, numa região geográfica que a torna extremamente cobiçada, digamos assim, para que haja a instalação, a procura, a realização de negócios, tanto é que Santo Antônio é um case de sucesso nos últimos 40 anos. Com certeza é uma das cidades que mais cresce na Bahia, e acredito que, além do povo, além da gente que habita aqui com um viés, com a vontade de empreender muito grande, a região geográfica onde ela está instalada, o local onde ela se insere, a 200 km da capital do estado pela rodovia, a 100 km de via marítima, então toda essa interseção, toda essa conjunção de fatores favorece muito Santo Antônio de Jesus. (ENTREVISTADO 3, 2021).<sup>29</sup>

Nesse contexto, pode-se afirmar que a expansão da cidade de Santo Antônio de Jesus ocorreu como na maioria das cidades brasileiras, orientada pelo que Harvey (2005) denomina de “empreendedorismo urbano”, que se desenrola segundo práticas do urbanismo negocial (VAINER, 2013) e se materializa conforme os padrões do urbanismo corporativo.

---

<sup>27</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

<sup>28</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

<sup>29</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

Sem desmerecer a importância do planejamento, cuja atualização urge em Santo Antônio de Jesus, com a necessária revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, o qual deve ser encaminhada com a devida participação popular e ancorada na construção de pactos em prol do bem coletivo, este não garante a efetiva gestão do território urbano. As questões de fundo passam por essa lógica de produção do espaço que subverte planos e leis e utiliza toda a sorte de artimanhas para diversificar formas de produção e reprodução do espaço como mercadoria.

O fato é que a atuação dos agentes imobiliários no município vem modificando o espaço urbano. Diferentemente dos primeiros condomínios erguidos no centro da cidade, em avenidas e ruas de grande circulação, nas últimas décadas, as incorporadoras estão expandindo os condomínios para áreas cada vez mais distantes das áreas consolidadas.

A compreensão da nova dinâmica capitaneada por esses agentes que se estabelece em uma cidade de centralidade regional não metropolitana contribuiu para entender de que maneira esses agentes constroem um *modus operandis* que cria as condições para a configuração de um espaço que reproduz uma lógica comercial de produção de “cidade” conforme os seus interesses.

Ao longo do desenvolvimento da pesquisa e dos estudos sobre produção de espaço urbano, percebeu-se a complexidade e a diversidade que envolvem o tema e os modos que pode apresentar. Assim, considerando as particularidades das cidades médias não metropolitanas e com base nas características da produção urbana em Santo Antônio de Jesus, observa-se a formação de espaços dispersivos como (re)produção e expansão do espaço urbano de cidades médias.

Santos (2020) diz que o mercado imobiliário se desenvolve com base na produção da expansão da cidade e os agentes se inserem no mercado de financiamento imobiliário, reproduzindo na cidade de Santo Antônio de Jesus formas de habitar semelhantes às existentes nas metrópoles.

A atuação dos agentes imobiliários na cidade se dá especialmente mediante a implantação de condomínios residenciais horizontais fechados de lotes<sup>30</sup>. A produção imobiliária recente apresenta como uma das principais características a implantação desse tipo de empreendimento caracterizado pelo perfil do alto padrão, localizado em áreas afastadas do centro da cidade, direcionados às camadas de alta renda da população. A proliferação dos condomínios tem contribuído para um intenso processo de criação de espaços dispersivos de autossegregação em Santo Antônio de Jesus.

Nesse contexto, é importante trazer o debate em torno das noções de condomínio e loteamento, semelhanças e diferenças e as tipologias de empreendimentos existentes na cidade de Santo Antônio de Jesus e que faz parte da sua caracterização da produção imobiliária.

### **3.4 Tipologias dos empreendimentos e o debate em torno das noções de condomínio e loteamento**

Neste tópico apresenta-se o debate em torno das noções de condomínio e loteamento como parte da caracterização da produção imobiliária. Para isso, apresenta-se a discussão das normas incidentes, relacionando com as situações concretas de Santo Antônio de Jesus.

Ao discutir as características gerais da produção imobiliária de Santo Antônio de Jesus, mediante a implantação dos empreendimentos imobiliários residenciais fechados, faz-se necessário abordar os conceitos, diferenças e semelhanças entre as categorias de condomínio e loteamento, conforme estabelecido pela legislação pertinente e a doutrina jurídica, e o papel específico que cada um cumpre na estruturação urbana. Isso porque, dentre as características gerais da produção imobiliária estão a implantação de loteamentos abertos, condomínios fechados e de condomínios de lotes na cidade. Vale ressaltar que apesar de serem semelhantes, existem diferenças entre eles, principalmente em relação às leis em que cada um está amparado.

---

<sup>30</sup> Apesar de existirem na cidade alguns condomínios fechados verticais, com até quatro pavimentos, destinados a população de menor renda.

De modo geral, os condomínios propriamente ditos são regidos pela Lei 4.591/64 (BRASIL, 1964) que dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. Já os loteamentos são regidos pela Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979) que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências.

Ocorre que a partir do ano de 2017, a Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017), traz no capítulo VI, a regulamentação sobre do condomínio de lotes, e surgem novas categorias como o “condomínio de lotes” e o “loteamento de acesso controlado”. O condomínio de lotes foi incluído como uma seção dentro do Capítulo VII, do Título III do Código Civil, que trata do condomínio edilício. A seguir são explicitadas os conceitos e conteúdos dessas diferentes categorias de empreendimentos habitacionais.

Os condomínios horizontais e os loteamentos de acesso controlado ou condomínios fechados são as duas modalidades distintas de empreendimentos residenciais horizontais implantados no Brasil, na maioria das cidades, entre elas, Santo Antônio de Jesus.

De modo geral, a diferença entre as categorias está na constituição legal deles (apresentado no Quadro 9). Isto porque, na constituição condomínios horizontais fechados, as terras de uso comum são de propriedade coletiva dos moradores e há necessidade de doação de terras ao poder público. Já os loteamentos de acesso controlado (loteamentos fechados) consistem numa categoria de parcelamento na qual as áreas públicas internas são incorporadas pelo empreendimento, de acordo com as regras estipuladas pelo município.

Sobarzo Miño; Beltrão Sposito (2003) dizem que no condomínio horizontal “ruas, praças e espaços livres são propriedades dos condôminos, os quais têm direito a uma fração ideal destas áreas comuns. Nos loteamentos fechados praças e espaços livres são de domínio público, exercido pela municipalidade local” (SOBARZO MIÑO; BELTRÃO SPOSITO, 2003, p.40)

Essas categorias têm aspectos semelhantes que se confundem, sendo geralmente tratadas apenas como “condomínios fechados”,

independentemente da categoria a que o empreendimento esteja vinculado. Isto porque, de modo geral, condomínio residencial horizontal é constituído de diversas unidades autônomas implantadas em uma mesma área, normalmente fechada por muros. Portanto, para melhor compreensão das diferenças e semelhanças, será necessário fazer uma discussão mais centrada no campo jurídico, que na atualidade possui dispositivos que disciplinam as diferenças entre essas modalidades.

No que se refere aos condomínios fechados, entende-se como a área privada, com edificações em que o espaço é dividido por dois ou mais proprietários que compartilham áreas comuns, em que os donos dos lotes ou imóveis têm poderes sobre sua unidade e as demais áreas conforme a fração ideal de cada, possuindo a obrigação de colaborar com as despesas relativas as áreas em comum.

Os condomínios são regulados pela Lei nº Lei 4.591/64 (BRASIL, 1964), que trata especificamente do condomínio de edificações e incorporações imobiliárias. A referida lei estabelece que os espaços comuns, incluindo as vias de circulação, são de propriedade dos moradores, ou seja, que toda a área é privativa dos proprietários e não do poder público, e a área comum pertence a todos moradores de acordo com sua fração ideal, que é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns de um condomínio proporcional à unidade autônoma de cada condômino.

Sob o aspecto jurídico, pode-se afirmar que anteriormente existiam apenas duas categorias de condomínios: (1) o condomínio tradicional ou geral e (2) o condomínio edilício. Essas categorias foram ampliadas com a Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017), surgindo duas novas categorias de condomínio: (3) o condomínio de lotes e (4) o condomínio urbano simples. Conforme reza o dispositivo legal (BRASIL, 2017), no Art. 58, a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passou a vigorar acrescida da Seção IV no Capítulo VII do Título III do Livro III da Parte Especial: “Seção IV. Do Condomínio de Lotes”

Art. 1.358-A. Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficará a cargo do empreendedor.” (BRASIL, 2017).

O condomínio urbano simples é descrito nas situações de terrenos urbanos em que existem mais de uma construção em que o seu proprietário queira tornar cada uma delas uma unidade autônoma de condomínio. Conforme dispositivo legal no Capítulo VIII, que disciplina sobre o Condomínio urbano simples

Art. 61. Quando um mesmo imóvel contiver construções de casas ou cômodos, poderá ser instituído, inclusive para fins de Reurb, condomínio urbano simples, respeitados os parâmetros urbanísticos locais, e serão discriminadas, na matrícula, a parte do terreno ocupada pelas edificações, as partes de utilização exclusiva e as áreas que constituem passagem para as vias públicas ou para as unidades entre si.

Parágrafo único. O condomínio urbano simples será regido por esta Lei, aplicando-se, no que couber, o disposto na legislação civil, tal como os arts. 1.331 a 1.358 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil).

Art. 62. A instituição do condomínio urbano simples será registrada na matrícula do respectivo imóvel, na qual deverão ser identificadas as partes comuns ao nível do solo, as partes comuns internas à edificação, se houver, e as respectivas unidades autônomas, dispensada a apresentação de convenção de condomínio.

No campo dos loteamentos, temos as figuras do loteamento propriamente dito disciplinado por legislação própria, sendo o Decreto Lei nº 58/1937 a primeira legislação. O Decreto-Lei nº 271/1967 e Lei nº 6.766/1979, conhecida como Lei de Loteamentos juntas passaram a disciplinar o parcelamento do solo urbano. O Decreto-Lei nº 58/1937, disciplina o parcelamento do solo rural naquilo que não for incompatível com as legislações sobre parcelamento de solo rurais. O loteamento de acesso controlado popularmente conhecido como loteamento fechado, conforme dispositivo legal previsto na Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2017),

Art. 78. A Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979, passa a vigorar com as seguintes alterações:

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.” (NR)

O quadro 9 apresenta o resumo das categorias de condomínios e loteamentos e legislação correspondente

**Quadro 9** - Resumo das categorias de condomínios e loteamentos e legislação correspondente, 2021

Categoria de condomínio	Resumo Legislação
Condomínio tradicional ou geral	O condomínio tradicional e disciplinado, a partir do art. 1.314 do Código Civil.
Condomínio edifício	O condomínio edifício é disciplinado a partir do art. 1.331 do Código Civil e, no que não for contraditório, pela Lei nº 4.591/64.
Condomínio de lotes	Condomínio de lotes ou condomínio horizontal de lotes passa a ser disciplinado pela Lei Federal nº 13.465/2017
Condomínio urbano simples	É disciplinado pela Lei nº 13.465/2017 e pelos arts. 61 a 63 da, e aplica-se a situações de terrenos urbanos em que existem mais de uma construção, e em que o seu proprietário queira tornar cada uma delas uma unidade autônoma de condomínio
Loteamentos	O parcelamento do solo é disciplinado por legislação própria, sendo o Decreto Lei nº 58/1937 a primeira legislação. O Decreto-Lei nº 271/1967 e Lei nº 6.766/1979, conhecida como Lei de Loteamentos juntas passaram a disciplinar o parcelamento do solo urbano. O Decreto-Lei nº 58/1937, disciplina o parcelamento do solo rural naquilo que não for incompatível com as legislações sobre parcelamento de solo rurais.
Loteamento de Acesso Controlado ou loteamento Fechado	O “loteamento fechado” com a Lei 13.465/2017 (BRASIL, 2017) passou a ser denominado “Loteamento de Acesso Controlado” inclusive com a alteração da redação do art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.766/79. Portanto é disciplinado pela Lei 6766/79 – com ato municipal autorizando o fechamento do perímetro Lei 13.465/2017.

Fonte: Legislações específicas; Tartuce e Oliveira (2017). Elaborado por MELO, 2022.

O condomínio tradicional ou geral foi a primeira tipologia que surgiu no ordenamento jurídico e que prevalece no direito brasileiro para efeito de direito das coisas. Neste, cada condômino é dono de um “percentual” do imóvel e a fração ideal tem conteúdo econômico e pode ser considerado um bem, suscetível, inclusive, de alienação. Já no condomínio edifício a expressão é

usada para referir-se tanto aos condomínios de prédios, quanto aos condomínios de unidades residenciais horizontais.

As demandas das grandes cidades e a novas formas de construção trouxeram a necessidade de regulamentar a relação jurídica que envolvia a questão em que, em uma determinada área e ou imóvel existiam recintos exclusivos de apenas um dos condôminos, e outros de uso comum, como nos prédios de apartamentos residenciais, por exemplo. Assim, o chamado condomínio edilício passou a disciplinar esse tipo de situação e convivência. (TARTUCE; OLIVEIRA, 2017).

Neste tipo de condomínio, o empreendimento se vale de uma área totalmente privada, dividida em áreas comuns e de propriedade exclusiva dos condôminos com unidades autônomas, sendo o proprietário do lote o titular de uma fração ideal do solo e das áreas comuns. Diferencia-se, portanto dos lotes padrão de loteamentos, nos quais um lote não tem correlação com os demais, mesmo quando esses loteamentos são murados.

O condomínio de lotes consiste em uma modalidade de condomínio edilício fechado em que os lotes, ou seja, porções de terra individualizadas e demarcadas que constituem as unidades autônomas, e as vias públicas, praças e outros espaços livres, constituem propriedade comum dos condôminos. (KERN, 2019).

O condomínio de lotes é, pois, uma categoria dos condomínios edilícios no qual a infraestrutura é de responsabilidade da incorporadora. Nesse tipo de condomínio, a atividade de incorporação imobiliária é que dá ensejo ao condomínio de lotes e, portanto, pressupõe uma atividade anterior ao parcelamento do solo. Portanto, a concepção do condomínio de lotes é que dispõe, sobre a regularização fundiária rural e urbana, alterando o Código Civil Brasileiro e introduzindo o capítulo destinado ao condomínio edilício,

Art. 1358-A Pode haver, em terrenos, partes designadas de lotes que são propriedade exclusiva e partes que são propriedade comum dos condôminos.

§ 1º A fração ideal de cada condômino poderá ser proporcional à área do solo de cada unidade autônoma, ao respectivo potencial construtivo ou a outros critérios indicados no ato de instituição.

§ 2º Aplica-se, no que couber, ao condomínio de lotes o disposto sobre condomínio edilício neste Capítulo, respeitada a legislação urbanística.

§ 3º Para fins de incorporação imobiliária, a implantação de toda a infraestrutura ficara a cargo do empreendedor. (BRASIL, 2002b)

Assim, passou-se a permitir a criação de condomínios fechados compostos por lotes vinculados a uma fração ideal das áreas de uso comum, ou seja, as áreas de comuns não são transferidas ao município, pois são propriedade privada, pertencente aos donos dos lotes, em conformidade com a respectiva fração ideal.

No que se refere aos loteamentos e suas modalidades, o parcelamento do solo é disciplinado por legislação própria, sendo o Decreto Lei nº 58/1937 (BRASIL, 1937), a primeira legislação sobre loteamento no Brasil. Em 1967, tem-se o Decreto-Lei nº 271/1967 (BRASIL, 1967), e, na sequência a Lei nº 6.766/1979, (BRASIL, 1979), conhecida como Lei de Loteamentos, que juntas, passaram a disciplinar o parcelamento do solo urbano. O Decreto-Lei nº 58/1937 (BRASIL, 1937), ainda disciplina o parcelamento do solo rural naquilo que não for incompatível com as legislações específicas sobre parcelamento de solo rurais.

A definição de loteamento pode ser encontrada na própria Lei de Parcelamento do Solo Urbano, ((BRASIL, 1979), Art. 2º, § 1º e § 2º definem loteamento e desmembramento da seguinte forma:

Art. 2º

§ 1º Considera-se loteamento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.

§ 2º Considera-se desmembramento a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.

Já no que se refere ao parcelamento do solo urbano em lotes, a legislação determina no artigo. 3º (BRASIL, 1979), que “somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana

ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal” e traz no seu parágrafo único que “não será permitido o parcelamento do solo nos seguintes casos:

- I - em terrenos alagadiços e sujeitos a inundações, antes de tomadas as providências para assegurar o escoamento das águas;
- II - em terrenos que tenham sido aterrados com material nocivo à saúde pública, sem que sejam previamente saneados;
- III - em terrenos com declividade igual ou superior a 30% (trinta por cento), salvo se atendidas exigências específicas das autoridades competentes;
- IV - em terrenos onde as condições geológicas não aconselham a edificação;
- V - em áreas de preservação ecológica ou naquelas onde a poluição impeça condições sanitárias suportáveis, até a sua correção.

Sobre a realidade das formas de empreendimentos residenciais no Brasil, por muito tempo, o Estado ignorou a multiplicação de loteamentos fechados, que na linguagem popular são denominados de condomínios fechados, inclusive com a nomenclatura de condomínio na sua portaria ou muro.

Kern (2019) afirma que o ato de fechar um loteamento não se dá de pleno direito como ocorre nos condomínios, que, por se tratar de áreas privadas, são livremente cercados. Nos loteamentos, ao contrário, é preciso um ato municipal que autorize o uso dessas áreas públicas aos particulares, com o fechamento do perímetro. Assim, geralmente, nos “loteamentos fechados” os titulares dos lotes comumente constituem uma associação, e toda a área é murada e instalada uma portaria que controla a entrada e saída de pessoas e veículos. Essa é uma realidade notória em todo país, seja em cidades grandes, médias ou pequenas.

Diante disso, é comum que os condomínios sejam confundidos com os loteamentos fechados e, a olho nu, apenas pela observação do empreendimento é realmente difícil distinguir um condomínio de um “loteamento fechado”, que com a Lei 13.465/2017(BRASIL, 2017), passou a ser denominado Loteamento de Acesso Controlado inclusive com a alteração da redação do art. 2º, § 8º, da Lei nº 6.766/79, (BRASIL, 1979), a saber:

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

§ 8º Constitui loteamento de acesso controlado a modalidade de loteamento, definida nos termos do § 1º deste artigo, cujo controle de acesso será regulamentado por ato do poder público Municipal, sendo vedado o impedimento de acesso a pedestres ou a condutores de veículos, não residentes, devidamente identificados ou cadastrados.

O loteamento de acesso controlado é a modalidade mais praticada, sendo regida pela Lei 6.766/1979 (BRASIL, 1979), que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano. Importante destacar que nesse tipo de empreendimento, as vias são públicas, e assim, é necessário que sua estruturação seja aprovada pela prefeitura e órgãos competentes, como por exemplo, o sistema de arreamento, e as áreas públicas que passam a ser parte do município. Apenas os lotes são imóveis independentes, conforme dispõe o Lei nº 6.766/79 (BRASIL, 1979).

Este tipo de empreendimento, comumente recebe o nome de “loteamento fechado” ou mesmo “condomínio fechado”, regido pela lei de parcelamento do solo, mas que para atender às demandas sociais de segurança, comodidade, entre outras necessidades, na maioria das vezes produzidas pelos empreendedores imobiliários como estratégia de comercialização, passa a ter o controle por uma associação de adquirentes moradores, que passa a gerir esse empreendimento, contudo, as vias são públicas. Conforme escreve Tartuce e Oliveira (2017)

Embora o “loteamento fechado” possa ser plenamente constituído sob a forma de condomínio de lotes, nada impede que essa figura seja feita sem a constituição de um condomínio de lotes. É que a Lei nº 13.465/2017 adicionou o § 8º ao art. 2º da Lei nº 6.766/79 para criar a figura do “loteamento de acesso controlado”, que pode ser utilizada para respaldar a dinâmica de loteamentos fechados, assim entendidos aqueles que, por qualquer meio (muros, portarias etc.) restringem o acesso de terceiros à região loteada [...] que jamais poderá ser bloqueado o acesso de veículo algum ou de pessoa alguma, se o condutor ou o pedestre se identificar e autorizar o seu cadastramento (...) no loteamento de acesso controlado, as vias de circulação são bens públicos municipais, o que justifica o direito de qualquer pessoa devidamente identificada circular através delas. (TARTUCE, OLIVEIRA, 2017, s/p)

Notou-se que em Santo Antônio de Jesus, apenas 6 (seis) (Quadro10), dos 53 empreendimentos identificados, foram apresentados junto ao poder público municipal, como condomínios regidos pela Lei 4591/64 (BRASIL, 1964), sendo os demais loteamentos. Para os demais “condomínios” utilizou-se a base normativa da Lei 6.766/1979 (BRASIL, 1979), que dispõe sobre o parcelamento do solo urbano, ou seja, a constituição de loteamentos e o posterior fechamento deles.

**Quadro 10** - Relação dos condomínios registrados regidos pela Lei 4591/64 em Santo Antônio de Jesus, 2020

Nº	CONDOMÍNIO	ENDEREÇO	REGISTRO
1	Alpha Parque Recôncavo	Rodovia BR 101, 325, Amparo - Cond. Alpha Parque SAJ - BA	1º Registro de Imóveis
2	Arvoredo Castanheira	Av. Juracy Magalhães - Nossa Sra. Das Graças, SAJ BA	1º Registro de Imóveis
3	Arvoredo Laranjeira	Av. Juracy Magalhães - Nossa Sra. das Graças, SAJ – BA	1º Registro de Imóveis
4	Brisas do Leste	Av. Esperança, 1135 - Santa Rita, Santo Antônio de Jesus - BA	2º Registro de Imóveis
5	Jardim Botânico	Rua Ferreira Silva, S/N, Andaia - Santo Antônio de Jesus/BA	2º Registro de Imóveis
6	Marina Ville	Rua Nova Do Cajueiro, 1430, Cajueiro – SAJ /BA	2º Registro de Imóveis

Fonte: Cartórios de Registro de Imóveis de SAJ (1º e 2º escritórios), 2020. Adaptação: Melo, 2021

É relevante frisar que, a título de discussão desta pesquisa, independente da sua constituição legal, “os condomínios” na forma e no modo em que estão sendo erguidos na cidade, interferem na configuração do espaço urbano e na dispersão urbana, independentemente do formato legal em que foram constituídos. Isto porque, não é possível identificar pelas suas características físicas e estruturais se trata-se de um empreendimento de condomínio de lotes ou de loteamentos de acesso controlado (loteamento fechado).

