



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE
SANTANA**
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
PLANEJAMENTO TERRITRIAL - PLANTErr**



**URBANIZAÇÃO DIFUSA EM FEIRA DE SANTANA:
A LÓGICA DA DISPERSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS**

ELIAS FILIPE SANTOS DE OLIVEIRA NEVES

**URBANIZAÇÃO DIFUSA EM FEIRA DE SANTANA:
A LÓGICA DA DISPERSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial da Universidade Estadual de Feira de Santana, para a obtenção do título de Mestre em Planejamento Territorial.

Orientadora: prof^a. Dr^a. Nacelice Barbosa Freitas

Feira de Santana
2025

FICHA CATALOGRÁFICA

Ficha Catalográfica - Biblioteca Central Julieta Carteadó - UEFS

N423

Neves, Elias Filipe Santos de Oliveira

Urbanização difusa em Feira de Santana: a lógica da dispersão dos condomínios fechados / Elias Filipe Santos de Oliveira Neves. – 2025. 209 f.: il.

Orientadora: Nacelice Barbosa Freitas

Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Feira de Santana, Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial, Feira de Santana, 2025.

1.Urbanização. 2.Habitação – Feira de Santana. Cidade dispersa. 3.Feira de Santana – Espaço urbano. 4.Condomínios fechados. 4.Paisagem rural e urbana. I. Freitas, Nacelice Barbosa, orient. II. Universidade Estadual de Feira de Santana. III. Título.

CDU 711(814.22)

ELIAS FILIPE SANTOS DE OLIVEIRA NEVES

**URBANIZAÇÃO DIFUSA EM FEIRA DE SANTANA: A LÓGICA DA DISPERSÃO
DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial (PLANTERR) da Universidade Estadual de Feira de Santana como parte dos requisitos necessários para obtenção do título de mestre em Planejamento Territorial.

Aprovada em 26 de agosto de 2025.

BANCA EXAMINADORA

Documento assinado digitalmente
 **NACELICE BARBOSA FREITAS**
Data: 07/04/2026 20:33:36-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Orientador(a): Prof^a. Dr^a. Nacelice Barbosa Freitas
Universidade Estadual de Feira de Santana – UEFS (PLANTERR)

Documento assinado digitalmente
 **JANIO LAURENTINO DE JESUS SANTOS**
Data: 07/04/2026 20:39:16-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Banca: Prof. Dr. Janio Laurentino de Jesus Santos
Universidade Estadual de Feira de Santana – UEFS (DCHF)


Banca: Prof. Dr. Paulo Roberto Baqueiro Brandão
Universidade Federal do Oeste da Bahia – UFOB

O futuro da maioria da humanidade está agora, pela primeira vez na história, nas zonas em processo de urbanização. As qualidades da vida urbana no século XXI vão definir as qualidades da própria civilização.

David Harvey

Talvez tenhamos que nos acostumar a considerar as características da cidade contemporânea não como a representação de um futuro desejável, mas sim como uma ocasião para construí-lo.

Bernardo Secchi

Necessitamos de cidades que sejam condições de vida, de vidas completas, livres e não fragmentadas, não cidades de discricção e dominação; necessitamos de muros que acolham e abriguem, não muros que excluam e oprimam.

Peter Marcuse

À minha querida mãe, Jucilene, pelo amor e dedicação com que me criou.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao Senhor Deus pela vida, força, saúde, e pelo cumprimento da sua palavra, ainda que não haja em mim merecimento algum.

À minha querida mãe, Jucilene, mulher trabalhadora e de bom coração, por me ensinar, proteger, amar e conduzir pelos caminhos da honestidade, mansidão e fraternidade. Mesmo com tantas dificuldades, nunca perdeu a fé.

Ao meu padrasto, Samuel, que assumiu a função de pai e nos ajudou nos momentos mais delicados e conturbados, sempre se mantendo firme e amoroso.

Sou grato a minha esposa e companheira, Aline, cujo dom contagiante da alegria me ajuda a enfrentar e suportar de forma mais leve e divertida as dificuldades da vida.

Ao grande amigo Kevin, pelas discussões teóricas, resenhas diárias e compartilhamento de alegrias e angústias da vida docente na Educação Básica, que me incentivam a continuar estudando.

Aos colegas da turma 11 do PLANTTER, por toda ajuda conferida, e por fazer parte desta trajetória.

Agradeço ao professor doutor Janio Santos, por ter aberto as portas da iniciação científica para mim, e pela paciência e compromisso com que me orientou, ainda durante a graduação, dois anos de aprendizados que levarei para a vida.

Agradeço a Juce, secretária do PLANTTER, pelo auxílio nas questões burocráticas do curso, e pela disponibilidade, carinho e atenção com os mestrandos.

Finalmente, agradeço à professora doutora Nacelice, detentora de uma humanidade singular, por ter aceitado a difícil missão de me orientar praticamente à distância, e por acreditar em mim mesmo quando nem mesmo eu acreditava. Cada conversa, em cada reunião que tivemos, foram momentos de muito aprendizado, tanto no sentido teórico-conceitual-metodológico, como também na dimensão humana e social.

RESUMO

A emergência da sociedade urbana e da sociedade do consumo, aliada às acelerações tecnológicas nos setores de comunicação e transportes, fruto das mutações do modo de produção capitalista, acarretaram significativas transformações no processo de urbanização e nas cidades, que passaram a apresentar características mais dispersas, identificadas, inicialmente, nos Estados Unidos, e hoje verificadas em várias cidades ao redor do mundo. O estudo buscou investigar a relação da dispersão de condomínios fechados com a produção da urbanização difusa ante a escala de Feira de Santana, onde é notável a superposição entre os traços da cidade compacta, já consolidada, e dispersa, que começou a ganhar forma a partir da segunda década do presente século, contexto espaço-temporal em que se pôde visualizar o crescimento exponencial do número de condomínios fechados construídos em áreas mais distantes da malha urbana consolidada, o aumento do perímetro urbano com a criação de novos bairros, a abertura de vias, e a formação de novas periferias direcionadas à população com maior poder aquisitivo, o que a torna mais complexa. A utilização do materialismo histórico-dialético como método, foi basilar para a compreensão das contradições materializadas na produção do espaço urbano feirense, bem como serviu de norte na procura por respostas às questões problema de investigação. Defende-se que a urbanização difusa, fruto da dispersão dos condomínios fechados, apesar de ser relativamente recente e transformar a paisagem rural e urbana, acarreta na produção de novas lógicas de estruturação da urbe feirense, regidas pelos ideais neoliberais de individualização e meritocracia e pelo uso do automóvel privado, que se superpõem à anterior e serve, ainda que de forma gradual, ao aprofundamento da desigualdade de ritmos, da insegurança, e à fragmentação física e simbólica do tecido urbano.

Palavras-chave: Urbanização difusa; Cidade dispersa; Feira de Santana; condomínios fechados.

ABSTRACT

The emergence of urban society and consumer society, combined with technological accelerations in the communication and transport sectors, as a result of mutations in the capitalist mode of production, led to significant transformations in the urbanization process and in cities, which began to present more dispersed characteristics, initially identified in the United States, and today seen in several cities around the world. The study sought to investigate the relationship between the dispersion of gated condominiums and the production of diffuse urbanization on the scale of Feira de Santana, where the overlap between the features of the compact city, already consolidated, and the dispersed one, which began to take shape from the second decade of the present century, is notable, a space-time context in which it was possible to visualize: the exponential growth in the number of gated communities built in areas further away from the consolidated urban fabric, the increase in the urban perimeter with the creation of new neighborhoods, the opening of roads, and the formation of new peripheries aimed at the population with greater purchasing power, which makes it more complex. The use of historical-dialectical materialism as a method was fundamental for understanding the contradictions materialized in the production of urban space in Feira, as well as serving as a guide in the search for answers to the research problem questions. It is argued that diffuse urbanization, the result of the dispersion of gated communities, despite being relatively recent and transforming the rural and urban landscape, leads to the production of a new logic of structuring the city of Feira, governed by the neoliberal ideals of individualization and meritocracy and the use of the private car, which overlaps the previous one and serves, albeit gradually, to deepen the inequality of rhythms, insecurity, and the physical and symbolic fragmentation of the urban fabric.

Keywords: Diffuse urbanization; Scattered city; Feira de Santana; gated communities.

LISTA DE MAPAS

Mapa 1- Feira de Santana: localização no Território de Identidade Portal do Sertão, 2023.....	79
Mapa 2- Feira de Santana: evolução urbana de 1767 até 1967.....	97
Mapa 3- Feira de Santana: evolução urbana de 1767 até 1986 e a expansão sobre o tabuleiro.....	98
Mapa 4- Feira de Santana: contribuição dos conjuntos habitacionais da urbis, incoop e cef para a expansão urbana e a relação com o relevo e as lagoas, 2023.....	104
Mapa 5- Feira de Santana: condomínios fechados lançados entre 1987 e 2009.....	111
Mapa 6- Feira de Santana: principais avenidas instituídas ou duplicadas a partir de 2013 na porção leste e sudeste da urbe.....	135
Mapa 7- Feira de Santana: principais avenidas instituídas ou duplicadas a partir de 2013 na porção nordeste da urbe.....	136
Mapa 8-Feira de Santana: renda média da população por setor censitário em 2010.....	140
Mapa 9-Feira de Santana: renda média da população por setor censitário em 2022.....	141
Mapa 10- Feira de Santana: condomínios fechados dispersos entregues entre 2009 e 2013.....	150
Mapa 11- Feira de Santana: condomínios fechados dispersos entregues entre 2009 e 2019.....	154
Mapa 12- Feira de Santana: condomínios fechados dispersos entregues até 2025.....	162

LISTA DE FOTOS

Foto 1- Feira Tênis clube: espaço de lazer das classes média e alta feirenses na segunda metade do século XX.....	92
Foto 2- Feira de Santana: primeiro sistema de transporte coletivo em 1962.....	94
Foto 3- Conjunto Feira 1 (atual Cidade Nova) na década de 1960.....	101
Foto 4- Feira de Santana: prédios residenciais de alto padrão no bairro Santa Mônica, 2024.....	105
Foto 5- Feira de Santana: via de acesso ao condomínio Quintas do Sol Ville I, bairro papagaio, em 2011.....	110
Foto 6- Feira de Santana: via de acesso ao condomínio Quintas do Sol Ville I, bairro papagaio, em 2024.....	110
Foto 7- Feira de Santana: manifestação contra a falta de infraestrutura urbana no bairro Mantiba, 2023.....	127
Foto 8-Feira de Santana: Rua Santa Quitéria, trecho de acesso ao condomínio Ravenna, bairro Papagaio, 2022.....	128
Foto 9- Feira de Santana, Rua Santa Quitéria, trecho logo após a entrada do condomínio Ravenna, bairro Papagaio, 2022.....	128
Foto 10- Feira de Santana: shopping Center e colégio privado na Avenida Nóide Cerqueira, 2024.....	131
Foto 11- Feira de Santana: parte dos serviços e comércios presentes ao longo da Avenida Artêmia Pires, 2024.....	132
Foto 12- Feira de Santana- shopping Garden Artêmia, Avenida Artêmia Pires, 2024.....	133
Foto 13- Área de implantação dos condomínios Paradiso Sim e Vivace Sim em 2011.....	145
Foto 14- Área de implantação dos condomínios Paradiso Sim e Vivace Sim em 2022.....	146
Foto 15- Área de implantação do condomínio Bérghamo, bairro Papagaio, em 2011.....	146
Foto 16- Área de implantação do condomínio Bérghamo, bairro Papagaio,	

em 2024.....	147
Foto 17- Feira de Santana: entrada do condomínio Village Damha, bairro Registro, 2024.....	160
Foto 18- Feira de Santana: monumento de entrada ao complexo urbanístico Jardim Brasil, bairro registro, 2024.....	161
Foto 19- Feira de Santana: arquitetura e infraestrutura viária dentro do complexo urbanístico Jardim Brasil, bairro Registro, 2024.....	161
Foto 20- Feira de Santana: casas do condomínio Reserva Paraty, 2023.....	166
Foto 21- Feira de Santana: entrada do condomínio Reserva Buriti, com destaque para o carro de segurança privada, 2024.....	168
Foto 22- Feira de Santana: residências cercadas por áreas verdes, condomínio Village Damha I, 2018.....	173

LISTA DE FIGURAS

Figura 1- Parte inicial do <i>blog</i> condomínios fechados em FSA, 2024.....	38
Figura 2- Infraestrutura presente nos conjuntos habitacionais construídos pela URBIS, CEF e INOCOOP, 2024.....	103
Figura 3- Área do entorno da ftc/unex em 2008 e 2023.....	122
Figura 4- Área do entorno do viaduto Francisco pinto em 2008 e 2023.....	123
Figura 5- Feira de Santana: Área de implantação do condomínio Reserva Paraty em 2014.....	152
Figura 6- Feira de Santana: Área de implantação do condomínio Reserva Paraty em 2023.....	152
Figura 7- Feira de Santana: Área de implantação do condomínio Brisas Ville em 2014.....	153
Figura 8- Feira de Santana: Área de implantação do condomínio Brisas Ville em 2023.....	153
Figura 9- Feira de Santana: espaço com características tipicamente rurais na porção leste da cidade em 2008.....	155
Figura 10- Feira de Santana: impacto da implantação de condomínios fechados na porção leste da cidade em 2023.....	156
Figura 11- Feira de Santana: condomínios fechados no bairro chaparral em 2023.....	157
Figura 12- Feira de Santana: área de implantação dos condomínios Jardim dos Girassóis, Jardim das Tulipas, Flor do mandacaru e Feira Palace no bairro Nova Esperança em 2015.....	158
Figura 13- Feira de Santana: área de implantação dos condomínios Jardim dos Girassóis, Jardim das Tulipas, Flor do mandacaru e Feira Palace no bairro Nova Esperança em 2023.....	159
Figura 14- Feira de Santana: área do complexo urbanístico Jardim Brasil, bairro Registro, 2023.....	160
Figura 15- Planta de uma residência com 42m ² construída pelo PMCMV, 2007....	164
Figura 16- Planta do condomínio Reserva Humaitá, bairro Registro, com 39,92m ² , 2024.....	165
Figura 17- Planta do condomínio Mangata com 74,35m ² , bairro Sim, 2024.....	165

Figura 18- Marketing de divulgação do condomínio Seletto Exclusive Residence, Feira de Santana, 2024.....	170
Figura 19- Marketing de divulgação do condomínio Alameda das Flores, Feira de Santana, 2024.....	172
Figura 20- Feira de santana: imagem ilustrativa do miniparque temático do condomínio Fórda Joy and Fun, 2024.....	174
Figura 21- Imagem ilustrativa do espaço <i>beauty</i> , condomínio Esmeralda Leste Residence, bairro SIM, 2024.....	176
Figura 22- Imagem ilustrativa do espaço gamer, condomínio Reserva Dual, bairro Registro, 2024.....	177
Figura 23- serviços exclusivos ofertados em alguns condomínios fechados de classe média, 2024.....	179
Figura 24- Imagem ilustrativa do espaço pet, condomínio Vivace Sim, bairro SIM, 2024.....	182
Figura 25- Imagem ilustrativa da horta comunitária, condomínio Reserva Humaitá, bairro Registro, 2024.....	183
Figura 26- Imagem ilustrativa do redário, condomínio reserva Burití, bairro Registro, 2024.....	183
Figura 27- Imagem ilustrativa de parte da área comum do complexo Boulevard Papagaio, 2024.....	185
Figura 28- Imagem ilustrativa das vias de acesso dentro do complexo Boulevard Papagaio, 2024.....	185

LISTA DE QUADROS

Quadro 1-Matéria de jornais consultados entre 2011 e 2020.....	31
Quadro 2-Condomínios fechados observados durante a pesquisa de campo, Feira de Santana, 2024.....	34
Quadro 3- Características das cidades ao longo do tempo.....	40
Quadro 4- As fases do capitalismo pesado e leve.....	51
Quadro 5- Formas de tecido urbano sob a égide da acumulação flexível.....	57
Quadro 6- Conceitos basilares para os estudos urbanos.....	62
Quadro 7- A dispersão urbana e os empreendimentos coletivos de propriedade privada.....	68
Quadro 8- Categorias de análise dos aglomerados.....	69
Quadro 9- Feira de Santana: Marcos da formação territorial.....	91

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1- Feira de Santana: percentual de participação do PIB nos Setores de atividades, 2020..... 81

Gráfico 2- Motivos dos moradores para escolha dos condomínios fechados, Feira de Santana,2024..... 168

LISTA DE FLUXOGRAMAS

Fluxograma 1- Procedimentos metodológicos da pesquisa.....	36
Fluxograma 2- A materialização da ideologia dominante no espaço urbano.....	48

LISTA DE TABELAS

Tabela 1- Taxa de sindicalização nos países de capitalismo avançado em 1970.....	45
Tabela 2- População total de Feira de Santana e de algumas capitais brasileiras, 2022.....	80
Tabela 3- Feira de Santana: posição entre os sete maiores PIB da Bahia em 2009, 2017 e 2020.....	81
Tabela 4- Brasil: capitais e cidades com população urbana superior a cem mil habitantes em 1940.....	86
Tabela 5-Feira de Santana: população total, rural, urbana e taxa de urbanização 1940-2022.....	95
Tabela 6- Feira de Santana: número de homicídios entre 1979 e 1999.....	108
Tabela 7- Feira de Santana: variação da população residente na parte interna do anel de contorno rodoviário entre 2010 e 2022.....	142
Tabela 8- Feira de Santana: variação da população residente na parte externa do anel de contorno rodoviário entre 2010 e 2022.....	143
Tabela 9- Renda média e capacidade de financiamento de cada estrato socioeconômico em 2024.....	175
Tabela 10- Feira de Santana: características dos condomínios fechados direcionados à população de maior poder aquisitivo, 2024.....	176
Tabela 11- Feira de Santana: características dos condomínios fechados direcionados à população de classe média, 2024.....	178
Tabela 12- Feira de Santana: características dos condomínios fechados direcionados à população de classe média baixa, 2024.....	181

LISTA DE SIGLAS

ABEP	Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa
CEF	Caixa Econômica Federal
CIA	Centro Industrial Aratu
CIS	Centro Industrial Subaé
COPEC	Polo Petroquímico de Camaçar
FAT	Faculdade Anísio Teixeira
FAN	Faculdade Nobre
FTC	Faculdade de Tecnologia e ciência
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
INOCOOP	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais
JOMAFA	João Marinho Falcão
PIB	Produto Interno Bruto
PLANOLAR	Plano Municipal de Habitação Popular
PMCMV	Programa Minha Casa Minha Vida
PDDU	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
PDLI	Plano de Desenvolvimento Local Integral
REGIC	Região de Influência das Cidades
SEI	Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia
SUDENE	Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste
UEFS	Universidade Estadual de Feira de Santana
URBIS	Habitação e Urbanização da Bahia S.A

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	21
2 PERCURSOS METODOLÓGICOS.....	27
2.1 A questão do método: breves reflexões.....	28
2.2 Os caminhos procedimentais e os desafios da pesquisa.....	30
2.3 O produto da pesquisa: Blog condomínios dispersos em FSA.....	36
3 URBANIZAÇÃO CONCENTRADA E URBANIZAÇÃO DIFUSA: MODERNIZAÇÃO CAPITALISTA E ESPAÇO URBANO.....	39
3.1 Capitalismo pesado, capitalismo leve e as transformações da urbanização	41
3.1.1 CAPITALISMO PESADO E CIDADE COMPACTA	42
3.1.2 CAPITALISMO LEVE E CIDADE DISPERSA	49
3.2 Origens, características e escalas da urbanização difusa	58
3.2.1 NOTAS SOBRE A ORIGEM E AS CARACTERÍSTICAS DA URBANIZAÇÃO DIFUSA.....	62
3.2.2 A ESCALA NORTE-AMERICANA E EUROPEIA	70
3.2.3 A ESCALA LATINO-AMERICANA E BRASILEIRA	74
4 NOTAS SOBRE O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE FEIRA DE SANTANA.....	78
4.1 O fenômeno urbano e a urbanização brasileira	81
4.2 Urbanização do século XX: O Estado como agente produtor do espaço urbano feirense.....	89
4.2.1 CONJUNTOS HABITACIONAIS E A EXPANSÃO DA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XX.....	93
4.2.2 CONDOMÍNIOS FECHADOS EM FEIRA DE SANTANA: A PRODUÇÃO DE NOVAS FORMAS E NOVOS CONTEÚDOS NO INÍCIO DO SÉCULO XXI.....	106
5 A URBANIZAÇÃO DIFUSA EM FEIRA DE SANTANA: O PAR PÚBLICO-PRIVADO E ABERTURA DE NOVAS VIAS	114
5.1 A atuação do par público-privado no processo de dispersão urbana.....	114
5.2 Novas vias abertas no espaço urbano feirense: a necessidade de mais fluidez.....	125
6 A PRODUÇÃO DA URBANIZAÇÃO DIFUSA EM FEIRA DE SANTANA	138
6.1 Condomínios fechados dispersos e a lógica da urbanização difusa feirense.....	139
6.1.1 A DISPERSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS.....	144
6.1.2 CONDOMÍNIOS FECHADOS: NOVA FORMA DE HABITAR EM FEIRA DE SANTANA.....	163
7 CONSIDERAÇÕES FINAIS	187
Referências.....	194
Apêndices.....	204
Anexos.....	208

1 INTRODUÇÃO

O espaço urbano enquanto condição e reflexo social é produzido na medida em que a sociedade, mediante o trabalho, constrói os meios necessários à sobrevivência (Corrêa, 1988). A aceleração tecnológica contribui para a formação de novas funções e novos conteúdos, que por sua vez, contribuem para a produção de novas formas urbanas (Santos, 1994).

As transformações ocorridas após a segunda revolução industrial, a exemplo do aumento da população urbana, demandaram a criação de novas funções e formas nas cidades, que suplantaram as feições das organizações socioespaciais precedentes. Nesse contexto espaço-temporal de desenvolvimento industrial, ganharam importância frente ao campo, devido sobretudo, por atrair trabalhadores para atender às necessidades da indústria.

A partir das primeiras décadas do século XX, aliado às formas urbanas mais compactas herdadas das cidades industriais, verifica-se o processo de extensão da malha urbana para além do espaço urbano consolidado, iniciado, segundo Mancini (2008), nos EUA, mediante o deslocamento das classes de renda média e alta em direção ao subúrbio, verificando-se a expansão da urbanização para porções do território, outrora não vinculada à lógica de reprodução do capital, o que contribui para a complexificação da relação campo-cidade.

As recentes transformações, vivenciadas nas cidades, demandaram a necessidade de investigação teórica, por parte de autores, tais como, Spósito (2009) Catalão (2015), Limonad (2006), no que tange as formas de assentamentos humanos, aos novos conteúdos, e as práticas espaciais nas cidades contemporâneas. As questões que permeiam o tema giram em torno da reflexão sobre as alterações identificadas, observando se compõem um novo e inédito modelo de urbanização que provoca mudanças com aquele predominante até o início do século XXI, ou se trata apenas de uma variação do modo compacto de organização das cidades (Neves e Santos, 2022). Entre os pesquisadores que escrevem sobre o tema, a exemplo de Reis (2015), Limonad (2006), Pescatori (2015), Sposito (2009), é consenso que a urbanização, definida como difusa, está em processo de expansão e há exemplos em vários lugares no mundo, inclusive nas cidades médias.

A extensão da malha urbana é impulsionada tanto pelo deslocamento da população de baixa renda, através, por exemplo, da construção de empreendimentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) em áreas distantes do centro urbano, como também pelas classes de renda média e alta, principalmente através do enclausuramento voluntário em condomínios fechados (autossegregação), que são construídos em porções periurbanas do território, como forma de proporcionar a fuga do caos e insegurança urbanos, mediante a comercialização do contato com amenidades naturais mais típicas do campo, e segurança intramuros, sem que haja, no entanto o rompimento do contato com o centro (Neves e Santos, 2022).

A necessidade de fluidez, exigência para circulação do capital, é considerada outro motivo para a extensão do tecido urbano, visível no espaço urbano por meio da criação de novas vias para suportar a demanda de automóveis individuais, uma especificidade da mobilidade espacial do período atual, sobretudo em países da semiperiferia e periferia do capitalismo (Sposito, 2009).

O termo urbanização difusa diz respeito a um esforço conceitual, à tentativa de explicar as recentes feições verificadas no espaço urbano, indo além da noção de expansão urbana, pois se caracteriza por ser fruto do estágio atual do capitalismo, marcado pelo avanço das técnicas, advento da sociedade do consumo, e pelos ideais do neoliberalismo (Catalão, 2015).

No Brasil, a urbanização difusa tem sido identificada e analisada em várias escalas, tais como São Paulo, Rio de Janeiro, Brasília, entre outras, na visão de Limonad (2006). Os traços verificados nas diferentes escalas indicam que, embora haja especificidades que variam conforme a realidade urbana, o fenômeno possui características gerais, tais como, extensão da malha urbana para espaços mais distantes do centro, áreas mistas de residências com serviços e indústria, formação de novas centralidades, implantação de condomínios horizontais e verticais, diluição da dicotomia cidade-campo, etc.

Ao refletir sobre as leituras realizadas quanto ao modelo de urbanização difusa, e compará-las à realidade de Feira de Santana, pode-se identificar algumas características similares. A cidade, na passagem do século XIX para o XX, conta com uma organização espacial que transita fortemente em torno do centro tradicional, local de maior movimentação populacional e da concentração de serviços e comércio, que fora consolidada especialmente a partir da área correspondente às avenidas Senhor

dos Passos e Getúlio Vargas, e das ruas Conselheiro Franco, Felinto Bastos (antiga Rua de Aurora) e Marechal Deodoro, com a presença de áreas residenciais próximas, a exemplo do bairro Centro, e dos subbairros Brasília e Kalilândia (Freitas, 2023). Todavia, aliado a estrutura tradicional, desponta um recente processo de urbanização mais esgarçado sobre o território, o que contribui para a complexificação do espaço urbano feirense.