#### **4. A ATUAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS NA PRODUÇÃO DA DISPERSÃO URBANA EM SANTO ANTONIO DE JESUS: CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO DISPERSIVO**

O presente capítulo adentra a discussão sobre a atuação dos agentes imobiliários na produção do espaço em Santo Antônio de Jesus abordando a configuração do espaço dispersivo, trazendo as características do empreendimento Complexo Arvoredo *Master Residence* e do empreendimento Alpha Parque Recôncavo. Discute ainda a valorização dos empreendimentos na cidade, a atuação do poder público municipal na produção de condomínios e finaliza apresentando alguns elementos que caracterizam o espaço dispersivo, apontando a sua enunciação conceitual.

##### **4.1 Atuação dos agentes imobiliários na produção de espaços dispersivos em Santo Antônio de Jesus**

O discurso utilizado pelos empreendedores imobiliários para a produção e venda dos empreendimentos dispersos é pautado na negação da cidade (SOBARZO, 2004, 2006) na inexistência da infraestrutura urbana e de equipamentos nos espaços públicos, ou seja, de que a infraestrutura urbana e os equipamentos que promovem a segurança e a tranquilidade são possíveis de serem encontrados apenas nos condomínios fechados. Nessa construção discursiva é possível viver com qualidade, ter um convívio social harmonioso, bem como segurança e tranquilidade, lazer, mobilidade e acessibilidade, exclusividade, parques arborizados e contato direto com a natureza.

Portanto, os agentes imobiliários que atuam em Santo Antônio de Jesus, de forma articulada, estão dominando áreas urbanas por meio dos negócios imobiliários e, assim, estabeleceram novos padrões de moradias, determinando novas formas de consumo sobretudo aqueles destinados às classes média e alta. Mais do que isso, ditam modos de vida urbana e tensionam o sentido do que é cidade, modificando as relações cotidianas, que passam a ser gestadas a partir da autossegregação e do distanciamento socioespacial.

As evidências dessa afirmação estão na própria proliferação dos condomínios fechados de alto e médio padrão existentes na cidade, sendo os mais recentes localizados nas franjas da cidade, constituindo verdadeiros enclaves. A configuração da cidade está sendo determinada pela intervenção do capital sobre o espaço, com efeito também sobre a vida cotidiana e dinâmica geral da cidade.

Assim, essas elites deixam as atividades agrícolas e pecuárias e passam a atuar no mercado imobiliário local, parcelando suas fazendas e transformando-as em condomínios fechados, constituindo incorporadoras e construtoras. Utilizam também estratégias de benfeitorias de embelezamento paisagístico e implementação de infraestrutura urbana no entorno dos empreendimentos com a construção de praças e jardins, vias de acesso e, no caso do Condomínio *Alfa Parque*, com construção de um viaduto exclusivo com o objetivo de fazer a ligação do condomínio com a cidade. Isto porque a rodovia BR-101 corta o acesso com a cidade e o condomínio.

Nesse ponto, cabe uma reflexão sobre o fato desses empreendimentos constituírem ou não a cidade. Mattos (2006), ao abordar os temas da modernização capitalista e da transformação metropolitana, diz que, levando em consideração as configurações recentes das cidades, a definição de cidade já não dá conta da realidade que se estabelece e precisa ser ressignificada. Indaga se os termos “não-cidade “ ou “pós-cidade” não seriam mais apropriados para a atual configuração das cidades, admitindo a possibilidade do fim da cidade nos moldes tradicionais.

Os termos “não-cidade “ ou “pós-cidade” indicam tensionamentos em relação ao conceito de cidade tradicional, decorrente da ação dos agentes urbanos e das consequentes mudanças pelas quais as cidades, inclusive as cidades médias, e não apenas as metrópoles, como é o caso de Santo Antônio de Jesus, estão passando na atual fase do capitalismo e mediante atuação dos agentes imobiliários na produção do espaço, através da implantação de condomínios residenciais horizontais fechados e da promoção de espaços dispersivos e autossegregados.

Na produção de espaços dispersivos, uma das estratégias utilizadas pelos agentes imobiliários é o *marketing* de vendas dos empreendimentos. As campanhas publicitárias utilizadas no setor imobiliário são robustas e atraentes, possibilitando diversas leituras e abordagens. Os anúncios e propagandas imobiliários veiculados em diversos meios — tais como internet, rádios, outdoor, revistas, blogs, tv, dentre outros — abordam valores do universo de habitar, do morar bem e são pensadas por profissionais especializados em *marketing* que atuam a serviço da indústria imobiliária.

Caldeira (2000, p.264) afirma que “os anúncios imobiliários constituem uma boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar”. Assim, os possíveis moradores são envolvidos pela comunicação midiática de forma inconsciente, subliminar e são atraídos e seduzidos pela associação da moradia com segurança, status social, estilo e qualidade de vida e felicidade.

Nesse contexto, os agentes imobiliários de Santo Antônio de Jesus, utilizando desse recurso, elaboram e aplicam um plano de *marketing* de vendas. Um dos aspectos de *marketing* mais utilizado em Santo Antônio de Jesus para venda de condomínios fechados é o da segurança, conforme menciona Santos,

[...] o grande *marketing* é tanto a venda da segurança, num contexto em que se estereotipa a violência social, quanto a aumento do valor, pois, como no caso mais impressionante da Bahia que é Santo Antônio de Jesus, os outdoors escancaradamente externam que “se deve comprar um terreno no condomínio porque ele valorizou 80% em menos de um ano”, ou seja, o reforço do mercado de terra urbana pela valorização, por si, perdendo de vista completamente a concepção e a produção da moradia como valor de uso. (SANTOS, 2010, p. 64).

O fenômeno da proliferação de condomínios e estratégias dos agentes imobiliários de Santo Antônio de Jesus é tratado pelo autor como o “caso mais impressionante da Bahia” (SANTOS, 2010, p. 64), onde o valor de troca supera a concepção de moradia como valor de uso, trazendo evidências de que os agentes imobiliários de Santo Antônio de Jesus também utilizam a propaganda da valorização imobiliária para atrair compradores.

O argumento da segurança e tranquilidade compõe alguns dos discursos mais utilizados na estratégia de venda dos condomínios e loteamentos residenciais fechados. Mota (2008) afirma que a violência urbana é colocada em evidência e o motivo para a oferta de segurança murada em condôminos com infraestrutura e localização com a proximidade com a natureza.

Os agentes imobiliários utilizam como contraponto ao discurso da insegurança de viver na cidade — negando a cidade — a venda da ideia da segurança na vida intramuros. Essas características também foram reforçadas nas falas dos entrevistados durante a pesquisa e são exemplificadas na figura 7.

**Figura 7 – Marketing:** Lazer e segurança em condomínios em Santo Antônio de Jesus, 2021



Fonte: Facebook Alpha Parque, 2020.

Também constitui uma das estratégias dos agentes imobiliários, a utilização da lógica da escassez de áreas de moradias no centro da cidade. Esse é um dos argumentos utilizados pelos agentes imobiliários para conseguir implantar novos empreendimentos habitacionais para além das áreas urbanas.

Outra estratégia é dividir o condomínio em etapas ou subcondomínios, pois assim podem investir os lucros das vendas das primeiras etapas nas próximas

etapas. Essa estratégia funciona como uma espécie de “efeito dominó”, na qual se lança um empreendimento em uma primeira etapa para valorizar as outras e vender mais caro que a primeira.

Também utilizam a estratégia do modo de vida associado à natureza, o que pode ser evidenciado nos próprios nomes dos empreendimentos, considerando-se que dos mais de cinquenta condomínios erguidos em Santo Antônio de Jesus, mais da metade (30) possui em seus nomes alguma referência ao modo de vida associado com a natureza, como pode ser evidenciado abaixo.

**Quadro 11** - Condomínios associados com a natureza, Santo Antônio de Jesus, 2021

1. Cond. Alpha Parque Recôncavo	<b>2. Cond. Moradas do Parque</b>
3. Cond. Arvoredo Castanheira	4. Condomínio Parque São Jose
5. Condomínio Arvoredo Laranjeira	6. Cond. Village dos Pinheiros
7. Condomínio Brisas do Leste	8. Cond. Horto Vile Residence
9. Condomínio Bunganville	10. Condomínio Jardim Botânico
11. Condomínio Valle Verde	12. Condomínio Ao Nascer do Sol
13. Condomínio Verde Ville	14. Cond. Canto das Árvores
15. Condomínio Cidade das Flores	16. Cond. Canto dos Pássaros
17. Condomínio Flamboyant	18. Condomínio Horto imperial
19. Condomínio Bosque Itália	20. Condomínio Jardim Imperial
21. Condomínio Chácara Suíça	22. Condomínio Pôr do Sol
23. Condomínio Encontro das Águas	24. Cond. Solar da Primavera
25. Condomínio Horto Barcelona	26. Condomínio Vale do Luar
27. Condomínio Jardim Europa	28. Cond. Vila das Palmeiras
29. Condomínio Mirante do Vale	30. Condomínio Lotus Residencial

Fonte: Elaborado por MELO, 2021

Como estratégias para conquistar novos clientes são enfatizadas a qualidade de se viver em um condomínio fechado distante da cidade, tais como: oferta de espaço de convívio em meio à natureza e o verde, que proporciona descanso e diversão, longe da agitação e barulho da cidade. Sobre o uso da natureza na venda dos empreendimentos residenciais fechados, Carlos (1994) destaca:

Como convencer uma parcela da população de alta renda a abandonar a metrópole, aumentar os seus custos e tempo de

deslocamento, bem como os seus gastos para a manutenção da residência? “Vendendo o verde”. Criando a necessidade do consumo de espaços verdes, de uma vida saudável longe da poluição e embolsando lucros fantásticos. (CARLOS, 1994, p. 3).

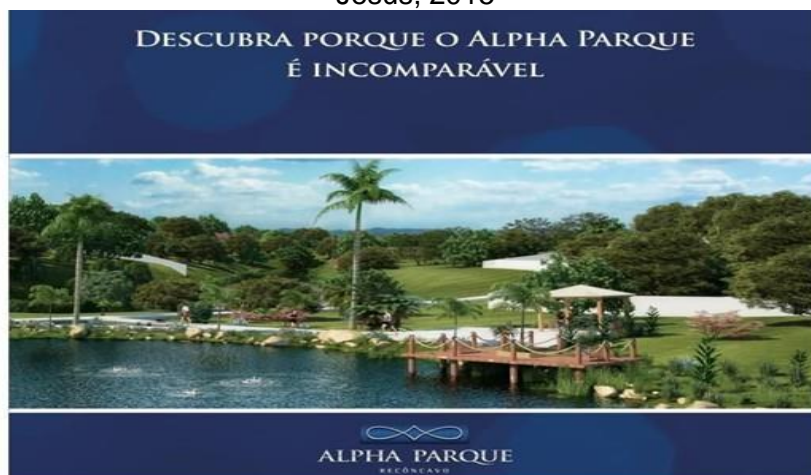
Assim, o verde é utilizado como estratégia, enfatizando uma qualidade de vida, um modo de viver de forma tranquila e feliz, um local em que as crianças podem brincar e viver em um lugar seguro e com excelente infraestrutura em espaço exclusivo com jardins, parques e áreas de convivência entre os moradores; oferta de privacidade para os moradores, mas sem perder a vida social; possibilidade do morador poderá construir a cada dos sonhos em terreno próprio, dentre outros, como podem ser observadas nas figuras 8 e 9.

**Figura 8** – Propaganda do Complexo Arvoredo Master Residente, Santo Antônio de Jesus, 2018



Fonte: Facebook Spring Incorporadora, 2018.

**Figura 9** – Propaganda do Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus, 2015



Fonte: Facebook Alpha Parque, 2015.

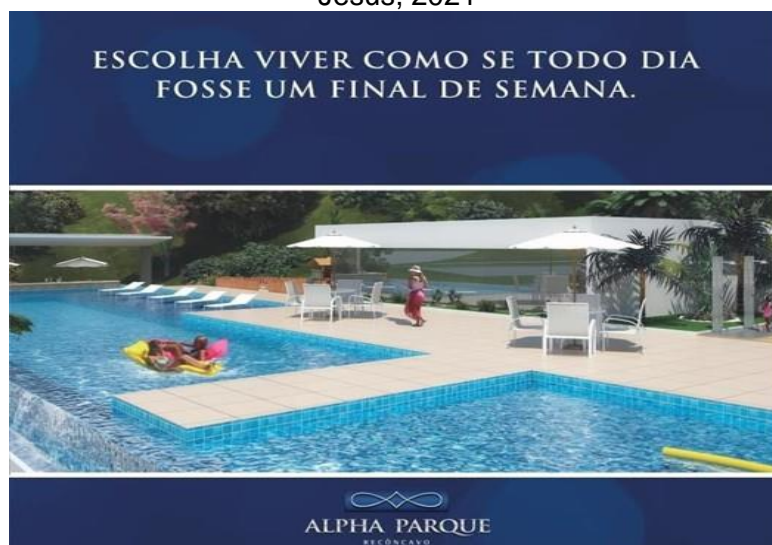
**Figura 10** – Estrutura de lazer em condomínios em Santo Antônio de Jesus, 2021



Fonte: Facebook Spring Incorporadora, 2018.

A estrutura de lazer (Figuras 10 e 11) é vendida por meio do discurso de que nos empreendimentos o morador também encontra alegria, diversão, saúde e qualidade de vida sem precisar sair do condomínio, isso porque, são dotados também de infraestrutura completa de lazer, com piscinas com bordas infinitas, decks molhados, áreas de festas (clube social), salões de jogos, ciclovias, espaço fitness, campos de futebol, espaço gourmet, brinquedoteca, parque infantil, quadras poliesportivas, salas de cinema, dentre outros. Assim, oferecem aos novos moradores estrutura que promovem diversão, descanso e a ideia de um viver bem e feliz.

**Figura 11** –Estrutura de lazer e segurança em condomínios em Santo Antônio de Jesus, 2021

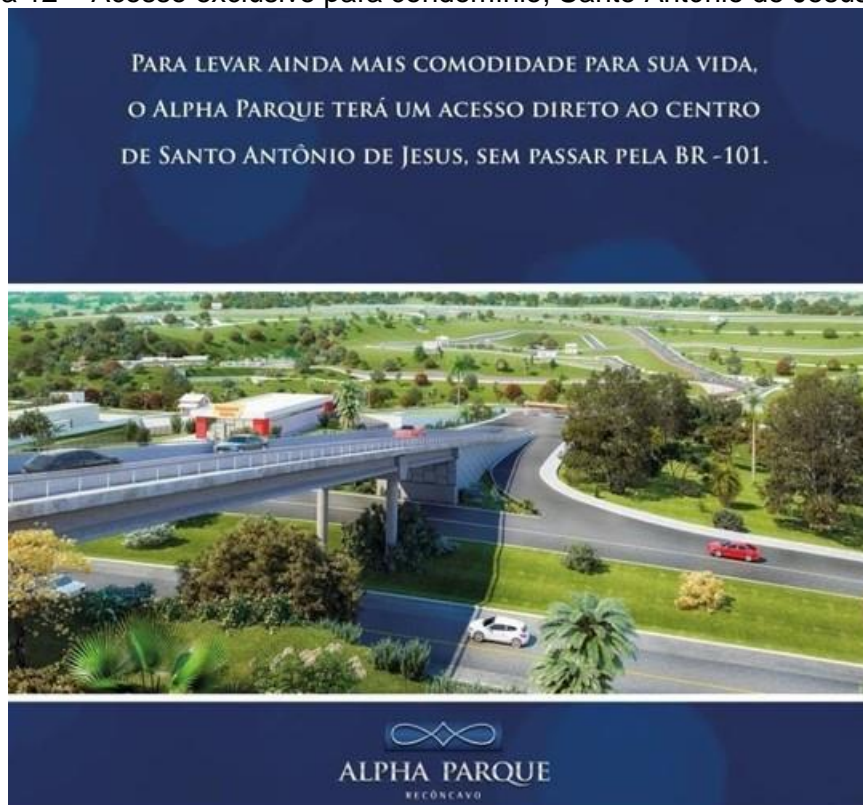


Fonte: Facebook Alpha Parque, 2015.

A mobilidade e acessibilidade aparecem como a possibilidade de trafegar sem maiores problemas dentro do condomínio com veículos automotores, motocicletas, bicicletas ou mesmo a pé sem nenhum problema com a oferta de ruas largas e locais espaçosos em meio a um ambiente verde, tudo isso associando-se aos fatores tranquilidade, liberdade e segurança.

A mobilidade urbana é usada como estratégia de redução de distância entre o centro urbano e os empreendimentos residenciais. Na figura 12, observa-se o Condomínio Alpha Parque destacando o acesso exclusivo, por viaduto próprio, encurtando a distância do empreendimento com o centro da cidade. (FIGURA 12)

Figura 12 – Acesso exclusivo para condomínio, Santo Antônio de Jesus, 2015



Fonte: Facebook Alpha Parque, 2015.

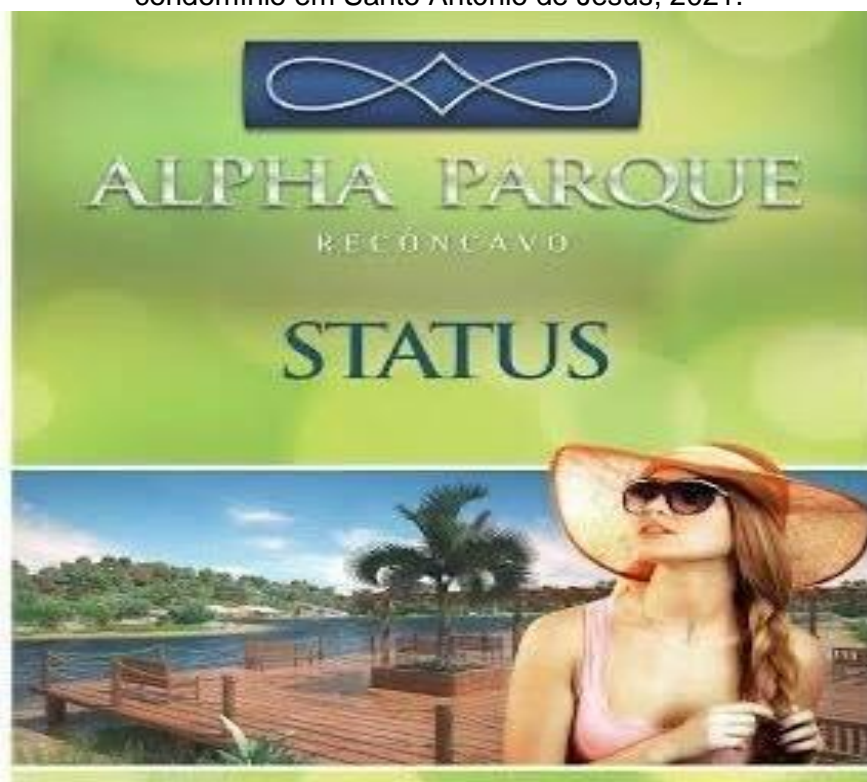
Já a “exclusividade” é colocada pelos agentes imobiliários como elemento que determina status, um diferencial de classe social e de riqueza (Figuras 13 e 14). O discurso da exclusividade pauta-se no desejo em viver entre pessoas seletas, em local afastado da movimentação, barulho e das relações da cidade.

**Figura 13** - A exclusividade como estratégia de *marketing* em venda de lotes em condomínio em Santo Antônio de Jesus, 2021



Fonte: Facebook Spring Incorporadora, 2020.

**Figura 14**– O status como estratégia de *marketing* de vendas de lotes em condomínio em Santo Antônio de Jesus, 2021.



Fonte: Facebook Alpha Parque, 2013.

Em suma, os agentes imobiliários de Santo Antônio de Jesus utilizam discursos e estratégias para produzir novos modos de viver baseados no conforto, tranquilidade, exclusividade, privacidade e segurança; sendo determinantes na comercialização dos empreendimentos.

Importante frisar que a maioria dos agentes imobiliários de Santo Antônio de Jesus não comercializa os imóveis prontos para morar, e sim, as unidades autônomas de terrenos (lotes), com infraestrutura intramuros. As residências são construídas posteriormente pelos proprietários das unidades autônomas de terrenos que na construção e, posteriormente, devem seguir parâmetros e regramentos exigidos pelos empreendimentos aos moradores abrangendo as normas e restrições para aprovação e construção de obras das casas de acordo com projeto conceitual do condomínio.

Como exemplo, em conformidade com as normas gerais do Condomínio Alpha Parque Recôncavo (ALPHA PARQUE RECÔNCAVO, 2014), dentre as regras exigidas pelos condomínios residenciais para construção estão:

- Os lotes terão destinação unifamiliar, possibilitando a construção de apenas uma residência por lote e vedados o uso para fins comerciais, serviços, industriais ou quaisquer outros, que não seja o residencial.

- A área de construção deve obedecer ao parâmetro máximo do coeficiente de aproveitamento igual 80% nos lotes, a área de projeção sobre o Imóvel não poder ser superior a 40% da área do respectivo Imóvel nos lotes e a 50% da área do respectivo Imóvel e a área permeável do Imóvel deverá ser de no mínimo 30,00% (trinta por cento) nos lotes.

- Os recuos nos lotes são padronizados: frente de 7,00m; laterais de 1,5m e fundo de 4,0m, o gabarito máximo de altura e de dois pavimentos para casas ou sejam altura máxima é de 8,00m e um pavimento para edículas a altura máxima é de 4,0m, sendo que a área construída máxima da edícula será de 30,00m<sup>2</sup>, o uso de gradil metálico e permitido apenas para os lotes cujo limite de fundo se confronta com as áreas verdes do empreendimento, com altura máxima de 2,10m.

Os muros internos entre as casas são padronizados: nas laterais com altura máxima de 2,10m, observando o recuo frontal de 7,0 de fundo deve-se observar o muro de fechamento do loteamento que deve ter om altura máxima de 2,50m. Os mesmos deverão ser sempre revestidos em ambos os lados, salvo se utilizados materiais que esteticamente dispensem revestimentos.

As cercas vivas ou cercas de madeira também devem obedecer a uma padronização: no limite frontal e nas laterais, observando o recuo de 7,0 metros, com altura máxima de 1,20m, podendo ser estruturadas com telas. A construção e manutenção do passeio na frente das unidades autônomas serão executadas pelos proprietários destas, obedecendo ao projeto padrão do referido condomínio. (ALPHA PARQUE RECÔNCAVO, 2014 p. 46-47)

No Complexo Arvoredo Master Residence, as regras são similares às mencionadas acima.

De modo geral, nos empreendimentos residenciais fechados, existem regras de construção que devem ser seguidas pelos novos moradores, ou seja, um modelo de luxo arquitetônico próprio das classes altas com casas amplas, belas fachadas, ambientes internos espaçosos, bem mobiliadas e decoradas, cercadas de paisagismo, ou seja, dotadas de *design* diferenciado como uma das formas de se distinguir dos tipos de casas construídas pelas classes populares e manter a exclusividade e o “status”.

#### 4.1.1. As etapas de implantação e comercialização dos condomínios e loteamentos

Os agentes imobiliários têm responsabilidade direta na transformação da terra em mercadoria, pela incorporação e financiamento, ou seja, pelos investimentos para a aquisição do terreno e construção do empreendimento; o estudo e viabilização técnica da construção e finalmente a comercialização desta nova área urbana (CORRÊA, 2004). Neste tópico são esboçadas as principais etapas para a implantação e comercialização dos empreendimentos, que também se expressam na dinâmica de mercado em Santo Antônio de Jesus.

Do ponto de vista mercadológico, uma das etapas iniciais do empreendimento dos condomínios fechados horizontais é o estudo preliminar de mercado e a análise de viabilidade do empreendimento. A julgar pelo número de condomínios existentes na cidade de Santo Antônio de Jesus, o mercado local é bastante vantajoso para os agentes imobiliários. Assim, um dos objetivos dessa etapa é a identificação do terreno, localização e o estudo de sua potencialidade enquanto empreendimento residencial e do perfil dos compradores.

Em outras palavras, na fase de estudo de mercado, os agentes imobiliários analisam se os produtos a serem ofertados no mercado imobiliário têm demanda, assim como também avaliam as mudanças sociais, as tendências, rendas, preferências, potencial da cidade de crescimento e entorno, equipamentos urbanos como shoppings, novos empreendimentos etc., clientes com potencial de compra (RODRIGUES, 2006). Grande parte dos empreendimentos residenciais erguidos nas duas últimas décadas na cidade de Santo Antônio de Jesus têm como público-alvo clientes oriundos das classes médias e altas, e mais recentemente, começaram a surgir empreendimentos de condomínios de lotes destinados à população de menor renda<sup>31</sup>.

Alguns autores como Hirschfeld (1998) consideram essa etapa de estudo de viabilidade, ou seja, de avaliação de um projeto a ser implantado considerando os aspectos administrativos, jurídicos, técnicos, comerciais e financeiros, uma das mais relevantes, visto que os empreendimentos imobiliários são complexos e envolvem altos riscos.

Kupski (2018), que aborda o tema em perspectiva mercadológica, expõe que os agentes imobiliários fazem uma análise da viabilidade econômico-financeira, considerando todos os aspectos envolvidos no negócio, como por exemplo, questões ambientais, taxas de juros, demanda, tempo de vendas, custo x preço de vendas, legislação, registros, dentre outros, buscando verificar se os projetos produzirão taxas de retorno adequadas, comparando-se os custos e receitas gerais, ou seja, a lucratividade.

A segunda etapa da fase de implantação é a aquisição da gleba, sendo a lógica predominante a localização favorável, aquisição por baixo preço, a ponderação na realização de beneficiamentos e venda dos lotes valorizados pela urbanização, auferindo lucros. A escolha do local onde o empreendimento será implantado constitui uma etapa importante do processo.

Corrêa (2011) afirma que a seletividade espacial é uma das características da ação dos promotores imobiliários. Isto porque estes não fazem investimento dos

---

<sup>31</sup> A exemplo do loteamento Horto Vile Residencial, localizado no bairro do Cajueiro, e do Loteamento Cidade Nova, no Bairro Barro Vermelho.

seus capitais em toda a cidade, e sim de forma seletiva, ou seja, apenas em alguns locais que apresentam condições adequadas para a reprodução do seu capital. Assim, existe uma tendência de os agentes imobiliários evitarem locais já ocupados por populações pobres ou áreas sujeitas a riscos ambientais. Quando essa seletividade ocorre de forma conjunta entre os agentes imobiliários com o apoio da ação do Estado, ocorrem as condições perfeitas para a produção de empreendimentos mais valorizados, do ponto de vista mercadológico. Entretanto, essa situação provoca diversas consequências de ordem social, espacial, ambiental e econômica que atinge a coletividade, principalmente as camadas mais baixa da população.

A terceira etapa diz respeito ao processo de incorporação de condomínios ou desenvolvimento do produto. Segundo Kupski (2018), esse é um processo que converte necessidades dos clientes em informação para que um produto possa ser produzido. Assim, nessa fase, com base nos estudos de viabilidade técnica e econômica realizados na prospecção do novo negócio, e de posse do terreno, serão projetados os valores de venda do produto com vistas a atrair os clientes.

Nessa fase levantam-se informações importantes do local e do entorno onde será implantado o empreendimento, buscando mitigar problemas e buscar soluções e parcerias, a fim de garantir a viabilidade do empreendimento. Assim, são levantadas as legislações: municipais, ambientais e relativas aos condomínios; o plano diretor municipal; estudos do entorno, tipologia e sondagem do terreno, dentre outros, além de informações necessárias à verificação da sua viabilidade física, técnica, e econômico-financeira e legais.

Todos os esforços são realizados para atrair os futuros compradores do empreendimento, desde a fase inicial. Na sequência é projetado o padrão desejado para o empreendimento, buscando a comercialização dos lotes por preços vantajosos e a satisfação dos futuros clientes. Projeta-se a implantação de clubes com áreas de lazer, piscinas, salões de festas, academias, salas de jogos, lagos, parques, paisagismo, quantidade, tamanhos e posicionamento dos lotes, acesso do condomínio com a otimização ou construção das vias de acesso e circulação, acessos e passeios, sistemas de segurança, acessibilidade etc.

A quarta etapa é a legalização do projeto e aprovação das documentações técnicas nas secretarias municipais responsáveis. Kupski (2018) afirma que “a fase de aprovação legal exige um excelente relacionamento da equipe técnica com a Prefeitura para discutir aspectos e exigências da legislação local com o objetivo da obtenção do alvará de construção.”

O bom relacionamento com o poder estatal local de Santo Antônio de Jesus foi mencionado por todos os agentes imobiliários entrevistados nesta pesquisa, de modo que podemos concluir que o poder público municipal legitima as ações dos agentes imobiliários, seja viabilizando aparato legal, institucional, estrutural ou pelas ações ligadas às concessões de privilégios. No processo recente de construção de condomínios residenciais fechados no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus a dinâmica que se estabelece baseia-se na atuação dos agentes imobiliários que utilizam do poder estatal para legitimar as ações imobiliárias na cidade. Isso ficou evidenciado no próprio número de empreendimentos existentes e nas falas dos entrevistados.

Desse modo, no que se refere ao diálogo com a prefeitura municipal, um dos agentes imobiliários afirma que mantém uma boa relação com o poder público e que “conversa com a prefeitura” para que os empreendimentos sejam implantados. Ainda, segundo o entrevistado, o processo de aprovação de um novo empreendimento na prefeitura se dá a partir do momento que se tem um projeto do empreendimento a ser lançado:

A partir do momento que se tem um projeto do empreendimento a ser lançado, a gente tem uma planta que é aprovada pela incorporadora, aí **parte-se para a conversa com a Prefeitura**. E é registrada a partir do momento em que você tem todas as licenças, todas as aprovações para depois ser registrada. (ENTREVISTADO 11, 2021, grifo do autor)<sup>32</sup>

Todos os representantes de incorporadoras entrevistados em Santo Antônio de Jesus afirmam ter um excelente relacionamento com a prefeitura e não ter encontrado dificuldades nessa fase.

A gente tem um bom relacionamento, procura atender, fazer tudo direitinho, a gente tem por regra seguir todas as normas. Então a gente não faz nada errado. Pelo contrário, procura fazer até um pouco mais. Mas essas coisas são burocracia. Passa por um

---

<sup>32</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

setor, depois por outro.... (ENTREVISTADO 09, 2021)<sup>33</sup>

Na visão da própria administração municipal, a relação com as incorporadoras é bastante tranquila:

É importante para o município tentar atender da melhor forma possível para que tudo possa ser transparente de maneira profissional. Se assim atende as leis e quem não atende precisa refazer seu estudo. (ENTREVISTADO 13, 2021).<sup>34</sup>

Conforme pode ser observado na fala dos entrevistados, os processos de aprovação dos empreendimentos pela Prefeitura são realizados de forma relativamente fácil para os agentes imobiliários. Sobre esse aspecto Santos (2020) diz que nos processos de aprovação dos empreendimentos de condomínios fechados, para os agentes imobiliários até a informalidade é permissível pelo poder estatal. E, conforme menciona, a prefeitura “têm organizado em suas estruturas administrativas órgãos específicos para atender os requisitos técnicos, legais e jurídicos. De acordo ao poder público, os grandes empreendimentos imobiliários são sempre regulares” (SANTOS, 2020, p.112).

A quinta etapa é o registro do empreendimento que é realizado no Cartório de Registro de Imóveis, cuja documentação a ser apresentada varia de acordo com o tipo de empreendimento que está sendo implantado.

Em Santo Antônio de Jesus, os incorporadores entrevistados não apresentaram dificuldades no processo de registro dos respectivos empreendimentos nos dois cartórios de registros de imóveis da cidade. Apenas queixaram-se da demora na expedição dos documentos, conforme a fala do Entrevistado 9: “O que agora está causando uma certa perda de tempo é o cartório. O cartório, eu não sei, eles têm pedido muita coisa.” (...) eles criam muita burocracia”. (ENTREVISTADO 09, 2021)

Quanto à etapa de comercialização, após registro do empreendimento, o mesmo está liberado para ser lançado no mercado. Diversas são as estratégias de lançamento utilizadas pelos empreendedores orientados pelos profissionais de

---

<sup>33</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

<sup>34</sup> Secretário de Infraestrutura de SAJ.

propaganda, *marketing* e vendas com o objetivo de atrair compradores e investidores.

Dentre as estratégias, registra-se o evento de pré-lançamento ou de lançamento dos empreendimentos, envios de mala direta para potenciais compradores. No pré-lançamento dos condomínios fechados, principalmente aqueles direcionados ao público de alta renda, são realizados coquetéis e apresentações com uso de tecnologias de simulação dos espaços, destacando-se os diferenciais do empreendimento, na busca de atrair clientes e investidores (Figura 15).

**Figura 15** - Evento de lançamento de Condomínio Arvoredo Laranjeira, Santo Antônio de Jesus, 2015.



Fonte: Facebook Spring Incorporadora, 2015.

Registra-se também a presença de políticos na entrega das obras de infraestrutura dos empreendimentos, como, por exemplo, a inauguração de uma parte do viaduto construído pelo condomínio Alpha Parque Recôncavo. Um dos blogs de notícias da cidade destacou a presença de autoridades políticas municipais (prefeitos e vereadores), estaduais e federais (deputados e senadores), demonstrando a força dos agentes imobiliários locais. (Figura16).

**Figura 16**—Inauguração do viaduto de ligação exclusiva ao Condomínio Alpha Parque Recôncavo ao centro da cidade, 2019.



Fonte: Blogdovalente, 2019.

Quando indagados sobre quem define os lançamentos, preço de venda, e comercialização, o entrevistado respondeu: “É a própria empresa. A gente tem um escritório em Santo Antônio, que se dedica a parte de venda. Tem um corretor que é ligado, é da família e ele distribui para outros corretores” (ENTREVISTADO 09, 2021).

Além disso, como estratégia de *marketing* também são montados *stands* de vendas no local do empreendimento e em pontos estratégicos como shoppings e locais de grande circulação. Utiliza-se a mídia local e regional para anunciar os empreendimentos nos meios de comunicação de massa como rádio, blog de jornalismo (muito comum na cidade), anúncios em outdoor, redes sociais, dentre outros, com o objetivo de atrair compradores.

#### **4.2. “Condomínios-clubes” uma das características dos empreendimentos de alto padrão recentes e da promoção de espaços dispersivos**

Neste item apresenta-se a análise de dois complexos residenciais - os condomínios Alpha Parque Recôncavo e seus subcondomínios e o complexo Arvoredo Master e Residence. Esses empreendimentos foram escolhidos por melhor expressarem a configuração do espaço dispersivo em Santo Antônio de Jesus, bem como por constituírem os maiores empreendimentos da cidade em número de lotes comercializados, e serem destinados às classes média e alta.

Uma das principais características dos condomínios recentes em Santo Antônio de Jesus é a horizontalidade, ou seja, são condomínios horizontais fechados, localizados em zonas de baixa densidade populacional, implantados em áreas de vegetação extensa com características rurais; grande número de lotes com tamanhos variados, sendo os menores de 300m<sup>2</sup>, podendo chegar a 1000m<sup>2</sup>; com implantação em etapas e ação intensiva de *marketing*, buscando diferenciá-los dos demais existentes na cidade.

Alguns dos novos condomínios, tais como os empreendimentos analisados, dispõem de uma estrutura compatível com o que os empreendedores denominam de “condomínio-clubes”.<sup>35</sup>A definição de condomínio-clubes está associada aos empreendimentos residenciais que privilegiam as áreas comuns, destinadas a implantação de opções de lazer, sendo um termo simbólico e estético que ajuda a demonstrar o modo de vida dessas classes sociais e uma forma de diferenciação em relação às classes mais baixas.

Percebe-se que no mercado imobiliário residencial o conjunto das áreas de lazer é um item relevante e de destaque nos informes publicitários. De modo geral, esses itens compõem os espaços comuns e representam atrativos de desejos que impulsionam as vendas dos lotes. Em Santo Antônio de Jesus, todo o complexo Arvoredo Master Residence utiliza esse conceito, a exemplo do Arvoredo Laranjeira, que é denominado como “condomínio-clubes de alto padrão” e o condomínio Alfa Parque Recôncavo e seus subcondomínios. Assim, a característica do ‘condomínio-clubes’ é uma das particularidades de alguns dos condomínios recentes destinados ao público de alto poder aquisitivo da cidade.

#### **4.2.1 Complexo Arvoredo Master Residence**

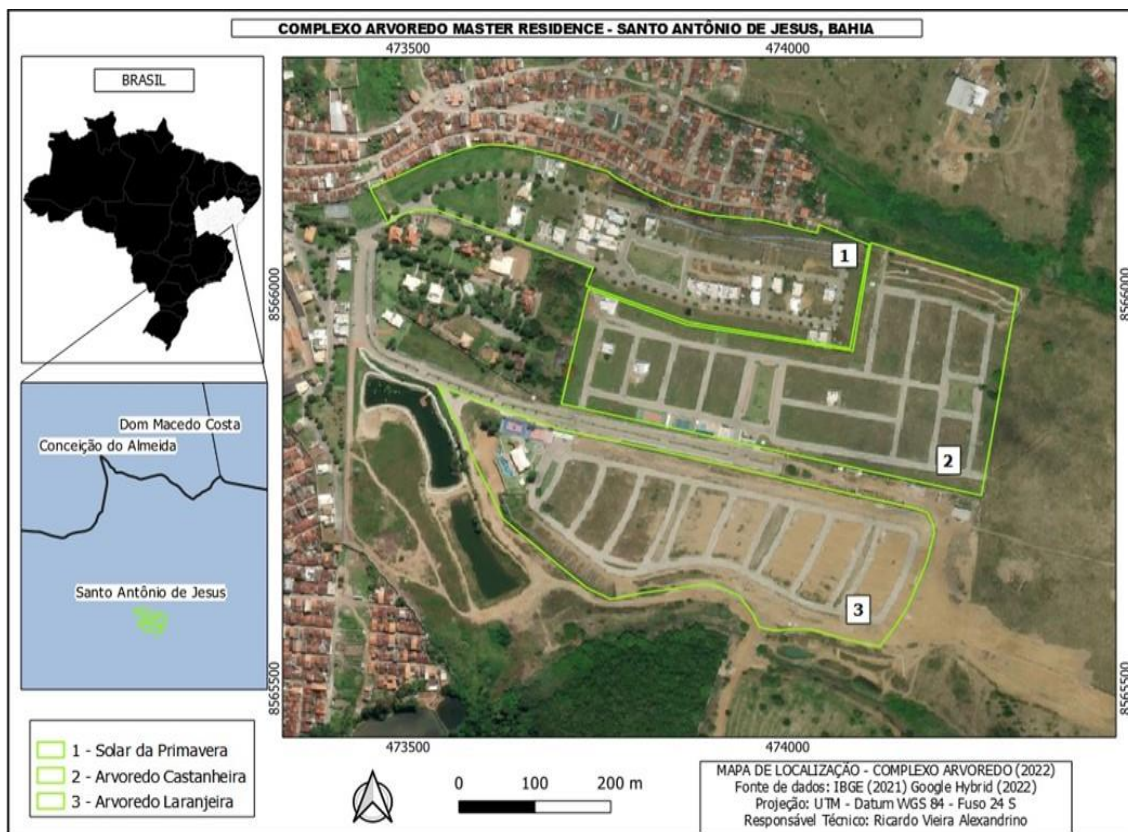
O Complexo *Arvoredo Master Residence* (Mapa 6) foi criado em 2009 e é originalmente uma empresa familiar composta por membros de uma família de

---

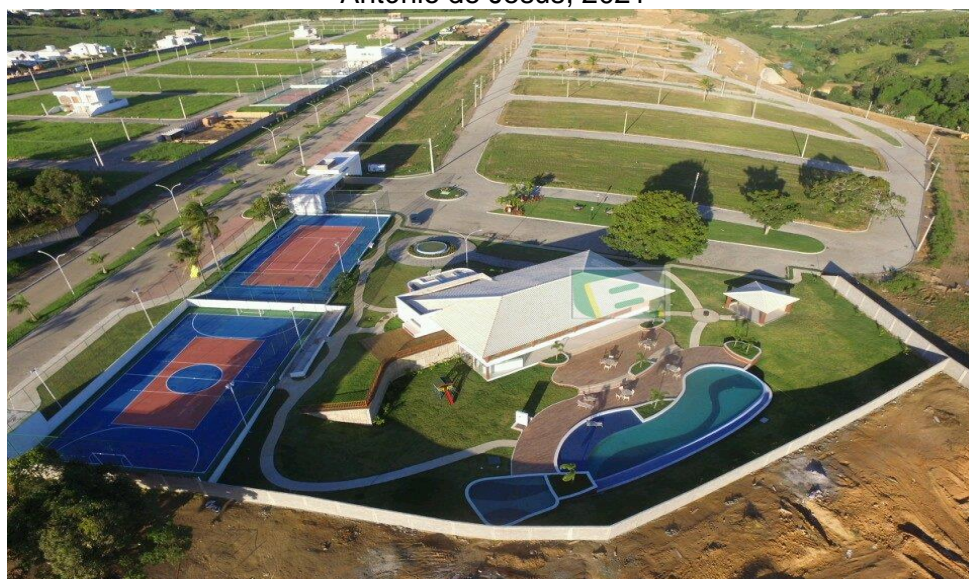
<sup>35</sup>Segundo material divulgado pelas empresas, de modo geral, esses empreendimentos oferecem portaria principal de acesso com controle 24 horas, ruas pavimentadas com infraestrutura de ruas alargadas, parques infantis, jardins, academias de ginástica (espaço *fitness*), áreas de lazer com quadra poliesportivas, campos de futebol, brinquedotecas, redarias, jardins e praças, piscina ou complexo de piscinas, salão de festas e eventos, calçadões para caminhada, ciclovias, espaço gourmet, salão de beleza, dentre outros.

Santo Antônio de Jesus, proprietários da fazenda de gado Primavera, localizada no entorno da cidade, que fazia divisa com os bairros Irmã Dulce e Nossa Senhora das Graças.

**Mapa 6** - Complexo Arvoredo Master Residence, Santo Antônio de Jesus, BA, 2022



**Figura 17** - Vista parcial interna do complexo Arvoredo Master Residence, Santo Antônio de Jesus, 2021



Fonte: SPRING INCORPORADORA, 2021.

O *Complexo Arvoredo Master Residence* é composto pelos condomínios Solar Primavera, Arvoredo Castanheira e Arvoredo Laranjeira, que juntos totalizam 496 unidades autônomas. O empreendimento se localiza cerca de 3 (três) quilômetros do centro comercial da cidade. (Quadro 12).

**Quadro 12** - Condomínios integrantes do Complexo Arvoredo Master Residence e número de unidades autônomas – Santo Antônio de Jesus, 2021

Condomínio	Nº de unidades autônomas
Condomínio Solar Primavera	111
Condomínio Arvoredo Castanheira	195
Condomínio Arvoredo Laranjeira	170
TOTAL	496

Fonte: Entrevista com representante da incorporadora e site do Arvoredo Master Residence, 2021

A família proprietária da antiga fazenda criou uma incorporadora com o objetivo de destinar as terras da fazenda aos negócios imobiliários, tomando a decisão de transformá-la em condomínio. A incorporadora pertence e é explorada por membros da mesma família e atua apenas no município de Santo Antônio de Jesus. Trata-se, portanto, de uma empresa familiar, sem associação com outras empresas imobiliárias ou instituições financeiras, realizando todo o processo de forma autônoma. O principal público-alvo da empresa são famílias da classe média alta, com renda mensal a partir de 7 (sete) salários-mínimos. Conforme pode ser conferida na fala da entrevistada:

A incorporadora surgiu em 26 de outubro de 2009. É uma empresa familiar, que nasceu de um núcleo familiar<sup>36</sup>, com diversos empresários daqui de Santo Antônio de Jesus. Ela tem origem brasileira. Santoantoniense, daqui de Santo Antônio de Jesus, Bahia; atua no município de Santo Antônio de Jesus. **A fazenda era rural com os condomínios transformou em urbano**; era fazenda, a cidade foi crescendo. (ENTREVISTADO 11, 2021, grifo do autor)<sup>37</sup>

Como informa o entrevistado, a fazenda que era distante da zona urbana, se tornou mais próxima, sendo esta uma das condições que colaboraram para a implantação do empreendimento.