A cidade de Feira de Santana ainda possui significativa dependência do centro tradicional, no que tange a oferta e demanda de serviços e ao consumo, porém, podem-se perceber novas dinâmicas no assentamento urbano, com a formação de novas centralidades, expansão da malha urbana e, conseqüentemente, aglomerações de habitações cada vez mais distantes do centro, além da construção de condomínios horizontais, destinados à população de rendas médias e altas, nos bairros SIM e Papagaio, e também dos conjuntos habitacionais e autoconstruções, voltadas para a população com menor renda, podendo-se citar, os bairros da Gabriela e Conceição, os quais, juntos, formam novas periferias urbanas. Dessa forma, a cidade de Feira de Santana, apesar de apresentar aspectos de uma cidade compacta, mais típica da formação inicial, apresenta também, e de forma crescente, as características de cidade dispersa.

A pesquisa surgiu, primariamente, do fascínio pelo espaço urbano, e das inquietações e descontentamentos com as desigualdades socioespaciais e contradições latentes na paisagem urbana, despertadas no curso de graduação em Licenciatura em Geografia da Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS), e também, da necessidade de continuação e aprofundamento dos aspectos teóricos e metodológicos das duas pesquisas de iniciação científica sobre o tema da urbanização difusa e da fragmentação socioespacial, realizadas em 2021 e 2022, através da participação no grupo de pesquisa Urbanização e Produção de Cidades na Bahia, que teve como produto a publicação do artigo intitulado: Urbanização difusa em Feira de Santana: produção dispersa de condomínios e fragmentação socioespacial, orientado e coordenado pelo professor Doutor Janio Santos.

Buscou-se analisar urbanização difusa em Feira de Santana, explicando a relação com a dispersão dos condomínios fechados. Com intuito de definir o componente basilar para a gênese da pesquisa, formulou-se a seguinte questão central do problema: como a dispersão dos condomínios fechados contribui para o

processo de urbanização difusa em Feira de Santana-BA? As questões secundárias podem ser definidas da seguinte forma: a) Como se estabelece a urbanização de Feira de Santana com foco na ação do Estado na segunda metade do século XX e qual é a participação do setor privado na construção inicial de condomínios fechados?; b) Quais são as principais características da urbanização difusa e como se apresenta nas diferentes escalas?; c) Que motivações e quem são os agentes envolvidos na escolha dos vetores de implantação dos condomínios fechados?; d) Quais vias foram abertas, para conferir acesso e quais as principais características dos condomínios fechados, destinados às diversas classes?

A busca por respostas ao questionamento perpassou pelo estabelecimento de quatro objetivos específicos: I - Analisar a urbanização de Feira de Santana com foco na ação do Estado na segunda metade do século XX, identificando a participação do setor privado na construção inicial de condomínios fechados; II - Analisar as principais características da urbanização difusa, observando como se apresenta nas diferentes escalas; III- Investigar as motivações e os agentes envolvidos na escolha dos vetores de implantação dos condomínios fechados; IV- Identificar as novas vias abertas, as características e o público alvo dos condomínios fechados dispersos.

O tema em questão possui relevância para os estudiosos das cidades, sejam geógrafos, urbanistas, arquitetos ou planejadores urbanos, pois a urbanização difusa é um processo característico do tempo atual, marcado pela aceleração contemporânea e pela fluidez de pessoas, mercadorias, informações e do próprio capital, que, aliados à construção de condomínios fechados, barreira física e simbólica, produzem o aprofundamento da desigualdade de ritmos e vivência urbanos, que vai além da segregação socioespacial (Santos, 1994). Impulsionadas pelos planejadores e pressionadas pela necessidade imposta pelo capital, algumas cidades, a exemplo de Los Angeles e São Paulo, que até o século XX tinham estruturas urbanas mais compactas, possuem atualmente traços mais dispersos, face à expansão da malha urbana para além de seus limites, processo identificado, entre outros motivos, e com peculiaridades em cada cidade, pela crescente implantação de condomínios voltados para as classes média e alta. (Reis, 2006).

Ao pensar a realidade de Feira de Santana, para além do estudo desenvolvido, mencionado nos parágrafos anteriores, não foi encontrado mais nenhum estudo específico sobre a relação da dispersão de condomínios fechados com a urbanização

difusa, apesar de existir pesquisas sobre a urbanização, tais como a de Santos (2011), que refletiu sobre a natureza contraditória da urbanização e mudanças nas cidades médias baianas; Freitas (1998), que estudou a urbanização face à influência da industrialização; Santo (2012) escreveu sobre a expansão urbana em Feira de Santana; Silva (2016) que dissertou sobre o processo de metropolização de Feira de Santana; além disso, Macário (2016) desenvolveu a análise da produção do espaço urbano feirense sob a ótica da autoss segregação residencial.

O processo em questão, devido à relevância para as ciências humanas, carece de estudos, e como foi dito, há apenas um estudo ante a realidade de Feira de Santana, tornando a presente dissertação importante, devido à escassez de investigações similares sobre o espaço urbano, e também por possibilitar a reflexão quanto ao fenômeno crescente da implantação de condomínios fechados fora da área consolidada da cidade, o que possibilita a pesquisa sobre as origens e motivações por trás desses empreendimentos e investigar se são alternativas viáveis ou, pelo contrário, aprofundam a desigualdade na urbe feirense.

Pretendeu-se, portanto, possibilitar acesso ao conhecimento sobre a nova forma de assentamento humano. Aos planejadores urbanos e os que estudam e acompanham as transformações da cidade de Feira de Santana, contribuir através da reflexão das implicações do fenômeno para a gestão e planejamento urbanos, a fim de que sejam direcionados a proporcionar o acesso equânime da sociedade feirense à cidade e ao urbano.

Para além da introdução, e das considerações finais, a dissertação contém mais cinco capítulos: O capítulo 2 trata dos procedimentos metodológicos, em que ocorre o detalhamento do método escolhido e a descrição dos percursos metodológicos, bem como as ferramentas necessárias ao desenvolvimento e conclusão do trabalho. O capítulo 3 discute a urbanização difusa, que é fomentada no Brasil, entre outros motivos, através da construção de condomínios fechados em áreas periféricas e distantes em relação ao centro urbano consolidado, o que promove o aprofundamento da complexidade e envolve a relação centro-periferia, visto que o espraiamento da malha urbana mediante a implantação de condomínios fechados acarreta no surgimento de novas centralidades e novas periferias constituídas pelas classes de média e alta renda que, aliados com as periferias formadas no século

passado, ocupadas pela classe de menor renda, tornam a realidade urbana mais complexa, dotada de novas formas compostas por novos conteúdos.

O capítulo 4 aborda a urbanização de Feira de Santana, com ênfase no século XX, período em que a maior parte da população do município passou a viver na cidade. O capítulo está dividido em dois subtópicos: O item 4.1 versa de forma introdutória sobre as origens do fenômeno urbano, com base em Engels (2010) e Lefebvre (2001, 2002) e a urbanização brasileira, a partir de Santos (1993), Carlos (2021) e Santos (2013). O item 4.2 apresenta a urbanização ao longo da segunda metade do século XX, com destaque para a participação do Estado como produtor do espaço urbano, bem como a origem dos condomínios fechados na urbe feirense.

O capítulo 5 intitulado a urbanização difusa em Feira de Santana: o par público-privado e abertura de novas vias, reflete sobre a atuação do par público-privado e as novas vias abertas, com foco na investigação da atuação dos agentes envolvidos no processo de espraiamento da malha urbana, e na identificação e mapeamento das novas vias abertas, responsáveis pela circulação e acesso aos condomínios fechados.

Por fim, o capítulo 6 discute a produção da urbanização difusa em Feira de Santana, buscando desvelar as nuances da urbanização difusa, a partir da análise da origem, localização, características e público-alvo dos condomínios fechados dispersos, que se constituem como síntese material da fase neoliberal do capitalismo, responsável pelo aprofundamento das distâncias entre as classes sociais, através da convivência de grupos de igual faixa de renda em espaços privados exclusivos.

2 PERCURSOS METODOLÓGICOS

O presente capítulo tem por intuito abordar o arcabouço metodológico responsável por orientar o desenvolvimento da dissertação. Inicialmente, foi conferida ênfase a breves reflexões acerca do método e da formação do pensamento científico enquanto racionalidade dominante; em seguida, realizou-se a descrição dos caminhos procedimentais e das dificuldades enfrentadas durante o transcorrer da pesquisa.

2.1 A questão do método: breves reflexões

O método, além de ser norteador do processo investigativo, é fundamental para o desenvolvimento e validade da pesquisa científica no meio acadêmico ocidental, que se caracteriza, segundo Gil, (2007 apud Gerhardt e Silveira, 2009), pelo labor investigativo, racionalidade, sistematicidade e pela união do pensamento e ação na busca por respostas às indagações suscitadas sobre a realidade (Minayo, 1993). A metodologia, portanto, dedica-se ao estudo dos caminhos ou da “validade do caminho escolhido para se chegar ao fim proposto pela pesquisa”, e vai além do método (Gerhardt e Silveira, 2009, p. 13).

De acordo com Minayo (1993), a metodologia inclui tanto as concepções teóricas de abordagem, que vinculam a teoria, caracterizada por fornecer explicações parciais da realidade, como também o conjunto de técnicas e procedimentos necessários ao fazer científico: os métodos.

A noção de que um conhecimento ou discurso sobre a realidade somente pode ser considerado verdadeiro quando exposto à experimentação racional, técnica e sistemática, mediante a utilização de um método, permeia o fazer acadêmico até os dias atuais, selecionando o que pertence ao âmbito do conhecimento científico e menosprezando os demais tipos de conhecimento. Tal modelo de explicação da realidade foi denominado por Santos (2008) como o paradigma dominante e teve origem com a revolução científica do século XVI, inicialmente pautada nos avanços das ciências da natureza - Física, Química e Biologia - e posteriormente aplicada também às ciências sociais. Segundo o autor:

Sendo um modelo global, a nova racionalidade científica é também um modelo totalitário, na medida em que nega o carácter racional a todas as formas de conhecimento que se não pautarem pelos seus princípios epistemológicos e pelas suas regras metodológicas. (Santos, 2008, p. 21).

A visão do conhecimento científico moderno como paradigma dominante teve como principais expoentes Nicolau Copérnico, Johannes Kepler, Galileu Galilei, Isaac Newton, Francis Bacon e René Descartes. Esses cientistas produziram um novo tipo de saber que se distinguia do período aristotélico e medieval, dominante até o final do século XV; ou seja, baseado na fé e na razão, pautado na observação livre e sistemática da natureza e na matemática, quando o que não podia ser quantificável era considerado irrelevante (Santos, 2008). A respeito da produção do conhecimento no período medieval, Capra (2006, p. 39 e 40) afirma que:

Antes de 1500, a visão do mundo dominante na Europa, assim como na maioria das outras civilizações, era orgânica. [...] A estrutura científica dessa visão de mundo orgânica assentava em duas autoridades: Aristóteles e a Igreja. No século XIII, Tomás de Aquino combinou o abrangente sistema da natureza de Aristóteles com a teologia e a ética cristãs e, assim fazendo, estabeleceu a estrutura conceitual que permaneceu incontestada durante toda a Idade Média. [...] A perspectiva medieval mudou radicalmente nos séculos XVI e XVII. A noção de um universo orgânico, vivo e espiritual foi substituída pela noção do mundo como se ele fosse uma máquina, e a máquina do mundo converteu-se na metáfora dominante da era moderna.

A transformação da visão do mundo como ambiente orgânico para o mundo como uma máquina mudou a percepção e o objetivo da ciência com relação à natureza, que no mundo medieval era tida como uma “mãe” donde provinham todos os meios necessários à vida. Entretanto, o espaço natural foi visto pela lente da ciência moderna como objeto a ser dominado e explorado, tese que servia aos interesses da burguesia e consequentemente do capitalismo em ascensão. (Capra, 2006; Santos, 2008).

Francis Bacon, fundador do método indutivo, que, segundo Gerhardt e Silveira (2009), tem como característica principal a observação e experiência empírica dos fenômenos para formulação posterior da hipótese, foi um defensor vívido da subjugação e exploração da natureza, considerada como pertencente ao sexo feminino, sendo o objetivo do cientista “extrair da natureza, sob tortura, todos os seus

segredos" (Capra, 2006, p. 42). Tal visão era inspirada, de acordo com Grosfoguel (2016), pelas constantes perseguições às mulheres indo-europeias detentoras de conhecimentos ligados à Astronomia, Biologia e ética, transmitidos de geração em geração, que foram consideradas como bruxas e queimadas no século em que Bacon viveu, representação de "um notável exemplo da influência das atitudes patriarcais sobre o pensamento científico" (Capra, 2006, p. 42).

Sabe-se que a ciência está comprometida e orientada por visões de mundo distintas e conforme o contexto socioespacial, verifica-se que o paradigma dominante da ciência moderna foi influenciado por ideais patriarcais, colonialistas, racistas e capitalistas, baseados na subjugação histórica das estruturas epistêmicas contrárias ao desenvolvimento do capitalismo e à racionalidade do método científico, o que justifica, de acordo com Grosfoguel (2016), a concentração e domínio da produção acadêmica contemporânea por parte de cinco países: Estados Unidos, Itália, Alemanha, Inglaterra e França.

No contexto atual, o desenvolvimento do modo de produção capitalista continua a remover as barreiras que limitam sua expansão; tal prática pode ser vista, com maior intensidade na escala urbana. Entretanto, diferentemente do ocorrido no período renascentista e iluminista, a ciência, sobretudo, a social, é utilizada para desvelar as contradições do sistema hegemônico em prol da valorização e epistêmica e melhoria das condições de vida da população como um todo.

Nessa perspectiva, tomando como base o contexto mencionado, e ciente de que o conhecimento científico ocidental moderno ainda predomina enquanto balizador das pesquisas acadêmicas buscou-se seguir os percursos metodológicos que auferissem cientificidade à investigação proposta.

Como método de abordagem lançou-se mão do materialismo histórico e dialético, caracterizado por ter a contradição "como lei precípua, entendendo-se que a totalidade em que a realidade se inscreve, traz em si, forças contraditórias que se interpenetram, esses são os princípios que guiarão o processo de investigação" (Freitas 2013, p. 45). Para a análise do espaço urbano, onde as contradições do modo de produção hegemônico são mais evidentes, o método dialético "contribui para desvendar essas relações que estão justapostas e sobrepostas no fenômeno da urbanização, que, por sua vez, (re)configura as cidades e a vida urbana" (Santos, 2008, p. 33).

Quanto ao objetivo do estudo, tem-se que é de caráter exploratório, pois visa o aprofundamento da relação com o tema investigado, através do levantamento teórico dos autores que escrevem o assunto e a exposição das principais características empíricas identificadas, relacionando-as com as fontes teóricas. A natureza da análise é aplicada, dado que pretende como resultado produzir conhecimento que contribua com a transformação da realidade estudada (Prodanov; Freitas, 2013).

No que tange a forma de abordagem, optou-se pela qualitativa-quantitativa, visto que procura relacionar os dados números, estatísticos e visíveis, aos do mundo das relações e significações humanas não mensuráveis em números, o que evita a dicotomia entre as duas abordagens, que são complementares. (Minayo, 1993).

2.2 Os caminhos procedimentais e os desafios da pesquisa

Os caminhos procedimentais trilhados para o desenvolvimento da pesquisa impuseram uma série de dificuldades advindas, dentre outras coisas, da falta de bolsa para custeio dos deslocamentos, do fato do desenvolvimento da pesquisa ocorrer em concomitância com as atividades laborais, e da distância em relação à área de estudo, visto que, por motivo de trabalho, ocorreu o deslocamento para Recife, que distava aproximadamente 830 quilômetros de Feira de Santana, e em maio de 2024, realizou-se outro deslocamento para Ibotirama, localizado a 540 km da área foco do estudo.

Os procedimentos metodológicos ocorreram com a conclusão das seguintes etapas: de início, pautou-se em elencar os principais teóricos que estudam os aspectos da urbanização difusa, relacionados à expansão da malha urbana para além dos limites da cidade e a implantação de condomínios fechados distantes da área consolidada, tais como Sposito (2009), Pescatori (2015), Limonad (2006), Pereira (2004), e Goes e Sposito (2014). O levantamento bibliográfico se caracterizou pela análise, revisão e sistematização de dados e materiais já publicados, a partir de fontes teóricas diversas, a exemplo de teses, dissertações, livros, capítulos de livros, artigos científicos etc., retirados das revistas eletrônicas e dos bancos de dissertações e teses *online* das Universidades. (Prodanov; Freitas, 2013).

Em seguida, foi realizada a pesquisa documental, constituída pela análise de dados ainda não tratados, através do levantamento de dados, fotografias históricas e informações nos órgãos de gestão urbana de Feira de Santana, tais como a Secretaria

de Planejamento Urbano e o site de memórias fotográficas (Prodanov; Freitas, 2013). Além disso, a fim de obter dados e informações dos condomínios localizados de forma difusa à malha urbana consolidada, tais como, quantidade de empreendimentos, tipo de residência, lazer e infraestrutura ofertados etc., foram consultados os sites das principais empresas do ramo imobiliário feirense e notícias de jornais locais, cujas matérias abordam temáticas relacionadas aos empreendimentos dispersos, conforme consta no quadro 1:

QUADRO 1: MATÉRIA DE JORNAIS CONSULTADOS ENTRE 2011 E 2020

JORNAIS	TÍTULO DA MATÉRIA	ANO
Jornal Acorda Cidade/ 2011	Alphaville comercializa todos os lotes nas primeiras 5 horas.	2011
Jornal Grande Bahia/2013	Condomínio Alphaville Feira de Santana I será entregue em dezembro de 2013; Alphaville II é apresentado.	2013
Jornal Bahia Notícia/2013	Feira de Santana terá novo empreendimento imobiliário	2013
Jornal Acorda Cidade/2020	Novo bairro de Feira de Santana, Recanto das Flores segue tendência para moradias que valorizam conforto e espaço.	2020
Jornal G1 Bahia/ 2021	Jardim Brasil, 1º complexo urbanístico de Feira de Santana.	2021
Jornal Acorda Cidade/2024	<i>Boulevard</i> Papagaio: segurança, qualidade de vida e acessibilidade em Feira de Santana.	2024
Jornal Acorda Cidade/2015	Feira de Santana está entre as 100 melhores cidades do Brasil para fazer negócios.	2015
Jornal Acorda Cidade/2024	Obras para duplicação da Avenida Artêmia Pires enfrentam entraves.	2024
Jornal Grande Bahia/ 2020	Feira de Santana: Estrada do Papagaio está sendo estruturada para ser duplicada, diz governo Colbert Martins.	2020

Elaborado pelo autor.

Ademais, foram consultados sites como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e a Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia (SEI) para levantamento de dados das características econômicas, sociais e demográficas do município, além do site da Câmara dos Vereadores e o Arquivo Público Municipal, com intuito de obter informações das leis de ordenamento urbano e dados históricos referentes às formas de assentamento da população estudada. Outros documentos também foram analisados, como o plano diretor municipal, com vistas a coletar e sistematizar as informações sobre o zoneamento, ordenamento do território e vetores de expansão urbana, novos bairros implantados, assim como o Estatuto da Cidade.

Realizou-se pesquisa de campo, aplicando o método procedimental de observação *in loco* em que, de acordo com Cruz Neto (1993), o pesquisador busca maior proximidade com o objeto estudado, e realiza a coleta de dados importantes para a pesquisa, mediante registros fotográficos, e anotações no diário de campo, sendo também o meio pelo qual se pode produzir conhecimento a partir da realidade empírica, que teve como objetivos a observação direta e sistemática, que se caracteriza por “Realizar-se em condições controladas, para responder a propósitos preestabelecidos” (Marconi, Lakatos 2003, p. 193).

Efetuiu-se a observação dos condomínios mais afastados da área consolidada da cidade, com o propósito de realizar registros fotográficos e anotar, através de bloco de notas, as características das áreas do entorno dos condomínios; deu-se preferência à bicicleta e a contratação de serviço particular de transporte, como meios de locomoção, sendo que a bicicleta possibilita flexibilidade e maior grau de liberdade para a escolha dos pontos observados, que foram escolhidos através de identificação prévia, com uso do Sistema de Posicionamento Global (GPS).

A etapa da pesquisa de campo, devido aos desafios mencionados no primeiro parágrafo desse tópico, ocorreu majoritariamente em dois dias: o primeiro teve início no quinto dia do mês de janeiro de 2024, em que, valendo-se da bicicleta como meio de locomoção, iniciou-se o trajeto por volta das 09h00min da manhã, saindo do conjunto Viveiros em direção ao anel de contorno rodoviário, mantendo-se nessa avenida até alcançar o viaduto de contato com a Avenida Nóide Cerqueira, posição em que foi possível o registro fotográfico de uma pequena concentração de prédios residenciais no bairro Santa Mônica e a visualização da expansão urbana na área mais a leste. Ao percorrer a Avenida Nóide Cerqueira, pôde-se constatar e registrar com maior profundidade o crescimento do setor terciário, a exemplo do *Shopping Center Avenida*, o Colégio Acesso (privado), o condomínio fechado Irlena Marques, além de farmácias como a Astra Farma Drogaria, e estabelecimentos variados, que conformam uma nova expressão da centralidade e sinalizam a difusão da urbanização sobre o território.

O segundo trabalho de campo ocorreu no dia 18 de outubro de 2024, e teve por intuito obter maior aproximação e conhecimento *in loco* da expansão dos condomínios fechados na porção leste e nordeste da cidade. Por volta das 11h30min da manhã, deu-se início ao trajeto, partindo do centro da cidade em direção à Avenida

Artêmia Pires, e utilizou-se o Uber como meio de locomoção. Ao chegar ao bairro SIM, além da presença de vários condomínios e anúncios de novos empreendimentos ao longo da via, verificou-se e registrou-se através de fotografia a forte presença do setor terciário. Em sequência, seguiu-se pela Avenida Azaleias para observação dos condomínios fechados ali implantados, a exemplo do Moradas Clube Azaleias. De volta à Artêmia Pires, passou-se pelo condomínio Village Damha até chegar ao Jardim Brasil, onde se pôde registrar e fazer anotações do complexo de condomínios fechados construídos. Nesse ponto, verificou-se a ausência de pedestres e de praças nas áreas externas aos condomínios. No total, foram percorridos aproximadamente 35 km durante a realização do segundo dia de pesquisa de campo.

É importante mencionar a dificuldade de adentrar o interior dos condomínios, visto que o acesso somente é possível mediante liberação de algum morador ou síndico, o que justifica o fato de conseguirmos adentrar o interior de apenas um empreendimento, graças ao conhecimento do motorista de Uber com um morador do condomínio Reserva Buriti. Por volta das 13h00min, seguiu-se em direção aos bairros Mangabeira e Papagaio, onde ocorreu o registro fotográfico de outros empreendimentos privados tais como o Reserva Papagaio, Madrid e Malibu, bem como a identificação de novas vias abertas. O quadro 2 contém a lista dos condomínios observados no segundo dia da pesquisa de campo.

Houve também a aplicação de questionários compostos por perguntas abertas e fechadas, direcionadas a 33 moradores de três condomínios: 10 do Lagune Ville, 10 do Quintas do Sol Ville 2, e 13 do Residencial Volare, com intuito de levantar informação dos motivos para o consumo dos condomínios fechados, locais de trabalho, consumo e lazer preferenciais. Para a aplicação do questionário, optou-se pelo uso do formulário do *Google*, que foi enviado para o síndico ou morador de cada condomínio fechado. Esses foram selecionados, devido, principalmente, aos estratos sociais que se destinam: o primeiro, voltado à classe de renda mais elevada (cuja média salarial ultrapassa 10 salários-mínimos) e os dois últimos para a população com renda média entre que varia entre 1 e 5 salários-mínimos. O número de entrevistados se justifica pela dificuldade de contato com os moradores dos condomínios fechados, pois, em grande parte, se recusavam a responder o questionário, e por considerar a quantidade de respostas suficiente para o levantamento geral das motivações por trás das escolhas de habitar em condomínio (Apêndice A).

QUADRO 2: CONDOMÍNIOS FECHADOS OBSERVADOS DURANTE A PESQUISA DE CAMPO-FEIRA DE SANTANA, 2024

CONDOMÍNIOS FECHADOS	ENDEREÇO
Viva Mais Master	Avenida Artêmia Pires Freitas, n° 8220, SIM
Ilha de Bali	Avenida Artêmia Pires Freitas, n°10050, SIM
Nature Ville	Avenida Artêmia Pires Freitas, n° 10100, SIM
Maya Residence	Avenida Artêmia Pires Freitas, n° 10151, SIM
Harmony Residence	Avenida Artêmia Pires Freitas, n° 10092, SIM
Terra Nova	Avenida Artêmia Pires Freitas, n° 10201, SIM
Moradas Club Azaleias	Avenida Azaleias, n° 2010, Registro
Vivace SIM	Avenida José Raimundo Aras, n° 2024, Registro
Vila Domani	Avenida Artêmia Pires Freitas, n°10179, Registro
Flórida Joy And Fun	Avenida Artêmia Pires Freitas, n°10200, Registro
Arbol Residence	Avenida Artêmia Pires Freitas, n°10297, Santo Antônio
Village Damha	Avenida Artêmia Pires Freitas, n°10635, Registro
Reserva Buriti	Avenida Antônio Marques, n° SN, Registro
Reserva Itatiaia	Avenida Antônio Marques, n° 10908, Registro
Reserva Paraty	Avenida Antônio Marques, n° SN, Registro
Reserva Humaitá	Avenida Antônio Marques, n° SN, Registro
Reserva Búzios	Avenida Antônio Marques, n°1801, Registro
Reserva Guarujá	Avenida Antônio Marques, n°2101, Registro
Reseva Cambriú	Avenida Antônio Marques, n°601, Registro
Bela vista Artemia Pires	Rua Rubens Francisco Dias, n° S/N, Papagaio
Madrid	Avenida Gracindo de Freitas Medeiros, n° 527, Mangabeira
Bérgamo	Rua Vitorino Freire, n° 800, bairro Mangabeira
Malibú	Avenida Gracindo de Freitas Medeiros, n° , 527, Mangabeira
Bella Vittà Jardim dos Pássaros	Rua Rubens Francisco Dias, n° S/N, Papagaio
Reserva Papagaio	Rua Rubens Francisco Dias, n° S/N, Papagaio
Lagune Ville	Rua Rubens Francisco Dias, n°2400, Papagaio
Lumini	Avenida Antônio Marques, n°400, Papagaio
Summer House	Avenida Antônio Marques, n° 550, Papagaio
Casas de Veneza	Rua Rubens Francisco Dias, n°50, Papagaio
Vila Suíça	Rua Rubens Francisco Dias, n°485, Papagaio

Fonte: Pesquisa de campo em 05 de janeiro e 18 de outubro de 2024.