<sup>36</sup> Todos os empresários da mesma família.

<sup>37</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

Sobre a percepção de mudanças da produção imobiliária nos últimos anos (2000 a 2020) em âmbito nacional, regional e local e, principalmente, na produção da própria incorporadora, a representante da incorporadora afirma que a principal “mudança foi a procura por condomínios fechados com estrutura de lotes”, e que a principal característica é a comercialização de lotes de terras com destinação residencial em condomínio fechado. Em Santo Antônio de Jesus, a maioria dos condomínios fechados horizontais possui essa característica, ou seja, são condomínios de lotes.

Nesses empreendimentos a incorporadora realiza a estrutura física do condomínio, construindo as áreas comuns, como áreas de lazer, ruas, pavimentação, portarias, muros etc. e comercializam os lotes nos quais os novos moradores construirão suas residências seguindo padrões próprios, como já explicado. Poucos ainda são os condomínios horizontais que vendem as unidades prontas para morar e os identificados<sup>38</sup> são destinados ao público de médio e baixo padrão.

Com acesso pela Av. Juracy Magalhães, o *Complexo Arvoredo Master Residence* é completamente murado, com portaria uma principal e outras portarias secundárias exclusivas em cada um dos condomínios que o compõem. Possui infraestrutura de lazer, ruas e avenidas amplas e pavimentadas, calçadão para caminhada, ciclovia, lago com píer, jardins e paisagismos etc.

O *Condomínio Arvoredo Castanheira* (Figura 18) possui área total de 106.466,90 m<sup>2</sup>, sendo 16.136,06 m<sup>2</sup> de área verde. Possui praças e bosque privativo, *dog agility* e redário. É dotado de infraestrutura de lazer com 02 (dois) parques infantis, pista de *velotro*, salão de festas com bar mobiliado e equipado, espaço *fitness*, brinquedoteca mobiliada, espaço de beleza, salão de jogos, piscina infantil e adulto, com raia para prática esportiva e *deck* molhado, quadra poliesportiva e arquibancada, quadra de tênis e acesso livre ao *Arvoredo Master*, com ciclovia, lago, área comercial e de lazer (SPRING INCORPORADORA, 2021).

---

<sup>38</sup> Identificou-se os seguintes condomínios com unidades residenciais prontas para aquisição: (1) Morada Real; (2) Azul Vile; (3) Residencial Lotus.

**Figura 18-** Condomínio Arvoredo Castanheira, Santo Antônio de Jesus, 2021



Fonte: SPRING INCORPORADORA, 2021.

O *Condomínio Arvoredo Laranjeira* (Figura 19) é considerado condomínio-clube de alto padrão, com estrutura semelhante ao *Condomínio Arvoredo Castanheira* dispondo de: salão de festas, brinquedoteca, salão de jogos, quadra poliesportiva, quadra de tênis, espaço gourmet, espaço fitness, salão de beleza, piscina adulto e infantil com *deck* molhado e borda infinita e parque infantil.

**Figura 19 -** Condomínio *Arvoredo Laranjeira*, Santo Antônio de Jesus, 2021



Fonte: SPRING INCORPORADORA, (2021)

O *Condomínio Solar da Primavera* (Figura 20) possui uma área total 52.087, 21 m<sup>2</sup>, sendo 10.199,74 m<sup>2</sup> de área verde, acesso livre ao *Arvoredo Master*, com ciclovia, lago, área comercial e de lazer e infraestrutura de lazer, duas praças, um parque infantil, quadra poliesportiva, pista e caminhada arborizada e bosque privativo.

**Figura 20** - *Condomínio Solar da Primavera*, Santo Antônio de Jesus, 2021



Fonte: SPRING INCORPORADORA, 2021.

As estratégias de comercialização dos empreendimentos são dotadas de elementos comuns a outros localizados nos grandes centros ou nas diversas cidades onde estes se encontram. São oferecidos aos novos moradores terrenos para construção “para uma simples moradia, mais uma infraestrutura de segurança e lazer em que não é possível se encontrar em outro lugar na cidade” (ENTREVISTADO 11, 2021).

Assim, o empreendimento adota a propaganda da tranquilidade e segurança em meio a natureza. “Perto do centro, você vai levar uma vida calma, sem correria, com vontade de voltar para casa, abraçar as crianças, brincar com o cachorro, ver os pássaros nas árvores e ouvi-los cantar” (ENTREVISTADO 11, 2021).

Sobre o processo de escolha do terreno para a implantação do empreendimento, a representante afirma que “o terreno onde o complexo de condomínio foi implantado era uma fazenda familiar, as terras estavam ociosas” (ENTREVISTADO 11, 2021). Deduz-se que a fazenda passou por alguma crise econômica e que em algum momento os proprietários optaram por novas formas de renda, de modo a ampliar suas riquezas. Assim, saem de suas atividades agrícolas e pecuárias e passam para o setor imobiliário, constituindo-se em incorporadoras e construtoras.

Todo o complexo foi concebido para o atendimento de público de alta renda: “quando montamos um empreendimento, nós montamos com as características do público que será atendido” de acordo com a demanda que as classes mais

altas exigem. Afala da entrevistada evidencia essa forma de compor o empreendimento a partir do perfil e expectativas da demanda:

A gente percebe nos últimos anos que essa procura tem aumentado bastante. Tanto é que o primeiro condomínio que nós lançamos não tinha essa estrutura de clube. E ultimamente os condomínios que possuem os clubes existe uma procura maior. (ENTREVISTADO 11, 2021).<sup>39</sup>

A empresa não se associou a nenhuma outra imobiliária nem instituições financeiras, sendo o capital próprio. Por esse motivo, para se inserir no mercado imobiliário da região não necessitou realizar parcerias com outras empresas. Os proprietários da terra já eram pessoas que atuavam no setor terciário na cidade e possuíam respaldo financeiro.

A incorporadora afirma dispor de uma equipe técnica pequena: “no momento nós temos um advogado e os outros, engenheiros e arquitetos, são contratados temporariamente para cada serviço, para cada incorporação que vamos fazer. ” As pessoas contratadas são do próprio município ou da região, de acordo com as necessidades da empresa. Com relação à construção, afirma que a própria incorporadora atua na realização da obra. A empresa “responsabiliza-se pela obra e geralmente nós fazemos toda a parte de infraestrutura, toda parte de ruas, de terraplanagem e a questão das obras de clube, essas coisas, nós geralmente terceirizamos com a construtora local.”

Quanto à visão da incorporadora sobre a organização territorial de Santo Antônio de Jesus, avalia que a dinâmica de expansão da cidade se dá de forma desordenada e por isso a necessidade de um controle pelos órgãos públicos. Afirma que “existe um PDDU que precisa ser mais discutido com todos os setores atualizado de maneira mais eficiente e com maior controle da Prefeitura na execução.”

#### **4.2.2 Características do empreendimento Alpha Parque Recôncavo**

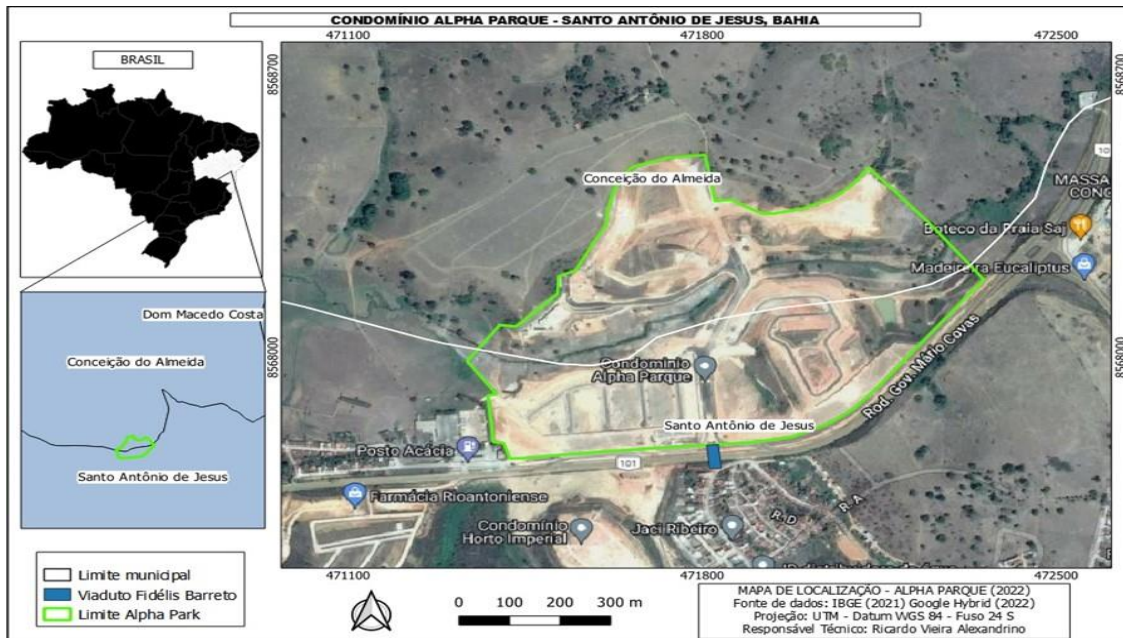
O empreendimento *Alpha Parque Recôncavo* (MAPA 7) foi fundado em 29 de novembro de 2012, sendo a empresa originária de Salvador, com sócios de

---

<sup>39</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

Santo Antônio de Jesus, ou seja, proprietários da antiga fazenda onde o empreendimento se encontra, a Fazenda Reunidas Belo Horizonte – BH.

**Mapa 7** Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus - BA, 2022



Trata-se de condomínio residencial horizontal fechado, afastado do centro da cidade, composto da oferta de lotes em duas etapas, possuindo também lotes destinados a área comercial. Sobre as características do condomínio, a representante a imobiliária afirma que:

O condomínio com conexão com a natureza, parece uma chácara, Santo Antônio de Jesus é precário de lazer e o Alfa Parque traz essa proposta, lazer, conexão com a natureza. O clube com quadra de tênis, campo de futebol, quadra poliesportiva, salão de festa, espaço gourmet, salão de jogos, brinquedoteca, parque infantil, sala de cinema, espaço zen, sauna, espaço *fitness*, piscinas, hidromassagem. Cada espaço desse é contemplado com acessibilidade para cadeirantes. (ENTREVISTADO 2, 2021)<sup>40</sup>

O condomínio está localizado a 5,1 quilômetros do centro, zona norte da cidade, às margens da rodovia BR-101, abrangendo terras dos municípios de Santo Antônio de Jesus e de Conceição do Almeida/BA. É composto por 5 (cinco) subcondomínios: *Residencial BH Residence Ville I, II, III, IV e IV*, com total de

<sup>40</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

670 unidades autônomas, com medidas variadas, sendo que as menores têm área de 360m<sup>2</sup> (Figura 21 e Quadro 13).

**Figura 21** - Planta do *Condomínio Alfa Parque*, Santo Antônio de Jesus, 2021



Fonte: ALPHA PARQUE, 2021.













**Quadro 13** - Relação dos subcondomínios integrantes do condomínio *Alpha Parque* - número de unidades autônomas por etapa, 2021

Subcondomínio	Nº de unidades
<b>1ª Etapa (MUNICÍPIO DE SANTO ANTONIO DE JESUS)</b>	
<b>Residencial BH Residence Ville I</b>	98
<b>Residencial BH Residence Ville II</b>	79
<b>SUBTOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS</b>	<b>177</b>
<b>Comercial BH Comercial Center I</b>	13
<b>Comercial BH Comercial Center II</b>	13
<b>SUBTOTAL DE UNIDADES COMERCIAIS</b>	<b>26</b>
<b>SUBTOTAL DE UNIDADES EM SAJ (RESID + COMERCIAIS)</b>	<b>203</b>
<b>2ª etapa (MUNICÍPIO DE CONCEIÇÃO DO ALMEIDA)</b>	
<b>Residencial BH Residence Ville III</b>	68
<b>Residencial BH Residence Ville IV</b>	98
<b>Residencial BH Residence Ville V</b>	171
<b>Residencial BH Residence Ville VI</b>	130
<b>SUBTOTAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS EM CONC. DO ALMEIDA</b>	467
<b>TOTAL GERAL DE UNIDADES RESIDENCIAIS</b>	<b>644</b>
<b>TOTAL GERAL DE UNIDADES COMERCIAIS</b>	<b>26</b>
<b>TOTAL GERAL DE UNIADDES</b>	<b>670</b>

Fonte: BH URBANISMO, 2021 (QUADRO ELABORADO POR MELO, ROSANA FONSECA NEIVA, 2021)

O condomínio-clubes é completamente murado e monitorado e o acesso é feito através de uma única portaria, na qual é realizada a identificação de todos os veículos e pedestres. Possui 16 (dezesesseis) itens de lazer entre parques infantis, piscina, quadra poliesportivas, campos de futebol, salões de jogos etc. (Figura 22).

**Figura 22** - Itens de Lazer do Condomínio Alpha Parque, Santo Antônio de Jesus, 202

Quadra poliesportiva	Quadras de tênis	Sala de cinema	Parque infantil
			
Espaço fitness	Hall social	Salão de jogos	Campo de futebol society
			
Brinquedoteca	Clube social Piscina	Ruas largas e ciclovía	Espaço gourmet
			
FONTE: ALPHA PARQUE, 2022.			

Dos 760 lotes, 26 (vinte e seis) são lotes comerciais localizados próximos a via marginal da rodovia BR-101, com áreas que variam de 984 m<sup>2</sup> a 1.100 m<sup>2</sup>, destinados ao comércio varejista, indústrias não poluentes e concessionárias de serviços, voltados para o fluxo de pessoas que trafegam diariamente na rodovia BR 101. Os primeiros moradores já estão residindo no empreendimento e existem casas em construção, porém, a maioria dos lotes residenciais ainda não estão edificadas (Figuras 23 e 24), assim como os comerciais, que ainda estão todos vazios.

**Figura 23** - Vista da portaria do *Condomínio Alfa Parque Recôncavo*, Santo Antônio de Jesus – 2021



Fonte: ALFAPARQUE, 2021 (divulgação).

**Figura 24** - Vista do Condomínio Alfa Parque Recôncavo, Santo Antônio de Jesus – 2021



Fonte: ALFAPARQUE, 2021 (divulgação).

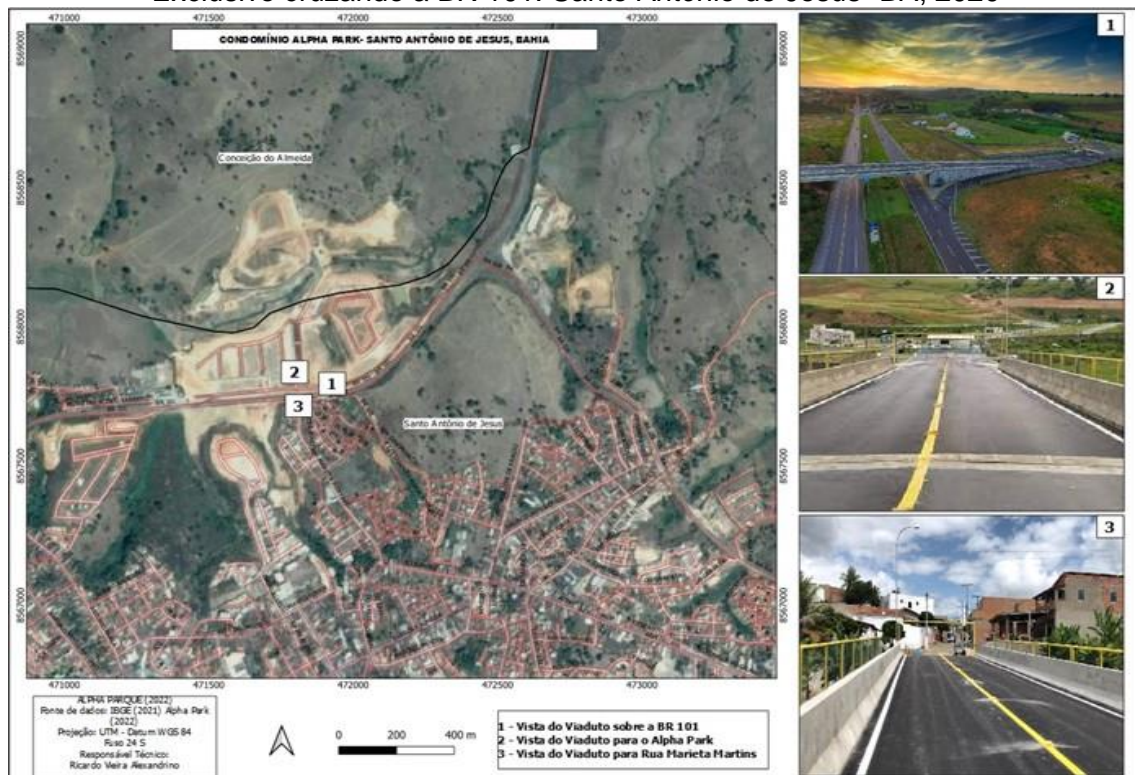
Sobre a escolha do terreno para construção do empreendimento Alfa Parque informou que o projeto foi idealizado pelos donos da Fazenda Belo Horizonte - BH, a partir da percepção do crescimento e desenvolvimento que a cidade de Santo Antônio de Jesus terá a partir da construção da futura ponte que Salvador-Itaparica. Essa ligação, segundo a entrevistada, encurtará a distância entre a cidade e a capital e aumentará o fluxo na cidade, tanto de carros quanto de pessoas.

Quanto aos recursos financeiros, na primeira etapa, segundo a entrevistada, a incorporadora firmou parceria com uma agência financeira. Porém, na segunda, o empreendimento está sendo implantado com recursos próprios. A incorporadora possui um único empreendimento que é o *Alfa Parque Recôncavo*, contando com pessoas contratadas e outras terceirizadas, sendo o corpo técnico de fora da cidade. Para a realização da obra foram criadas duas construtoras, sendo ambas formadas por sócios comuns com a incorporadora.

O condomínio está afastado da mancha urbana atual, sendo cortado pela rodovia BR-101. O acesso ao condomínio pode ser feito pela via marginal à BR-101, ou por meio de viaduto exclusivo que foi construído, possibilitando a ligação direta

com a cidade, como pode ser observado na Figura 25. Vale ressaltar que, além da condição de fronteira entre dois municípios, a sua escala e morfologia pouco dialogam com a configuração urbanística da cidade. Como informa a propaganda “único condomínio do país a contar com um viaduto exclusivo” (BLOGDOVALENTE, 2019, BA).

**Figura 25** – Vista parcial do *Condomínio Alpha Parque Recôncavo* e do Viaduto Exclusivo cruzando a BR 101. Santo Antônio de Jesus -BA, 2020



Esta situação ilustra como o espaço urbano tem sua produção vinculada aos interesses dos agentes imobiliários, de modo que a transformação e o uso do solo são determinados por esses agentes que exercem grande influência sobre o seu entorno, transformando os espaços naturais em espaços imobiliários, atribuindo-lhes novos usos de grande valor econômico.

Conforme demonstra Corrêa (2011), a produção do espaço não é o resultado da “mão invisível do mercado”, tampouco da ação de um Estado visto como entidade supra orgânica, ou de um capital abstrato que emerge das relações sociais. Longe disso, a produção do espaço é consequência “da ação de agentes sociais concretos, históricos, dotados de interesses, estratégias e práticas espaciais próprias, portadores de contradições e geradores de conflitos entre eles mesmos e com outros segmentos da sociedade” (CORRÊA, 2011, p.43).

No que se refere à clientela e ao perfil dos compradores, segundo o entrevistado 02, o empreendimento “sempre foi pensado para o público-alvo, com padrão Alphaville (de Salvador), com modificações”, sendo, portanto, voltado para a classe alta. A empresa não estipulou o valor da parcela inicial, pois “muitas vezes a pessoa chega com dinheiro em mãos. A maioria dos terrenos vendidos na primeira etapa foi à vista” e a própria incorporadora realiza os financiamentos imobiliários dos lotes, quando necessário.

A representante da incorporadora afirmou que o grupo construiu o empreendimento exclusivamente para a implantação do *Condômino Alfa Parque* e ressalta os aspectos positivos do empreendimento para a cidade, considerando que,

todo estudo foi feito para ser constituído um condomínio, era uma fazenda da família. O empreendimento gerou emprego, renda, fez um viaduto exclusivo para os condôminos. Existia na fazenda 29 famílias, que vivia em condições desumanas, sem saneamento básico, com casas precárias. Para o empreendimento acontecer, retirou as 29 famílias e foi doado casas para essas famílias. (ENTREVISTADO 2, 2021).<sup>41</sup>

O discurso da geração de emprego e renda e da melhoria que os empreendimentos trazem é o mesmo que denuncia os processos de despossessão que arrastam com eles. Como pode ser observado, famílias pobres foram retiradas do local para dar lugar ao empreendimento, utilizando o discurso de que os empreendimentos geram emprego e renda e mudam a vida das famílias, e qualificam o espaço, inclusive ao passar da condição de espaço rural para espaço urbano.

Para a implantação do empreendimento, a representante da incorporadora informou que foi levado em consideração o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano - PDDU, e ainda que a transformação de área rural para urbana foi simples:

A fazenda é de um dos sócios, fez uma carta solicitando transformação de zona rural para zona urbana, são duas inscrições. Deu entrada no cartório e fez geoprocessamento. Fez estudo no plano diretor de Santo Antônio de Jesus para criar

---

<sup>41</sup> Representante de incorporadora de SAJ

visibilidade na transformação. (ENTREVISTADO 2, 2021)<sup>42</sup>

Como pode se observar, a relação dos agentes imobiliários, junto ao poder público municipal mostra-se bastante próxima, ao ponto de um ato como a transformação de terras rurais em urbana ser realizado por meio de uma simples carta solicitando, sem nenhum questionamento de ordem legal ou entrave, o que demonstra a força e o poder dos agentes imobiliários na cidade.

Foi relatado que há um diálogo com o poder público municipal e que a relação é amigável: “teve sempre uma boa relação com o poder público municipal, o município sabia a importância do empreendimento para o município, geração de renda, IPTU, ISS. “

Quanto ao licenciamento ambiental, informou que “foi um processo bastante complicado, acredito que o problema maior na solicitação é a questão de recursos humanos no órgão.” E com relação ao saneamento e sustentabilidade destacou que “a maioria dos condomínios da cidade utiliza fossa séptica; o Alfa Parque possui sua própria rede de esgoto, que vai para estação de tratamento da Embasa, e o projeto é implantar energia solar” (ENTREVISTADO 2, 2021).

Outros representantes da incorporadora têm reclamações com relação a demora do órgão, mas verificou-se que todos os empreendimentos foram bem-sucedidos na finalização dos seus projetos.

O licenciamento ambiental tem que atender. E isso é uma das coisas que demora porque vai para a Secretaria de Meio Ambiente. A Secretaria de Meio Ambiente manda para algum outro Conselho, aí o Conselho não se reúne. Demora meses para se reunir, depois volta. Tem que atender, não tem jeito. Agora vou aprender, quando eu quiser fazer algum loteamento, eu vou começar 2 anos antes (ENTREVISTADO 4, 2021).<sup>43</sup>

No que se refere ao papel da incorporadora na produção do espaço urbano local e transformação de áreas rurais em urbanas, inclusive com o envolvimento de dois municípios, a entrevistada afirmou que a incorporadora

transformou zona rural dos dois municípios em zona urbana. Criou uma rentabilidade para ambos os municípios através do IPTU. A transformação foi tranquila, tudo que o município de SAJ fazia,

---

<sup>42</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

<sup>43</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

Conceição do Almeida também fazia. O condomínio também deixou uma grande área de preservação ambiental. (ENTREVISTADO 2, 2021)<sup>44</sup>

Nesse ponto fica bastante claro a força e o poder dos agentes imobiliários e a articulação política que envolve o setor. Estamos diante de uma situação de legalização e estabelecimento de infraestrutura para construção de um condomínio em terras limítrofes de dois municípios e que, portanto, envolve os dois municípios, sendo que um deles, o município de Conceição do Almeida, com sede a mais de 20 km de distância, necessitou da transformação da área rural em urbana para que o empreendimento pudesse se concretizar.

Contudo, o jogo de interesses se sobrepõe e sem maiores dificuldades são regulamentadas e normatizadas. Por um lado, tem-se o poder público municipal que, dentre outros motivos, interessa-se pelo aumento da arrecadação municipal decorrente da transformação de áreas rurais em urbanas, e por outro, os agentes sociais que são beneficiados diretamente, ou seja, os proprietários fundiários que conseguiram transformar suas terras antes rurais em urbanas e passaram a atuar em agentes imobiliários. Como pode ser percebida na fala do entrevistado, “a transformação foi tranquila, tudo que o município de SAJ fazia, Conceição do Almeida também fazia.” (ENTREVISTADO 2, 2021)<sup>45</sup>

Ainda segundo a entrevistada, a implantação de condomínios em área rural é positiva, pois segundo ela, “quando os condomínios respeitam a legislação ambiental e demais leis, agrega a cidade. Embeleza a cidade. Aqui no condomínio tem mais área de preservação ambiental que área construída” (ENTREVISTADO 2, 2021).<sup>46</sup>

O fato de o condomínio apresentar mais área de preservação ambiental do que área construída (55% de área de preservação) parece bastar para justificar a localização do empreendimento, e o fato dele avançar sobre o espaço rural.

Sabe-se dos impactos ambientais causados pela abertura de condomínios em áreas de baixa densidade, com o desmatamento e implantação sem os devidos cuidados, causando problemas ambientais danosos como a destruição da flora

---

<sup>44</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

<sup>45</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

<sup>46</sup> Representante de incorporadora de SAJ.

e fauna locais. Em Santo Antônio de Jesus não é incomum relatos de moradores desses empreendimentos sobre a presença de animais silvestres como cobras, sapos, escorpiões, saiaguês e corujas, dentro de suas casas; situação que indica desequilíbrio ambiental. Ressalta-se ainda, a contaminação das águas superficiais e subterrâneas, diminuição da permeabilidade do solo, dentre outros problemas.

Entretanto, os impactos negativos ao meio ambiente resultados da implantação desses condomínios são pouco considerados, pois os argumentos baseados em um novo modelo de ocupação urbana cercada por muros, distante do centro da cidade, direcionada para as elites, se sobrepõem a qualquer situação, mesmo quando se trata do meio ambiente.

## **5. CONSIDERAÇÕES FINAIS: A ATUAÇÃO DOS AGENTES IMOBILIÁRIOS E A CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO DISPERSIVO**

A presente tese teve como objetivo analisar a atuação dos agentes imobiliários na produção do espaço urbano em Santo Antônio de Jesus/BA, visando compreender como interferem na configuração da cidade, marcada por processos recentes de dispersão urbana.

O processo de urbanização de Santo Antônio de Jesus acompanhou a sua expansão econômica, que teve seu crescimento mais acentuado a partir do final da década de 1970, quando, inclusive, surgem na cidade os primeiros condomínios residenciais fechados. Inicialmente, eram erguidos próximos ao centro da cidade, entretanto, em 2010, começaram a surgir os condomínios com características dispersas. Parte dos empreendimentos recentes são implantados em antigas fazendas e com participação direta do proprietário fundiário, ou seja, sendo o mesmo que cria a incorporadora imobiliária visando auferir lucro no processo de transformação de suas terras, antes rurais, em um novo negócio, com a participação de capital local.

O comércio e prestação de serviços são a base econômica da cidade, que a partir da década de 1990 ganhou cada vez mais força e amplitude. Constatou-se que os agentes do mercado imobiliário também têm forte relação com essa condição, uma vez que os empreendimentos analisados nesta tese, têm participação de membros ligados ao setor terciário na cidade e nessa condição, possuem respaldo financeiro e conhecimento em âmbito local e regional.

Assim, a formação de grupos imobiliários de Santo Antônio de Jesus, na sua maioria, está associada à atuação de agentes locais, sobretudo de proprietários de terras, que atuam de forma articulada e independente, ou em parcerias com outros grupos de atuação mais abrangente.

A participação do poder público municipal nesses novos negócios é bastante amigável, sem indícios de qualquer objeção por parte dele, na proliferação dos condomínios horizontais fechados em áreas afastadas do centro. Esta afirmação foi evidenciada nas falas dos representantes de incorporadoras entrevistados,

assim como na própria legislação urbana disponível. Destaca-se a lei de 2014 (SANTO ANTÔNIO DE JESUS, 2014) que dispõe sobre a concessão de incentivo fiscal à implantação de projetos de loteamentos habitacionais fora do perímetro urbano, em completa discordância com a lei federal do Estatuto da Cidade (2001). Importante ressaltar que o fenômeno da produção do espaço dispersivo que ocorre em Santo Antônio de Jesus não é resultante apenas da permissividade e influência direta dessa lei, isto porque o fenômeno já ocorria antes da sua publicação, inclusive os condomínios escolhidos para análise neste estudo foram implantados em anos anteriores a referida lei.

Destaca-se ainda que a produção imobiliária de Santo Antônio de Jesus está respaldada em uma legislação desatualizada, considerando-se que o PPDU da cidade é de 2002, e até o início do presente ano completará vinte anos sem passar por revisão. Além disso, as normas e legislações urbanísticas dão suporte e incentivam a construção e comercialização dos condomínios na cidade, inclusive em áreas afastadas do centro, com o predomínio dos condomínios horizontais, sendo raro na cidade os empreendimentos residenciais verticalizados. Até o fechamento desta tese, somavam-se cinquenta e três condomínios horizontais fechados implantados na cidade, sem contar alguns que estão em fase de implantação e não foram contabilizados.

Existe em Santo Antônio de Jesus uma concentração urbana proporcionada pela própria morfologia da cidade e um crescimento urbano acentuado, de modo que os empreendimentos caracterizados como dispersos nem sempre apresentam total descontinuidade física em relação a mancha urbana; são assentados em áreas que antes eram rurais, ou seja, fazendas ou sítios. Entende-se, pois, que o fato de não apresentarem descontinuidade não significa que não haja dispersão urbana, uma vez que promovem a expansão urbana e estão localizados nas franjas urbanas, muitos deles isolados por muros.

Tomando como base os atributos apresentados, entende-se que o fenômeno da dispersão urbana cria as próprias condições para engendrar a sua reprodução, atribuindo um sentido dispersivo ao espaço e ao território (quando agrega o simbólico ao físico), condição que aqui é definida como espaço dispersivo. Esse

espaço dispersivo, que constitui o motor para a reprodução da dispersão urbana, evidencia alguns dos seus atributos e efeitos, como segue.

**Reforça uma lógica desorientadora na gestão do território.** A gestão do território é orientada pela lógica do capital imobiliário e sendo assim, o regramento é “fluido”, obedece a esses interesses e reproduz a “flexibilidade” e desorientação na gestão do território. A intensa e forte atuação dos agentes imobiliários alicerçada pela ação/omissão do Estado produz espaços dispersivos que retroalimentam e reforçam a própria dispersão urbana dentro de uma lógica que parece “escapar” ao controle do estado e ao controle social.

O planejamento urbano e a legislação urbanística, como visto, são protocolares, aparentemente sem aplicação e, portanto, as regras de uso e ocupação do solo são casuisticamente criadas, sendo a lógica espacial definida conforme interesses circunstanciais de mercado. Ao longo do trabalho, buscou-se demonstrar as artimanhas utilizadas pelos agentes imobiliários na produção do espaço urbano e de espaços dispersivos em Santo Antônio de Jesus, tais como o entrosamento dos agentes imobiliários locais com a gestão pública, com as forças políticas e empreendedoras da cidade, situação que colabora para as facilidades de aprovação rápida dos empreendimentos.

**Nega a cidade existente e tenta desmontar os sentidos de público e coletivo da cidade.** Os novos condomínios fechados são concebidos e difundidos como espaços que garantem a segurança para os moradores em relação à violência externa. São, entretanto, espaços produtores de insegurança e propagadores da cultura do medo. Quando se reflete a relação com a cidade, eles contribuem para que esta se torne cada vez mais desigual e insegura. Isto porque todos os serviços e instalações oferecidos nos empreendimentos se voltam para os moradores e áreas internas, produzindo extensas áreas muradas, tornando as calçadas lugares desertos e, por sua vez, inseguros. Importante destacar que, mesmo localizados em áreas antes rurais, os condomínios reproduzem o mesmo padrão de ambientes e equipamentos disponibilizados nas áreas urbanas.

Desse modo, a mudança do local de moradia das classes média e alta — de áreas centrais e adensadas, com diversidade de usos, para condomínios afastados do centro acentua a segregação socioespacial. Essa lógica de morar em condomínios fechados tem produzido uma sociedade dividida, desigual,

separada em nichos em que a interação com outras pessoas, que não os moradores do próprio condomínio, torna-se cada dia mais distante, de modo tal que, os valores e perspectivas das práticas socioespaciais negam a ideia de cidade como uma local de convivência entre diferentes.

Esse novo modo de morar em condomínios fechados, conforme menciona Sposito (2009), ajuda a produzir uma cidade com descontinuidades territoriais, uma cidade em processo de dissolução, em função do espraiamento do seu tecido urbano, em que cada vez menos se percebe, com clareza, onde termina a cidade e onde começa o campo, e como reforça Catalão, (2015, p.266) “o que não significa, todavia, que a característica de maior densidade da cidade em relação ao campo esteja desaparecendo, mas que seus limites estão se tornando paulatinamente indefiníveis”

**Desestrutura modos de vida tradicionalmente rurais.** No processo de implantação dos empreendimentos residenciais horizontais fechados pelos agentes imobiliários privados, ocorre a “expulsão” dos moradores locais, subtraindo-se os meios de vida fundados na produção agrícola, e desestrutura-se os seus modos de vida rurais com impactos nos preços da terra que são valorizadas com os empreendimentos, mudança na dinâmica da cidade e fluxos, comprometimento ambiental, dentre outros

**Rompe fronteiras em uma ideia de “urbano generalizado”.** A atuação dos agentes imobiliários reproduz um padrão de empreendimento que é genérico e descontextualizado e, assim, pode ser implantado em qualquer lugar. Na maioria dos casos, antigas fazendas ou sítios são transformados em novos espaços exclusivos de moradias dotados de todos os equipamentos previstos nos condomínios localizados na área urbana. Predominam os empreendimentos caracterizados por condomínios horizontais de lotes, em núcleos apartados da cidade, a maioria destinados às faixas de renda alta e média, apesar de existirem loteamentos destinados a classes mais baixas. Com a implantação dos condomínios, o território está sendo fracionado com modificações no espaço urbano, em que áreas periféricas, como as grandes fazendas, são transformadas em espaços forjados como “nobres” e exclusivos de moradias. Os antigos espaços rurais são apropriados, convertidos em urbano, transformados,

ressignificados, com o enobrecimento em função da valorização de uma área considerada rural e/ou periférica.

**Envolve uma operação que converte público em privado.** Um dos aspectos da produção dos espaços dispersivos, refere-se à facilidade de operacionalização dos empreendimentos junto aos diversos setores, sobretudo ao Estado, já que nas cidades pequenas e médias o grau de entrosamento entre os empreendedores e o poder público é representativo, o que facilita o processo de implantação dos empreendimentos de modo tal que os espaços urbanos acabam sendo privativamente apropriados nessas operações imobiliárias. Situação que inevitavelmente gera uma indagação: o que a coletividade ganha com esse modelo? A implantação de condomínios horizontais fechados pelos agentes imobiliários destinados as classes média e alta reforça a desigualdade social ao criar novas formas de morar que impõem e reforçam o caráter individual, privado em detrimento da vida coletiva.

Por fim, diante desses elementos pode-se afirmar que a produção do espaço dispersivo é um fenômeno contemporâneo, inerente aos centros não metropolitanos, como resultado da lógica de produção capitalista do espaço, que subverte o capital fundiário em capital imobiliário, constituídos por novos núcleos urbanos em áreas anteriormente rurais e distantes do centro. Promove o crescimento extensivo da cidade, principalmente pela implantação de empreendimentos seletivos de uso residencial, mas não apenas limitados a esses, podendo ocorrer também empreendimentos comerciais, industriais e de prestação de serviços.

Assim, os principais elementos que compõem a materialidade dos espaços dispersivos em centralidade regional não metropolitana são os novos condomínios erguidos em áreas tipicamente rurais, como fazendas e sítios, pretensamente autônomos. Finalmente, constata-se que a atuação dos agentes imobiliários na produção do espaço urbano em Santo Antônio de Jesus interfere diretamente na configuração espacial do território municipal que apresenta marcas do processo recente de dispersão urbana e favorece a reprodução desse fenômeno e da lógica negocial que o caracteriza.

## REFERENCIAS

ALPHA PARQUE Recôncavo. Disponível em: <https://alphaparque.com.br/masterplan/>. 2021. Acesso em: 28 abr. 2022.

ALPHA PARQUE Recôncavo. Disponível em: <http://alphaparque.com.br/lazer/>. Acesso em: 24 de maio 2021

ALVES, J. D. G. **Vazios urbanos na cidade de Piracicaba - São Paulo: caracterização e análise de sua evolução recente.** 2016. Trabalho de conclusão de curso (Bacharelado em Geografia). Universidade Estadual Paulista Júlio de Mesquita Filho, Rio Claro, 2016.

ALVES, J. D. G. Dispersão urbana e a atuação do mercado imobiliário em cidades médias: reflexões a partir da cidade de Piracicaba/sp. **GEOFRONTER**, [S.l.] v. 2, n. 5, abr./jun. 2019. Disponível em: <https://periodicosonline.uems.br/index.php/GEOF/article/view/3456>. Acesso em: 06 maio 2022.

AMARO, A. B. O processo de dispersão urbana e a questão ambiental: uma comparação da literatura estrangeira com o fenômeno no Brasil. **Revista Formação (ONLINE)**, [S.l.], v.4, n.23, p. 107-136, set-dez. 2016. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/formacao/article/view/4303>. Acesso em: 06 maio 2022.

AMORIM FILHO, O. B. Origens, evolução e perspectivas dos estudos sobre cidades médias. *In*: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (org.). **Cidades médias: espaços em transição.** São Paulo: Expressão Popular, 2007. p. 69-87.

AMORIM, W. V. **A produção imobiliária e a reestruturação das cidades médias: Londrina e Maringá/PR.** 2015. 413f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente/SP, 2015.

ASCHER, F.. **Métapolis: ou l'avenir des villes.** Paris, França: Odile Jacob, 1995.

BARBOSA, A.G; GOMES, E. T. A Reflexão sobre o papel do setor imobiliário na acumulação urbana. **Soc. Nat.**, Uberlândia, v.28 n.3, p. 333-346, dez. 2016. Disponível em: [https://doi.org/10.1590/1982-451320160301\\_](https://doi.org/10.1590/1982-451320160301_) Acesso em: 10 jul. 2021.

BARRAGÁN M. F. Los conceptos de jerarquía y heterarquía en el análisis del desarrollo local. México, Universidad Autónoma de México, 2010. Disponível em: [proimmse.unam.mx/doctos/Morales\\_UAMI0406.pdf](http://proimmse.unam.mx/doctos/Morales_UAMI0406.pdf). Acesso em: 16 maio 2022.

BATISTA, N, A.; SILVA, J. B da. Políticas públicas, planejamento urbano e a produção do espaço em Boa Vista-RR. **Boletim Goiano de Geografia**, Goiânia, v. 38, n.1, p.1–26, 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.5216/bgg.v38i1.52812>. Acesso em: 13 jul. 2021.

BERNARDINI, S. P. O planejamento da expansão urbana na interface com a urbanização dispersa: uma análise sobre a região metropolitana de Campinas

(1970-2006) .**Revista Brasileira de Gestão Urbana**, [s.l.] v. 10, n.1, p. 172-185, jan./abr., 2018. Disponível em: <https://doi.org/10.1590/2175-3369.010.001.AO02>. Acesso em: 06 maio 2022.

BORÉM, L. S; STEPHAN, Í. I. C. A urbanização dispersa e sua relação com a subutilização do espaço público na cidade de Montes Claros (MG). *In*: CONGRESSO DE DESENVOLVIMENTO SOCIAL. ESTADO, MEIO AMBIENTE E DESENVOLVIMENTO, 5., 2016. **Anais [...]**. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/download/125392/135136/272161> Acesso em: 04 jan. 2022.

BOTELHO, A. Capital volátil, cidade dispersa, espaço segregado: algumas notas sobre a dinâmica do urbano contemporâneo. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 14, n. 28, pp. 297-315, jul./dez. 2012. Disponível em: <http://www.cadernosmetropole.net/download/cm/cm28.pdf>. Acesso em: 10 jul. 2021.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: FAPESP: Annablume, 2007.

BOTELHO, D.N. Os agentes imobiliários e as transformações intra-urbanas: o caso dos condomínios horizontais fechados em Uberlândia – MG. **Caminhos de Geografia - revista on line** v. 10, n. 32, dez. /2009 p. 138 - 126. Disponível em: <http://www.ig.ufu.br/revista/caminhos.html>. ISSN 1678-6343. Acesso em: 16 maio 2022.

BRAGA, R. Cidades médias e aglomerações urbanas no estado de São Paulo: novas estratégias de gestão territorial. *In*: ENCONTRO DE GEÓGRAFOS DA AMÉRICA LATINA, 10., 2005, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: USP, 2005.

BRASIL. Lei n o 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em <http://www.planalto.gov.br/ccivil03/leis /2002/ l10406 compilada.htm>. Acesso em: 05 dez. 2021.

BRASIL. Lei 6.766/1979. Dispõe sobre o parcelamento do solo urbano e dá outras providências. **Diário Oficial da União**: seção 1, Brasília, DF, 20 dez. 1979.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p.

BRITO, C. **A Petrobras e a gestão do território do Recôncavo**. Salvador: EDUFBA 2008.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidade de Muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: EDUSP, 2000.

CARLOS, A. F. A. **A (re)produção do espaço urbano**. São Paulo: EDUSP, 2008.

CARLOS, A. F. A. A reprodução da cidade como negócio. *In*: CARLOS Ana Fani Alessandri; CARRERAS, C. (org.). **Urbanização e mundialização**: estudos sobre a metrópole. São Paulo: Contexto, 2005. p. 29-37.

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007.

CARLOS, A. F. A. O meio ambiente urbano e o discurso ecológico. **Revista do Departamento de Geografia**– USP. FFLCH, n. 8, 1994

CARLOS, A. F. A. Diferenciação socioespacial. **Revista Cidades**, São Paulo, v.4; n 6, p. 45- 60, 2007. Disponível em: <http://revista.fct.unesp.br/index.php/revistacidades/article/viewFile/569/600>. Acesso em: 26 set. 2021.

CASTELLS, M. **A questão urbana**. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

CASTRO, Henrique Dorneles de. O estado e os condomínios fechados. *In*: PEREIRA, Patrícia; MARTINS, João. (ed.). 2013: **Building and Living the Urban Space. Housing, Tourism and Segregation**. ISBN: 978-989-732-152-8. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10071/4307>. Acesso em: 16 maio 2022.

CATALÃO, I. Dispersão urbana: apontamentos para um debate. **Revista Cidades**. v. 12, n.21, 2015.

CEDETER - **Conselho Estadual de Desenvolvimento Territorial**, 2011. Disponível em: <http://www.seplan.ba.gov.br/territorios-de-identidade/cedeter>. Acesso em: 20 nov. 2020.

CENSO DEMOGRÁFICO 2010: **características da população e dos domicílios: resultados do universo**. *In*: IBGE. Sidra: sistema IBGE de recuperação automática. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/home/ipca/brasil> . Acesso em: 30 jun. 2019.

CENSO DEMOGRÁFICO 2010: características da população e dos domicílios: resultados do universo. *In*: IBGE. Sidra: sistema IBGE de recuperação automática. Disponível em: <https://sidra.ibge.gov.br/home/ipca/brasil>. Acesso em: 30 jun. 2019.