Além dos questionários, realizou-se a aplicação de entrevistas, que se constituem um importante instrumento investigativo para coleta de dados e auxílio no tratamento de um problema de cunho social (Marconi; Lakatos, 2003). As perguntas tiveram caráter aberto, semiestruturado e foram direcionadas aos órgãos envolvidos

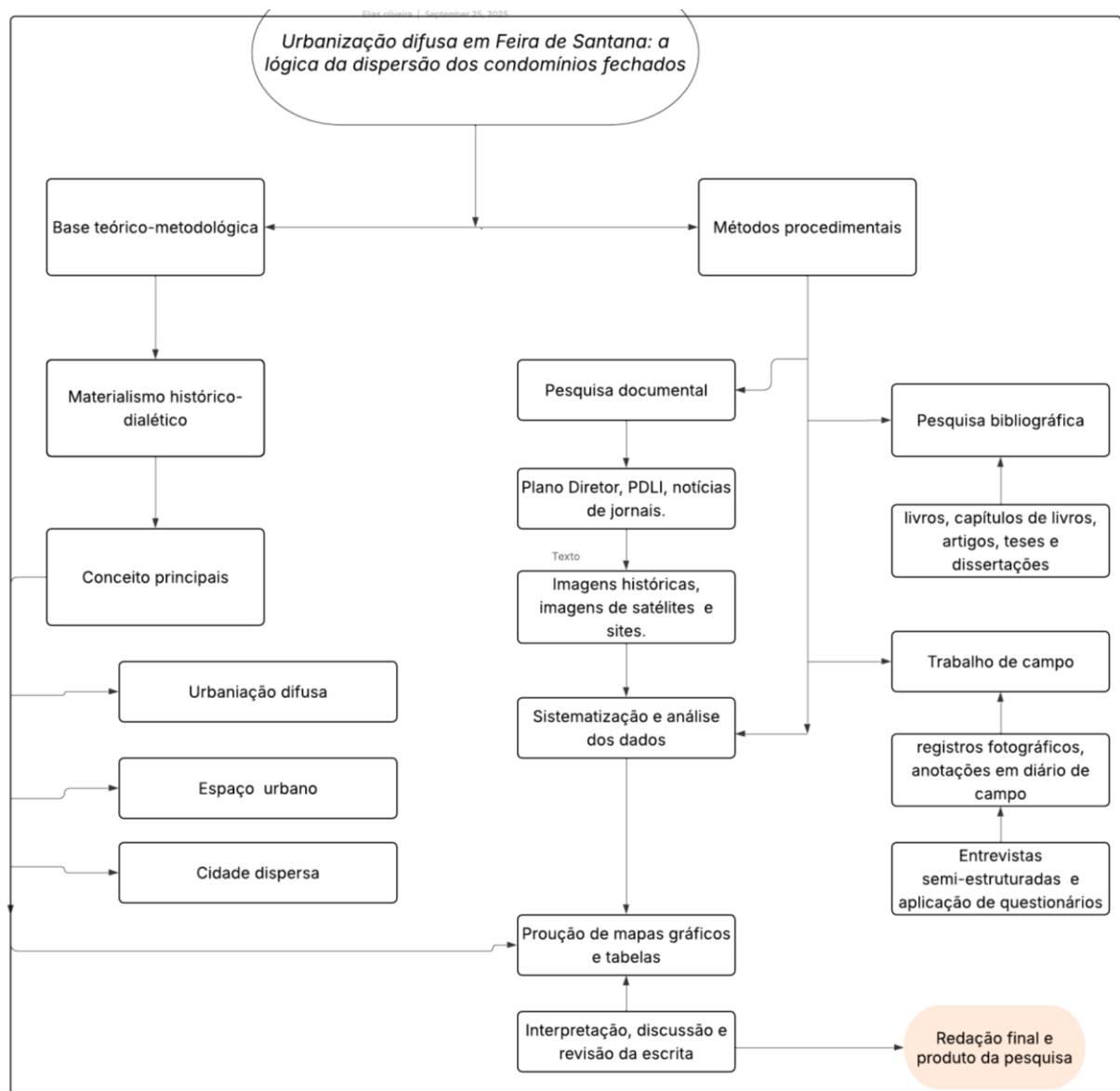
com o planejamento urbano de Feira de Santana, a exemplo da Secretaria de Planejamento Urbano e aos representantes das empresas LMarquezzo Construções e Empreendimentos e Estação 1 Construtora, responsáveis pela construção de condomínios, com fins de obter informações do perfil de moradores e das motivações iniciais para a escolha dos locais onde foram implantados os condomínios dispersos. No total foram realizadas 5 entrevistas, dos quais foram 2 representantes dos órgãos de planejamento urbano municipal, sendo 1 Secretário de Planejamento e 1 Diretor do Departamento de Controle e Ordenamento do Solo; e 3 representantes das empresas do ramo imobiliário: um gerente de pós-vendas da LMarquezzo Construções e Empreendimentos, um gerente de projetos da mesma empresa, e um coordenador de vendas da Estação 1 Construtora. Todos assinaram o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, que estabelece a finalidade única da entrevista, que é a pesquisa acadêmica (Apêndice B)

O contato com cada entrevistado ocorreu de forma presencial. No dia 27 de janeiro de 2025, a primeira entrevista aconteceu na sede da Secretaria de Desenvolvimento Urbano, com o Diretor do Departamento de Controle e Ordenamento do Solo, e, apesar de assinar o Termo de Consentimento Livre e Esclarecido, não aceitou que a entrevista fosse gravada. Em seguida, deslocou-se para a central de vendas da LMarquezzo Construções e Empreendimentos, na Avenida Maria Quitéria, local de aplicação da entrevista com a gerente de pós-vendas e a gerente de projetos da empresa, que permitiram a gravação de áudio da entrevista. Posteriormente dirigiu-se para a central de vendas da Estação 1 Construtora, onde foi realizada a entrevista com o coordenador de vendas. Por fim, foi-se para a sede da Secretaria de Planejamento, lugar de aplicação da entrevista com o Secretário de Planejamento. O número de entrevistados se justifica devido à dificuldade de contato com tais representantes, pelo enfoque qualitativo das entrevistas e por darem conta das informações pertinentes ao desenvolvimento da pesquisa. (Apêndice C)

Com os dados obtidos na observação *in loco*, e através de imagens de satélite, da entrevista e da análise documental, foi feito o mapeamento dos condomínios dispersos à área urbana consolidada, com o intuito de espacializar o fenômeno analisado. Para isso, foi realizada a vetorialização dos 120 empreendimentos dispersos, procedimento possibilitado pela ferramenta Qgis, e utilizou-se como referência as imagens de satélite do *google maps*, em que se pode visualizar os

condomínios, e em seguida vetorizá-los em formato de polígono. Em seguida, fez-se a sistematização das informações obtidas, através da organização e análise dos dados em tabelas, gráficos etc., e da produção de mapas, com o auxílio do software Qgis. O fluxograma 1 apresenta a estrutura dos procedimentos metodológicos seguidos durante a pesquisa.

FLUXOGRAMA 1:PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS DA PESQUISA



Elaborado pelo autor.

2.3 O produto da pesquisa: Blog condomínios dispersos em FSA

A pesquisa teve como produto a criação de um *Blog* na internet, que tem por nome Condomínios dispersos em FSA, que tem por objetivo constituir um banco de dados com informações relevantes sobre a dispersão dos condomínios fechados dispersos presentes na área estudada, tais como, quantidade de unidades, infraestrutura e lazer ofertados, localização, faixa de renda destinada, transformações ocorridas no espaço etc. Pretende-se que os dados possam ser atualizados e alimentados na medida em que novos condomínios dispersos forem lançados.

A ideia do produto surgiu em uma das orientações realizadas, quando a orientadora sugeriu a realização de um produto em que houvesse a possibilidade de continuação do estudo dos condomínios fechados e que, ao mesmo tempo, concedesse acesso rápido e fácil a informações, tanto para uso investigativo, por parte de estudiosos da cidade e do urbano, como também para conhecimento da urbanização difusa e da lógica da dispersão dos condomínios fechados, por parte da população feirense.

Para a construção do *Blog* foi utilizado a ferramenta BLOGGER, que possibilita a criação de páginas na *internet* de forma gratuita. As publicações têm como público-alvo a população feirense e os estudiosos da cidade, pois servirão como fonte de dados secundários para outras pesquisas do tema.

Os conteúdos e informações do *Blog* estão distribuídos em torno de seis postagens: a primeira, intitulada Breves Notas dos Condomínios Fechados em Feira de Santana, tem por intuito realizar a introdução geral sobre o conceito, características e as origens dos condomínios fechados. Além disso, aborda, de forma introdutória, a origem dos condomínios fechados em Feira de Santana.

A segunda publicação trata especificamente dos condomínios dispersos, informando a localização, distância, ano de entrega e localização de cada empreendimento analisado durante a pesquisa.

Com a terceira publicação, objetivou-se discutir a atuação das construtoras e incorporadoras imobiliárias no processo de dispersão dos condomínios fechados. Para tal, montou-se um quadro com as empresas do ramo imobiliário atuantes em Feira de Santana, e foi realizada a espacialização dos condomínios construídos por cada empresa através do mapa.

Por fim, a quarta, quinta e sexta publicação apresentam as características dos condomínios fechados direcionados aos estratos de alta, média e baixa renda e

demonstram, através de tabelas, informações tais como, o tipo de casa, tamanho do lote e da área construída, valor de mercado, etc. A figura 1 demonstra a parte inicial do *blog*, em que é possível visualizar o nome, *layout*, objetivo e título da última postagem realizada.

FIGURA 1: PARTE INICIAL DO BLOG CONDOMÍNIOS DISPERSOS EM FSA, 2024



O *blog* condomínios dispersos em FSA constitui uma importante ferramenta de informação das recentes transformações verificadas na paisagem urbana feirense. No contexto atual de massificação do uso da internet, a utilização de recursos de comunicação digitais fornece a possibilidade de facilitar o acesso a pesquisas científicas por parte da população em geral, o que pode auxiliar na luta pelo direito a cidade.

O acesso ao *blog* pode ser realizado através do endereço eletrônico condominiosfechadosfsa.blogspot.com.

3 URBANIZAÇÃO CONCENTRADA E URBANIZAÇÃO DIFUSA: MODERNIZAÇÃO CAPITALISTA E ESPAÇO URBANO

O capítulo tem por objetivo revisar o debate que gira em torno das mudanças ocorridas no espaço urbano, bem como das características do processo de urbanização contemporâneo, que, tem como resultado, a produção de novas formas, tornando as cidades mais complexas. Para além disso, buscou-se identificar a manifestação do processo em voga em diferentes escalas geográficas, com intuito de identificar as semelhanças e variações decorrentes das distintas realidades urbanas. Defende-se, em acordo com Catalão (2015), que o atual estágio da urbanização é fruto da modernização capitalista, sobretudo nas áreas de transporte e comunicação, cujo avanço tem provocado alterações nas relações socioespaciais e no consumo, que, por sua vez, materializam-se no espaço urbano através de inéditas formas espaciais.

Vivemos hoje em uma sociedade predominantemente urbana, em que grande parte da população mundial reside em cidades, sejam elas: grandes metrópoles globais ou nacionais, cidades médias ou pequenas. Tal fato é produto e condição do modo de produção que nasce sobre a cidade (Sposito, 1988) e que a expande na medida em que se consolida como hegemônico, a saber: o capitalismo.

O fato da expansão da urbanização ter ganhado escala no contexto espaço-temporal do capitalismo, sobretudo na fase industrial, acarreta, muitas vezes, em imprecisões sobre a origem e a definição do processo, cuja complexidade somente pode ser compreendida “a partir da discussão sobre as múltiplas transformações que ocorreram na relação entre a Sociedade e a Natureza ao longo da história, pressupondo uma divisão técnica, social e territorial do trabalho” (Santos, 2008, p.41).

Quanto à origem, tem-se a primeira imprecisão: relacionar o crescimento das cidades com a 1ª Revolução Industrial. Entretanto, se partirmos do pressuposto de que a urbanização e a cidade são produtos das diversas formas com que a sociedade se relacionou com a natureza ao longo do tempo, perceberemos que são anteriores ao século XVIII e, portanto, a industrialização compôs apenas uma fase dessa relação, cuja peculiaridade foi expandir o urbano ao mundo. (Santos, 2008).

No que tange ao conceito, Santos (2008b) afirmou que Sposito (2004) advertiu sobre o uso irrestrito e reducionista que o termo urbanização tem sido utilizado, tanto pelas demais áreas do conhecimento, como pela própria ciência geográfica, visto que

frequentemente é relacionado apenas a transformações de cunho técnico e mudanças demográficas. No entanto, o conceito de urbanização vai além disso, pois abrange sempre um processo complexo, que para Santos (2008b), é um movimento histórico, que se transforma na medida em que novas forças produtivas e relações de produção se estabelecem, e que tem como forma materializada, a cidade (Sposito, 1988).

Segundo Santos (2008b), a urbanização e a cidade existem desde a antiguidade (Santos, 2008b) e passaram por transformações assumindo formas e conteúdos inerentes às características de cada contexto espaço-temporal de organização social.

O quadro 3 tem por objetivo apresentar as principais características das cidades ao longo da idade antiga, média e moderna, tomando como referência Sposito (1988). A autora discute a urbanização como processo e a cidade como forma concreta do espaço, afirmando que este promoveu transformações marcantes na sociedade, com aspectos específicos de cada contexto histórico (Freitas, 2025).

QUADRO 3- CARACTERÍSTICAS DAS CIDADES AO LONGO DO TEMPO

CONTEXTO ESPAÇO-TEMPORAL	CARACTERÍSTICAS
Período Neolítico	Ocorre o desenvolvimento do cultivo agrícola, fator de fixação dos grupos ao solo, gerando pequenas aldeias ainda sem caráter urbano. A mulher teve um papel importante no processo de sedentarização dos grupos, pois na divisão social do trabalho estabelecida, ficava responsável pelo cuidado dos filhos e cultivo agrícola, enquanto o homem tinha o papel de caçador e protetor da aldeia.
Idade Antiga	Cerca de 3.500 a.c surgem as primeiras cidades na região da mesopotâmia, fruto da sedentarização dos grupos humanos a partir do domínio da agricultura, do excedente produzido e da divisão social do trabalho, o caçador assume a função de chefe político e em seguida de Rei, o que torna a origem da cidade vinculada ao âmbito da dominação política e não comercial. O período dos impérios, formados a partir do crescimento das cidades, foram importantes para o processo de expansão da urbanização, teve destaque nesse contexto o Império Romano, que a partir da dominação política criou rede de cidades, com algumas delas chegando a um milhão de habitantes.
Idade Média	Ocorre, sobretudo, a partir do século VII d.c, a diminuição da urbanização e das cidades, que ficaram restritas aos burgos e as aglomerações episcopais, processo ocasionado pela retração do comércio e das rotas comerciais, dominadas pelos mulçumanos.
Idade Moderna	Na passagem do Feudalismo para o Capitalismo o processo de urbanização e as cidades retomam a expansão, sobretudo devido ao desenvolvimento do comércio. Na fase do capitalismo industrial, a cidade ganha destaque por ser o lócus privilegiado de produção, circulação, exploração e realização da mais valia, e o processo de urbanização é levado à escala global, como fator necessário à reprodução ampliada do capital.

Fonte: Sposito (1988). Elaborado pelo autor.

3.1 Capitalismo pesado, capitalismo leve e as transformações da urbanização

Pretendeu-se, portanto, relacionar, respectivamente, as duas formas de urbanização, a saber: concentrada e difusa, com as duas fases do capitalismo denominadas por Bauman (2001) como capitalismo pesado, oriundo do período do fordismo, e leve, fruto da modernização capitalista provocada pela revolução da microeletrônica da década de 1970. A ideia central que direciona a abordagem parte do entendimento de que o espaço geográfico em geral, e o espaço urbano em particular, são produtos da sociedade, sendo transformados na medida em que a sociedade constrói, mediante o trabalho, novos conjuntos de técnicas para a melhoria dos meios de sobrevivência (Corrêa, 1988).

As formas atuais visíveis no espaço foram produzidas sob a égide do modo capitalista de produção, ou seja, materializam as desigualdades e contradições inerentes do próprio sistema capitalista. Smith (1988, p.49) sintetiza bem essa relação ao afirmar que: “Em ação, essa contradição que surge no âmago do modo de produção capitalista inscreve-se na paisagem como o padrão existente de desenvolvimento desigual”.

As cidades, por serem responsáveis em comportar o capital fixo e a massa de mão de obra, ganham importância singular nos processos de acumulação, o que as tornam a síntese material das contradições inerentes ao capital. (Smith, 1988). Assim sendo, as paisagens e o espaço, bem como as vivências urbanas, são produzidos e condicionados para favorecer a um modo específico de acumulação vigente em determinado período histórico.

Foi assim no período fordista, o qual Bauman (1999) denominou de “sociedade de produtores”, em que as relações socioespaciais necessitavam ser sólidas, sendo construídas e moldadas com intuito de fomentar a produção e consumo de bens duráveis. Harvey (1989, p.122), ao analisar esse período, afirmou que:

O propósito do dia de oito horas e cinco dólares só em parte era obrigar o trabalhador a adquirir a disciplina necessária à operação do sistema de linha de montagem de alta produtividade. Era também dar aos trabalhadores renda e tempo de lazer suficientes para que consumissem os produtos produzidos em massa.

Da mesma forma ocorre no período atual, pós-fordista de capitalismo flexível, cunhado por Bauman (1999, 2007) como “sociedade de consumidores”, em que o espaço é (re)produzido de modo que permita a maior fluidez de mercadorias, pessoas e capital.

Nesse cenário, as relações socioespaciais são moldadas para serem efêmeras, destituídas dos valores e laços de coesão e solidariedade, que sustentam a unidade social. O ser individual passa a ser o foco de atuação da fase de acumulação atual, uma vez que parcelas cada vez maiores da vida pessoal têm sido privatizadas. Simmel (1967, p.17) ao estudar a vida mental na metrópole, é sintomático ao afirmar que:

[...] a vida é composta mais e mais desses conteúdos e oferecimentos que tendem a desalojar as genuínas colorações e as características de incomparabilidade pessoais. Isso resulta em que o indivíduo apele para o extremo no que se refere à exclusividade e particularização, para preservar sua essência mais pessoal.

O resultado desse processo na cidade, em última instância, é a fragilidade dos laços sociais e o declínio da vida pública, mediante as “tirantias da intimidade” analisadas por Sennet (2015), e do chamado “fetichismo da subjetividade”, apresentado por Bauman (2007, p.18), que, segundo o autor, possui o papel de: “ocultar a realidade demasiado commodificada da sociedade dos consumidores”

3.1.1 CAPITALISMO PESADO E CIDADE COMPACTA

A fase denominada por Bauman (2001) como capitalismo pesado diz respeito ao contexto de produção em larga escala e consumo em massa, em que o espaço se impunha como barreira de fricção ao deslocamento das corporações, e fator de fixação dessas ao solo, uma vez que o valor estava contido no espaço e o tempo era o instrumento de sua extração. Daí advinha a necessidade das fábricas e dos maquinários serem grandes e o trabalho regulado, disciplinado e repetitivo. Para Bauman (2001, p.69), “o capitalismo pesado era obcecado por volume e tamanho, e, por isso, também por fronteiras, fazendo-as firmes e impenetráveis”, e teve como exemplo mais icônico o fordismo, que, por sua vez, “era a autoconsciência da sociedade moderna em sua fase ‘pesada’, ‘volumosa’, ou ‘imóvel’ e ‘enraizada’, ‘sólida’”. No âmbito das cidades, esse período sócioeconômico-espacial materializou-se através da forma concentrada de urbanização, que, de acordo com Brenner (2018,

p.247), possui como característica a “formação permanente e, ao mesmo tempo, à reestruturação contínua de aglomerações relativamente densas” cujo produto eram cidades compactas, que se colocavam mais como necessidade - de reprodução espacial da ordem vigente - do que uma qualidade.

Segundo Harvey (1989), o termo “fordismo” foi cunhado pelo filósofo Antônio Gramsci, quando foi preso político de Mussolini, e demarca uma forma de organização do trabalho e da produção, iniciada por volta de em 1914, estendendo-se até 1973. Em termos práticos, as inovações implementadas por Henry Ford baseavam-se em estruturas outrora consolidadas, a exemplo da forma corporativa organizacional de negócios, amadurecida ao longo do século XIX, e os princípios da administração científica de Frederick W. Taylor, publicada em 1911. (Harvey, 1989).

A revolução científico-tecnológica da década de 1870 aumentou a capacidade de produção industrial e demandou a remodelação da mão de obra que, dessa feita, necessitava ser mais resistente e saudável, para dar conta do trabalho pesado nas grandes máquinas das indústrias de siderurgia, metalurgia, química e, posteriormente, de automóveis. Uma das formas encontradas para modelar e adequar o trabalhador às exigências do processo fabril foi através do esporte. Os Jogos Olímpicos modernos, instituídos em 1896, apesar de ter sido criados com intuito de recordar os antigos jogos gregos, serviam para preparar os corpos ao trabalho nas máquinas. (Sevcenko, 2001).

Num mundo em que as máquinas, para a produção ou para a guerra, haviam se tornado onipresentes em curtíssimo espaço de tempo, o esporte era o recurso por excelência para o condicionamento dos corpos às exigências da nova civilização mecânica. [...] Nesse sentido, os esportes da nossa época são, de fato, exercícios de produtividade, em perfeita sintonia com os princípios econômicos e os valores morais que regem a nossa sociedade. Basta lembrar que o atleta norte-americano Frederick Winstow Taylor foi, ao mesmo tempo, o criador dos primeiros manuais de treinamento científico para esportes e o inventor do processo das linhas de montagem para a produção industrial (Sevcenko, 2001, p. 107 e 108).

Valendo-se da estrutura pré-estabelecida, e sobretudo, do condicionamento da mão de obra, Ford inovou e conseguiu aumentar a produtividade fabril, ao “fazer o trabalho chegar ao trabalhador numa posição fixa” (Harvey, 1989, p. 121). No entanto, a especificidade de Ford, e o que lhe concedeu destaque, foi a visão sobre a conjuntura. Para ele, a produção em massa necessitava de um consumo equivalente,

dessa forma, era necessário remodelar o trabalhador, reeducá-lo, e transformar seus hábitos de consumo, relação familiar e social, e a visão de mundo, de modo que construísse uma vida sólida e estável, compatível com os bens duráveis que eram produzidos. Sevcenko (2001, p. 63) observou que “a alteração no padrão de comportamento das pessoas imposta pela preeminência das máquinas, [...] como seria inevitável, acaba também provocando uma mudança no quadro de valores da sociedade”. Harvey (1989), tomando Gramsci como referência, reflete sobre as mudanças sociais decorrentes do fordismo e forneceu um exemplo expressivo da preocupação de Ford com a formação do consumo de massa:

O americanismo e o fordismo, observou ele (Gramsci) em seus cadernos do Cárcere, equivaliam ao ‘maior esforço coletivo até para criar, com velocidade sem precedentes, e com uma consciência de propósito sem igual na história, um novo tipo de trabalhador e um novo tipo de homem’. Os novos métodos de trabalho ‘são inseparáveis de um modo específico de viver e de pensar e sentir a vida’. (...) Por isso, em 1916, Ford enviou um exército de assistentes sociais aos lares dos seus trabalhadores ‘privilegiados’ (em larga medida imigrantes) para ter certeza de que o ‘novo homem’ da produção de massa tinha o tipo certo de probidade moral, de vida familiar e de capacidade de consumo prudente (isto é, não alcoólico) e ‘racional’ para corresponder às necessidades e expectativas da corporação (Harvey, 1989, p 121-122).

Percebe-se, portanto, que, no sistema de produção fordista, não havia separação entre capital e trabalho, ambos estavam atados ao espaço, numa relação de dependência mútua, quase matrimonial, em que “o divórcio estava fora de questão. Para o bem ou para o mal, as partes unidas no casamento deveriam permanecer unidas; uma não poderia sobreviver sem a outra” (Bauman, 2001, p. 135). Nessa relação de amor e ódio, o fator que impedia a dissolução e o consequente abandono de uma das partes era o espaço e, para o bem da classe trabalhadora, a necessidade por parte do capital da existência de grandes fábricas e ampla concentração de mão de obra viabilizava a organização sindical, que na época concedeu melhorias nas condições de trabalho e renda da população¹.

Sevcenko (2001, p. 60 e 73) ao analisar as mudanças decorrentes da revolução científico-tecnológica, afirma que:

¹ É importante salientar que a organização sindical mencionada por Harvey (1989), ocorria principalmente nos países centrais do capitalismo, fenômeno não verificado no mesmo período nos países de capitalismo dependente, como o Brasil.