CORRÊA, R. L. Espaço: um conceito-chave da Geografia. *In*: CASTRO, I. E. de; GOMES, P. C. C.; CORRÊA, R. L. (org.). **Geografia: conceitos e temas**. 12. ed. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2009, p. 15-48.

CORRÊA, R. L. **A rede urbana**. São Paulo: Ática, 2004.

CORRÊA, R. L. Construindo o conceito da cidade média. *In*: SPOSITO, Maria da Encarnação. (org.). **Cidades médias-Espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

CORRÊA, R. L. Sobre agentes sociais, escala e produção do espaço: um texto para discussão. *In*: CARLOS, Ana Fani Alessandri et. al. **A produção do espaço urbano**: agentes e processos, escalas e desafios, São Paulo: Contexto, 2011.

DAVIDOVICH, F. Brasil metropolitano e Brasil urbano não-metropolitano - algumas questões. **Revista Brasileira de Geografia**, Rio de Janeiro, ano 53, n.2, p.127-133, abr./jun.1991.

DIAS, P. C; VIDAL, F. B. Que periferia? Estratégias e discurso do capital imobiliário na estruturação do espaço metropolitano. **Bahia Análise & Dados**, [S.l.] v. 19, p. 455-472, 2009. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenapur/article/view/658>. Acesso em: 18 mar. 2021.

ESTEVAM, A. L, D; PEIXOTO, U. S; CONCEIÇÃO, E. G; SILVA NETO, B. M. da. Dinamismo urbano na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA: a importância da feira livre como fator de desenvolvimento na região do Recôncavo Sul. **Textura**, Cruz das Almas-BA, v. 5, n. 10, p. 91-100, jul./dez., 2012. Disponível em: <https://textura.famam.com.br/textura/article/view/189/173>. Acesso em: 19 de maio 2021.

FREY, K.; DUARTE, F. Auto-Segregação e a gestão das cidades. **Revista Ciências Sociais em Perspectiva**, [S. l.], v. 5, n. 9, p. 109–120, 2000. DOI: 10.48075/revistacsp.v5i9.1422. Disponível em: <https://e-revista.unioeste.br/index.php/ccsaemperspectiva/article/view/1422>. Acesso em: 2 maio 2022.

GALVÃO, A. A. **Condomínios horizontais fechados: segregadores ou segregados?** – um estudo de caso no município de Maringá / PR. 2007. 142 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Maringá, Maringá, 2007.

GONÇALVES, J. C **A especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso.** 2002. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Econômico Espaço e Meio Ambiente) - Instituto de Economia, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2002. Disponível em: <http://repositorio.unicamp.br/jspui/handle/REPOSIP/285856>. Acesso em: 14 de out. 2020.

GOTTDIENER, M. **A produção social do espaço urbano.** São Paulo: EdUSP, 2010.

GOTTDIENER, M. O setor imobiliário e o planejamento urbano: controle, gestão ou desregulação. Trad. Daniel Van Wilderode. *In*: NERY JR., José Marinho; SOMEKH, Nádia; ROLNIK, Raquel (org.). Políticas públicas para o manejo do uso do solo urbano: experiências e possibilidades. São José dos Campos, ago./1996. **Revista Pólis**, São Paulo, n. 27, 1996.

HARVEY, D. **Cidades Rebeldes: do direito a cidade à revolução urbana.** São Paulo: Martins Fontes, 2014.

HARVEY, D. **O enigma do capital e as crises do capitalismo** Tradução de João Alexandre Peschanski. São Paulo: Boitempo, 2011.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade.** São Paulo: Hucitec, 1980.

HARVEY, D. **Os limites do capital.** São Paulo: Boitempo, 2014.

HARVEY, D. **Para entender o capital.** São Paulo: Boitempo, 2014.

HARVEY, D. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Annablume, 2005. (Coleção Geografia e Adjacências).

HIRSCHFELD, H.. **Engenharia econômica e análise de custos**: aplicações práticas para economistas, engenheiros, analistas de investimentos e administradores. São Paulo: Atlas, 1998.

IBGE. **Regiões de influência das cidades (2007)**. Coordenação de Geografia. Rio de Janeiro: IBGE, 2008. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/visualizacao/livros/liv40677.pdf>. Acesso em: 12 mar. 2021.

INDOVINA, F. **La città diffusa**: Che cos'è e come si governa. Veneza: Position Paper, 1997

INDOVINA, F. La ciudad difusa. *In*. RAMOS, A. R. (ed.). **Lo urbano en 20 autores contemporáneos**. Barcelona: Ediciones UPC, 2004.

IVO, A. B. L. Jardins do Éden: Salvador, uma cidade global-dual. **Caderno CRH**, Salvador, v.25, n. 64, p. 131-146. 2012.

JOSE BOMFIM IMÓVEIS. Disponível em: <http://www.josebomfimoveis.com.br/>. Acesso em: 02 de jul. 2021.

KERN, M. Di. **Condomínios de Lotes e Loteamentos Fechados / São Paulo**, 2019. Disponível em: [https://anoregse.org.br/sistema/arq\\_up/dow\\_e1cbc50b811e8af919c7ed59feb3540d6075e2013b4f65\\_61915987.pdf](https://anoregse.org.br/sistema/arq_up/dow_e1cbc50b811e8af919c7ed59feb3540d6075e2013b4f65_61915987.pdf). Acesso em: 20 jan. 2021.

KUPSKI, G. F. **Mercado Imobiliário de produção de lotes**: análise de investimento em empreendimento no Litoral Norte Gaúcho. **2018**. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Gestão de Negócios de Incorporação e Construção Imobiliária), Curso de Pós-Graduação lato sensu, Nível de Especialização do Programa FGV Management, Porto Alegre, 2018.

LE GOIX, R. Communautés fermées. *In*: **Hypergéó**, [S.l.], 2005.

LEFEBVRE, H. **A Revolução urbana**. Tradução Sergio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2002.

LEFEBVRE, H. **Espaço e política**. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.

LEFEBVRE, H **Lógica formal, lógica dialética**. Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1995.

LEITZKE, A.; FRESCA, T. M. Londrina não é cidade média. *In*: SEMANA DE GEOGRAFIA, 25, SEMINÁRIO DE GEOGRAFIA DO NORTE DO PARANÁ, 4, 2009, Londrina. **[Anais...]** Londrina: UEL, 2009. p.1-15.

LENCIONI, S. O processo de metropolização do espaço: uma nova maneira de falar a relação entre metropolização e regionalização. *In*: **Globalização e estrutura urbana [S.l: s.n.]**, 2004.

MACÁRIO, R. M. de M. **A produção do espaço urbano em Feira de Santana: uma análise a partir do processo de autoss segregação residencial.** 2016. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2016. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/handle/ri/20152>. Acesso em: 15 jan. 2022.

MARICATO, E.. É a questão urbana, estúpido! *In:* VAINER, Carlos et al. (org.) **Cidades rebeldes: passe livre e as manifestações que tomaram as ruas do Brasil.** São Paulo: Boitempo Editorial; Carta Maior, 2013.

MARICATO, E. **O impasse da política urbana no Brasil.** Petrópolis, RJ: Vozes, 2011.

MATTOS, C. A. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. *In:* LEMOS, A. I.; ARROYO, M.; SILVEIRA, M. L. (org.). **América Latina: cidade, campo e turismo.** Buenos Aires: Clacso; São Paulo: USP, 2006. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/89283/124685>. Acesso em: 09 jul. de 2021.

MATTOS, C. A. de. Modernización capitalista y transformación metropolitana en América Latina: cinco tendencias constitutivas. *In:* **América Latina: cidade, campo e turismo.** São Paulo: CLACSO, Consejo Latinoamericano de Ciencias Sociales, 2006, p.41-76.

MATTOS, C. de. De la planificación a la governance: implicancias para la gestión territorial y urbana. **Revista Paranaense de Desenvolvimento**, Curitiba, n. 107, p. 9-23, jul./dez. 2005.

MONTE-MÓR, R. L. A questão urbana e o planejamento urbano-regional no Brasil contemporâneo. *In:* DINIZ, C. C.; LEMOS, M. B. (ed.), **Economia e Território.** Belo Horizonte: Editora UFMG, 2005.

MOTA, A. A. **A inserção dos condomínios fechados no espaço urbano de Santo Antônio de Jesus: apropriação da natureza, produção do espaço e legislação.** Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/17798/1/Ant%c3%b4nio%20Andrade%20Mota.pdf>. Acesso em: 19 de maio 2021.

MOTA, A. A; ROSA, W. T. O mito da escassez do solo urbano e a produção capitalista do espaço. *In:* SIMPÓSIO CIDADES MÉDIAS E PEQUENAS DA BAHIA, 2., 2011, Vitória da Conquista, BA. **Anais [...].** Vitória da Conquista, BA: Rede de Pesquisas Cidades Médias e Pequenas da Bahia, 2011. Disponível em: <http://anais.uesb.br/index.php/ascmpa/article/viewFile/3652/3337>. Acesso em: 02 fev. 2022.

MOTTA, D; MATA D. da. A importância da cidade média. **Revista Desafios do Desenvolvimento**, Brasília, ano 6, Edição 47 - 19/02/2009. Disponível em: [https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com\\_content&view=article&id=1002:catid=28](https://www.ipea.gov.br/desafios/index.php?option=com_content&view=article&id=1002:catid=28). Acesso em: 09 mar. 2021.

MOREIRA, R. **O círculo e a espiral**: para a crítica da Geografia que se ensina – 1. Niterói: Edições AGB, 2004.

NASCIMENTO JÚNIOR, L. Urbanização e cidade dispersa: implicações da produção do espaço urbano no Brasil, em Moçambique e na Austrália. **Espaço e Tempo**, [S.l.], v.21, n. 2, p. 550-569, ago. 2017. ISSN 2179-0892.

OJIMA R.; MARANDOLA JUNIOR, E. **Dispersão urbana e mobilidade populacional**: implicações para o planejamento urbano e regional São Paulo: Blucher, 2016. *E-book*. Disponível em: <https://openaccess.blucher.com.br/download-pdf/286/19803>. Acesso em: 14 jul. 2021.

OJIMA, R. **Análise comparativa da dispersão urbana nas aglomerações urbanas brasileiras**: elementos teóricos e metodológicos para o planejamento urbano e ambiental. 2007. Tese (Doutorado em Demografia). Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2007.

OJIMA, R.. Pessoas, prédios e ruas: por uma perspectiva demográfica dos processos urbanos contemporâneos. *In*: OJIMA, Ricardo; MARANDOLA JR., Eduardo. **Dispersão Urbana e Mobilidade Populacional**. São Paulo: Blucher, 2016. p. 17-34.

OJIMA, R; MARANDOLA JR., E. Apresentação. *In*: OJIMA, Ricardo; MARANDOLA JR., Eduardo. **Dispersão Urbana e Mobilidade Populacional**. São Paulo: Blucher, 2016. p.11- 14.

OJIMA, R. A produção e o consumo do espaço nas aglomerações urbanas brasileiras: desafios para uma urbanização sustentável. *In*: ENCONTRO NACIONAL DE ESTUDOS POPULACIONAIS, 15., 2006. Caxambu-MG, **[Anais eletrônicos...]**. Caxambu: ABEP, 2006. Disponível em: <http://www.abep.org.br/publicacoes/index.php/anais/article/view/1624/1588>. Acesso em: 16 maio 2022.

OLIVEIRA, C. E. E. de. **Novidades da Lei nº 13.465/2017**: o condomínio de lotes, o condomínio urbano simples e o loteamento de acesso controlado. Publicado por Flávio Tartuce. Disponível em: <https://flaviotartuce.jusbrasil.com.br/artigos/478658357/novidades-da-lei-n-13465-2017-o-condominio-de-lotes-o-condominio-urbano-simples-e-o-loteamento-de-acesso-controlado>. 17 de julho de 2017. Acesso em: 27 out. 2021.

ORSI, R. A. A reprodução capitalista no setor habitacional e as transformações no espaço urbano: o caso do Jardim Letícia (Leme-SP). **GeoTextos**, vol. 9, n. 1, jul. 2013. p. 71-91. Disponível em: <https://periodicos.ufba.br/index.php/geotextos/article/download/8351/5969/22878>. Acesso em: 03 maio 2021.

PARQUE RECÔNCAVO (2014). **Normas para aprovação e construção das obras das casas. Parâmetros e restrições a serem observadas para construção e uso dos lotes**. Santo Antônio de Jesus/Conceição de Almeida, 2014.

PERAFÁN, M. E. V. ; OLIVEIRA, H.. **Território e Identidade**. Coleção Política e Gestão Culturais. Secretaria de Cultura do Estado da Bahia. P55 Edições: Salvador, BA, 2013

PEREIRA. M. das G. B. G. Dos S. **Salvador pós-metrópole: urbanização dispersa, sustentabilidade e densidade**. 2017. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade Federal da Bahia, 2017. Disponível em: [https://ppgau.ufba.br/sites/ppgau.ufba.br/files/tese\\_grac\\_a\\_gsp\\_-\\_tese\\_volume\\_1\\_jan\\_2018-compressed.pdf](https://ppgau.ufba.br/sites/ppgau.ufba.br/files/tese_grac_a_gsp_-_tese_volume_1_jan_2018-compressed.pdf). Acesso em: 16 jan. 2022.

PIEROT, R M; LIMA, A. J. de. Reflexões Sobre Planejamento e Crise Urbana No Brasil. *In: COLOQUIO INTERNACIONAL DE GEOCRÍTICA EL CONTROL DEL ESPACIO Y LOS ESPACIOS DE CONTROL*, 13., 2014, Barcelona. **[Anais...]**: 2014.

PORTO, E.. **Desenvolvimento e Território na Bahia**. Salvador: SEI/BA, 2003. 111p. (Série Estudos e Pesquisas, 61).

PORTO, L. R., SANTANA JÚNIOR, G.; NASCIMENTO, H. M.. Rede urbana do Estado da Bahia: o caso de Vitória da Conquista (BA). **RDE – Revista de Desenvolvimento Econômico**. [S.l.], ano 19, v.2, n.37, ago. 2017. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/rde/article/view/4841/3231>. Acesso em:

PRATA, B. R. **Especulação de terras urbanas**. Universidade Federal de Santa Catarina, 2011.

QUEIROZ, J. R. de; CLEMENTINO, M. do L. M. O papel das cidades (inter) médias para o desenvolvimento regional: um estudo a partir dos centros subregionais (Pau dos Ferros-RN, Cajazeiras-PB e Sousa-PB). **Geo UERJ**, Rio de Janeiro, ano 15, v. 1, n. 24, p. 228-255, Disponível em: <http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/geouerj>. Acesso em: 16 maio 2022.

RECEITA FEDERAL, 2021. **Emissão de Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral**. Disponível em [http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/cnpjreva/Cnpjreva\\_Solicitacao.asp](http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp), acesso em 14/02/2021

REIS FILHO, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

REIS FILHO, N.G.; TANAKA, M.M.S.; SPOSITO, M.E.B. (ed.). **Brasil: estudos sobre dispersão urbana**. São Paulo: Universidade de São Paulo, Laboratório de Estudos sobre Urbanização, 2007.

REIS FILHO, N. G; BENTES, J. C, da G. COSTA, H. S. de M. Sobre dispersão urbana – novos estudos, diálogos e desafios, *In: ENCONTRO NACIONAL DA ASSOCIAÇÃO NACIONAL DE PÓS-GRADUAÇÃO E PESQUISA EM PLANEJAMENTO URBANO E REGIONAL*, 17., 2017, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: [s.n.], 2017. Disponível em: <http://www.anpur.org.br/ojs/index.php/anaisenapur/article/view/2408>. Acesso em: 14 de jul. 2021.

REIS FILHO, N. G. **Notas sobre urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

REIS FILHO, N. G. (org.). **Sobre dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009.

REZENDE, D. A. e ULTRAMARI, C. Plano diretor e planejamento estratégico municipal: introdução teórico-conceitual. **Rev. Adm. Pública**, Rio de Janeiro, v. 41, n., p. 255-271, mar./abr. 2007. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rap/a/5tcZM34mg6YZpLsmmFH6Hh/?format=pdf&lang=pt>. Acesso em: 14 jul. 2021.

RIBEIRO, L. C de Q, 1947- **As metrópoles e o capitalismo financeirizado**. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrópoles, 2020.

RIBEIRO, L. C de Q; CARDOSO, A. L (org.). **Reforma urbana e gestão democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade**. Rio de Janeiro: Renan: FASE, 2003.

ROCHEFORT, M. **Redes e Sistemas: ensinando sobre o urbano e a região**. São Paulo: Hucitec, 1998.

RODRIGUES, S. **Loteamentos fechados e condomínios residenciais em São José do Rio Preto.**, 2006. Dissertação (Mestrado em Urbanismo) – Pontifícia universidade Católica de Campinas, Campinas, 2006. Disponível em: [http://www.bibliotecadigital.puc-campinas.edu.br/tde\\_arquivos/7/TDE-2006-09-12T064024Z-1192/Publico/silvia%20rodrigues.pdf](http://www.bibliotecadigital.puc-campinas.edu.br/tde_arquivos/7/TDE-2006-09-12T064024Z-1192/Publico/silvia%20rodrigues.pdf). Acesso em: 05 fev. 2022.

ROLNIK, R.. et al. 10 anos do Estatuto da Cidade: das lutas pela reforma urbana às cidades da Copa do Mundo. *In*: RIBEIRO, A.-C. T.; VAZ, L. F.; SILVA, M. L. P. (org.). **Quem planeja o território? atores, arenas e estratégias**. Rio de Janeiro: Letra Capital; Anpur, 2012.

ROLNIK, R. Pactuar o território: desafio para a gestão de nossas cidades. **Revista Princípios**. São Paulo, v. 97, p. 22-27, 2008.

ROLNIK, R.I; KLINK, J. Crescimento econômico e desenvolvimento urbano: por que nossas cidades continuam tão precárias? **Novos Estudos – CEBRAP**, São Paulo, n. 89, p. 89-109, mar. 2011.

ROLNIK, R.. **A cidade e a lei: Legislação, Política Urbana e Territórios na cidade de São Paulo**. 2. ed. São Paulo: Studio Nobel: Fapesp, 1999.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SÁ BRITTO, N. D. S. Da cidade industrial segregada à cidade pós-industrial fragmentada: reflexões sobre a (re) produção do espaço urbano na cidade de Pelotas/RS. **GEOUSP Espaço e Tempo (Online)**, [S. l.], v. 20, n. 3, p. 585-601, 2016. DOI: 10.11606/issn.2179-0892.geousp.2016.89283. Disponível em: <https://www.revistas.usp.br/geousp/article/view/89283>. Acesso em: 14 jul. 2021.

SABOYA, R. **Concepção de um sistema de suporte à elaboração de planos diretores participativos**. 2007. Tese (Doutorado em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2007.

SANFELICI, D. Financeirização e a produção do espaço urbano no Brasil: uma contribuição ao debate. **EURE (Santiago)**, Santiago v. 39, n. 118, p. 27-46, sept. 2013. Disponível em: <https://scielo.conicyt.cl/pdf/eure/v39n118/art02.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2021.

SANTANA, C. d'Almeida. Dimensão histórico-cultural (cidades do Recôncavo). **Cadernos Car-26**: Programa de Desenvolvimento Regional Sustentável. Salvador, Bahia: [s.n.] 1999. p. 22-54.

SANTANA, E.T. de; MARENGO, S. N. A Universidade Federal do Recôncavo como política de desenvolvimento regional no espaço intraurbano de Santo Antônio de Jesus. **GeoTextos**, [S.l.], vol. 8, n. 2, dez. 2012.

SANTANA, E. T de. HENRIQUE W.. **A implantação de novas formas e funções na cidade de Santo Antônio de Jesus, BA**. 2014. Disponível em: <http://ri.ucsal.br:8080/jspui/bitstream/prefix/3990/> Acesso em: 15 jul. 2021

SANTO ANTÔNIO DE JESUS. Prefeitura Municipal. Plano Diretor Municipal. Lei nº 016 de 11 de novembro de 2002. **Diário Oficial do Município**, Câmara Municipal de Santo Antônio de Jesus: 2002a.

SANTO ANTÔNIO DE JESUS. Prefeitura Municipal. Diretrizes para Uso e Ocupação do Solo Urbano. Lei nº 017 de 11 de novembro de 2002. **Diário Oficial do Município**, Câmara Municipal de Santo Antônio de Jesus: 2002b.

SANTO ANTONIO DE JESUS. Prefeitura Municipal. Aquino Consultores Associados Ltda. **Plano Diretor Urbano - PDU. Relatório Final. Anexo II – Legislação**, 2002.

SANTOS, M. J. da S; OLIVEIRA, W. S. de. Loteamentos urbanos: estudo do Jardim Teresópolis, no bairro Cajueiro, Santo Antonio de Jesus – BA. *In*: SIMPÓSIO NACIONAL DE GEOGRAFIA URBANA, 16., 2019, Vitória. **Anais [...]**. Vitória: [s.n.], 2019. Disponível em: <https://periodicos.ufes.br/simpurb2019/article/view/26290/19924>. Acesso em: 02 jan. 2022.

SANTOS, H. R. dos. **Sementes do tempo, colheitas da vida**: cultura e trabalho de feirantes no Recôncavo Baiano – Santo Antônio de Jesus (1950-1970). 2018. Tese (Doutorado em História Social) – Centro de Humanidades, Programa de Pós-graduação em História, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2018.

SANTOS, J. A natureza contraditória da urbanização em um contexto de maior complexidade na produção das cidades baianas *In*: LOPES, Diva Maria Ferlin; HENRIQUE, Wendel (org.). **Cidades médias e pequenas**: teorias, conceitos e estudos de caso. Salvador: Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia, 2010.

SANTOS, J. de J. dos. **Ações dos agentes imobiliários e (re) produção do espaço das periferias das cidades médias da Bahia**: a dinâmica da zona norte da cidade de Santo Antônio De Jesus-Ba. 2020. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Vitória da Conquista, 2020. Disponível em: <http://www2.uesb.br/ppg/ppgeo/wp-content/uploads/2020/11/J%C3%9ANIO-DE-JESUS-DOS-SANTOS-DISSERTA%C3%87%C3%83O.pdf>. Acesso em: 20 dez. 2021.