[...] essas mudanças irão alterar a própria estrutura da sociedade. Isso ocorre na medida em que o surgimento dos novos e grandes complexos industriais - tais como usinas elétricas, fundições, siderúrgicas, indústrias químicas e refinarias de petróleo, com sua escala de milhares ou dezenas de milhares de trabalhadores - promoverá o crescimento e a concentração dos contingentes de operários, propiciando um aumento excepcional dos seus poderes de pressão, barganha e contestação, manifestados por intermédio de associações, sindicatos e partidos, colocando assim em xeque os mecanismos tradicionais de controle da sociedade burguesa. [...] a forte organização dos trabalhadores e suas lutas constantes pela melhora de suas condições de vida e de trabalho acabaram se convertendo em ganhos salariais, redução da jornada de trabalho, folgas semanais e férias.

Com a mundialização do fordismo, no período pós Segunda Guerra Mundial, verificou-se o fortalecimento dos sindicatos na maioria dos países de capitalismo avançado. A tabela 1 demonstra as taxas totais de sindicalização dos trabalhadores ativos em alguns países de economia desenvolvida na década de 1970.

TABELA 1- TAXA DE SINDICALIZAÇÃO NOS PAÍSES DE CAPITALISMO AVANÇADO EM 1970	
PAÍSES	TAXA DE SINDICALIZAÇÃO (%)
Alemanha	33
Estados Unidos	30
Itália	36
França	22
Japão	35
Reino Unido	45
Suécia	68

Fonte: Botelho (2000); adaptado pelo autor (2024).

A ampliação do modelo de produção fordista, aliada ao fortalecimento das ideias de Keynes sobre a necessidade de regulação estatal como forma de enfrentar a crise do capitalismo, após 1929, e às constantes lutas dos trabalhadores organizados, constituiu o período conhecido como Estado de Bem-estar Social, em que parte da classe trabalhadora europeia auferiu ganhos materiais nas condições de vida.

Com a redução da jornada de trabalho e o aumento dos salários, os trabalhadores industriais passaram a ter mais tempo livre e poder de consumo, que rapidamente foram absorvidos pela indústria do entretenimento, construída a partir de alguns empresários que “vislumbraram a oportunidade de investir nas duas formas baratas de lazer possibilitadas pelo desenvolvimento da eletricidade: o cinema e os

parques de diversões” (Sevcenko, 2001, p.73). Teve-se, então, a formação de um modo de vida e uma cultura de consumo exclusivamente urbanos, condensados na figura das grandes metrópoles. Os ideais de Ford sobre produção em massa, padronização e consumo de massa implicavam “toda uma nova estética e mercadificação da cultura” (Harvey, 1989, p. 131). Nesse sentido, Sevcenko (2001, p. 78 e 79) defende que:

O pano de fundo dessa revolução do entretenimento, que redefine o padrão cultural das sociedades urbanas do século XX, é a dissolução da cultura popular tradicional, causada pela migração em massa dos trabalhadores das áreas rurais para as grandes cidades. Essa inserção de contingentes cada vez maiores de populações camponesas nas áreas urbanas, onde são reduzidas aos imperativos disciplinadores de condição operária, extirpa as formas de transmissão da cultura tradicional, todas elas presas às raízes locais dos campos e das práticas agrícolas, [...] todo esse complexo legado cultural é diluído num conjunto de fórmulas padronizadas, de extensão, duração e efeito calculados, para terem preço mínimo em função de uma ampliação máxima do seu consumo.

A vida na sociedade de produtores do capitalismo pesado era regulada, voltada à construção de relações sólidas, enraizadas e duradouras, de igual modo, o consumo visava à satisfação das necessidades elementares, “há um mínimo de que se precisa a fim de manter-se vivo e ser capaz de fazer o que quer que o papel de produtor possa requerer, mas também um máximo com que se pode sonhar, desejar e perseguir” (Bauman, 2001, p.90).

Por outro lado, o espaço urbano, enquanto reflexo e condicionante social (Corrêa, 1989), foi produzido, no âmbito do fordismo, de modo que materializasse suas características ideológicas principais e viabilizasse a continuidade e manutenção das práticas socioespaciais que sustentavam a estrutura da fase pesada do capitalismo. Nessa lógica, uma vez que capital e trabalho possuíam dependência mútua, a arquitetura dos prédios administrativos das corporações, localizados nas áreas centrais das metrópoles, deveriam ser grandiosos e monumentais, pois representavam a imponentia do capital²; em contrapartida, os bairros industriais necessitavam ser padronizados, ordeiros - no sentido de monótonos e regulares - e modestos, imitando o comportamento esperado da classe produtora.

² Harvey (1989) cita como exemplo do monumentalismo da arquitetura moderna, os prédios Rockefeller Center e o Trump Tower, ambos localizados em Nova York- EUA.

O entendimento do processo de materialização das ideologias dominantes no espaço urbano é fundamental para a compreensão das formas espaciais produzidas ao longo dos diferentes contextos espaço-temporais, bem como auxilia a distinção entre a cidade compacta e dispersa, visto que ambas expressam ideais hegemônicos em momentos distintos, que correspondem, respectivamente, as fases do capitalismo pesado e leve.

Por ideologia, concordamos com Villaça (1999, p.183) que a entende como “o conjunto de ideias fundamentais desenvolvidas pela classe dominante visando facilitar a dominação, ocultando-a”. Nesse sentido, Bauman (2001, p. 66 e 67), afirma que:

Como Karl Marx descobriu, as ideias das classes dominantes tendem a ser as ideias dominantes (proposição que, como nossa nova compreensão da linguagem e de seu funcionamento, poderíamos considerar pleonástica). Por pelo menos 200 anos foram os administradores das empresas capitalistas que dominaram o mundo - isto é, separaram o factível do implausível, o racional do irracional, o sensato do insano, e de outras formas ainda determinaram e circunscreveram a gama de alternativas dentro das quais confinar as trajetórias da vida humana. Era, portanto, sua visão do mundo, em conjunto com o próprio mundo, formado e reformado à imagem dessa visão, que alimentava e dava substância ao discurso dominante.

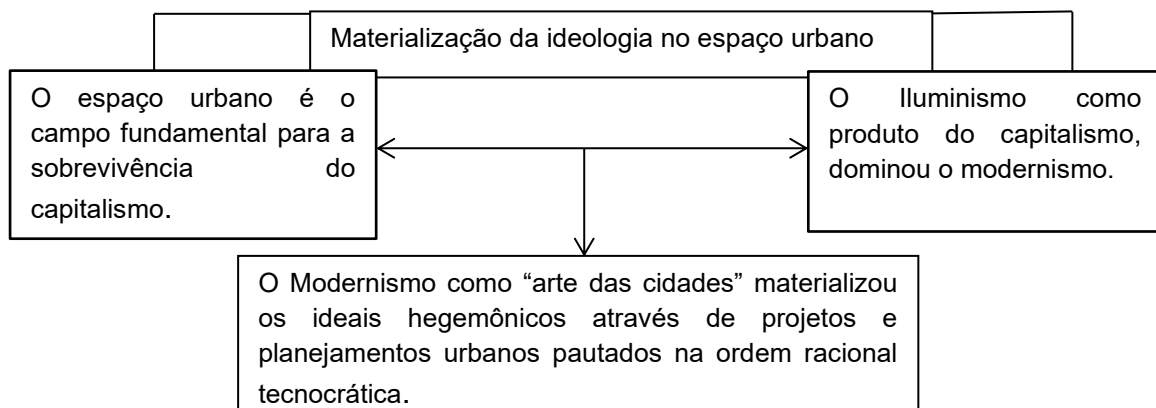
A título de exemplo, pode-se citar a relação do projeto iluminista com o modernismo, e deste com o espaço urbano. O Iluminismo ganhou notoriedade no século XVIII por ter um caráter filosófico revolucionário, pois “foi, sobretudo, um movimento secular que procurou desmistificar e dessacralizar o conhecimento e a organização social para libertar os seres humanos de seus grilhões” (Harvey, 1989, p.23). Uma de suas características principais era o enaltecimento da razão e conhecimento humanos, colocados um século antes como equivalente ao conhecimento de Deus, por René Descartes. Entretanto, “na medida em que o capitalismo se impôs, muito do conhecimento que produziu transmutou-se em ideologia, com a razão se descolou da realidade social” (Villaça, 1999, p. 185).

O modernismo surgiu como movimento cultural, artístico e literário, porém, exercia forte influência na Arquitetura, sobretudo após a contribuição de Nietzsche com as noções de destruição criativa - utilizada por Haussmann em Paris- e estética como bem superior à ciência e à racionalidade. De acordo com Harvey (1989, p.33, 34), o modernismo:

[...] depois de 1848, era em larga medida um fenômeno urbano, tendo existido num relacionamento inquieto, mas complexo com a experiência do crescimento urbano explosivo (com várias cidades passando da marca do milhão no final do século), da forte migração para os centros urbanos, da industrialização, da mecanização, da reorganização maciça dos ambientes construídos e de movimentos urbanos de base política de que os levantes revolucionários de Paris em 1848 e 1871 eram um símbolo claro, mas agourento. A crescente necessidade de enfrentar os problemas psicológicos, sociológicos, técnicos, organizacionais e políticos da urbanização maciça foi um dos canteiros em que floresceram movimentos modernistas. O modernismo era ‘uma arte das cidades’ e, evidentemente, encontrava ‘seu habitat natural nas cidades’.

A questão que esclarece e evidencia a materialização da ideologia dominante no espaço urbano é indicada por Villaça (1999, p. 185) “como ideologia o Iluminismo dominou o modernismo e portanto o planejamento urbano por ele produzido”. Nessa perspectiva, sendo a racionalidade e a estética ideais iluministas, os projetos urbanos modernos deveriam expressá-los espacialmente, visto que a Arquitetura, como “escreveu Mies van der Rohe nos anos 20, ‘é a vontade da época concebida em termos espaciais’” (Harvey, 1989, p. 30). Tal fato é explicativo da inclinação de Le Corbusier para a ordem racional em seus projetos, o qual “ênfatisou que a liberdade e a libertação na metrópole contemporânea dependiam de maneira vital da imposição da ordem racional” (Harvey, 1989, p. 39). O fluxograma 2 constitui-se como um esforço de síntese explicativa do processo exposto, ou seja, a materialização da ideologia dominante no espaço urbano.

FLUXOGRAMA 2: A MATERIALIZAÇÃO DA IDEOLOGIA DOMINANTE NO ESPAÇO URBANO



Fonte: Villaça (1999) e Harvey (1989). Adaptado pelo autor.

Segundo Harvey (1989, p. 131), “o fordismo também se apoiou na, e contribuiu para a, estética do modernismo - particularmente na inclinação desta última para a funcionalidade e eficiência”, o que explica, em certa medida, a tendência da arquitetura moderna em “tratar a casa como ‘nada mais do que uma fábrica para a produção de felicidade’” ou como uma “‘máquina para a vida moderna’” (Harvey, 1989, p. 32).

Percebe-se que a fase do capitalismo pesado demandou - como meio de viabilizar a acumulação do capital - a remodelação e disciplinação da sociedade, principalmente no que tange ao consumo e cultura, do mesmo modo, o espaço urbano foi produzido de forma que refletisse os ideais da ordem socioeconômica vigente, pautada na racionalidade, continuidade, regularidade e eficiência, e tinha na cidade compacta uma forma de realização.

3.1.2 CAPITALISMO LEVE E CIDADE DISPERSA

A crise do capital na década de 1970 marca a transição do capitalismo pesado, representado pelo fordismo, para o capitalismo leve, pautado na acumulação flexível, que, segundo Harvey (1989, p.140), “é marcada por um confronto direto com a rigidez do fordismo. Ela se apoia na flexibilidade dos processos de trabalho, dos mercados de trabalho, dos produtos e padrões de consumo”. Bauman (2001, p.70) expressa muito bem essa transição, e a diferença entre as duas fases do capitalismo, ao afirmar que:

Em seu estágio pesado, o capital estava tão fixado ao solo quanto os trabalhadores que empregava. Hoje o capital viaja leve- apenas com a bagagem de mão, que inclui nada mais que pasta, telefone celular e computador portátil. Pode saltar em quase qualquer ponto do caminho, e não precisa demorar-se em nenhum lugar além do tempo que durar sua satisfação. O trabalho, porém, permanece tão imobilizado quanto no passado- mas o lugar que ele imaginava estar fixado de uma vez por todas perdeu a solidez de outrora.

O aumento exponencial e sem precedentes das inovações tecnológicas pós década de 1970 acarretaram o maior poder de mobilidade espacial por parte das empresas, que, divorciadas do trabalho e livres das amarras outrora impostas pelo espaço, podem se deslocar para locais que lhes ofereçam maiores condições de lucro, principalmente no que tange ao quesito redução dos custos com o valor da mão de

obra³. Para Bauman (2001, p.140), “a modernidade pesada mantinha capital e trabalho numa gaiola de ferro de que não podiam escapar. A modernidade leve permitiu que um dos parceiros saísse da gaiola”. Nesse sentido, Sevcenko (2001, p. 31 e 32) expõe que:

A excepcional capacidade de mobilidade, de instalações, recursos, pessoal informações e transações é tal, que uma mesma empresa pode ter sua sede administrativa onde os impostos são menores, as unidades de produção onde os salários são os mais baixos, os capitais onde os juros são os mais altos e seus executivos vivendo onde a qualidade de vida é mais elevada.

A descoberta e fabricação dos circuitos integrados⁴ no final da década de 1960, realizadas por Jack Kilby e Bob Noyce, que de início, foram amplamente financiadas pelos setores de pesquisa militar dos Estados Unidos, constituíram-se como uma das bases da revolução microeletrônica. Em 1965, Gordon Moore, colega de Noyce e um dos fundadores da *Intel Corporation* - empresa que enriqueceu com a produção de chips de memória e microprocessadores para computadores pessoais - desenvolveu uma teoria para descrever o rápido e exponencial crescimento da capacidade computacional, que ficou conhecida como Lei de Moore (Miller, 2023). De acordo com Sevcenko (2001, p. 37 e 38):

Tomando como base o ano de 1975, quando os circuitos integrados alcançaram o pico de 12 mil componentes, a Revolução Microeletrônica assumiu uma aceleração explosiva. Segundo a Lei de Moore, a tendência era que esse número duplicasse a cada dezoito meses. Ou seja, atingindo um limiar máximo de densidade para um circuito integrado, esse equipamento era então utilizado para produzir circuitos mais densos ainda, numa cadeia de transformações cumulativas que se alimentam umas às outras. [...] o que significa que desde 75 passamos por algo como dez revoluções tecnológicas sucessivas no espaço de duas décadas e meia. Uma escala de mudança jamais vista na história da humanidade.

As rápidas mudanças tecnológicas viabilizaram transformações nas formas das indústrias, bem como no trabalho, cultura, consumo e, conseqüentemente, no espaço

³ A respeito dos custos da mão de obra, Miller (2023, p. 87), oferece um importante exemplo: na década de 1960, o salário em Hong Kong era de 25 centavos de dólar, o que representava um décimo dos salários nos EUA, já os trabalhadores de Taiwan “ganhavam 19 centavos por hora, os da Malásia, 15, os de Cingapura, 11, e os sul-coreanos, apenas 10”.

⁴ Os circuitos integrados também são chamados de semicondutores ou chips, a sua fabricação é composta basicamente por um *wafer* de silício sobre o qual são colocados transistores, que formam circuitos condutores de energia. Os chips estão presentes em todos os objetos eletrônicos dos dias atuais, de celulares a armas de guerra. (Miller, 2023).

urbano, que é o nosso foco de análise. Tais mudanças promoveram rupturas com o padrão fordista de acumulação e organização da sociedade. O quadro 4 expõe as principais diferenças entre as fases do capitalismo pesado e leve, tomando como referência Harvey (1989) e Bauman (2001).

QUADRO 4- AS FASES DO CAPITALISMO PESADO E LEVE

CAPITALISMO PESADO	CAPITALISMO LEVE
Fordismo	Acumulação flexível
Hegemonia da racionalidade técnico-científica.	Fragmentação cultural e pluralismo aliados ao solapamento das identidades tradicionais nacionais ou de classe.
Concentração de um número relativamente pequeno de indústrias e regiões.	Dispersão de relações capitalistas em muitos setores e regiões.
Forte concentração e especialização regionais em setores extrativo-manufatureiros.	Dispersão, diversificação da divisão territorial-espacial do trabalho.
Desenvolvimento de grandes cidades industriais dominando regiões através do fornecimento de serviços centralizados.	Declínios das cidades industriais e desconcentração dos centros urbanos para áreas periféricas ou semi-rurais.
Produção em massa de bens homogêneos e presença de grandes estoques e inventários.	Produção flexível e em pequenos lotes de uma variedade de tipos de produtos, sem estoques.
Capital e trabalho atados ao espaço.	Capital fluido e trabalho (periférico) ainda preso ao espaço.
Sociabilização do bem-estar social.	Privatização das necessidades coletivas.
Rigidez	Flexibilidade
Consumo de massa de bens duráveis.	Consumo individualizado
Modernismo	Pós-modernismo
Socialização	Individualização
Urbanização concentrada	Urbanização dispersa/difusa/extensiva

Fonte: Harvey (1989) e Bauman (2001). Adaptado pelo autor.

As informações descritas no quadro 4 permitem uma melhor identificação das distinções entre as duas fases do capitalismo analisadas. Acrescentou-se os termos urbanização concentrada e difusa/dispersa/extensiva ao quadro, devido a defesa de que ambas, apesar de ocorrerem de forma superposta, representam as características de processos que foram predominantes em momentos distintos – que são também complementares -, necessários à reprodução do capital em determinado contexto de espaço-tempo. Nesse sentido, concordamos com Brenner (2018, p. 250), ao defender que a “distinção entre a urbanização concentrada e a urbanização extensiva possa fornecer uma base analítica frutífera para gerar novos conceitos às geografias urbanas que estão experimentando um processo de rápida mutação”.

As mudanças verificadas no espaço urbano, a exemplo da produção de novas formas espaciais -como *shopping center*, condomínios fechados etc.- decorrentes das transformações do modo de produção capitalista, acarretam no aumento da complexidade do entendimento acerca da urbanização, que não se limita apenas ao

crescimento físico de aglomerações urbanas relativamente densas -urbanização concentrada-, mas se expande e abarca também “a produção e a reorganização permanente de paisagens operacionais cada vez mais vastas” [...] que sirvam de apoio à dinâmica econômica das aglomerações espaciais” (Brenner, 2018, p. 248, 249).

No que tange às indústrias, verificou-se a reestruturação econômica pautada na redução dos estoques mediante a adoção do sistema *Just in time*, e na passagem das economias de escala para as economias de escopo, que, aliadas ao aparecimento de novas formas de organização industrial - a exemplo das indústrias sem fábricas - tais como as norte-americanas Nvidia Corporation e Qualcomm, que apenas projetam chips e terceirizam sua produção (Miller, 2023), “puseram em risco os negócios de organização tradicional, espalhando uma onda de bancarrotas, fechamento de fábrica, desindustrialização e reestruturações que ameaçou até as corporações mais poderosas” (Harvey, 1989, p. 146).

Outros fatos importantes, fruto da acumulação flexível oriunda da fase leve do capitalismo, são a crescente e constante necessidade de inovação tecnológica por parte das corporações, como forma de alcançar alguma vantagem competitiva, e a tendência a fusões/aquisições de empresas, a exemplo das companhias americanas, que “gastaram 22 bilhões de dólares comprando umas às outras em 1977, mas, por volta de 1981, a cifra chegaria a 82 bilhões, alcançando em 1985 um extraordinário pico de 180 bilhões.” (Harvey, 1989, p. 150). A velocidade das transformações econômicas sugere, de acordo com Harvey (1989, p. 150 e 151), que:

[...] a tensão que sempre existiu no capitalismo entre monopólio e competição, entre centralização e descentralização de poder econômico, está se manifestando de modos fundamentalmente novos. Isso, porém, não implica necessariamente que o capitalismo esteja ficando mais ‘desorganizado’, como sugerem Offe (1985) e Lash e Urry (1987). Porque o mais interessante na atual situação é a maneira como o capitalismo está se tornando cada vez mais organizado através da dispersão, da mobilidade geográfica e das respostas flexíveis nos mercados de trabalho, nos processos de trabalho e nos mercados de consumo, tudo isso acompanhado por pesadas doses de inovação tecnológica, de produto e institucional.

As mudanças decorrentes das reestruturações econômicas e produtivas, necessárias à instituição da fase leve do capitalismo, marcado pela dispersão, mobilidade e flexibilidade, acarretaram o aumento da complexidade do espaço urbano, com o aparecimento de novas formas espaciais nas cidades, e

transformações no processo de urbanização, cuja característica atual aparente é a da dispersão.

Verifica-se, portanto, que a fase atual de acumulação flexível promoveu o processo de reestruturação urbana⁵, em que se identifica o desenvolvimento de novas lógicas de uso do solo urbano, que ocorrem simultaneamente com a lógica anterior, cujo objetivo é atender as demandas necessárias à reprodução ampliada do capital (Santos, 2008b). Tal fato se constata na medida em que comparamos a estrutura da cidade predominante até o início século XX e a dos dias atuais: a primeira, “tinha como característica essencial uma estrutura urbana ‘mononuclear’, que era suporte e produto da divisão social, técnica e territorial do trabalho em escalas diferentes” (Santos, 2008b, p.102). A segunda, apesar de se superpor a primeira, apresenta como lógica específica, a produção de novas centralidades, espaços coletivos de consumo e moradia privados, renovação dos centros tradicionais, etc. (Santos, 2008b).

No âmbito do trabalho, a era da acumulação flexível provocou mudanças profundas, marcando alterações com as formas de trabalho do período fordista, sobretudo no que tange às organizações sindicais, dissolvidas pela dispersão das empresas e volatilidade do mercado, “os patrões tiraram proveito do enfraquecimento do poder sindical e da grande quantidade de mão-de-obra excedente (desempregados ou subempregados), para impor regimes e contratos de trabalho mais flexíveis”. (Harvey, 1989, p. 143).

A flexibilidade do capital demandava a formação de um novo tipo de trabalhador, que, diferentemente do período fordista, possuísse como características fundamentais: a capacidade de se adequar a mudanças rápidas e a resiliência para se adaptar à volatilidade do mercado. No âmbito das cidades contemporâneas, sobretudo nas grandes e médias, a transformação nas formas de trabalho contribuiu com o processo de dispersão da malha urbana com o surgimento de novos serviços, a exemplo do *delivery* e o *Uber*, que possibilitam o contato e mobilidade entre os centros e as novas periferias. A passagem do trabalho rígido ao flexível foi exemplificada por Bauman (2001, p. 135 e 141), ao expor que:

O tempo congelado da rotina de fábrica, junto com os tijolos e argamassa das paredes, imobilizava o capital tão eficientemente quanto o trabalho que empregava. Tudo isso mudou, no entanto, com

⁵ O termo reestruturação urbana diz respeito a mudanças profundas na lógica de uso do solo e na estrutura da cidade. (Sposito, 2004 apud Santos, 2008).

o advento do capitalismo de *software* e da modernidade 'leve'. O economista da Sorbonne Daniel Cohen resume: 'Quem começa uma carreira na Microsoft não tem a mínima ideia de onde ela terminará. Quem começava na Ford ou na Renault podia estar quase certo de terminar no mesmo lugar'. [...] O trabalho da era do *software* não amarra mais o capital: permite ao capital ser extraterritorial, volátil e inconstante. A descorporificação do trabalho anuncia a ausência de peso do capital.

Com efeito, a era do capitalismo leve promoveu alterações nas estruturas do trabalho, e possibilitou o aprofundamento da exploração da mais valia por parte das corporações, através do surgimento de novas formas de trabalho desregulamentadas e destituídas de garantias trabalhistas, em que os custos com a preparação, alimentação, deslocamento e saúde da mão de obra, passaram a ser responsabilidade do indivíduo, não mais da empresa, daí a necessidade da criação de rótulos mais adequados à figura atual do trabalhador, tais como "colaborador" e "prestador de serviços". Para Bauman (2001, p.141), "O trabalho foi libertado do Panóptico, porém, o que é mais importante, o capital se livrou do peso e dos custos exorbitantes de mantê-lo".

Aliada às transformações nas estruturas do trabalho, a modernização do capitalismo demandou a formação de uma sociedade voltada ao consumo, no sentido de que "a maneira como a sociedade atual molda seus membros é ditada primeiro e acima de tudo pelo dever de desempenhar o papel de consumidor" (Bauman, 1999, p. 72), não mais o consumo de bens duráveis que visava predominantemente à satisfação das necessidades e dos desejos elementares, como na sociedade fordista, mas um tipo singular, que não pretende à satisfação do desejo, e sim a sua constante reprodução.

Para os consumidores da sociedade de consumo, estar em movimento - procurar, buscar, não encontrar ou, mais precisamente, não encontrar ainda - não é sinônimo de mal-estar, mas promessa de bem-aventurança, talvez a própria bem-aventurança. Seu tipo de viagem esperançosa faz da chegada uma maldição. (Maurice Blanchot notou que a resposta é o azar da pergunta; podemos dizer que a satisfação é o azar do desejo.) Não tanto a avidez de adquirir, de possuir, não o acúmulo de riqueza no seu sentido material, palpável, mas a excitação de uma sensação nova, ainda não experimentada- este é o jogo do consumidor. Os consumidores são primeiro e acima de tudo acumuladores de sensações; são colecionadores de coisas apenas num sentido secundário e derivativo. (Bauman, 1999, p. 75).

As mudanças nos padrões de consumo, com a constituição de uma sociedade de consumidores, são um dos exemplos mais marcantes da passagem do capitalismo pesado ao leve. Harvey (1989, p. 148) expressa essa transição ao defender que:

A acumulação flexível foi acompanhada na ponta do consumo, portanto, por uma atenção muito maior às modas fugazes e pela mobilização de todos os artifícios de indução de necessidades e de transformação cultural que isso implica. A estética relativamente estável do modernismo fordista cedeu lugar a todo o fermento, instabilidade e qualidades fugidas de uma estética pós-moderna que celebra a diferença, a efemeridade, o espetáculo, a moda e a mercadificação de formas culturais.