SANTOS, M. C. dos. **O dinamismo urbano e suas implicações regionais: o exemplo de Santo Antônio de Jesus - BA**. Salvador: UNEB, 2002. Disponível em <http://anais.uesb.br/index.php/ascmpa/article/viewFile/3644/3331>. Acesso 15 jun. 2021.

SANTOS, M. C. dos. **O dinamismo urbano e suas implicações regionais: o exemplo de Santo Antônio de Jesus/BA**. Salvador: Editora UNEB, 2002.

SANTOS, M. **A natureza do espaço**: técnica e tempo, razão e emoção. 4. ed. São Paulo: EdUSP, 2014.

SANTOS, M. **Por uma outra globalização**: do pensamento único à consciência universal. Rio de Janeiro: Record, 2005.

SANTOS, S. S. Uma cidade à venda? capital imobiliário, poder público e produção do espaço em Florianópolis a partir da década de 1980. **Revista de Desenvolvimento Econômico**, Salvador, ano 15, n. 26, 2012.

SANTOS, M. **Por uma geografia nova**. 4. ed. São Paulo: Hucitec, 1996.

SAVÉRIO SPÓSITO. Eliseu. **Redes e cidades**. São Paulo: Editora UNESP, 2008

SILVA, J. B. da. Dez anos de Estatuto da Cidade. *In*: **Estatuto da Cidade 10 anos**: avançar no planejamento e na gestão urbana. Brasília: Senado Federal, 2011.

SILVA, O. T.da. As práticas espaciais dos promotores imobiliários e os padrões de produção imobiliária em Macaé-RJ. **GeoUECE (online)**, v. 10, n. 18, p. 19-41, 2021.

SILVA, V. A ação dos incorporadores imobiliários na produção e reprodução do espaço urbano sob o ritmo das finanças: Cuiabá – MT. *In*: ENANPEGE, 12., 2017, Porto Alegre. **Anais [...]**. Porto Alegre: ENANPEGE, 2017. Disponível em: <http://www.enanpege.ggf.br/2017/anais/arquivos/GT%2001/1667.pdf>. Acesso em: 16 maio 2022.

SIT (2021). **Perfil Territorial. Recôncavo – BA. Caderno Territorial 187**. Disponível em [http://sit.mda.gov.br/download/caderno/caderno\\_territorial\\_187\\_Rec%C3%83%C2%B4ncavo%20-%20BA.pdf](http://sit.mda.gov.br/download/caderno/caderno_territorial_187_Rec%C3%83%C2%B4ncavo%20-%20BA.pdf). Acesso em: 13 set. 2021.

SOARES, P. R. R. Da cidade compacta à dispersão urbana: análise das formas de crescimento urbano e de segregação espacial na cidade de Pelotas (RS). X Encontro Nacional da ANPUR, 2003.

SOBARZO MIÑO, O. A.; SPOSITO, M. E. B. Urbanizaciones cerradas: reflexiones y desafíos. **Ciudades**: analisis de la coyuntura, teoría e historia urbana, Puebla, ano 15, n. 59, jul./ sept. 2003.

SOBARZO, O. **Os espaços da sociabilidade segmentada**: a produção do espaço público em Presidente Prudente. 2004. 224f. Tese (Doutorado em Geografia) – Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2004.

SOBARZO, O. A produção do espaço público em Presidente Prudente: Reflexos na perspectivados loteamentos fechados. *In*: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (org.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. Rio de Janeiro: Expressão Popular, 2006, p.175-197.

SOJA, E. W. **Postmetropolis**: critical studies of cities and regions. Oxford: Blackwell Publishing, 2000.

SOJA, E. W. **Geografias pós-modernas**: a reafirmação do espaço na teoria social crítica. Rio de Janeiro: J. Zahar, 1993.

SOUZA, E. O; SOUZA, E.M. O. Modernização e vida urbana na cidade de Santo Antônio de Jesus-BA. *In*: SIMPÓSIO INTERNACIONAL GLOBALIZACIÓN, INNOVACIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE REDES TÉCNICAS URBANA EM AMÉRICA EUROPA, 1890-1930. BRAZILIAN TRACTION, BARCELONA TRACTION Y OTROS CONGLOMERADOS FINANCIEROS Y TÉCNICOS. Universidad de Barcelona. Facultad de Geografía e História, 23-26 de enero, 2012.

SOUZA, M. L.; RODRIGUES, G. B. **Planejamento urbano e ativismos sociais**. São Paulo: UNESP, 2004. São Paulo: UNESP, 2004.

SOUZA. M. L. de. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2006.

SPOSITO, M. E. B. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. *In*: REIS, N. G. (org.). **Sobre a dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes/FAUUSP, 2009.

SPOSITO, M. E. B. **Capitalismo e urbanização**. São Paulo: Brasiliense, 1986.

SPOSITO, M. E. B. Novas redes urbanas: cidades médias e pequenas no processo de globalização. **Geografia**, Rio Claro, v. 35, n. 1, p. 51-62, 2010.

SPOSITO, M. E. B. ; GÓES, E. M. **Espaços fechados e cidades**: insegurança urbana e fragmentação socioespacial. São Paulo: Editora da UNESP, 2013.

SPOSITO, M. E. B; SPOSITO, E.; SOBARZO, O. (org.). **Cidades médias**: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006b.

SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. A produção do espaço urbano: escalas,

diferenças e desigualdades socioespaciais. *In*: CARLOS, Ana F. A.; SOUZA, Marcelo L. de; SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão (Org.). **A produção do espaço urbano: agentes e processos, escalas e desafios**. São Paulo: Contexto, 2011.

SPOSITO, M. E. B; WHITACKER, Arthur Magon (org.). **Cidade e campo: relações e contradições entre urbano e rural**. São Paulo: Expressão Popular, 2010.

SPOSITO, M. E. B. Cidades Médias: Reestruturação das Cidades e Reestruturação Urbana. *In*: **SIMPÓSIO INTERNACIONAL “CIDADES MÉDIAS: PRODUÇÃO DO ESPAÇOS E DINÂMICAS ECONÔMICAS**, II, 2006a. Universidade Federal de Uberlândia. p. 233-253

SPOSITO, M. E. B. **Para pensar as pequenas e médias cidades brasileiras**. Belém: FASE/ICSA/UFGA, 2009.

SPOSITO, M. E. B. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. *In*: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, Marta Soban (org.). **Urbanização Dispersa**. Segundo Diálogo. Laboratório de Estudos sobre Urbanização, Arquitetura e Preservação. São Paulo: Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, 2007.

SPOSITO, M. E. B. Urbanização Difusa e Cidades Dispersas: Perspectivas Espaço Temporais Contemporâneas. *In*: REIS, Nestor Goulart; TANAKA, M. S. (org.). **Sobre a dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes/FAUUSP, 2009. p. 38-54.

SPOSITO, M. E. B. (org.). **Cidades médias: espaços em transição**. São Paulo: Expressão Popular, 2007.

SPOSITO, M. E. B. **Entrevista: Maria Encarnação Sposito fala sobre redes urbanas e cidades médias em Chapecó**. Publicado em: 06 de fevereiro de 2017. Disponível em: <https://www.uffs.edu.br/campi/chapeco/noticias/entrevista-maria-encarnacao-sposito-fala-sobre-redes-urbanas-e-cidades-medias-em-chapeco>. Acesso em: 11 mar. 2021.

SPOSITO, M. E. B. Novos conteúdos nas periferias urbanas nas cidades médias do estado de São Paulo, Brasil. **Revista Investigaciones Geográficas**, Boletín del Instituto de Geografía-UNAM, Cidade do México, n.54, 2004, p. 114-139.

SPOSITO, M. E. B. As cidades médias e os contextos econômicos contemporâneos *In*: SPOSITO, Maria Encarnação Beltrão. (org.). **Urbanização e cidades: perspectivas geográficas**. Presidente Prudente: FCT/Unesp, 2001.

SPRING INCORPORADORA. Disponível em: <http://springincorporadora.com.br/>, acesso em: 02 de jul. 2021.

TRINDADE. G. A. **Aglomeramento Itabuna – Ilhéus: cidade, região e rede urbana**. 2011. Tese (Doutorado em Geografia) - Núcleo de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal de Sergipe, São Cristóvão, 2011. Disponível

em: <http://www.biblioteca.uesc.br/biblioteca/bdtd/732820572t.pdf>. Acesso em: 13 mar. 2021.

VAINER, C. **A cidade do pensamento único: desmanchando consensos**. Petrópolis: Vozes, 2013.

VALENTE, J. BH Urbanismo inaugura o viaduto Fidélis Barreto em Santo Antônio de Jesus; veja vídeo. [S.l.], 21 ago. 2019. **Blog do Valente**. Disponível em: <https://blogdovalente.com.br/noticias/saj/2019/08/bh-urbanismo-inaugura-o-viaduto-fidelis-barreto-em-santo-antonio-de-jesus-veja-video/>. Acesso em: 18 dez. 2021.

VAZ, J. C. **Iniciativas Municipais para o Desenvolvimento sustentável. Coletâneas de experiências bem-sucedidas no Brasil** - para serem aplicadas no âmbito da atuação do PCPR no Piauí. Terezina PCPR 2002. Disponível em: [https://www.google.com.br/books/edition/Iniciativas\\_municipais\\_para\\_o\\_desenvolvi/6O0qAAAAYAAJ?hl=ptR&gbpv=1&dq=O+rompimento+da+vis%C3%A3o+tradicional+da+cidade+fragmentada+em+zonas+especializadas,&pg=PA75&printsec=frontcover](https://www.google.com.br/books/edition/Iniciativas_municipais_para_o_desenvolvi/6O0qAAAAYAAJ?hl=ptR&gbpv=1&dq=O+rompimento+da+vis%C3%A3o+tradicional+da+cidade+fragmentada+em+zonas+especializadas,&pg=PA75&printsec=frontcover). Acesso em 14 de julho 2021.

VAZ, J. C. **Legislação de uso e ocupação do solo**. 19/05/2006. Disponível em: <https://fpabramo.org.br/2006/05/19/legislacao-de-uso-e-ocupacao-do-solo/>. Acesso em: 12 jul. 2021.

VIEIRA, A. B; ROMA, C. M; MIYAZAKI, V. K. Cidades médias e pequenas: uma leitura geográfica. **Caderno Prudentino de Geografia**, Presidente Prudente, n. 29, p. 133-155, dez. 2007. Disponível em: <https://revista.fct.unesp.br/index.php/cpg/article/view/7415>. Acesso em: 09 mar. 2021.

VILLAÇA, F. **O que todo cidadão precisa saber sobre habitação**. São Paulo: Global Editora, 1986.

XAIDES, J. **Voçorocas do Poder Público: na lei, forma e gestão urbana na "Cidade Sem Limites"**. 2001. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo) – Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2001.

ZACCHI, R. C. **O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados: Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011)**. 2012. 170 f. Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Estadual do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, Campos dos Goytacazes-RJ, 2012

ZHAO, Z; KAESTNER, R. Effects of urban sprawl on obesity. **Journal of Health Economics**, n. 29, 2010.

## APENDICE 01- ROTEIRO ENTREVISTA INCORPORADORAS



### PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO PLANEJAMENTO TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

#### ROTEIRO DE QUESTÕES PARA A ENTREVISTA COM OS GESTORES DAS INCORPORADORES

Data da entrevista/ horário:

Local:

Entrevistado:

Entrevistador:

#### A. SOBRE A INCORPORADORA

1. Data da fundação:
2. Origem da empresa (nacionalidade):
3. Locais de atuação da incorporadora (cidades/ estados)
4. Houve alguma mudança significativa da produção imobiliária nos últimos anos (décadas 2000 a 2018) em âmbito nacional, regional e local? E, principalmente, na produção da própria incorporadora?
5. Qual é o papel da empresa na produção local, regional?
6. A empresa se associa a outras empresas imobiliárias ou instituições financeiras? Quais?

#### B. CARACTERÍSTICAS DOS EMPREENDIMENTOS

1. Qual e onde foi o primeiro empreendimento em SAJ? Em que período?
2. Quais são as principais tipologias habitacionais produzidas pela incorporadora?
3. Qual o principal público-alvo da empresa? Para qual faixa de renda direciona os empreendimentos?
4. Quais as áreas estratégicas de atuação da empresa (terreno, bairro, município, cidade)?
5. Como se dá a escolha do terreno? Possui reserva de terras? Se sim, onde? Se não, por quê?
6. Como decorre a concepção do empreendimento/ edifício? Direciona para o público-alvo? Ou para o custo da construção?

7. Existe uma equipe técnica (arquiteto, engenheiro, publicitário, advogado...) da própria incorporadora para a concepção e legalização dos empreendimentos? Ou há a contratação de terceirizados (temporários)? Se sim, a equipe é da própria região/ estado?
8. Quem se responsabiliza pela obra? A própria incorporadora ou a equipe/ construtora local?

### **C. PROCESSO DE APROVAÇÃO E REGISTRO DO EMPREENDIMENTO**

1. Para a escolha do terreno para um novo empreendimento, há um diálogo com o poder municipal? Leva em consideração o PDDU?
2. Como é a relação da imobiliária com o poder público municipal?
3. Em que momento se inicia o processo de aprovação de um novo empreendimento com a Prefeitura? Qual é o momento que se registra o empreendimento no cartório?
4. Como se dá o licenciamento de empreendimentos do tipo condomínio situados em áreas rurais? Qual a legislação considerada?
5. É feito o licenciamento ambiental?

### **D. PROCESSO COMERCIALIZAÇÃO DOS EMPREENDIMENTOS**

1. Como define o preço de lançamento/ venda? E o próprio preço de comercialização?
2. A empresa realiza a permuta de terreno em troca de unidade habitacional (proprietário do Imóvel e as unidades habitacionais)? Se sim, como ocorre a relação contratual/ transação?
3. Realiza financiamentos imobiliários? Se sim, com quais instituições financeiras? E, por quê?
4. Para que se inserir no mercado da região teve que realizar parcerias com outras empresas? Quando ocorre estas parcerias?

### **E. SOBRE O PROCESSO DE DISPERSÃO E FRAGMENTAÇÃO URBANA**

1. Qual a visão da incorporadora sobre a organização territorial de Santo Antônio de Jesus?
2. Como avalia a dinâmica de expansão do território do Município?
3. Quando o empreendimento está localizado em áreas sem infraestrutura, como por exemplo, as áreas periféricas e rurais, quem assume os custos da implantação da infraestrutura? E dos serviços urbanos, como por exemplo, coleta de resíduos, transporte etc.?
4. Na sua opinião, a cidade agrega ou perde qualidade com a implantação de condomínios em área rural? Por que?

## APENDICE 02- ROTEIRO ENTREVISTA IMOBILIARIAS



### PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO PLANEJAMENTO TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

#### ROTEIRO DE QUESTÕES PARA A ENTREVISTA COM GESTORES DAS IMOBILIARIAS

Data da entrevista/ horário:

Local:

Entrevistado:

Entrevistador:

Data da fundação:

Origem da empresa (nacionalidade): \_\_\_\_\_

1. Qual produto imobiliário?

- a) Loteamento (---)
- b) Condomínio (---)
- c) Terreno (---)
- d) Sítio, chácara, fazenda (---)
- e) outro: \_\_\_\_\_

2. No processo de divulgação do produto, utiliza-se:

- a) Propaganda: qual a mídia?
- b) Jornal (---)
- c) Televisão (---)
- d) Rádio (---)
- e) Telefone (---)
- f) Outdoor (---)
- g) Revista (---)
- h) Mala Direta (---)
- i) Internet/ Rede Social (---)
- j) Placa e Faixa (---)
- k) *Telemarketing* (---)
- l) Outra (---) \_\_\_\_\_
- m) Promoção de Vendas ( )
- n) Folhetos, Folders
- o) d) *Merchandising* ( )

p) e) Outro? \_\_\_\_\_

3. Qual o público-alvo da imobiliária?
4. Que transformações socioespaciais-residenciais têm observado Santo Antônio de Jesus desde o ano 2000. Em qual período se intensificaram estas transformações?
5. Quais fatores contribuíram para a valorização/ou desvalorização dos terrenos na cidade de Santo Antônio de Jesus?
6. Em média, qual o preço do m<sup>2</sup> de terra na cidade de Santo Antônio de Jesus? E nas áreas rurais próximas à cidade?
7. O que justifica a grande valorização dos preços de terrenos no centro de Santo Antônio de Jesus no período de 2000 a 2018?
8. Atualmente em qual das localidades do Município de Santo Antônio de Jesus há maior procura e produção de imóveis?

## APENDICE 03- ROTEIRO ENTREVISTA GESTOR PÚBLICO MUNICIPAL



### PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO PLANEJAMENTO TERRITORIAL E DESENVOLVIMENTO SOCIAL

#### ROTEIRO DE QUESTÕES PARA A ENTREVISTA COM GESTOR PÚBLICO MUNICIPAL

Data da entrevista/ horário:

Local:

Entrevistado:

Entrevistador: Rosana Neiva

Município: Santo Antônio de Jesus

Cargo que ocupa:

1. Quais os critérios para definição do perímetro urbano de Santo Antônio de Jesus?
  - 1.1 Qual a visão do município com relação ao crescimento pela visão rural?
2. Por que é importante delimitar a área urbana para o município de Santo Antônio de Jesus?
3. O que caracteriza a área rural do município de Santo Antônio de Jesus?
4. Quais as diretrizes que o poder público municipal vem adotando para a expansão urbana no município de Santo Antônio de Jesus?
5. De que forma os agentes imobiliários influenciam no planejamento urbano?
6. Alguns incorporadores da cidade falaram que essa lei faz com que eles não construam condomínios e sim, loteamento, pelo percentual de doação. Qual a visão do poder público?
7. Qual a visão do poder público municipal com relação a implantação de condomínios residenciais horizontais fechados?

8. A atuação dos agentes imobiliários exerce papel ativo na configuração da cidade de Santo Antônio de Jesus? Quais?
9. Quais as prerrogativas legais estabelecidas no PDDU e na Lei de Uso e Ocupação do Solo sobre o perímetro e a expansão urbana?
10. O poder público se baseia no PDDU para construir leis e aprovar os limites entre o espaço urbano e rural?
11. Qual a legislação que embasa o licenciamento urbanístico de empreendimentos imobiliários em áreas rurais?
12. Mas se hoje eu chegar aqui com um projeto de uma fazenda transformar em pedir autorização para fazer um condomínio regularizado tudo como é esse, mas como é esse processo?
13. Como se dá o processo de licenciamento desses empreendimentos imobiliários em áreas rurais? Como o município fiscaliza os empreendimentos? Qual foi a última lei aprovada com relação ao planejamento urbano?
14. Como é a relação da prefeitura com as incorporadoras?
15. O *condomínio Alpha Parque* está dentro do perímetro urbano?
16. Que ações a administração pública vem desenvolvendo no sentido de implementar o planejamento urbano e preservar o interesse na população?

## APENDICE 04- FOTOS DOS CONDOMINIOS DE SANTO ANTONIO DE JESUS 2021

Cond. Alpha Parque Recôncavo



Fonte: ALPHA PARQUE RECÔNCAVO, 2021.

Cond. Arvoredo Castanheira



Fonte: SPRING INCORPORADORA, 2021

Cond. Arvoredo Laranjeira



Fonte: SPRING INCORPORADORA, 2021

Cond. Brisas do Leste



Fonte: Melo, 2021

Cond. Jardim Botânico



Fonte: Melo, 2021

Cond. Marina Ville



Fonte: Melo, 2021

Canto das Árvores



Fonte: MELO, 2021

Canto dos Pássaros



Fonte: MELO, 2021

Cidade das Flores (Lot. Fonte do Céu)



Fonte: MELO, 2021

Flamboyant (Lot. Fonte do Céu )



Fonte: MELO, 2021

Bosque Itália



Fonte: MELO, 2021

Chácara Suíça



Fonte: MELO, 2021

Cidades do Sul



Fonte: MELO, 2021

Horto Barcelona



Fonte: MELO, 2021

Jardim Europa



Fonte: MELO, 2021

Morada da Bela Vista



Fonte: MELO, 2021

Vila Francesca



Fonte: MELO, 2021

Vila Olímpica I



Fonte: MELO, 2021

Vila Olímpica II



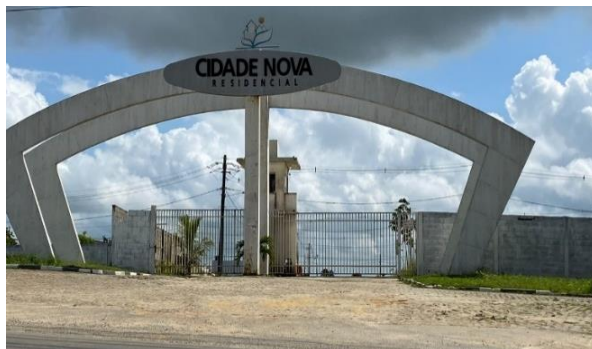
Fonte: MELO, 2021

Parque São José



Fonte: MELO, 2021

Cidade Nova



Fonte: Melo, 2021

Mirante do Vale



Fonte: Melo, 2021

Moradas do Parque



Fonte: MELO, 2021

Quinta do Inglês



Fonte: MELO, 2021

Anita Passos



Fonte: MELO, 2021

Village dos Pinheiros



Fonte: MELO, 2021

Ao Nascer do Sol



Fonte: MELO, 2021

Horto Imperial



Fonte: MELO, 2021

Jardim Imperial



Fonte: MELO, 2021

Vale do Luar



Fonte: MELO 2021

Mirante do Cem



Fonte: MELO, 2021

Pôr do Sol



Fonte: MELO, 2021

São Cristóvão



Fonte: MELO, 2021

Solar Primavera



Fonte: MELO, 2021

Vale das Palmeiras



Fonte: MELO, 2021

Verde Ville (lot. Livia Assis)



Fonte: MELO, 2021

Bungaville (Lot. Fonte do Céu)



Fonte: MELO, 2021

Horto Vile Residence



Fonte: MELO, 2021

Morada Real



Fonte: Melo, 2021

Villa Ignácio



Fonte: Melo, 2021

São Luis



Fonte: Melo, 2021

Solaris



Fonte: Melo, 2021

Encontro das águas



Fonte: Melo, 2021

Porto América



Fonte: Melo, 2021

Azul Ville



Fonte: Melo, 2021

Villa São Miguel



Fonte: Melo, 2021

Via Leste



Fonte: Melo, 2021

Valle Verde



Fonte: Melo, 2021

"sem nome na fachada" no Bairro Cajueiro



Fonte: Melo, 2021

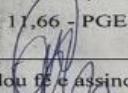
# ANEXO 01 - CERTIDÃO NEGATIVA DO 1º CARTÓRIO DE REGISTO DE IMÓVEIS DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA  
 AV. DOIS DE JULHO, Nº 96, SALA 206, SHOPPING ITAGUARI  
 CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS/CNJ Nº 00.764-1 – FONE (75) 3631-9893  
 OFICIAL DESIGNADA: FLÁVIA GUIOTI

## CERTIDÃO

Andressa dos Santos Martins  
 Oficial Substituta  
 1º Registro de Imóveis e Hipotecas  
 de Santo Antônio de Jesus/BA

**ANDRESSA DOS SANTOS MARTINS, OFICIAL  
 SUBSTITUTA DO 1º REGISTRO DE IMÓVEIS DA  
 COMARCA DE SANTO ANTONIO DE JESUS, ESTADO DA  
 BAHIA, NA FORMA DA LEI.**

**CERTIFICA**, atendendo ao pedido verbal e escrito da parte interessada, conforme solicitado através de requerimento de certidão por quesito, que revendo os livros e fichas desta Serventia, de Registro Geral, onde exerce as funções a seu cargo, deles, verificou constar as seguintes matrículas: **9.034, 9.108 e 9.816**. Assim, respondendo ao quesito apresentado no requerimento **“Quantos condomínios horizontais estão registrados pela lei 4591/64”**, constatou a existência de **03 condomínios horizontais registrados pela lei 4591/64**: Condomínio Alpha Parque Recôncavo, Condomínio Arvoredo Castanheira e Condomínio Arvoredo Laranjeira. Dada e passada nesta Cidade e Comarca de Santo Antônio de Jesus/BA, aos quatro dias do mês de Agosto do ano dois mil e vinte e um (04.08.2021). Paga a taxa de prestação de serviço conforme DAJE Nº **761696**, SÉRIE **027**, no valor de **R\$ 88,36**. (Emolumentos R\$ 42,68 - Taxa Fiscal R\$ 30,31 - FECOM R\$ 11,66 - PGE R\$ 1,70 - FMMPBA R\$ 0,88 - Def. Pública R\$ 1,13). Protocolo nº **12561**. NADA MAIS. Eu,  Andressa dos Santos Martins, Oficial Substituta; dei as buscas, digitei, conferi, subscrevi, dou fé e assino.