Assim como ocorreu com o trabalho e o consumo, na esfera da cultura e da ideologia, o advento da acumulação flexível também demandou mudanças, necessárias à continuidade da fase leve do capitalismo. Se no fordismo a cultura hegemônica era regida pelo modernismo, que tinha como base a razão e estética iluminista, na acumulação flexível, predomina o pós-modernismo, que enaltece o efêmero e a individualidade.

Uma vez que “o movimento mais flexível do capital acentua o novo, o fugidio, o efêmero, o fugaz e o contingente da vida moderna, em vez dos valores mais sólidos implantados na vigência do fordismo” (Harvey, 1989, p. 161), era necessária a criação de uma ideologia que inoculasse tais características na mentalidade e, consequentemente nas práticas socioespaciais cotidianas da população. Nesse sentido, “os valores do individualismo e do conservadorismo que crescem a partir da década de 1970 oferecem um campo fértil para o avanço do neoliberalismo em detrimento de ideologias mais coletivistas” (Botelho, 2000, p. 58).

De acordo com Harvey (1989, p. 49), o pós-modernismo tem como característica a “aceitação do efêmero, do fragmentário, do descontínuo e do caótico”, o que bem serve à atual fase de acumulação flexível. A materialização desses ideais no espaço urbano ocorre - assim como no período fordista -, através da arquitetura, projetos e planejamentos urbanos, públicos ou privados, que, sob a ideologia pós-moderna, produzem o espaço e novas formas urbanas de modo que sejam reflexo e viabilizem a continuidade da fase capitalista atual. Para Harvey (1989, p. 69):

No campo da arquitetura e do projeto urbano, considero o pós-modernismo no sentido amplo como uma ruptura com a ideia modernista de que o planejamento e o desenvolvimento devem concentrar-se em planos urbanos de larga escala, de alcance

metropolitano, tecnologicamente racionais e eficientes. (...) o pós-modernismo cultiva, em vez disso, um conceito de tecido urbano como algo necessariamente fragmentado, um 'palimpsesto' de formas passadas superpostas umas às outras e uma 'colagem' de usos correntes, muitos dos quais podem ser efêmeros.

Outras características da arquitetura e projetos urbanos pós-modernos, mencionadas pelo autor, dizem respeito ao caráter essencialmente direcionado ao mercado e à tendência de tomar estilos do passado como referência para projetos do presente, a exemplo dos condomínios fechados, cuja forma remonta ao ideal de comunidade das aldeias fortificadas do período medieval, com a diferença de que, agora, a fortificação ocorre através de câmeras de monitoramento 24 horas, cercas elétricas e guaritas de segurança, e o acesso à comunidade de indivíduos é garantido através da compra de um lote ou uma residência num empreendimento fechado. 'comunidade' disse Bauman (2001, p. 108) "é, hoje, a última relíquia das utopias da boa sociedade de outrora; é o que sobra dos sonhos de uma vida melhor, [...] por isso, a 'comunidade' é um bom argumento de venda."

Na visão de Bauman (1999, p. 22), as mudanças decorrentes da revolução microeletrônica possibilitaram a formação de uma nova "'incorporeidade' do poder na sua forma sobretudo financeira, os detentores do poder tornam-se realmente extraterritoriais, ainda que corporeamente estejam 'no lugar'", dessa forma, o que essa classe precisa e busca é "isolar-se da localidade, agora despojada de significado social, [...] e assim reduzida a terreno meramente 'físico'. Precisam também da segurança desse isolamento - uma condição de 'não vizinhança'".

A constituição dessa classe que necessita isolar-se em relação à população do seu entorno levou o autor a defender que as cidades contemporâneas são locais de um "*apartheid* ao avesso", visto que: "as elites escolheram o isolamento e pagam por ele prodigamente e de boa vontade. O resto da população se vê afastado e forçado a pagar o pesado preço cultural, psicológico e político do seu novo isolamento" (Bauman, 1999, p. 22).

A cidade sob a ideologia da acumulação flexível passa cada vez mais a ser destituída de civilidade, no sentido da ausência de sociabilidade entre estranhos, e os novos espaços de convivência pública construídos, cuja propriedade é privada, não são civis, mas destinados ao consumo, que, por sua vez, "é um passatempo absoluta

e exclusivamente individual, uma série de sensações que só podem ser experimentadas – vividas - subjetivamente” (Bauman, 2001, p. 114).

Os *shopping centers* são hoje o exemplo vívido de tais espaços, em que, apesar da alta concentração de pessoas, não há estímulos à sociabilização, visto que “os encontros, inevitáveis num espaço lotado, interferem com o propósito. Precisam ser breves e superficiais: não mais longos nem mais profundos do que o autor os deseja”. Além disso, “o lugar é protegido contra aqueles que costumam quebrar essa regra, - todo tipo de intrometidos, chatos e outros que podem interferir com o maravilhoso isolamento do consumidor ou comprador”. (Bauman, 2001, p. 114). O autor expõe ainda outras formas e características de tecidos urbanos, sintetizadas no quadro 5, que são fruto da fase atual do capitalismo, e importantes para o entendimento da materialização da ideologia hegemônica no espaço urbano, uma vez que todas “respondem ao mesmo desafio: a tarefa de enfrentar a chance de encontrar estranhos, característica constitutiva da vida urbana” (Bauman, 2001, p. 119).

QUADRO 5- FORMAS DE TECIDO URBANO SOB A ÉGIDE DA ACUMULAÇÃO FLEXÍVEL

FORMAS DE TECIDO URBANO	CARACTERÍSTICAS
Espaços êmicos	Destinados a impedir o contato e a interação social através do acesso seletivo e impedimento do seu uso. Ex: Condomínios fechados.
Espaços fágicos	Constituem os espaços destinados ao consumo, em que os ideais culturais dos usuários são convertidos ou deixados de lado por um momento, em prol da reprodução da cultura hegemônica. Ex: <i>Shopping Centers</i> .
Espaços proibidos	Destinados a materializar e a isolar a distância financeira da classe abastada, do entorno local. Ex: Condomínios de Luxo.

Fonte: Bauman (1999 e 2001); Adaptado pelo autor (2024).

Diferentemente das características identificadas sob o capitalismo pesado, o espaço urbano no capitalismo leve assume um caráter mais fluido, dominado por símbolos e signos, que expressam os valores do mérito, do individual, do efêmero, do status e da flexibilidade. O processo de urbanização, por sua vez, é pautado pela dialética concentração-dispersão, possibilitada pelas revoluções do transporte e comunicações, que viabilizaram a produção de novas formas espaciais. Nesse sentido Jencks (1984 apud Harvey, 1989, p 77), expõe que:

A arquitetura pós-moderna tem como raízes duas significativas mudanças tecnológicas. Em primeiro lugar, as comunicações

contemporâneas derrubaram as 'fronteiras usuais do espaço e do tempo', produzindo tanto um novo internacionalismo como fortes diferenciações internas em cidades e sociedades baseadas no lugar, na função e no interesse social. Essa 'fragmentação produzida' existe num contexto com tecnologias de comunicação e de transportes capazes de lidar com a interação social no espaço de maneira bastante diferenciada. A arquitetura e o projeto urbano viram-se, portanto, diante de oportunidades novas e mais amplas de diversificar a forma espacial do que ocorrera no período pós-guerra imediato. Formas urbanas dispersas, descentralizadas e desconcentradas são hoje muito mais factíveis tecnologicamente do que antes.

Diante do exposto, verifica-se que, o advento do capitalismo leve acarretou em mudanças substanciais em praticamente todos os âmbitos da vida da sociedade, fato que levou Bauman (2001, p. 146) a propor que "a passagem do capitalismo pesado ao leve, da modernidade sólida à fluida, pode vir a ser um ponto de inflexão mais radical e rico que o advento mesmo do capitalismo e da modernidade". Com o espaço urbano e a urbanização não foi diferente, as revoluções tecnológicas acarretaram transformações profundas, o que nos levam concordar com Reis (2006), quando defende que a emergência da urbanização dispersa significa uma mudança de estado.

3.2 Origens, características e escalas da urbanização difusa

O subcapítulo tem como intuito analisar as principais características da urbanização difusa, que, no Brasil e no mundo, tem ocorrido em várias cidades médias e em metrópoles, com particularidades decorrentes de cada realidade urbana. Por ser fruto de revoluções tecnológicas e da fase contemporânea do capitalismo, que são, portanto, de caráter global, observa-se a ocorrência do processo de espraiamento da mancha urbana em cidades de diversas escalas. Em atenção ao fim proposto, foram apontadas também breves notas sobre a manifestação da urbanização difusa na Europa, Estados Unidos, América Latina e Brasil, além da análise perante a realidade de Feira de Santana, realizada no capítulo 5.

Conforme se verificou no subcapítulo 4.1, a década de 1970 sinalizou a emergência de uma nova fase do capitalismo, pautada na acumulação flexível, que promoveu profundas mudanças na sociedade. A revolução microeletrônica aliada à evolução do sistema de transporte e comunicações possibilitou a dispersão das indústrias, o crescimento do setor de serviços, e a expansão da urbanização para além dos limites urbanos consolidados. Para Reis (2006, p.26), "não há como minimizar a importância das inovações tecnológicas na comunicação, nos transportes

e na produção industrial, para as mudanças no processo de urbanização, que se constituiu sobre essas bases”.

A urbanização contemporânea sinaliza a mudança com padrão encontrado na maioria das cidades na fase de acumulação anterior, em que “até o terceiro quartel do século XX os grupos sociais de alta renda residiam nas áreas próximas ao centro e os pobres nas periferias”. (Limonad, 2006, p. 33). A relação centro-periferia do período fordista perdeu espaço frente à produção de novas periferias, que são habitadas pela classe abastada, ocorrendo então a mudança na imagem que se tinha das periferias, uma vez que:

Los recientes procesos de periurbanización y de difusión reticular de la ciudad («ciudad difusa») están dando origen a periferias urbanas de un tipo muy distinto de aquellas que se han formado en Europa desde la revolución industrial hasta la década de 1960. Estas nuevas periferias son el resultado de profundos cambios en las estructuras territoriales urbanas (desurbanización, contraurbanización), en las tecnologías de la comunicación y de la información (telemática), en la organización y en la regulación social (posfordismo), que han transformado a los países industrializados a partir de finales de la década de 1960. (...) Las nuevas periferias parecen así destinadas a convertirse en la verdadera metrópoli, hecho que se refleja también en una mutación de las imágenes de las periferias mismas, de una negativa propia de la ciudad fordista a otra positiva característica de la ciudad difusa posfordista. (Dematteis, 1998, p. 17).⁶

A expansão do tecido urbano implicou também em novas relações com o campo, visto que a tendência de espraiamento da urbanização, em que algumas cidades, a exemplo de São Paulo, apresentam, hoje, taxas de urbanização próximas a 100%, aliada a forte mecanização do campo - produtora do êxodo rural - e ao deslocamento de atividades e serviços tipicamente urbanos para o espaço rural, acarretaram na perda de nitidez entre os limites do campo e da cidade, com a formação de novas ruralidades (Reis, 2006). Nesse sentido, Sposito (2009, p.4), afirma que:

⁶ “Os recentes processos de periurbanização e de difusão reticular da cidade (cidade difusa) estão dando origem a periferias urbanas de um tipo muito distinto daquelas formadas na Europa desde a revolução industrial até a década de 1960. Estas novas periferias são o resultado de profundas mudanças nas estruturas territoriais urbanas (desurbanização e contraurbanização), nas tecnologias de comunicação e informação, na organização e regulação social (pós-fordismo), que tem transformado os países industrializados a partir do final da década de 1960. [...] as novas periferias parecem assim destinadas a convertessem em verdadeiras metrópoles, fato que se reflete também na mudança das imagens das próprias periferias, de uma negativa própria da cidade fordista a outra positiva característica da cidade difusa pós-fordista” (Tradução livre).

O espraiamento do tecido urbano, seja ele analisado e/ou conceituado pelo seu caráter de dispersão, difusão ou descontinuidade territorial, coloca em xeque a distinção que desde a Antiguidade, quando da origem das cidades, vinha se estabelecendo entre o que se considera campo e o que se considera cidade. A intensificação das relações entre o urbano e o rural, que o próprio desenvolvimento do modo capitalista de produção engendra, está acompanhada, no período contemporâneo, de interpenetração entre espaços urbanos e rurais, bem como de ampliação dos valores, práticas e formas de uso do tempo relacionadas ao espaço urbano, sobre a vida e os valores, até então, reconhecidos como rurais. Desse ponto de vista, estaríamos vivenciando uma ruptura no longo processo de urbanização, que terá se iniciado há cerca de 5.500 anos.

Conforme mudam e se complexificam as relações socioespaciais e as cidades, gestadas na era da acumulação flexível, os conceitos passam a se tornar, algumas vezes, insuficientes para explicar a nova realidade vivenciada, “pois as transformações observadas nos processos de produção do espaço urbano, e consequentemente, nas formas urbanas passaram a exigir dos pesquisadores, maiores esforços para propor novos conceitos ou noções” (Chatel e Spósito, 2015, p. 111). Brenner (2018, p. 53) exprime a preocupação com a pesquisa urbana contemporânea ao expor que ela está:

[...] numa encruzilhada, à medida que os estudiosos se esforçam para decifrar as formas atuais de urbanização ao mesmo tempo são forçados a enfrentar as limitações das abordagens herdadas das questões urbanas. Consequentemente, também enfrentam o difícil desafio de inventar novas teorias, conceitos e métodos mais bem equipados que esclareçam mais adequadamente as condições espaciais emergentes, suas contradições e implicações em diversos lugares e escalas em todo o mundo.

É consenso entre os estudiosos das cidades e do fenômeno urbano, tais como Brenner (2018), Reis (2006), Morcuende (2021), Sposito e Sposito (2020), e Legroux (2021), que a década de 1970 foi a precursora de uma série de mudanças e reestruturações globais, responsáveis pela produção de novas formas de viver e habitar nas cidades. Isso criou, por sua vez, a necessidade da formulação de novos conceitos capazes de explicar as novas feições urbanas emergentes.

Os conceitos tradicionais, tais como segregação e diferenciação socioespacial, bem como o de metropolização, herdados do período industrial pesado, cuja forma urbana predominante era o padrão binário entre centro rico periferia pobre, apesar de serem ainda bastante utilizados como importantes ferramentas de análise das formas

urbanas, encontram limitações perante as novas dinâmicas de consumo e produção do/no espaço urbano. Até o próprio conceito de urbanização ganhou novos adjetivos nessa conjuntura atual, por exemplo, difusa, dispersa e extensiva, como forma de abarcar as inéditas dinâmicas urbanas. Segundo Monclús (1998, p. 2):

La proliferación de neologismos para referirse a las nuevas realidades urbanas o metropolitanas ya no se dirige exclusivamente a las ciudades anglosajonas y es sintomática de la percepción de esas transformaciones en toda la cultura urbanística europea. Si las últimas generaciones de suburbia han podido calificarse de «ex-urbs», «outer-cities», «edge cities», etc. (Fishman, 1987; Garreau, 1991), también en la Europa «continental» y mediterránea se habla a partir de los años setenta de «ciudad difusa», «metápolis», «hiperciudad», etc. y se comienza a considerar obsoleto o limitado el mismo término de área metropolitana, al mostrarse incapaz de dar cuenta de las nuevas situaciones urbanas y territoriales.⁷

Devido ao processo e a forma espacial resultante em questão não ocorrer sobre bases homogêneas em todas as cidades, tem-se uma diversidade de termos e expressões que tentam descrever ou caracterizar o fenômeno observado, nas diversas realidades urbanas analisadas. O quadro 6, adaptado de Catalão (2015), tem o intuito de sintetizar os principais termos e expressões utilizadas pelos estudiosos para descrever o fenômeno em seus respectivos contextos espaço-temporais. Buscou-se seguir uma sequência temporal de surgimento dos conceitos. Além disso, é importante salientar que o quadro original construído pelo autor citado, possui outros conceitos que foram suprimidos, pois não fazem parte dos objetivos da análise.

Os autores mencionados no quadro 6 possuem em comum o objetivo de, através da formulação de um conceito, explicar ou descrever a nova realidade que se apresenta em várias cidades. É importante observar, no entanto, o cuidado ao criar novos termos. Por exemplo, os conceitos de cidade e urbanização, que outrora designavam aglomeração de pessoas e tendência à compactação, ganharam adjetivos como “difuso”, “dispersa” e “extensiva”. Com isso, subentende-se que, além da

⁷ “A proliferação de neologismos para se referir as novas realidades urbanas e metropolitanas já não se dirigem exclusivamente às cidades anglo-saxônicas, é sintomática a percepção dessas transformações em toda a cultura urbanística europeia. Se as últimas gerações de subúrbios tem podido se qualificar de ‘ex-urbs’, ‘outer-cities’, ‘edge cities’, etc. (Fishman, 1987; Garreau, 1991), também na Europa (continental) e mediterrânea se fala a partir dos anos setenta de ‘cidade difusa’, ‘metápolis’, ‘hipercidade’, etc. E de começa a onsiderar obsoleto ou limitado o mesmo termo de área metropolitana, ao se mostrar incapaz de dar conta das novas situações urbanas e territoriais” (Tradução nossa).

preocupação em conservar diferenças conceituais já consolidados, para que exista o espraiamento da malha urbana para além dos limites da cidade, faz-se necessário o adensamento populacional precedente, ou seja, embora contraditórios, concentração e dispersão fazem parte do mesmo processo (Chatel; Sposito, 2015).

QUADRO 6- CONCEITOS BASILARES PARA OS ESTUDOS URBANOS

TERMOS/ EXPRESSÕES/CONCEITOS	AUTORES
Megalópole	Gottman (1961)
Sociedade Urbana	Lefebvre (1970, 1999)
Contraurbanização	Berry (1976)
Edge City	Garreau (1991)
Urban Sprawl	Fishman (1994)
Urbanização difusa	Gama (1992) Domingues (1998, 2006) Sposito (2009, 2011)
Cidade difusa	Indovina(1997) Dematteis (1998)
Cidade dispersa	Monclús (1998, 1999) Sposito (2009, 2011)
Urbanização dispersa	Berattuci (2004, 2006) Reis (2006, 2007)
Urbanização extensiva	Monte-mór (2004, 2007)
Dispersão Urbana	Reis (2006, 2007)
Urbanização do mundo, mundialização do urbano	Soja e Kanai (2007)

Fonte: Catalão (2015); elaborado pelo autor.

Diante do exposto, percebe-se o caráter contemporâneo e complexo da urbanização difusa, processo que tem sido discutido por vários estudiosos do espaço urbano torna da difícil missão de investigar as formas e conteúdos das cidades contemporâneas.

3.2.1 NOTAS SOBRE A ORIGEM E AS CARACTERÍSTICAS DA URBANIZAÇÃO DIFUSA

A Identificação do surgimento de um processo de cunho socioespacial é sempre uma tarefa complexa, e por vezes permeada por discordâncias entre os pesquisadores, tendo em vista que as novas formas e práticas analisadas não supõem necessariamente o desaparecimento das que lhes foram precedentes, antes caminham juntas, o que dificulta a formação de um entendimento mútuo sobre se, trata-se de algo inédito, ou uma variação do que foi outrora estabelecido (Sposito, 2009).

Nesse sentido, há o debate sobre se as formas dispersas encontradas em várias cidades ao redor do mundo, fruto do que vem sendo denominado como urbanização difusa constituem algo novo (Catalão, 2015; Dematteis, 1998; Reis, 2006), ou apenas uma variação das cidades precedentes (Pescatori, 2015; Pescatori e Faria, 2019, 2020).

De acordo com Monclús (1998), verifica-se a descentralização das indústrias e também de algumas residências de classe média para áreas periféricas desde a segunda metade do século XIX, tal processo estava vinculado à grande concentração de pessoas na metrópole e ao desenvolvimento dos transportes da época. Todavia, o mesmo autor afirma que:

Las últimas innovaciones tecnológicas unidas a complejos cambios de carácter económico y social estarían dando como resultado una ruptura generalizada en las pautas de localización de prácticamente todos y cada uno de los elementos que componen las aglomeraciones urbanas por distintas que éstas sean. Tanto en Norteamérica como en Europa estaríamos asistiendo de forma más o menos simultánea a la aparición de nuevos paisajes suburbanos. (Monclús, 1998, p. 8).⁸

Diferentemente da visão do autor, de que as transformações tecnológicas viabilizaram a produção de novas formas e paisagens periféricas, para Pescatori e Faria (2019), tais inovações não provocaram a ruptura com as cidades anteriores, e a dispersão urbana não constitui um fenômeno novo. Os autores defendem a posição de que a urbanização contemporânea não constitui a morte da cidade industrial tradicional, mas representa a sua “transformação para uma constituição espacial muito mais complexa e heterogênea morfológicamente e sócio-culturalmente, que não se resume apenas à dualidade entre espaços compactos ou dispersos” (Pescatori; Faria, 2019, p. 16).

Pescatori e Faria (2020) buscaram relacionar a descentralização residencial, ocorrida na segunda metade do século XIX e início do século XX, através da construção de aglomerações urbanas mais distantes das grandes metrópoles e produzidas por empresas privadas de urbanização, com a dispersão urbana contemporânea. Utilizaram como exemplo a atuação da *Compañía Madrileña de*

⁸ “As últimas inovações tecnológicas unidas a complexas mudanças de caráter econômico e social estariam tendo como resultado uma ruptura generalizada nas pautas de localização de praticamente todos e cada um dos elementos que compõem as aglomerações urbanas por distintas que estas sejam. Tanto na América do Norte como na Europa estaríamos assistindo de forma mais ou menos simultânea a aparição de novas paisagens suburbanas” (Tradução nossa).

Urbanización, com a produção da cidade Linear na Espanha, a *Garden City*, responsável por construir a primeira cidade jardim, com o aval do seu idealizador, Ebenezer Howard, na Inglaterra, e a *Cia City*, responsável pela construção dos bairros jardins em São Paulo no início do século XX. A característica em comum entre os três exemplos citados diz respeito à alternativa de cunho privado oferecido pelas empresas urbanizadoras para o problema da forte concentração de pessoas nas metrópoles, que permanece como prática da urbanização privada até os dias atuais. (Pescatori e Faria, 2020).

Concordarmos com os autores supracitados sobre o fato de que a dispersão urbana não constitui a morte da cidade, mas sinaliza a elevação do grau de complexidade, visto que a urbanização contemporânea é permeada pela relação dialética concentração-dispersão (Chatel e Spósito, 2015; Trindade Júnior, 2015), necessária à reprodução do capital. Entretanto, “as características das propostas do século XIX e início do XX não são idênticas às aquelas do processo de dispersão urbana do século XXI; são prenúncios dela” (Pescatori; Faria, 2020, p. 20).

Sendo assim, a dispersão urbana como parte de menor escala do processo mais amplo de urbanização difusa (Catalão, 2015) não é equivalente à descentralização residencial ocorrida na Espanha e Inglaterra na segunda metade do século XIX, devido ao fato de que, entre outros motivos, não havia o desenvolvimento tecnológico nos setores de transporte e comunicações suficientes para viabilizar a propagação dos projetos, e, além disso, as propostas foram desenvolvidas na fase do capitalismo industrial, que era extremamente dependente da aglomeração da mão de obra. Daí a necessidade dos projetos da Cidade Linear e Cidade Jardim considerarem a existência de linhas de transporte coletivo para conectar os trabalhadores às indústrias, tais como trens e bondes elétricos, e não formarem uma nova centralidade, mas possuírem dependência em relação ao centro.

Outra diferença importante diz respeito ao fato que a descentralização das residências visava resolver o problema das altas densidades de aglomeração no centro, ou seja, vinculava-se mais ao atendimento das demandas de crescimento urbano, numa lógica em que o aumento do número de habitantes acarretava o aumento do espaço físico construído. Com a dispersão urbana, verifica-se a inversão da lógica, o espaço urbanizado cresce mais rápido do que a população urbana, a exemplo do que ocorreu em Los Angeles, quando, “entre 1970 e 1990 a sua população

cresceu 45% enquanto a área urbana expandiu 300%.” (Mancini, 2008, p.15), e na França, em que a densidade das comunas “atinge 1.508 habitantes/km² em 1930 e declina a 690 em 2010” e “desde 1920, as superfícies das aglomerações têm crescido, então, mais rapidamente que a população urbanizada. Assim, pode-se falar em verdadeira ‘dispersão urbana’”. (Mariconi-Ebrard, 2015, p. 209).

O aumento da intensidade do processo de espraiamento do tecido urbano, e o consequente crescimento de pessoas morando mais nos subúrbios do que nos centros, foi identificado inicialmente nos EUA, no período pós Segunda Guerra Mundial. De acordo com Dematteis (2015, p. 16):

O primeiro a afirmar que a cidade estava às vésperas de uma mudança de época foi o geógrafo americano Brian Berry (1973) que, examinando as variações da população das cidades dos Estados Unidos nas décadas de 1960-1970, se deu conta de algo que, na história daquele país, nunca tinha ocorrido, isto é, que a população das menores cidades havia começado a crescer mais velozmente que aquela das maiores. Ele descreveu o fenômeno com o termo ‘contraurbanização’ (counterurbanization), porque, naqueles anos, concebia-se a ‘urbanização’ apenas como um processo de concentração populacional em grandes aglomerados urbanos. A contraurbanização assinalava a inversão dessa tendência.

O prefixo utilizado pelo referido autor indica a inversão no padrão hegemônico de urbanização, que outrora se relacionava ao crescimento e a densidade populacional, e que passara a contar com um crescimento exponencial das periferias em detrimento ao centro.

A partir da década de 1970, a migração para os subúrbios nos EUA, que, até então era vista como um processo tradicional de deslocamento de parte da população de classe média e alta para as novas periferias suburbanas, intensificou-se de uma forma sem precedentes, “àquela altura, os setores periféricos já se distribuíam a distâncias crescentes das áreas urbanas contínuas, de formação tradicional, algumas a 100 quilômetros ou mais.” (Reis, 2006, p. 30). Nesse contexto espaço-temporal, Fishman (2005, p. 35, 36) expôs que:

Entre 1950 y 1970 el crecimiento en las ciudades centrales estadounidenses fue de unos 10 millones de personas, mientras que sus suburbios crecían en 85 millones. Los suburbios, además, fueron responsables de al menos tres cuartas partes de todos los nuevos empleos manufactureros y comerciales generados durante aquel periodo. [...] En los años setenta las ciudades centrales experimentaron una migración neta hacia el exterior de 13 millones de personas,

combinada con una desindustrialización sin precedentes, niveles de pobreza crecientes, y decadencia de la vivienda. [...] Efectivamente, esta transformación masiva no es en absoluto suburbanización, sino la creación de un nuevo tipo de ciudad, con principios que se oponen frontalmente al auténtico suburbio.⁹

As décadas de 1980 e 1990 assinalaram o aprofundamento do processo de dispersão urbana nos EUA, que passou a ser investigado através de uma comissão especial. Além disso, novos termos foram criados com o intuito de explicar as novas feições emergentes no espaço urbano, tais como *Urban Sprawl*, cunhado por Robert Fishman ainda na década de 1960, que, traduzido para o português e espanhol significa dispersão urbana, e Edge City criado em 1991 por Joel Garreau, para explicar a expansão de grandes áreas suburbanas destinadas a escritórios, serviços e residências (Reis, 2006). Nesse período, verificou-se também a intensificação do espraiamento do tecido urbano em países europeus e latino-americanos.

No que tange às características da urbanização difusa, é importante mencionar as escalas de ocorrência do processo que, de acordo com Reis (2006), é verificado tanto na escala da metrópole, marcada pela existência de vazios e redução das densidades de ocupação, mas que sinaliza a continuidade da urbanização através da possibilidade de formação de grandes áreas metropolitanas, como também na escala do tecido urbano, em que se pode visualizar a descontinuidade produzida pela dispersão das residências, indústrias e serviços.

A nova tendência da urbanização contemporânea é marcada por não estar mais restrita à cidade, visto que supera “os limites da aglomeração física de edificações, infraestruturas e atividades, de fixos e fluxos, através das diversas práticas, táticas e estratégias dos distintos capitais e do trabalho para garantir sua reprodução”. (Limonad 2006, p. 33).

As acelerações tecnológicas nos setores de transporte e comunicações, aliadas a transformações nas formas de consumo, trabalho e indústrias, promovidas

⁹ “Entre 1950 e 1970 o crescimento das cidades centrais estadunidenses foi de uns 10 milhões de pessoas, enquanto que seus subúrbios cresciam em 85 milhões. Os subúrbios, ademais, foram responsáveis por ao menos três quartas partes de todos os novos empregos manufaturados e comerciais gerados durante aquele período. [...] Nos anos setenta as cidades centrais experimentaram uma migração líquida de 13 milhões de pessoas, combinada com uma desindustrialização sem precedentes, níveis de pobreza crescentes e decadência habitacional. [...] Efetivamente, esta transformação massiva não é em absoluto suburbanização, mas a criação de um novo tipo de cidade, com princípios que se opõem frontalmente ao autêntico subúrbio”. (Tradução livre).

pela fase flexível de acumulação, compõem o pano de fundo que viabilizou a produção da dispersão dos tecidos urbanos. Segundo Limonad (2006, p. 36):

Esse êxodo das cidades teria por base as transformações introduzidas pela III Revolução Industrial, que atingiram todos os âmbitos da reprodução social, da reprodução dos meios de produção e força de trabalho à reprodução social da família e do cotidiano. O que contribuiu para alterar de forma profunda as relações industriais e as relações sociais. Com a hegemonia da produção flexível, do Estado neoliberal e desregulamentação das relações de trabalho, são agora os trabalhadores que perseguem o capital, que se desloca mais agilmente, como se pode observar na decadência das antigas regiões industriais e florescimento de novas.

Sob a acumulação flexível, tecnologia, individualidade, fluidez, mobilidade e exclusividade, são os atributos predominantes no espaço urbano, e a produção de novas formas espaciais, a exemplo de condomínios e espaços de consumo exclusivos, ratifica a tendência de fragilização das relações urbanas, através da fragmentação do tecido socioespacial para fins de arrendamento privado. “Assim, a cidade é cada vez mais pensada e vivida aos pedaços” e a urbanização difusa se constitui como “a face da vida urbana que nega a própria memória da cidade como espaço de vida coletiva e continente das diferenças”. (Spósito, 2009, p.8 e 20).

A produção de inéditas formas de organização do tecido urbano, a exemplo dos espaços coletivos cuja propriedade é privada e seletiva, acarretou mudanças na relação entre consumo e espaço, “esses lugares deixam de ser lugares de consumo para se converterem em objeto de consumo de poucos, passa-se, assim, do consumo no lugar ao consumo do lugar”. (Limonad, 2006, p. 36). Tem-se então a emergência da produção do espaço urbano como negócio. (Carlos, 2021). A respeito de um desses espaços, Limonad (2006, p. 35) observou que:

Desde o final do século XX encontra-se referências sobre a expansão e multiplicação de aglomerados urbanos, concentrados em condomínios fechados ou em loteamentos residenciais, dispersos nos cinturões verdes ou nas áreas rurais da periferia dos centros urbanos de grande e médio porte da América do Sul até a Europa e Ásia, em raios que variam de cem a cento e cinquenta quilômetros. A proliferação de casas de fim de semana ou de segundas residências que tendem a ser converter em primeira residência, em condomínios fechados, é um fenômeno recorrente que não se limita às periferias dos centros urbanos dos países centrais.

O quadro 7 contém informações das características principais da dispersão urbana e dos novos empreendimentos coletivos e privados e os indicadores da dispersão urbana.

É importante destacar que, apesar dos empreendimentos coletivos privados serem um importante fator para o espraiamento do tecido urbano, o processo de dispersão, como bem salientado por Reis (2006), é bastante complexo, sendo necessário levar em consideração também a dispersão das indústrias, dos serviços, da pobreza, e até mesmo do turismo.

QUADRO 7- A DISPERSÃO URBANA E OS EMPREENDIMENTOS COLETIVOS DE PROPRIEDADE PRIVADA

EMPREENDIMENTOS PRIVADOS	DISPERSÃO URBANA
Frequentemente utilizam os princípios propostos pelo Movimento Moderno com outros objetivos, por iniciativa do capital privado e não de agências estatais, como anteriormente.	Esgarçamento crescente do tecido dos principais núcleos urbano, em suas áreas periféricas.
São destinados a atender à demanda dos setores de renda alta e média, mas não dos de baixa renda.	Formação de constelações ou nebulosas de núcleos urbanos e bairros isolados em meio ao campo, de diferentes dimensões, integrados em uma área metropolitana.
Atendem a usos habitacionais, mas também a usos comerciais, industriais, de lazer ou cultura.	Mudanças no transporte diário intrametropolitano de passageiros, que transformou as vias de transporte intrarregional, de tal modo que estas se tornaram grandes vias expressas inter e intrametropolitanas.
Geralmente reúnem duas ou mais formas de uso.	Ruptura da continuidade territorial urbana, indicando a produção de vazios.
Geram novas centralidades.	Crescimento territorial e populacional, com preponderância do primeiro em relação ao segundo.
Adotam formas condominiais complexas.	Intensificação da diferenciação socioespacial.

Fonte: Reis (2006) e Catalão (2015). Adaptado pelo autor (2024).

A modernização do setor industrial e o de comércio e serviços foram fundamentais para o início de processos dispersivos nas cidades brasileiras. O setor industrial foi o primeiro a se dispersar do centro para as áreas mais periféricas e afastadas, impulsionados pelas tecnologias de comunicação e mobilidade. As indústrias, que outrora dependiam de densidade em mão de obra e lugares enraizados para a produção, puderam se libertar dessas amarras do espaço e fluírem livremente e isentas de responsabilidades para novas áreas propícias à reprodução do capital, em que o local é integrado ao global, como forma de garantir a reprodução do capital mundial.

A modernização do setor terciário de comércio e serviços acompanhou o movimento periférico das residências e das indústrias, ao localizar-se fora da malha consolidada das cidades, com o intuito de “[...] alcançar parcelas maiores do mercado, reforçando ainda mais as tendências à dispersão” (Reis, 2015, p.101).

Atinente aos estudos da urbanização difusa, as análises se dividem em duas perspectivas: há autores que se debruçam em analisar as formas espaciais dispersas assumidas pelos aglomerados urbanos e metropolitanos, como, por exemplo, o estudo realizado por Chatel e Sposito (2015). Outros se dedicam a refletir sobre os problemas ambientais, sociais, econômicos e de gestão urbana decorrentes do novo modo de ocupação esgarçado do espaço urbano, como Mancini (2008), que analisou os custos da urbanização dispersa em Brasília; Dematteis (2015), com ponderações sobre a insuficiência do modelo atual de gestão urbana para as novas formas difusas assumidas pelas cidades italianas; e Farias (2014), que reflete sobre a relação da urbanização dispersa e a produção de vazios metropolitanos.

Referentes às formas espaciais dispersas assumidas pelas cidades com o advento da urbanização difusa, Chatel e Sposito (2015) propuseram quatro categorias para a análise dos aglomerados urbanos brasileiros, que estão sintetizados no quadro 8.

QUADRO 8- CATEGORIAS DE ANÁLISE DOS AGLOMERADOS

Categorias	Descrição
Escala de observação	Um mesmo aglomerado, pode apresentar uma forma mais compacta ao ser observado em escala regional, porém, a escala local pode revelar processos de dispersão nas periferias.
Densidade populacional e modos de ocupar o espaço	Até o fim do século passado, a densidade populacional incentivava a expansão urbana para as periferias, entretanto, em tempos fluídos de globalização, e com o auxílio das técnicas em telecomunicação e mobilidade, novas formas de ocupação do espaço tem despontado, como por exemplo, os condomínios horizontais fechados, que intensificam a dispersão dos aglomerados.
Ambiente Rural	O ambiente Rural possui posição estratégica para a dispersão urbana, uma vez que, ao expandir o tecido urbano, o processo de urbanização integra áreas anteriormente rurais ao perímetro urbano, o que gera limites cada vez mais imprecisos entre o espaço rural e urbano.
Gênese da Dispersão Urbana	De acordo com as autoras a dispersão urbana, embora pareça ocorrer de forma aleatória, acontece segundo três estruturas básicas: ponto, eixo e área.  Ponto Eixo Área

Adaptado de Chatel e Sposito (2015), Elaborado pelo autor.

O aumento da mobilidade e fluidez do capital e de uma parte da população, certamente é uma das principais características da urbanização difusa, possibilitada pela expansão do sistema rodoviário e pela proliferação do uso dos transportes automotivos individuais, que por sua vez, concederam as classes média e alta, o poder de optar por morar em locais mais distantes das áreas centrais e afastados da insegurança e “balbúrdia” urbana, formando novas periferias. Para Spósito (2009, p. 23):

As escolhas, de parte dos segmentos de médio e alto poder aquisitivo, pelos habitats urbanos mais distantes das áreas centrais e pericentrais, parte deles murados e/ou controlados por sistemas de vigilância dos mais modernos, são parte fundamental do mesmo conjunto de dinâmicas que levam às novas escolhas locacionais, gerando uma cidade dispersa. Elas se acompanham de reforço das necessidades de deslocamento, dando nova densidade aos fluxos intra e interurbanos. De todo modo, em seus conteúdos, essas escolhas podem ser interpretadas como expressão espacial da individualização da sociedade.

É importante salientar que, embora as periferias existam desde o início do período industrial, a dinâmica que redundava da urbanização difusa e que resulta em cidades mais dispersas, o produto final é um fenômeno inédito, fruto do capitalismo em seu estado mais avançado que, em sua fase atual, impõe o movimento a todos, tanto para os poucos que podem escolher, quanto para os muitos que não têm opção de escolha.

3.2.2 A ESCALA NORTE-AMERICANA E EUROPEIA

O movimento de dispersão da população e do tecido urbano ganhou notoriedade inicial nos Estados Unidos, ainda em meados da década de 1930. De início, o fenômeno era visto apenas como uma onda crescente de migração dos cidadãos para os subúrbios, mas que já levou Le Corbusier a ficar surpreso com a “tendência de suburbanização, orientada pelo uso residencial do espaço, que se delineava em Nova York” (Spósito, 2009, p. 2).

Com o fim da Segunda Guerra Mundial, o financiamento estatal para a reconstrução e aquisição de moradias próprias, aliado a descentralização das

indústrias, fomentou a intensificação do processo de dispersão que, na visão de Robert Fishman, representava algo que ia além da suburbanização - visto que, os subúrbios ainda possuíam dependência em relação ao centro -, em direção à criação de um novo tipo de cidade. (Reis, 2006).

Como forma de acompanhar as mudanças em curso nas cidades norte-americanas, foi criado o termo *urban sprawl*, que “surgiu, de modo pejorativo, nos Estados Unidos em meados da década de 1960 para expressar o crescimento desordenado das aglomerações urbanas” (Mancini, 2008, p. 11).

A produção de novas formas de consumo com a criação dos espaços de ambientação coletiva de caráter privado, como o *shopping center*, aliada a difusão do uso de transporte automotivo individual, foram fatores importantes para o espraiamento do tecido urbano. (Mancini, 2008).

Na década de 1970, o rápido crescimento das áreas suburbanas e o consequente declínio das áreas centrais levaram Brian Berry a criar o termo contraurbanização, “referindo-se fundamentalmente à tendência de crescimento demográfico nas áreas próximas às cidades norte-americanas mais antigas, com a consequente diminuição populacional nos principais centros urbanos”. (Mancini, 2008, p. 12). A título de ordem de grandeza das transformações verificadas nas periferias estadunidenses, Fishman (2005) apontou que, apenas na década de 1970, possibilitada pelo avanço das tecnologias de comunicação e pelas vias de circulação, mais 20 milhões de residências foram construídas nos subúrbios, número quase equivalente ao quantitativo das duas décadas anteriores.

Nas décadas de 1980 e 1990, novos conceitos foram elaborados, a exemplo de *tecnoburb* e *tecnocity*, por Fishman, sendo que a primeira representava “a única zona periférica talvez tão extensa quanto uma província, que surgiu com uma unidade sócio-econômica viável”, e a segunda referia-se “à região metropolitana sócio-econômica completa que foi transformada com a chegada do tecnobúrbio”. (Reis, 2006, p. 30). Em seguida, Joel Garreau criou o termo *Edge City*. De acordo com Mancini (2008, p. 13 e):

Para esse autor, as *edge cities* representavam a terceira onda do estilo de vida americano, sendo a primeira a suburbanização, especialmente depois da Segunda Grande Guerra, e a segunda o *mall* da América (expansão dos *shoppings centers*), nas décadas de 1960 e 1970. (...) as *edge cities* incluem zonas de atividades (*business parks*), loteamentos residenciais (subdivisions) e centro comerciais. Dentre as

suas principais características destaca-se o elevado número de empregos em relação aos dormitórios, importando em uma reserva de áreas de pelo menos 465 mil m² para escritórios e de 56 mil m² para comércio.

Verifica-se, portanto, que a manifestação da dispersão nas cidades norte-americanas teve como base as mudanças nas formas de consumo, principalmente das classes média e alta, pautadas no sonho americano e no ganho de mobilidade individual, através do uso de automóveis particulares, que possibilitaram o deslocamento mais rápido entre lugares distantes.

Na Europa, em entre as décadas de 1960 e 1970, a dispersão urbana era, na visão dos pesquisadores das cidades e do urbano, um processo típico e quase endêmico dos norte-americanos. Porém, no final da década de 1970, verificou-se uma rápida transformação nas formas urbanas, que tinham como característica principal a difusão da urbanização sobre o território, que podia ser identificada em várias cidades europeias. De acordo com Dematteis (1998, p. 14):

El proceso de suburbanización de las ciudades europeas occidentales sufre un cambio considerable a partir de finales de los años sesenta. No sólo los núcleos centrales de las grandes ciudades comienzan a perder población, sino que también las «coronas» suburbanas comienzan a ralentizar su crecimiento hasta el extremo de que, hacia los años setenta, en muchos grandes sistemas urbanos tanto los núcleos como las coronas entran en una fase de desurbanización, presentando pérdidas conjuntas de población.¹⁰

A partir da década de 1990, vários estudos foram realizados e publicados em diversos países sobre as novas formas urbanas, tais como na França, Bélgica, Holanda, Itália, Portugal, Espanha, Alemanha e Rússia. (Reis, 2006).

Os processos dispersivos da malha urbana europeia foram analisados e sistematizados de forma inicial na Itália, onde foi cunhado o termo cidade difusa, por Francesco Indovina, que representa algo distinto da suburbanização das classes média e alta estadunidense, e destaca o caráter próprio do processo europeu, marcado pela dispersão das cidades “em uma espécie de nebulosa difusa sobre o

¹⁰ O processo de suburbanização das cidades europeias ocidentais sofreu uma mudança considerável a partir do final dos anos sessenta. Não só os núcleos centrais das grandes cidades começaram a perder população, como também as coroas suburbanas começaram a desacelerar seu crescimento a tal ponto que, na década de 1970, em muitos grandes sistemas urbanos tanto os núcleos como os anéis entraram numa fase de desurbanização, apresentando perdas conjuntas de população (Tradução livre).

território, da qual se tornava difícil descrever a forma e a organização espacial, econômica e social, dizer onde se encontrava o centro e a periferia” (Secchi, 1995 *apud* Reis, 2006, p. 33). Analisando a realidade italiana, em que a difusão da urbanização se verifica com maior intensidade na região setentrional, Dematteis (2015, p. 25 e 29) observa que:

Deve-se notar que a cidade difusa não é um sistema urbano autônomo, separado do resto da urbanização. Juntamente com os núcleos históricos centrais e as coroas suburbanas que as englobam, trata-se de uma componente periférica – muito ampla e dispersa, bem diversa das periferias suburbanas compactas da época fordista – de um sistema urbano de tipo novo. (...) em conclusão, as cidades italianas hoje – como todas as cidades do mundo – são pensadas como sistemas territoriais mais ou menos estendidos, cujas relações de proximidade, pertencentes a um espaço contínuo local, interagem com relações multiescalares que pertencem a outro tipo de espaço: aquele descontínuo dos fluxos e das redes.

Outra característica da urbanização difusa identificada em países europeus diz respeito à tendência para formação de redes entre cidades, tais como ocorre ao norte de Milão, na Itália, e também na área de *vallés* em Barcelona. No caso espanhol, como salientado por Limonad (2006), a dispersão da população e também das indústrias ocorre devido ao elevado preço do solo e dos imóveis nas áreas centrais, a exemplo da área metropolitana de Barcelona, onde devido à pressão imposta pelo turismo se verificam os maiores preços de solo urbano por metro quadrado da Europa.

A formação de novas periferias habitadas pelas classes média e alta, tais como presentes nos Estados Unidos e em países latino-americanos, também está presente nos países europeus. Em Portugal, Pereira (2004, p. 137) chamou atenção para as distintas realidades verificadas nas periferias de Lisboa, em que, aliadas às residências precárias, novas formas foram produzidas, tais como, condomínios fechados, “parques tecnológicos e de escritórios, centros comerciais nas suas diversas configurações, parques temáticos, campos de golfe. Desta mistura de usos resulta uma ‘organização caótica’, que constitui uma imagem vincada das novas periferias.” A respeito do contexto socioespacial russo, Limonad (2006, p. 38) expõe que:

Essas tendências também se verificam na grande Moscou, onde ao sul e sudeste do grande anel viário localizam-se diversos aglomerados esparsos de condomínios residenciais de mansões, dos assim chamados “novos russos”, em meio a florestas de bétulas. Enquanto

ao norte e nordeste do grande anel viário, proliferam enormes condomínios privados fechados de edifícios de proporções gigantescas, inspirados nas propostas da arquitetura racionalista, voltados para atender a uma classe média emergente de alto poder aquisitivo.

As características que compõem o quadro das cidades difusas europeias estão presentes, em maior ou menor grau, e com peculiaridades ressaltadas, a cada realidade urbana particular, em várias cidades ao redor do mundo, inclusive na China, em que, assim como na Espanha, a dispersão da população e das atividades produtivas ocorre motivada pelos altos preços do solo urbano nas áreas consolidadas (Limonad, 2006), fato que ratifica o caráter global assumido pela urbanização contemporânea.

3.2.3 A ESCALA LATINO-AMERICANA E BRASILEIRA

As cidades latino-americanas vivenciaram um processo rápido e (des)organizado de urbanização durante o século XX, com a migração em massa da população do campo e de regiões mais pobres em busca de melhores condições de vida, o que acarretou a aglomeração de milhares de pessoas nas grandes metrópoles e no aumento da pobreza urbana, como no caso de São Paulo e Cidade do México.

Entretanto, apesar do rápido crescimento, verifica-se que, algumas metrópoles da América Latina, “a exemplo de São Paulo e Cidade do México, começam a apresentar ritmos menores de crescimento nas últimas décadas do século passado. Mas, mesmo assim, essas cidades não ficaram isentas do padrão disperso”. (Mancini, 2008, p. 18).

A preocupação com a dispersão dos tecidos urbanos e o surgimento de novas formas espaciais nas periferias das cidades estava presente desde o final da década de 1980, entre os estudiosos latino-americanos que, desde então, organizaram eventos para discutir o tema, a exemplo do seminário organizado pela Associação Internacional de Sociologia, no Rio de Janeiro em 1988, e o *Workshop* organizado em 1993 pela Associação Nacional de Pesquisa e Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, em Recife, que tinha por título: “O novo Brasil Urbano: impasses, dilemas e perspectivas”. (Reis, 2006).

O processo de urbanização difusa nos países latino-americanos possui como peculiaridade a profunda desigualdade entre as classes sociais, fato que é aprofundado com os ideais neoliberais de individualização, meritocracia e diminuição do papel do Estado, o que contribui para a diminuição da civilidade e a elevação da fragmentação socioespacial, sendo os condomínios fechados a expressão material de tais ideais. De acordo com Mancini, (2008, p. 18):

Enquanto nos Estados Unidos as principais causas da urbanização dispersa são atribuídas à prosperidade econômica que acarreta novos padrões de consumo espacial, privilegiados pela estrutura viária e pelos deslocamentos em veículos privados, na América latina figuram como carros-chefe da expansão urbana dispersa tanto a pobreza da população de menores segmentos de renda, quanto a prosperidade de suas elites.

Nesse sentido, os empreendimentos coletivos privados constituem uma forma característica e marcante da dispersão nas cidades latino-americanas, pois revela a saída ofertada pelo capital para as classes abastadas que queiram fugir da insegurança urbana - cuja sensação é fomentada diariamente pela mídia - e ao mesmo tempo enaltecer sua superioridade financeira ao adquirir um espaço de status exclusivo.

No Brasil, as mudanças passaram a ser identificadas e analisadas com mais atenção entre as décadas de 1980 e 1990, período em que a dispersão das classes média e alta ocorreu com maior intensidade (Reis, 2006). De acordo com Reis (2015, p. 93), a dispersão urbana no Brasil ocorre devido a dois motivos principais:

O primeiro, o do grande aumento demográfico, iniciado por volta de 1940. O outro, o da modernização capitalista, iniciado na década seguinte. Nesse período, o país passou de cerca de 42 milhões de habitantes, com pouco mais de 30% urbanos (perto de 13 milhões), para 202 milhões, com aproximadamente 83% urbanos. Temos hoje mais de 170 milhões de habitantes urbanos.

A modernização capitalista nos setores industrial, imobiliário e terciário, teve impacto direto na dispersão nas cidades brasileiras. (Reis, 2006, 2015). As indústrias foram as primeiras a se dispersar, quando no período pós Segunda Guerra Mundial o advento da eletricidade e das rodovias, tais como as vias Anchieta, Anhanguera, Raposo Tavares e Régis Bittencourt, no estado de São Paulo, possibilitou às indústrias, que outrora eram obrigatoriamente instaladas próximas às ferrovias, se

deslocarem para locais em que o preço do solo era mais barato, e próximas às novas rodovias. (Reis, 2006, 2015).

De forma semelhante ocorreu com o setor terciário, de comércio e serviços, em que as empresas passaram “a se organizar em redes de unidades padronizadas, distribuídas em diferentes partes do território, sempre que haja escalas de concentração urbana (em princípio acima de 200 mil habitantes) capazes de viabilizar sua atuação.” (Reis, 2015, p. 100).

No âmbito do turismo, também se verifica padrões dispersivos, principalmente nas áreas de classes média e alta, a exemplo do que ocorre na Baixada Santista e na Riviera de São Lourenço, em Bertioga (Reis, 2015), aliada a isso, observa-se a dispersão a partir de um eixo, com a produção de imóveis em condomínios fechados, muitos deles na condição de segunda residência, que acompanha a faixa litorânea correspondente aos aglomerados de Itaparica, Vera Cruz, Mar Grande e Jiribatuba, na Bahia. (Chatel; Spósito, 2015). Limonad (2006, p. 39 e 40) fornece outro exemplo da dispersão do turismo através da produção imobiliária de áreas exclusivas para lazer e consumo internacionais, ao expor que:

Os resorts estendem-se pelo litoral nordestino com diversas interrupções, desde o sul da Bahia, até Fortaleza no Ceará intercalados com áreas de condomínios fechados exclusivos. Destacam-se entre eles os resorts internacionais da ilha de Comandatuba na costa sul da Bahia; o Club Mediterranee em Itaparica na Baía de Todos os Santos; os resorts e spa da Vila Galés, Praia do Forte, Iberostar, Costa do Sauípe e do Itariri, todos esses últimos ao norte de Salvador ao longo da Linha Verde (rodovia estadual BA-099) na chamada Costa dos Coqueiros. Vários destes resorts, hotéis e condomínios situam-se em áreas de preservação ambiental, de reprodução de tartarugas marinhas e golfinhos, como a Praia do Forte, Porto Galinhas e Praia da Pipa. Repetem-se, assim, processos já notórios de formação de bolhas de consumo global em pontos selecionados do território nos mesmos moldes do que já ocorre há muitos anos em diversos países do Caribe e em Cancún e Cozumel, no México.