Andressa dos Santos Martins  
 Oficial Substituta  
 1º Registro de Imóveis e Hipotecas  
 de Santo Antônio de Jesus/BA

**Andressa dos Santos Martins  
 Oficial Substituta**

**1º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA**  
 AV. DOIS DE JULHO, Nº 96, SALA 206, SHOPPING ITAGUARI  
 CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS - CNS/CNJ Nº 00.764-1 – FONE (75) 3631-9893  
 OFICIAL DESIGNADA: FLÁVIA GUIOTI

	<b>LOTEAMENTOS</b>	<b>MATRÍCULA</b>
01	LOT. AO NASCER DO SOL	2516
02	LOT. BAIRRO NOVO DO AMPARO	2521
03	LOT. CIDADE NOVA	3199
04	LOT. CONSALES	112
05	LOT. DOCE LAR	312
06	LOT. GRANDE VALE	455
07	LOT. HORTO IMPERIAL	9579
08	LOT. INDUSTRIAL PORTO SECO	8607
09	LOT. JARDIM BAHIA	2330
10	LOT. JARDIM BRASIL	891
11	LOT. JARDIM IMPERIAL/VALE DO LUAR	8322
12	LOT. JARDIM DAS ÁRVORES	59
13	LOT. JOÃO TAMARINDO	1304
14	LOT. JUEIRANA	7917
15	LOT. MIRANTE DO ANDAIÁ	7604
16	LOT. MIRANTE DO CEM	8216
17	LOT. MIRANTE DO VALE	8633
18	LOT. MORADAS DO PARQUE	6319
19	LOT. PARAÍSO	8499
20	LOT. PARQUE BELA VISTA	7619
21	LOT. PARQUE DAS MANGUEIRAS	7183
22	LOT. PARQUE TAMARINEIRO	769
23	LOT. POR DO SOL	338
24	LOT. PREFEIRO JOSÉ TRINDADE LOBO	1181
25	LOT. PRIMAVERA	3090
26	LOT. QUINTA DO INGLÊS	6782
27	LOT. QUITANDINHA	912
28	LOT. REGIMAR	302
29	LOT. RESIDENCIAL ANITA PASSOS	7896
30	LOT. RESIDENCIAL SÃO CRISTÓVÃO	3061
31	LOT. SANTA CECÍLIA	2243
32	LOT. SOBRADINHO	659
33	LOT. SOLAR DA PRIMAVERA	314
34	LOT. VILA ESPERANÇA	8364
35	LOT. VOLA DAS PALMEIRAS	1019/1018
36	LOT. VILLAGE DOS PINHEIROS	4411
37	LOT. PORTAL RESIDENCE II	10.593
38	LOT. MONTE BELO RENSIDENCE	11.911

Fonte: 1º Cartório de Registro de Imóveis de Santo Antônio de Jesus, 2021

## ANEXO 02 - CERTIDÃO NEGATIVA DO 2º CARTÓRIO DE REGISTO DE IMÓVEIS DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS

2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA  
 AV. DOIS DE JULHO, Nº 98, SALA 208, SHOPPING ITAGUARI  
 CÓDIGO NACIONAL DE SERVENTIAS – CNS/CNJ Nº 00.749-2 – FONE (75)3631-9893  
 OFICIAL: FLÁVIA GUIOTI

### CERTIDÃO NEGATIVA

**SARAH MAELLE ALVES DA SILVA, OFICIAL SUBSTITUTA DO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SANTO ANTÔNIO DE JESUS, ESTADO DA BAHIA, NA FORMA DA LEI.**

**CERTIFICA**, que ao pedido verbal e escrito de parte interessada que, conforme solicitado através de requerimento de certidão por quesito, que revendo os livros e fichas desta Serventia, de Registro Geral, onde exerce as funções a seu cargo, deles, verificou constar as seguintes matrículas: **3.945, 7.254 e 7.912**. Assim, respondendo ao quesito apresentado no requerimento **“Quantos condomínios horizontais estão registrados pela Lei 4591/64”**, constatou a existência de **03 condomínios horizontais registrados pela Lei 4591/64**: Condomínio Brisas do Leste, Condomínio Jardim Botânico e Condomínio Marina Ville. Dada e passada nesta Cidade e Comarca de Santo Antônio de Jesus - BA, ao(s) treze dias dia(s) do mês de Agosto do ano dois mil e vinte e um (**13.08.2021**) Paga a taxa de prestação de serviço conforme **DAJE Nº 760374, SÉRIE 027**, no valor de **R\$ 88,36**. (Emolumentos R\$ 42,68 – Taxa Fiscal R\$ 30,31 – FECOM R\$ 11,66 – PGE R\$ 1,70 – FMMPBA R\$ 0,88 - Def. Pública R\$ 1,13). **Protocolo nº 11152 NADA MAIS**. Eu, Sarah Sarah Maelle Alves da Silva, Oficial Substituta; dei as buscas, digitei, conferi, subscrevi, dou fé e assino.



Sarah  
**Sarah Maelle Alves da Silva**  
 Oficial Substituta

**SARAH MAELLE A. DA SILVA**  
**OFICIAL SUBSTITUTA**  
**2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE**  
**SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA**

SEQ	DENOMINAÇÃO	MATRICULAS
1	LOT. ACACIA AMARELA	4.601
2	LOT. CANTO DAS ARVORES	281
3	LOT. CANTO DOS PASSÁROS	128
4	LOT. FONTE DO CÉU	4.200
5	LOT. FONTE DO CÉU AMPLIAÇÃO	5.707
6	LOT. BOSQUE DAS HORTENCIAS	3684
7	LOT. BOSQUE ITALIA	5.751
8	LOT. CHACARA SUIÇA	3.956
9	LOT. CIDADES DOS SUL	2.416
10	LOT. CIDADE DAS ROSAS	9954
11	LOT. CRISTIANE	866
12	LOT. DOCE LAR	245/4336
13	LOT. HORTO BARCELONA	8.833
14	LOT. HORTO VILE I	7.590
15	LOT. JARDIM EUROPA	4.100
16	LOT. LIVIA ASSIS	410
17	LOT. LOTUS RESIDENCIAL	7.508
18	LOT. MORADA DA BELA VISTA	3.982
19	LOT. NOVO HORIZONTE	4.336
20	LOT. PARQUE SÃO JOÃO	396
21	LOT. RECANTO DO ANDAÍÁ	14
22	LOT. RECANTO DOS PRAZERES	45
23	LOT. RESIDENCIAL MCMV (1º ETAPA)	4.769/4.822
24	LOT. RESIDENCIAL SAJ III	5.559
25	LOT. RIO BRANCO	4.208
26	LOT. SANTA CATARINA	486
27	LOT. SÃO SANTIAGO	3.180
28	LOT. TEREZOPOLIS (1º ETAPA)	5.418
29	LOT. VILA FRANCESA RESIDENCE	5.752
30	LOT. VILA OLIMPICA	4.307
31	LOT. PARQUE SÃO JOSÉ	186
32	LOT. SANTO ANTÔNIO	225
33	LOT. SOBRADINHO	172
34	LOT. SOL NASCENTE	214

  
 SARAH MAELLE A. DA SILVA  
 OFICIAL SUBSTITUTA  
 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE  
 SANTO ANTÔNIO DE JESUS - BA

Fonte: 2º Cartório de registro de imóveis de Santo Antônio de Jesus, 2021

## ANEXO 03- PARECER COMSUBSTANCIADO DO COMITÊ DE ÉTICA

UNIVERSIDADE CATÓLICA DE  
SALVADOR - UCSAL



### PARECER CONSUBSTANCIADO DO CEP

#### DADOS DO PROJETO DE PESQUISA

**Título da Pesquisa:** CIDADES MÉDIAS BAIANAS E DISPERSÃO URBANA: O CASO DE SANTO ANTONIO DE JESUS

**Pesquisador:** ROSANA FONSECA NEIVA MELO

**Área Temática:**

**Versão:** 2

**CAAE:** 39800720.5.0000.5628

**Instituição Proponente:** Universidade Católica do Salvador

**Patrocinador Principal:** Financiamento Próprio

#### DADOS DO PARECER

**Número do Parecer:** 4.439.165

#### Apresentação do Projeto:

O presente estudo é uma pesquisa exploratória qualitativa sobre relação entre a ação dos agentes imobiliários e os processos na fragmentação e dispersão urbana nas cidades médias baianas a partir do estudo da cidade de Santo Antônio de Jesus/BA. Dispersão urbana é caracterizada pela ocupação do solo com baixa densidade populacional em áreas periféricas.

Será realizado um mapeamento da atuação dos agentes imobiliários e a relação destes com outros agentes, tais como o Estado, Município, Ministério Público, financiadoras, incorporadoras e outros órgãos interessados e ou envolvidos para compreender como a atuação desses agentes interfere na produção da cidade e, particularmente, no fenômeno da dispersão e fragmentação urbana. Para tal serão realizadas entrevistas semiestruturadas com gestores públicos, secretários municipais, representantes das empresas imobiliárias e agentes imobiliários.

O trabalho portanto poderá contribuir no aprimoramento das políticas públicas urbanas municipais, na revisão do Plano Diretor Urbano do município por apresentar informações relevantes para a reflexão da transformação da cidade, da dinâmica do processo de especulação imobiliária e os conflitos de interesses, dos fatores determinantes e dos problemas enfrentados pela sociedade local.

**Endereço:** Av. Cardeal da Silva, 205 - Universidade Católica do Salvador.Campus Federação. Comitê de Ética. Prédio G  
**Bairro:** FEDERAÇÃO **CEP:** 40.231-902  
**UF:** BA **Município:** SALVADOR  
**Telefone:** (71)3203-8913 **E-mail:** cep@ucsal.br

Continuação do Parecer: 4.439.165

**Objetivo da Pesquisa:**

4.1. Objetivo geral:

Analisar a atuação dos agentes imobiliários como dimensão central no processo de fragmentação e dispersão urbana da cidade de Santo Antônio de Jesus, no período de 2000 a 2018.

4.2 Objetivos Específicos:

Analisar o fenômeno recente de dispersão e fragmentação urbana em cidades médias brasileiras e baianas;

- Identificar a atuação dos agentes imobiliários na produção do espaço urbano e na configuração das cidades médias baianas;
- Analisar as estratégias locacionais de implantação dos grandes empreendimentos imobiliários residenciais em Santo Antônio de Jesus;
- Identificar a participação dos agentes imobiliários no processo de formulação de políticas urbanas municipais, em particular em relação ao plano diretor municipal urbano;
- Analisar o processo de aprovação e regulamentação dos empreendimentos residenciais;
- Investigar como a implantação de condomínios residenciais horizontais fechados contribui para a fragmentação e dispersão urbana na cidade média de Santo Antônio de Jesus.

**Avaliação dos Riscos e Benefícios:**

**Riscos:** O autor coloca que os riscos de participação se caracterizam por apresentar desconfortos, stress e constrangimentos durante os questionamentos e se isto ocorrer, será permitido que o (a) participante faça pausas para descanso e recomposição do estado emocional, se for do interesse do (a) participante, a participação do mesmo ou da mesma poderá ser interrompida.

**Benefícios:** "Conhecimento dos interesses e dos conflitos que se dão na produção do espaço urbano e a consequência do crescimento com planejamento urbano inadequado; Entendimento da atuação dos agentes imobiliários na configuração das cidades médias baianas na contemporaneidade; Conhecimento de como a implantação de condomínios residenciais horizontais fechados contribui para a fragmentação e dispersão na paisagem das cidades. Entendimento dos impactos negativos para a cidade relativos aos processos de dispersão e fragmentação urbana; Contribuição para a formulação de políticas urbanas e ações públicas que controlem e/ou contenham o direcionamento do crescimento das cidades em prol do benefício coletivo".

**Endereço:** Av. Cardeal da Silva, 205 - Universidade Católica do Salvador. Campus Federação. Comitê de Ética. Prédio G  
**Bairro:** FEDERAÇÃO **CEP:** 40.231-902  
**UF:** BA **Município:** SALVADOR  
**Telefone:** (71)3203-8913 **E-mail:** cep@ucsal.br

UNIVERSIDADE CATÓLICA DE  
SALVADOR - UCSAL



Continuação do Parecer: 4.439.165

**Comentários e Considerações sobre a Pesquisa:**

A pesquisa tem uma proposta atual e relevante, o projeto está bem estruturado.

**Considerações sobre os Termos de apresentação obrigatória:**

Termos de apresentação estão adequados.

**Recomendações:**

Não há

**Conclusões ou Pendências e Lista de Inadequações:**

Não há recomendações. O trabalho é Exequível

**Considerações Finais a critério do CEP:**

O Colegiado acata o parecer do relator e alerta que cabe ao pesquisador responsável encaminhar os relatórios parciais e o relatório final da pesquisa por meio da Plataforma Brasil para que sejam apreciados pelo CEP, em conformidade com a Norma Operacional nº 01/13, item XI.2.d.

**Este parecer foi elaborado baseado nos documentos abaixo relacionados:**

Tipo Documento	Arquivo	Postagem	Autor	Situação
Informações Básicas do Projeto	PB_INFORMAÇÕES_BÁSICAS_DO_PROJETO_1608484.pdf	25/11/2020 16:16:54		Aceito
Projeto Detalhado / Brochura Investigador	projeto_tese_Rosana_Neiva_MODIFICADO.pdf	25/11/2020 15:49:56	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito
Outros	CARTA_RESPOSTA_PENDENCIAS_PARECER_CONSUBSTANCIADO_ROSANA_NEIVA.pdf	24/11/2020 17:43:50	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito
Outros	ROTEIRO_ENTREVISTA_GESTOR_IMOBILIARIAS_MODIFICADO.pdf	24/11/2020 17:41:00	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito
Declaração de Instituição e Infraestrutura	carta_anuencia_secretariadeinfraestrutura.pdf	24/11/2020 17:39:12	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito
Declaração de Instituição e Infraestrutura	carta_anuencia_secretariadafazendaassinada_MODIFICADA.pdf	24/11/2020 17:38:31	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito
Outros	ROTEIRO_ENTREVISTA_GESTOR_INCORPORADORAS_MODIFICADO.pdf	24/11/2020 17:36:31	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	TCLE_ROSANA_MODIFICADO.pdf	24/11/2020 17:29:43	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito
Outros	ROTEIRO_ENTREVISTA_GESTORPU	30/10/2020	ROSANA FONSECA	Aceito

**Endereço:** Av. Cardeal da Silva, 205 - Universidade Católica do Salvador. Campus Federação. Comitê de Ética. Prédio G  
**Bairro:** FEDERAÇÃO **CEP:** 40.231-902  
**UF:** BA **Município:** SALVADOR  
**Telefone:** (71)3203-8913 **E-mail:** cep@ucsal.br

UNIVERSIDADE CATÓLICA DE  
SALVADOR - UCSAL



Continuação do Parecer: 4.439.165

Outros	CO_MUNICIPAL.pdf	20:05:49	NEIVA MELO	Aceito
Cronograma	Cronograma.pdf	30/10/2020 20:01:21	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito
TCLE / Termos de Assentimento / Justificativa de Ausência	termo_consentimento.pdf	30/10/2020 11:56:30	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito
Folha de Rosto	folha_rosto_rosananeiva.pdf	30/10/2020 10:59:23	ROSANA FONSECA NEIVA MELO	Aceito

**Situação do Parecer:**

Aprovado

**Necessita Apreciação da CONEP:**

Não

SALVADOR, 04 de Dezembro de 2020

---

**Assinado por:**  
**Eliana Sales Brito**  
**(Coordenador(a))**

**Endereço:** Av. Cardeal da Silva, 205 - Universidade Católica do Salvador. Campus Federação. Comitê de Ética. Prédio G  
**Bairro:** FEDERAÇÃO **CEP:** 40.231-902  
**UF:** BA **Município:** SALVADOR  
**Telefone:** (71)3203-8913 **E-mail:** cep@ucsal.br

## ANEXO 04- LEI MUNICIPAL 1244/2014

Diário Oficial do  
**MUNICÍPIO**

Santo Antônio de Jesus

Quarta-feira  
16 de Julho de 2014  
71 - Ano X - Nº 2229

**Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus**  
GABINETE DO PREFEITO

LEI MUNICIPAL Nº 1244 DE 07 DE JULHO DE 2014

*“Dispõe sobre concessão de incentivo fiscal à implantação de projetos de Loteamentos habitacionais fora do perímetro urbano do Município e dá outras providências”*

**O PREFEITO MUNICIPAL DE SANTO ANTONIO DE JESUS, ESTADO DA BAHIA**, no uso de suas atribuições legais faz saber que a Câmara Municipal de Santo Antônio de Jesus, Estado da Bahia aprovou e ele sanciona e publica a seguinte lei.

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder descontos do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, dos novos projetos de loteamentos habitacionais fora do perímetro urbano.

**Parágrafo Primeiro** – Somente terá direito a este benefício os loteamentos regularmente autorizados e que contemplem todas as exigências das Leis Federais e Municipais que regulamentam a matéria.

**Parágrafo Segundo** – Quanto aos loteamentos já implementados, e aqueles que encontram-se em situação irregular, não atendendo as exigências legais, não terão direito ao benefício.

**Art. 2º** Fica autorizada a concessão de desconto regressivo no IPTU devido, sendo de 90% no primeiro ano, 80% no segundo ano, 70% no terceiro ano e 60% no quarto ano consecutivo após a aprovação do loteamento, sendo que a partir do quinto ano a cobrança será integral.

**Parágrafo Primeiro** – O desconto tipificado no caput deste artigo não se confunde com o ofertado pelo município para pagamento do tributo em cota única

**Parágrafo Segundo** – O benefício fiscal aludido no caput deste artigo fica condicionado ainda a:

I - Comprovação de regularidade fiscal da empresa ou pessoa física proprietária do empreendimento junto as Fazendas Públicas Estadual, Federal e Municipal;

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: KAGPWXVJI4W2WTHMZXCJ+A

Esta edição encontra-se no site: [www.santoantoniodejesus.ba.io.org.br](http://www.santoantoniodejesus.ba.io.org.br) em servidor certificado ICP-BRASIL

**Prefeitura Municipal de Santo Antônio de Jesus***GABINETE DO PREFEITO*

II - Aprovação prévia do loteamento pelo Município e atendimento das exigências legais relativas à implantação de loteamentos.

III - Possuir o empreendimento no mínimo 200 (Duzentos) lotes.

**Art. 3º** O benefício fiscal de que trata o caput do artigo anterior somente recairá sobre as unidades de loteamento que pertencerem ao empreendedor, cessando-se imediatamente após a venda ou transação a qualquer título de cada unidade, seja mediante transmissão do domínio registrada em cartório ou através de promessa de compra e venda.

**Art. 4º** O loteador contemplado com o incentivo fiscal deverá comunicar ao Cadastro Imobiliário do Município, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a promessa, a venda ou a lavratura da escritura de lotes do empreendimento, constando nome do comprador, endereço completo, CPF e/ou CNPJ, e demais dados de identificação.

Parágrafo único - Havendo a transação sem a comunicação exigida no caput deste artigo, fica de imediato, independente de processo administrativo ou qualquer ato emanado do poder público, revogado o benefício de que trata esta lei, na sua totalidade para com o empreendedor.

**Art. 5º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Santo Antônio de Jesus, Estado da Bahia, em 07 de julho de 2014.

**Humberto Soares Leite**

**Prefeito Municipal**

CERTIFICAÇÃO DIGITAL: KAGPWXVJI4W2WTHMZXCJ+A

Esta edição encontra-se no site: [www.santoantoniodejesus.ba.io.org.br](http://www.santoantoniodejesus.ba.io.org.br) em servidor certificado ICP-BRASIL