Com o setor imobiliário, a modernização capitalista promoveu a reestruturação nas formas dos empreendimentos, que auferiu maiores lucros aos empresários, visto que, até meados da década de 1940, os investimentos feitos em projetos imobiliários visavam apenas a obtenção de rendas mensais através do aluguel dos imóveis, tanto para apartamentos, como também para escritórios e comércio. Porém, o cenário foi alterado após 1945, quando os empresários passaram a investir na produção de

imóveis com forma condominial, destinados à venda, com um caráter de produção industrial. (Reis, 2015).

A reestruturação do setor imobiliário, aliada às transformações no âmbito do consumo, impostas pela fase de acumulação flexível, e também aos ideais neoliberais e à insegurança urbana, auxiliaram a dispersão das classes média e alta, através dos condomínios residenciais privados localizados fora da malha urbana consolidada. Por outro lado, devido à forte desigualdade social presente no Brasil, observa-se também a dispersão da pobreza, que Reis (2006, p. 126) descreveu com um exemplo:

A dispersão industrial e do mercado de trabalho levaram à instalação de bairros residenciais nas proximidades das fábricas, também eles dispersos, ocupados por setores de renda baixa e média-baixa, como também de favelas. Nas proximidades dos terrenos onde se realizavam obras para instalação de grandes unidades industriais, como Volkswagen, General Motors ou Petrobrás, rapidamente eram implantados loteamentos populares para venda de terrenos a custos reduzidos. [...] No final das obras, uma parte da mão de obra não qualificada era dispensada mas permanecia no local, dando origem a favelas. As construtoras deixavam restos de matérias de construção e barracões de obra, como deixavam os restos da força de trabalho empregada nas construções.

Apesar de se constatar a ocorrência de processos dispersivos, oriundos da urbanização difusa, em várias cidades brasileiras, a forma urbana apresentada ainda é bastante compacta se comparado com as norte-americanas e europeias, em que se verifica a maior extensão da malha urbana. Contudo, tanto na escala do espaço urbano, onde aparenta ser mais visível, como também na escala metropolitana, o esgarçamento da malha urbana acarreta o aumento da complexidade das cidades brasileiras e implica necessariamente maior nível de atenção e cuidado por parte do poder público no que tange à formulação de políticas públicas urbanas e ao planejamento territorial.

4 NOTAS SOBRE O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO DE FEIRA DE SANTANA

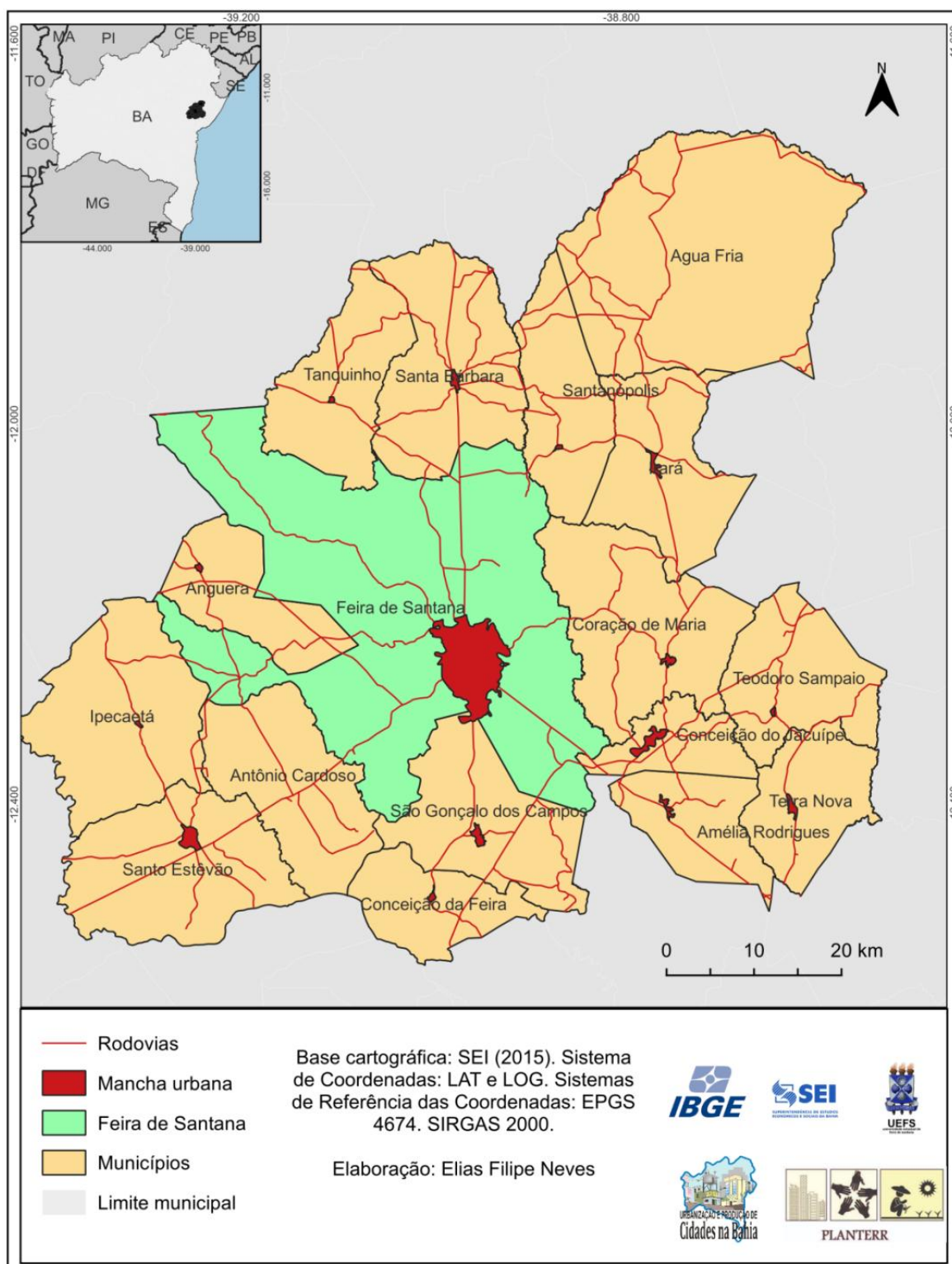
Objetiva-se com o capítulo, analisar o processo pretérito de urbanização de Feira de Santana, com foco principal no recorte espaço-temporal do século XX, período em que ocorreu a inflexão rural-urbano e a consolidação do padrão dialético centro-periferia através do papel ativo do Estado e do setor privado, sobremaneira a partir da década de 1990. O recorte se justifica pelo fato da urbanização do século XX ainda exercer influência nos diais atuais, o que serve de base comparativa para a investigação das características do novo processo que lhe superpõe. Para tal, fez-se necessário abordar também, ainda que de forma introdutória, as origens do fenômeno urbano moderno e a urbanização brasileira.

O município em questão situa-se numa área territorial de 1.304,425 km², localizado na porção leste do Estado da Bahia com uma distância rodoviária de aproximadamente 118 km da capital do Estado, Salvador. É o principal município do Território de Identidade do Portal do Sertão, uma cidade média que polariza cerca de 40 municípios circunvizinhos, o que contribui para a sua posição de capital regional B, de acordo com os dados da Região de Influência das Cidades (IBGE, 2020).

O mapa 1 contém a localização de Feira de Santana no Território de Identidade Portal do Sertão e, conforme as informações expostas no mesmo, é possível identificar que Feira de Santana se limita ao norte com os municípios de Santa Bárbara e Tanquinho, ao leste, com Coração de Maria, no oeste com Anguera e Ipecaetá, e ao sul com São Gonçalo dos Campos e Antônio Cardoso.

Além de ser o principal município do território de identidade no que tange aos aspectos socioeconômicos, visto que atende a população dos municípios circunvizinhos com a prestação de serviços e o comércio especializados, lidera também em extensão territorial e, devido a posição geográfica privilegiada, serve como rota de passagem e conexão entre as regiões norte e sul do país, destacando-se como o maior entroncamento rodoviário de todo o Norte e Nordeste. O mapa 1 confere destaque para a área territorial de Feira de Santana e demonstra as ligações rodoviárias entre as sedes dos municípios integrantes do Território de Identidade Portal do Sertão.

MAPA 1- FEIRA DE SANTANA: LOCALIZAÇÃO NO TERRITÓRIO DE IDENTIDADE PORTAL DO SERTÃO, 2023.



O censo demográfico realizado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE - 2022) ratificou a importância do município em termos populacionais, tanto na escala regional como também nacional, visto que continua

como segundo maior em população do estado, ocupa a 10ª posição na Região Nordeste e a 35ª posição dentre os 5.570 do total nacional. Enquanto algumas capitais tiveram involução na variação de população entre 2010 e 2022, a exemplo de Salvador, Manaus, Fortaleza e Recife, Feira de Santana evoluiu em 10,7%, com o acréscimo de 59.637 pessoas, totalizando 616.279 habitantes, o que a coloca à frente de oito capitais. Se comparado às capitais da Região Norte, Feira de Santana supera todas as capitais em tamanho populacional, exceto Belém-PA e Manaus-AM que possuem respectivamente 1.303.389 e 2,219.580 habitantes. A tabela 2 demonstra a comparação entre a população do município estudado em relação a algumas capitais nacionais.

**TABELA 2- POPULAÇÃO TOTAL DE FEIRA DE SANTANA E DE ALGUMAS
CAPITAIS BRASILEIRAS, 2022**

CAPITAIS/ MUNICÍPIO ESTUDADO	POPULAÇÃO		VARIAÇÃO %
	2010	2022	
Feira de Santana-BA	556.642	616.279	10,7
Aracajú- SE	571.149	602.757	5,53
Florianópolis-SC	421.240	574.200	27,5
Porto Velho-RO	428.527	460.413	7,44
Macapá-AP	398.204	442.933	11,23
Boa Vista-RR	284.313	413.486	45,4
Rio Branco-AC	336.038	364.756	8,55
Vitória- ES	319.738	322.869	0,98
Palmas- TO	228.332	302.692	32,57

Fonte: IBGE (2010 e 2022). Elaborado pelo autor.

No que tange aos aspectos econômicos, segundo o IBGE (2020), Feira de Santana continua na terceira posição estadual em termos de produção de riqueza, com o Produto Interno Bruto (PIB) de mais de R\$ 15 bilhões; Salvador segue em primeiro com mais de R\$ 58 bilhões e Camaçari em segundo com mais de R\$ 25,5 bilhões. O setor terciário, de comércio e serviços, é o maior contribuinte do PIB feirense, com aporte de mais de R\$ 7,7 bilhões em 2020, seguido pelos setores industrial e público. A tabela 3 contém a informação sobre o PIB de Feira de Santana em relação a outros municípios baianos, e o gráfico 1 indica o percentual de participação dos setores no PIB feirense.

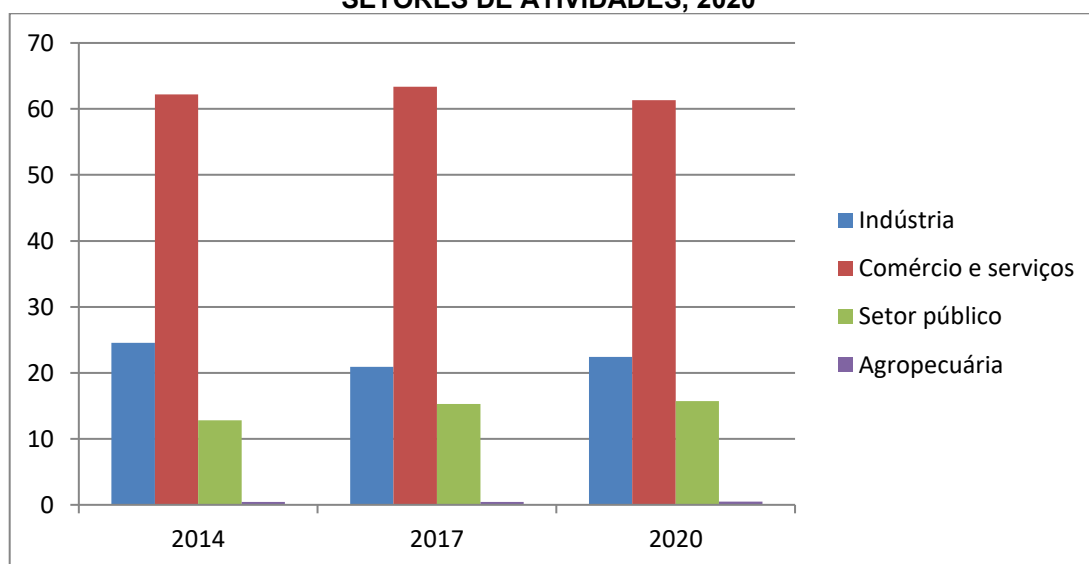
O PIB feirense para o ano de 2020, de acordo com as informações contidas na tabela 3, representava 4,96% do PIB estadual. Desse montante, segundo os dados do gráfico 1, mais de 60% advieram da participação do setor terciário, seguido pela indústria e o setor público, com mais de 20% e 15% respectivamente.

TABELA 3- FEIRA DE SANTANA: POSIÇÃO ENTRE OS SETE MAIORES PIB DA BAHIA EM 2009, 2017 E 2020

Municípios	Ano (Valores em %)		
	2009	2017	2020
Salvador	26,59	23,34	19,30
Camaçari	8,47	8,59	8,41
Feira de Santana	4,70	5,08	4,96
São Francisco do Conde	3,81	3,80	3,90
Vitória da conquista	2,24	2,41	2,33
Lauro de Freitas	2,17	2,34	2,11
Simões Filho	2,31	1,98	1,62

Fonte: IBGE (2009, 2017 e 2020); elaborado pelo autor (2022).

GRÁFICO 1- FEIRA DE SANTANA: PERCENTUAL DE PARTICIPAÇÃO DO PIB NOS SETORES DE ATIVIDADES, 2020



Fonte: IBGE (2014, 2017 e 2020)

A expressiva contribuição do setor terciário para o PIB de Feira de Santana representa a força do comércio, herdada das antigas feiras de gado e a ampliação e qualificação do setor de serviços, a exemplo dos que se direcionam a educação técnica e superior, e à saúde. Na realidade urbana atual, apesar da permanência da concentração do comércio e serviço no centro consolidado, verifica-se a dispersão gradual do setor terciário para as áreas periféricas, movimento que acompanha o espraiamento da malha urbana, com a possibilidade de formação de novas centralidades, fenômeno característico da urbanização difusa.

4.1 O fenômeno urbano e a urbanização brasileira

Lefebvre (2002) situa o fenômeno urbano como um objeto virtual que se consubstancia na possibilidade da urbanização completa da sociedade, e que, devido às suas proporções, não se encerra em uma única disciplina parcelar, mas ultrapassa os limites explicativos dos conhecimentos individuais, em direção à totalidade. A complexidade com qual se apresenta a realidade urbana atualmente, “não se vincula só ao consumo, ao ‘terciário’, às redes de distribuição. Ela intervém na produção e nas relações de produção” (Lefebvre, 2002, p.52).

O fenômeno urbano, tal qual se apresenta hoje, como realidade globalizada, tem origem com a aceleração¹¹ tecnológica do período industrial, responsável pela explosão das formas urbanas precedentes, à cidade medieval e comercial, e pela criação de outras novas. É com a emergência da industrialização que se consolida a sociedade urbana, ainda que, naquele período, como virtualidade, mas que hoje se apresenta como realidade. (Lefebvre, 2002).

No entanto, o urbano, enquanto modo de vida específico, somente foi tornado possível após a vitória da cidade sobre o campo. Na totalidade dialética campo-cidade, o primeiro representava os senhores da terra e a propriedade fundiária, outrora dominante; o segundo materializava os ideais de uma classe em ascensão, a burguesia. Dessa forma, a cidade foi o sujeito, meio e condição do triunfo capitalista, pois é também o lugar privilegiado de acumulação. (Lefebvre, 2001).

Na visão de Engels (1845/2010), nas grandes cidades industriais, a exemplo de Londres, Manchester, Liverpool, etc., a divisão social do trabalho foi subjugada pela divisão técnica e racional das máquinas, e a criação da divisão entre burgueses e proletários, condição para a acumulação, materializou-se como realidade urbana contraditória, em que apenas alguns desfrutavam das benesses e belezas da vida citadina, construída mediante sacrifício dos demais. Sobre a realidade Inglesa do século XIX, Engels (1845/2010, p. 67 e 68) expôs que:

Não conheço nada mais imponente que a vista oferecida pelo Tâmis, quando se sobe o rio, do mar até a ponte de Londres. A massa constituída pelo casario, os estaleiros em ambos os lados, sobretudo acima de Woolwich, os incontáveis navios dispostos ao longo das duas margens, (...) tudo isso é tão extraordinário, tão formidável, que nos sentimos atordoados com a grandeza da Inglaterra antes mesmo de pisar no solo inglês. Mas os sacrifícios que tudo isso custou, nós só os descobrimos mais tarde. Depois de pisarmos, por uns quantos

¹¹ De acordo com Santos (1994, p.12), “acelerações são momentos culminantes na História, como se abrigassem forças concentradas, explodindo para criarem o novo”

dias, as pedras das ruas principais, (...) depois de visitar os 'bairros de má fama' desta metrópole – só então começamos a notar que esses londrinos tiveram de sacrificar a melhor parte de sua condição de homens para realizar todos esses milagres da civilização de que é pródiga a cidade, só então começamos a notar que mil forças neles latentes permaneceram inativas e foram asfixiadas para que só algumas pudessem desenvolver-se mais e multiplicar-se mediante a união com as de outros.

A cidade do capital tem como produto a contradição: o belo e o feio, a riqueza e a pobreza, convivem como totalidade necessária a ordem capitalista, “uma ordem específica, a da produção industrial gerada pela burguesia [que] engendra, segundo Engels, uma desordem específica, a desordem urbana” (Lefebvre, 2001, p. 19 e 20). Partindo de Londres, Engels (1845/2010, p. 70) evidenciou que a realidade urbana contraditória era comum em todas as grandes cidades industriais, ao afirmar que:

Todas as grandes cidades têm um ou vários 'bairros de má fama' onde se concentra a classe operária. É certo ser frequente a miséria abrigar-se em vielas escondidas, embora próximas aos palácios dos ricos; mas, em geral, é-lhe designada uma área à parte, na qual, longe do olhar das classes mais afortunadas, deve safar-se, bem ou mal, sozinha.

Nas cidades industriais, a desordem urbana e a acentuação do contraste entre os pares dialéticos são produzidas para atender a um fim específico, a acumulação. No entanto, a pobreza da classe operária, mesmo sendo resultado, condição e meio da acumulação capitalista, necessitava ser velada, para não causar espanto, e organizada de tal modo que passasse despercebido à burguesia, seja em seu trajeto para o trabalho ou a passeio. Engels (1845/2010, p. 88 e 89) expôs a contradição supracitada ao trazer o exemplo de Manchester, primeira cidade industrial.

Manchester é construída de um modo tão peculiar que podemos residir nela durante anos, ou entrar e sair diariamente dela, sem jamais ver um bairro operário ou até mesmo encontrar um operário – isso se nos limitarmos a cuidar de nossos negócios ou a passear. A razão é que – seja por um acordo inconsciente e tácito, seja por uma consciente e expressa intenção – os bairros operários estão rigorosamente separados das partes da cidade reservadas à classe média ou, quando essa separação não foi possível, dissimulados sob o manto da caridade.

Ao analisar e refletir o escrito das grandes cidades de Engels, Lefebvre (2001), mediante a comparação com as cidades do século XX, defende a atualidade e a veracidade da obra do autor, visto que, tal qual ocorrido nas cidades industriais

inglesas do século XIX, a classe trabalhadora, tanto na América como na Europa pós-industrial, foram separadas e organizadas em áreas invisibilizadas das cidades, “onde eles se encontram estagnados, isolados, na paz repressiva” (Lefebvre, 2001, p. 24), ou seja, estocados como fonte necessária à produção de riqueza, mas destituída dela.

No Brasil, o descompasso de ritmos decorrente da divisão do trabalho e da violência física, com o extermínio de grande parte da população nativa, presente na imposição dos costumes e religião estrangeiros, quando os povos originários foram destituídos de qualidade humana e, por isso, escravizados, é evidente desde o Período Colonial, contexto em que o território foi estruturado como uma grande empresa mercantil (Becker; Egler 1994), e as cidades construídas com objetivo de atender as demandas do capitalismo comercial (Freitas, 1998). Dessa forma, a cidade enquanto produto material da reprodução do capital é também criadora de pobreza, “tanto pelo modelo socioeconômico de que é suporte como também por sua estrutura física, que faz dos habitantes das periferias pessoas ainda mais pobres” (Santos, 1993, p. 10). Sobre a formação do território brasileiro e das cidades, Carlos (2021, p. 21 e 22) defende que:

Pontuada pela violência, inerente ao processo de valorização, a construção do território nacional é acompanhada pela desapropriação do indivíduo não só da riqueza social, mas também dos espaços públicos de manifestação de sua vontade e desejo, bem como de seu próprio corpo. A violência que persiste alienando o humano do seu corpo foi exercida ao longo da história como forma de dominação do branco sobre o escravo como propriedade e, nesta condição, produtor direto de mais-valia, localizando-o diferencialmente no seio da sociedade e no espaço de realização da vida [...], portanto, o traço definidor de nossa sociedade – a desigualdade – se associa à violência de sua realização.

A urbanização, entendida como um processo de transformação das cidades que acompanha as várias formas de acumulação do capital está presente no Brasil desde o Período Colonial, porém, o crescimento das cidades ganha corpo a partir do século XIX, sob a fase do capitalismo industrial europeu (Carlos, 2021). É nesse período que “a casa da cidade torna-se a residência mais importante do fazendeiro ou do senhor de engenho, que só vai à sua propriedade rural no momento do corte e da moenda da cana” (Bastide, 1978, p. 56 apud Santos, 1993, p. 19).

De acordo com Santos (1993), o excedente produzido pela agricultura comercial, juntamente com a exploração mineral, foi responsável pela criação de

idades no litoral e no interior. Entretanto, as relações entre tais cidades eram quase inexistentes, pois cada território era organizado segundo lógicas próprias mantidas através das relações externas. A estrutura de arquipélago mercantil somente veio ser alterada na segunda metade do século XIX, devido à produção de café, que conferiu centralidade ao Estado de São Paulo e iniciou o processo de fluidez do território, através de melhoras nos sistemas de infraestruturas (estradas de ferro, portos, etc..) e de comunicações (Santos, 1993, p. 26). Sobre a importância da função comercial da capital paulista advinda da dupla função (agricultor e comerciante) dos produtores de café, para a urbanização pretérita do Brasil, Santos (2013, p. 49) expõe que:

A função comercial da cidade também presta um serviço de interesse à consolidação de São Paulo como centro de referência para a vida urbana nacional. Nesses termos, sob dois aspectos. Primeiramente, pelo dinamismo que a presença de mercados regionais trazia para a cidade e, em segundo lugar, pela articulação com o mundo externo que o comércio exterior ajudava a promover. Estado e mercado são elementos de dinamização da vida urbana nas cidades brasileiras antes do processo de industrialização, e não deixarão de ser depois. (...) esse momento é um marco nas transformações das relações sociais urbanas não somente em São Paulo, mas em muitas outras cidades que assumiam novas características responsáveis por diferenciá-las em relação ao que tinha sido então a vida nuns poucos aglomerados populacionais de maior significado.

Diferentemente da urbanização europeia, em que o processo ocorria em função das indústrias, cuja instalação acarretava a formação de vilas que posteriormente se tornavam cidades (Lefebvre, 2002), a urbanização, no Brasil, antecedeu a indústria, e o processo de industrialização nacional teve como base a urbanização pretérita do território, herdada do período agrário-exportador (Santos, 2013). Apesar da inflexão rural-urbana brasileira ter ocorrido em 1970, quando 56% da população residia nas cidades, na década de 1940, algumas capitais e cidades brasileiras despontavam por serem predominantemente urbanas, com população citadina acima de cem mil habitantes. A tabela 4 demonstra as cidades e capitais cuja população urbana era superior a cem mil habitantes em 1940, é interessante notar a alta taxa de urbanização presente, em 1940, nas capitais de Porto Alegre, São Paulo, Recife e na cidade de Santos, processo que não decorre da industrialização.

**TABELA 4- BRASIL: CAPITAIS E CIDADES COM POPULAÇÃO URBANA
SUPERIOR A CEM MIL HABITANTES EM 1940**

CAPITAIS E CIDADES	POP. URBANA	POP. VILAS	POP. RURAL	TOTAL	TAXA DE URBANIZAÇÃO
São Paulo-SP	1.258.482	-	67.779	1.326.261	94,90%
Recife-PE	323.177	1.065	24.182	348.424	92,75%
Salvador-BA	290.443	-	-	290.443	-
Porto Alegre-RS	259.246	3.766	9.220	272.232	95,22%
Belo Horizonte-MG	177.004	-	34.373	211.377	83,73%
Fortaleza-CE	140.901	5.043	34.241	180.185	78,20%
Santos-SP	155.894	1.887	7.787	165.568	94,15%
Niterói-RJ	124.507	-	17.900	142.407	87,43%

Fonte: IBGE (1940); Elaborado pelo autor (2024).

As primeiras indústrias construídas em território brasileiro datam do final do século XIX, “o que havia anteriormente, nesse sentido, era de caráter puramente isolado e sem significado para os processos de acumulação” (Santos, 2013, p. 44). Entretanto, de acordo com Tavares (1998), a existência de indústrias no território brasileiro, no sentido da formação de um capital industrial dominante nos processos de acumulação global, ocorre apenas na década de 1950. Tais indústrias eram ligadas à produção de bens de consumo leves e serviam de início como suporte complementar para a economia cafeeira, que, por outro lado, fornecia a demanda necessária à absorção do valor produzido e garantia a expansão das indústrias através do sistema urbano construído, que se tornou condição para a continuidade do processo industrial sobre o território. (Santos, 2013).

Ainda de acordo com o autor supracitado, a partir das primeiras décadas do século XX, para completar o ciclo departamental da indústria de consumo leve, o Estado promoveu a criação das indústrias de bens de produção, entretanto, foi a estrutura urbana herdada do período cafeeiro que sustentou a expansão industrial, mediante a “exploração de mercados urbanos pré-existentes de caráter extrarregional e, por outro lado, com a intensificação de atividades capitalistas na própria região econômica industrial em território brasileiro” (Santos, 2013, p.56). Tavares (1998, p.127), ao analisar a industrialização tardia brasileira, defende que:

[...] O setor industrial depende do capital cafeeiro, também duplamente. Em primeiro lugar, para se expandir fisicamente, para repor e ampliar a sua capacidade produtiva, depende da capacidade para importar gerada no setor exportador, que substitui desta forma, pelo lado da demanda para trás, um verdadeiro departamento de bens de produção. Em segundo lugar, o setor industrial é incapaz de gerar endogenamente o seu próprio mercado, dependendo para sua expansão inicial de mercados prévios e ‘externos’, criados direta ou

indiretamente pelo complexo exportador, mesmo que seja pela via do gasto público ou da expansão da urbanização.

O cenário descrito permaneceu até a década de 1950, após isso, devido à capacidade de produção ociosa e sem mais estoque de estrutura urbana anterior para reprodução do capital, o Estado passa a gerir as novas frentes de acumulação e expansão das indústrias, através da produção extensiva do urbano sobre o território nacional, que passou a integrar espaços outrora destituídos da lógica capitalista, no processo de acumulação (Santos, 2013), sob o discurso de modernização do território, possibilitado pelos avanços tecnológicos e fomentado pelos militares no contexto da ditadura.

Com efeito, a (re)-produção do espaço passa a ser dotada de ciência, técnica e informação (Santos, 1993), como condição da fluidez necessária às demandas de acumulação. A desigualdade de ritmos é mantida, pois é necessário ao movimento de vaivém do capital (Smith, 1988), e é o Estado desenvolvimentista o responsável pela construção do processo, através da urbanização do território, que é atingido em 1970 quando 55,98% da população brasileira passou a viver nas cidades. Sendo assim, a produção do espaço urbano no Brasil foi o meio e condição para o reinvestimento dos excedentes produzidos pela indústria e estoque de reserva para frentes de acumulação futuros.

A produção do território urbano, como condição da acumulação, absorveu mais do que os excedentes capitalistas. Ela foi a forma pela qual o fundo público se comprometeu com a expansão econômica. Nesses termos, a urbanização do território e da sociedade é mais condição da industrialização e da realização da mais valia do que fenômeno por elas induzido. (Santos, 2013, p. 8).

A partir da década de 1990, com o advento do neoliberalismo no Brasil e consolidação do capital financeiro, o setor imobiliário ganhou destaque como alternativa à crise acionista e novo locus de acumulação, “onde o financeiro vai assumindo formas diversas de acumulação que se realizam através da produção do espaço tendo o imobiliário como predominante” (Carlos, 2021, p. 23). O processo de urbanização foi dotado de novos contornos, dessa feita, como objeto próprio da reprodução do capital.

Trata-se, nesse caso, não mais da produção, pura e simplesmente, de espaços urbanos num território 'vazio', como foi estigmatizado por essa lógica desenvolvimentista, mas da reprodução do espaço urbano no interior mesmo das metrópoles já consolidadas (Santos, 2013, p. 9).

Sobre a nova fase de valorização capitalista através do urbano, Carlos (2021, p. 25 e 26, grifo nosso) afirma que:

A reprodução do capital sinaliza um movimento real e concreto, que transforma os conteúdos da urbanização, em que a metrópole – acentuando seu papel histórico – aparece como o lugar da realização de uma nova fase da acumulação do capital: a produção do urbano '**como negócio**' (isto é, como fonte de lucro) sob a égide do capital financeiro e aparece em várias táticas de valorização no momento da reestruturação produtiva, um momento em que o capital sobrando do processo industrial vai ser aplicado no setor imobiliário apoiado em ações políticas que abrem perspectiva para o setor privado da economia se reproduzir.

A urbanização brasileira do século XXI cresce em complexidade, pois alia, como evidenciou Santos (1993), processos de metropolização e desmetropolização, frutos do movimento de produção e reprodução do capital que tem no urbano o meio, condição e produto da busca por valorização. Por esse motivo, pode-se verificar, de um lado, o aparecimento de discursos de revitalização e restauração de espaços metropolitanos já consolidados, a exemplo de São Paulo (Santos, 2013), presentes também em Salvador e Feira de Santana através dos projetos de requalificação urbanos, e de outro, a extensão da malha urbana e expansão da urbanização produtoras de novas formas e novos conteúdos nas cidades médias, que têm na difusão de condomínios fechados, exemplo mais proeminente.

Na Bahia, o urbano foi produzido segundo as necessidades do Período Colonial (Freitas, 1998), porém o processo de urbanização baiano ganhou relevância após a inclusão do estado como periferia nacional, cuja função era absorver os excedentes e insumos industrializados advindos das indústrias da Região Sudeste, que dependia da integração nacional para a consolidação da economia como predominantemente urbano-industrial (Silva, 1988).

Os ideais cepalinos de desenvolvimento para a América Latina e Caribe, através da industrialização, foram materializados nas ações da Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste (SUDENE). Os incentivos fiscais, criação de distritos, centros e polos industriais, aliado, à construção de rodovias de integração nacional,

foram fatores importantes para o desenvolvimento da urbanização na Bahia, pois as cidades escolhidas para receberem os centros e distritos industriais, como Camaçari, com o Polo Petroquímico de Camaçari (COPEC), Simões Filho e Candeia, que recebeu o Centro industrial Aratu (CIA), e Feira de Santana, com o Centro Industrial Subaé (CIS), tiveram crescimento urbano acelerado, assim como outras cidades do estado baiano. Feira de Santana, em 1940 ocupava a quinta posição estadual em termos populacionais (Freitas, 1998), e, a partir de 1970, passa à segunda posição. Além disso, segundo Silva (1988, p. 36) ao longo das grandes vias de interação nacional que se localizam as cidades com maiores índices de crescimento, tais como Barreiras, Eunápolis, Vitória da Conquista, Itabuna, etc., o que evidencia a importância da atuação do governo Federal para a urbanização do território.

A secularização da ciência e o domínio da natureza foram importantes para o avanço do capitalismo, cuja reprodução se dá de forma generalizada no mundo. Situando as cidades importantes como locais de realização da acumulação, os estudos sobre a urbanização são importantes para a análise das lógicas de atuação do capital, que nos dias atuais, tem na produção da urbanização difusa, um meio de reprodução.

Por ser global, o fenômeno urbano ganha em complexidade na medida em que a urbanização planetária supera os limites e divisões dualistas entre cidade e campo, urbano e rural, herdados das estruturas urbanas precedentes, e têm na urbanização difusa uma das suas formas de manifestação, cuja característica principal é extensão da malha urbana para além dos limites consolidados.

4.2 Urbanização do século XX: O Estado como agente produtor do espaço urbano feirense

Corrêa (1989) afirma que o espaço urbano é um conjunto de diferentes usos da terra que se justapõem entre si, ao passo que, simultaneamente: é fragmentado, articulado, reflexo, condicionante social, cheio de símbolos e um campo de luta. Como produto social, o espaço urbano acompanha os movimentos e transformações da sociedade, uma vez que, “Diferentes sociedades usam e organizam o espaço de modos diferentes e os diferentes padrões geográficos daí resultantes ostentam o sinal evidente da sociedade que usa e organiza o espaço” (Smith, 1988, p. 122).

Sob o modo de produção capitalista, o espaço urbano é definido como espaço de produção e reprodução, indutores da concentração das atividades e divididos pela diferenciação interna do próprio espaço urbano, mediada pela renda solo. (Smith, 1988).

As diferentes funções e formas presentes no espaço urbano são produzidas socialmente por agentes produtores do espaço. Corrêa (1989) elencou cinco agentes produtores do espaço urbano, a saber: proprietários dos meios de produção, proprietários fundiários, promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos.

Nesse item foi destacada a atuação do Estado enquanto agente produtor do espaço urbano em Feira de Santana, que, segundo o autor, desempenha funções importantes na organização do espaço urbano, podendo exercer também a função de proprietário fundiário, visto que é detentor de grandes possessões de terra, e promotor imobiliário, quando atua através de seus órgãos na produção de moradias. É importante salientar que a atuação do Estado capitalista na produção do espaço urbano ocorre motivada pelos conflitos entre as classes sociais, com tendência a privilegiar a classe dominante, “visando criar condições de realização e reprodução da sociedade capitalista, isto é, condições que viabilizem o processo de acumulação e a reprodução das classes sociais e suas frações” (Corrêa, 1988, p.26).

As bases de formação territorial de Feira de Santana datam do início do século XVIII, com a doação e demarcação da sesmaria de Tocós, a Antônio Guedes de Brito a partir em 1609. A ocupação das terras através da agricultura de subsistência e pela expansão da pecuária exploratória, introduzida ainda no século XVI por Tomé de Souza, possibilitou a aquisição de terras por parte de outras famílias portuguesas (Carmo, 2009). De acordo com o autor, em 1850, na condição de Arraial, alcançada com a emancipação política da Paróquia de São José das Itapororocas o comércio desenvolvido ganhou notoriedade para além dos limites da capital, chegando até ao exterior, e era um local destinado não somente à compra e venda de mercadorias, como são os espaços de consumo privados contemporâneos, mas era também um lugar “para encontrar amigos e parentes, levar e trazer notícias, discutir os problemas regionais e fazer novas amizades” (Carmo, 2009, p. 124). Nesse contexto, o arraial se destacava também pelas duas estradas importantes que cruzavam o território: a Estrada Real, que ligava o Porto de Nossa Senhora do Rosário da Cachoeira a Feira

de Santana, Riachão do Jacuípe, Jacobina e Juazeiro, e a Estrada das Boiadas, que ligava o referido arraial a capital, e que mais tarde, se tornaria uma importante rodovia federal, a BR 324 (Carmo, 2009).

Em 1873, fundou-se a Cidade Comercial de Feira de Santana, através da lei provincial nº 1320 de 16 de junho de 1873, “Santana, porque era, e é a padroeira da cidade, avó materna de Jesus, e Feira, devido à característica marcante do comércio semanalmente realizado nos logradouros e vias públicas” (Carmo, 2009, p. 118). Além disso, o nome da cidade tem relação com o nome dos donos da fazenda, Ana e domingos (Freitas, 2025). O nome do município permaneceu inalterado até 1938, ano em que ocorreu através do Decreto Estadual 11.089 de 30 de novembro de 1938, a alteração do topônimo para Feira de Santana, que permanece até os dias atuais. (Carmo, 2009). O quadro 9 sintetiza os marcos históricos importantes da formação do território.

QUADRO 9- FEIRA DE SANTANA: MARCOS DA FORMAÇÃO TERRITORIAL

DATAS	CONTEXTO SOCIOESPACIAL	IMPORTÂNCIA PARA O TERRITÓRIO
1609	Doação da sesmaria de Tócos a Antônio Guedes de Brito pela coroa portuguesa.	Foi a partir da área delimitada da sesmaria de Tócos que a localidade de origem territorial de Feira de Santana fora adquirida: a partir da fazenda Olhos d água.
1710	Condição de Freguesia	Processo de territorialização através da construção da capela dedicada a Nossa Senhora Santana e a São Domingos, que se tornou ponto de passagem obrigatório na passagem do litoral para o sertão.
1819	Elevação à condição de povoado	Período de aumento populacional e destaque regional do comércio de gado, alcançando a posição de maior feira de gado em 1828.
1832	Emancipação política decretada pelo governo imperial	Elevação ao posto de Arraial, que marcou o rompimento político com a Paróquia de São José das Itapororocas, e o destaque no contexto regional.
1873	Fundação da Cidade Comercial de Feira de Santana	Símbolo da importância e do destaque de Feira de Santana para o governo imperial, devido sobretudo aos aspectos geográficos e ao comércio de gado.
1931	Decretos Estaduais N°s 7455, de 23/06/1931 e 7479 de 08/06/1931.	O município de Feira de Santana passa a denominar-se Feira.
1938	Decreto Estadual N° 11089, de 30/11/1938.	O município de Feira volta a denominar-se Feira de Santana.

Fonte: Freitas (1998; 2013); Santo (2012) e Carmo (2009). Adaptado pelo autor.

Nas primeiras décadas do século XX, os denominados currais modelos e campos de gado desempenharam papéis importantes para o crescimento econômico e da urbe feirense. A partir de 1950, o comércio e serviços ofertados conferem mudanças na estrutura urbana de Feira de Santana, as rádios que compunham a

mídia da época anunciavam as benesses da cidade, tais como, iluminação elétrica e as largas avenidas, a exemplo da Rádio Cultura, criada em 1950. Porém, sendo a cidade o local privilegiado de acumulação do capital (Smith, 1988), as vantagens de vivê-la e o desfrutar dos aparelhos tipicamente urbanos ocorrem de modo seletivo, fato também presente na cidade intitulada de Princesa do Sertão¹², que amalgamava na estrutura dois ritmos citadinos diferentes, mas que eram também interdependentes: o tempo das classes urbanas abastadas, pautada na fluidez dos automóveis e nos fruição dos lazeres no centro (Foto 1), e outro tempo mais lento, arraigado sobre as bases do comércio de gado e da agricultura de subsistência que fundaram a própria cidade e que ficavam cada vez mais esquecidos e renegados em nome da modernização ofertada pelo capital comercial e, posteriormente, industrial, o que demonstra a relação dialética campo-cidade na produção do espaço urbano feirense.

Atualmente, a lógica de acesso a espaços de lazer e consumo exclusivos, pautados no poder aquisitivo, como demonstrado na foto 1, é mantida e reproduzida sob novas formas urbanas, a exemplo dos condomínios fechados, verdadeiros enclaves territoriais que ofertam lazer e exclusividade socioespacial intramuros aos que detém condições financeiras de adquirir.

FOTO 1- FEIRA TÊNIS CLUBE: ESPAÇO DE LAZER DAS CLASSES MÉDIA E ALTA FEIRENSES NA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XX



Fonte: Arquivo Adilson Simas

¹² Princesa do Sertão é o epíteto outorgado por Ruy Barbosa, quando em campanha presidencial em 1919, passa por Feira de Santana. (Freitas, 2014).

Corrêa (1988, p. 11) é enfático ao afirmar que “a cada transformação do espaço urbano, este se mantém simultaneamente fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, ainda que as formas espaciais e suas funções tenham mudado”.

4.2.1 CONJUNTOS HABITACIONAIS E A EXPANSÃO URBANA DA SEGUNDA METADE DO SÉCULO XX

O crescimento urbano, que até 1950, era concentrado na parte central da cidade, passou a acompanhar as novas vias e avenidas abertas pelo Estado entre as décadas de 1950 e 1960, o que provocou a expansão da mancha urbana nas direções norte, nordeste, sudeste e sul, da cidade. As porções oeste e sudoeste em 1960 ainda não eram densamente povoados devido, entre outros motivos, às dificuldades decorrentes do relevo e geologia (Santo, 2012). De acordo com o censo demográfico do IBGE, em 1960, o município de Feira de Santana possuía 69.884 habitantes vivendo na cidade. O contingente populacional demandava melhorias nos serviços urbanos, tais como transporte coletivo e saneamento básico, o último sendo considerado como necessidade urgente “da cidade que expandia seu espaço de forma acelerada, indicando o significativo adensamento no centro” (Freitas, 2014, p. 248). Já em 1962, visando atender as demandas de locomoção necessárias à fluidez de mercadorias, mão de obra e, portanto do capital, foi introduzida a primeira frota de transporte coletivo, durante o governo do Prefeito Arnold Silva, que contava inicialmente com 13 veículos do tipo Kombi (Foto 2).

Entre o final da década de 1960 até a década de 1980, ocorreram profundas transformações na estrutura urbana de Feira de Santana, que somente foram possíveis graças à ativa participação do Estado enquanto agente produtor do espaço, “alicerçado no desenvolvimento desigual e combinado” (Freitas, 2014, p. 238), reflexo da atuação do poder público a nível nacional que assumiu o papel de realizador do excedente produzido pelo capital industrial e produtor de novas frentes de acumulação através da urbanização do território nacional. Feira de Santana, enquanto valor de reserva territorial, tem na urbanização o vínculo de integração à circulação do capital nacional, sendo uma das primeiras cidades que não era capital a ter um Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) em 1968.

Em 1970, valendo-se das importantes vias de escoamento de mercadorias já construídas, e da localização estratégica da cidade, foi implantado o CIS, através da

Lei Municipal nº 690 em 14 de novembro. Localizado de início às margens da BR 324 e posteriormente ampliado para o bairro Tomba (Santo, 2012), o CIS teve como base para a escolha do local de implantação, as Teorias dos Polos de Crescimento de Perroux e de Teoria da Localização Industrial de Weber (Freitas, 1998).

No período, ocorreu a inflexão rural-urbana e, de acordo com o censo demográfico do IBGE (1970), 70,33% da população do município passou a morar na cidade, percentual equivalente a 131.720 habitantes. Tal fato revela a intensidade e velocidade da urbanização em Feira de Santana, e demonstra, segundo Freitas, (2024), a ausência de políticas públicas de permanência no campo, estimulando o êxodo rural e, conseqüentemente, “a transferência da pobreza do campo para a cidade” (Santos, 2002, p. 194). A tabela 5 mostra o crescimento da população urbana e as taxas de urbanização da urbe feirense de 1940 até 2022.

FOTO 2- FEIRA DE SANTANA: PRIMEIRO SISTEMA DE TRANSPORTE COLETIVO EM 1962



Fonte: Memórias fotográficas de Feira de Santana-1994 (Arquivo de José Ferreira Pinto).

Conforme informações contidas na tabela 5, o período que ocorreu maior crescimento urbano e, inversamente, o maior decréscimo da população rural foi entre as décadas de 1960-70, devido, entre outros motivos, a implantação do CIS e o êxodo rural. Para além do CIS, o crescimento do setor terciário foi outro fator de fomento à

migração da população do campo e de cidades circunvizinhas para a urbe feirense, fator fundamental para a consolidação do centro urbano.

TABELA 5- FEIRA DE SANTANA: POPULAÇÃO TOTAL, RURAL, URBANA E TAXA DE URBANIZAÇÃO 1940-2022

PERÍODOS	POPULAÇÃO			TAXA DE URBANIZAÇÃO (%)
	TOTAL	RURAL	URBANA	
1940	83.268	63.518	19.750	23,72
1950	107.205	73.928	33.277	31,04
1960	139.747	91.358	48.389	34,63
1970*	187.290	55.570	131.720	70,33
1980	291.506	57.875	233.631	80,15
1991	406.447	56.890	349.557	86,00
2000	480.949	49.219	431.730	89,77
2010	556.642	46.007	510.635	91,73
2022	616.272	38.186	578.086	93,80

Fonte: Censos demográficos do instituto brasileiro de geografia e estatística IBGE entre 1940 e 2022); elaborado pelo autor (2024)

*Período da inflexão rural-urbana em Feira de Santana

Em 1976, foi inaugurada a Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS), importante para a qualificação da mão-de-obra e um objeto de valorização e expansão da porção norte, na parte externa do anel rodoviário, juntamente com a BR 116-N, uma vez que, de acordo com Santo (2012), as áreas internas ao anel de contorno rodoviário foram sendo preenchidas ao longo da década de 1970 e 1980.

Após a implantação da UEFS, outras faculdades e universidades privadas foram implantadas, como, por exemplo, a antiga Faculdade de Tecnologia e ciência (FTC)¹³, em 1999, a Faculdade Nobre (FAN), em 2001, e a Faculdade Anísio Teixeira (FAT), em 2004, o que tornou a cidade um importante centro para formação educacional (Freitas, 2024). É importante salientar que a implantação da FTC contribuiu para a valorização do solo e crescimento urbano do bairro SIM na área leste da cidade, que em 1999 era majoritariamente constituída por chácaras e propriedades à espera de valorização, mas que, nos dias atuais, é um dos eixos de expansão urbana por meio da implantação de condomínios fechados.

Em 1984, foi inaugurado o Hospital Geral Clériston Andrade (HGCA), importante órgão estadual responsável pela prestação de serviços de saúde para a população residente em Feira de Santana e, segundo informações obtidas através de

¹³ Em 2018, a FTC passou a categoria de Centro Universitário, passando a se chamar UNIFTC. Atualmente, após o vínculo societário da UNIFTC Salvador com a Faculdade UneSulbahia, e a entrada do fundo Mubadala Capital, o campus de Feira de Santana passou a se chamar Centro universitário de Excelência (UNEX), que implantou o primeiro curso de Medicina da rede privada em Feira de Santana.

conversa informal com uma assessora administrativa, atende a aproximadamente 180 municípios baianos. (Freitas, 2024) Atualmente, Feira de Santana conta com diversos hospitais e clínicas especializadas de caráter privado, o que lhe confere a posição de referência regional na área da saúde.

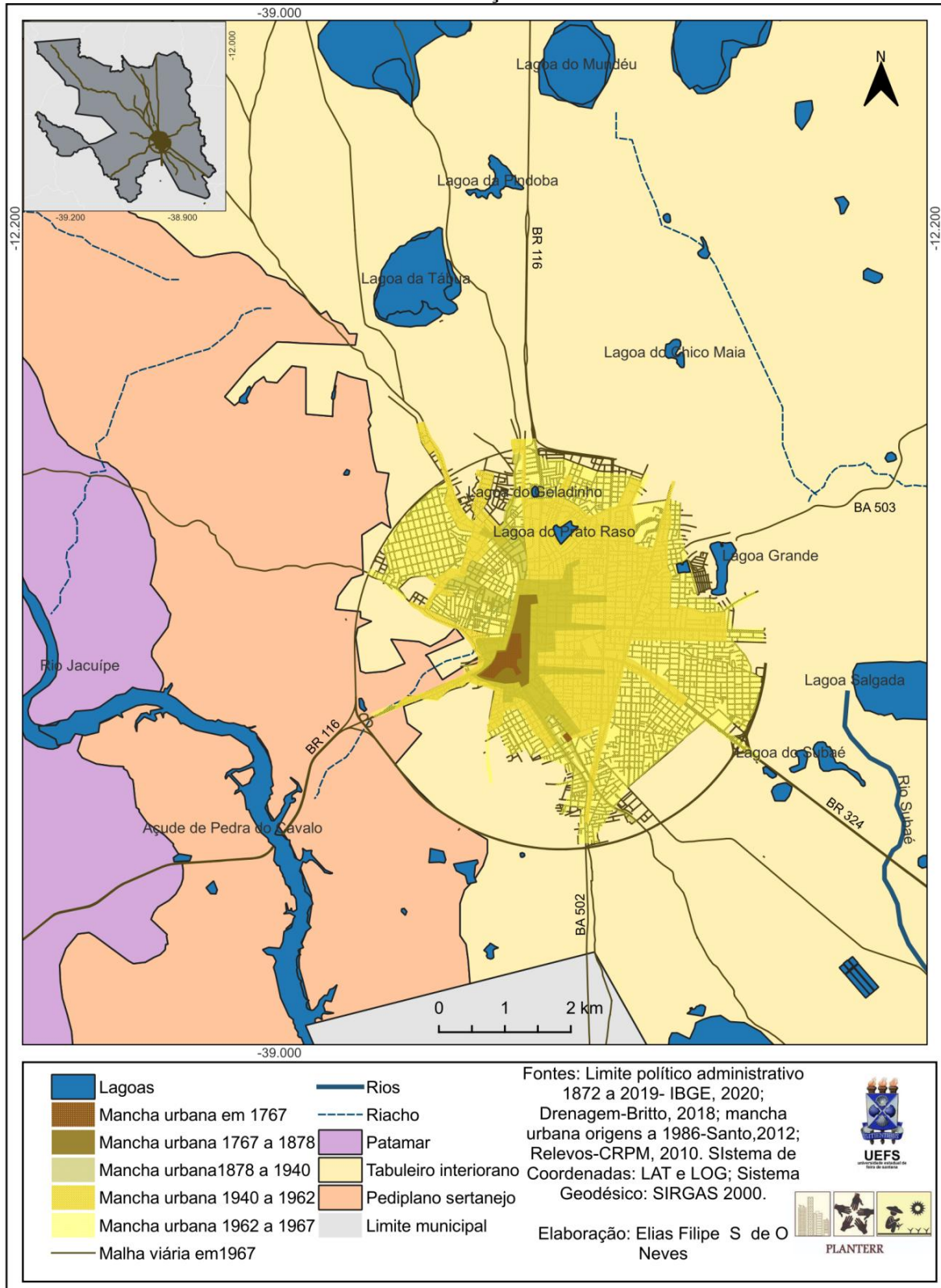
No período compreendido entre 1970 e 1980, devido à implantação do CIS, o aumento da oferta de serviços terciários, principalmente do setor público, e a má qualidade de vida no campo, Feira de Santana recebeu significativo contingente de migrantes, que se deslocavam do campo ou de cidades pequenas em busca de melhores condições de vida ou para ter acesso aos serviços de saúde e educação, trabalho, etc., ofertados na urbe (Freitas, 2024).

Com o aumento do contingente populacional, elevou-se proporcionalmente a demanda por moradias, principalmente dos habitantes de baixa renda, fenômeno que possibilitou a expansão da mancha urbana para além do espaço interior do anel de contorno rodoviário, o que intensificou processos de periferização, promovido em grande medida pelo Estado.

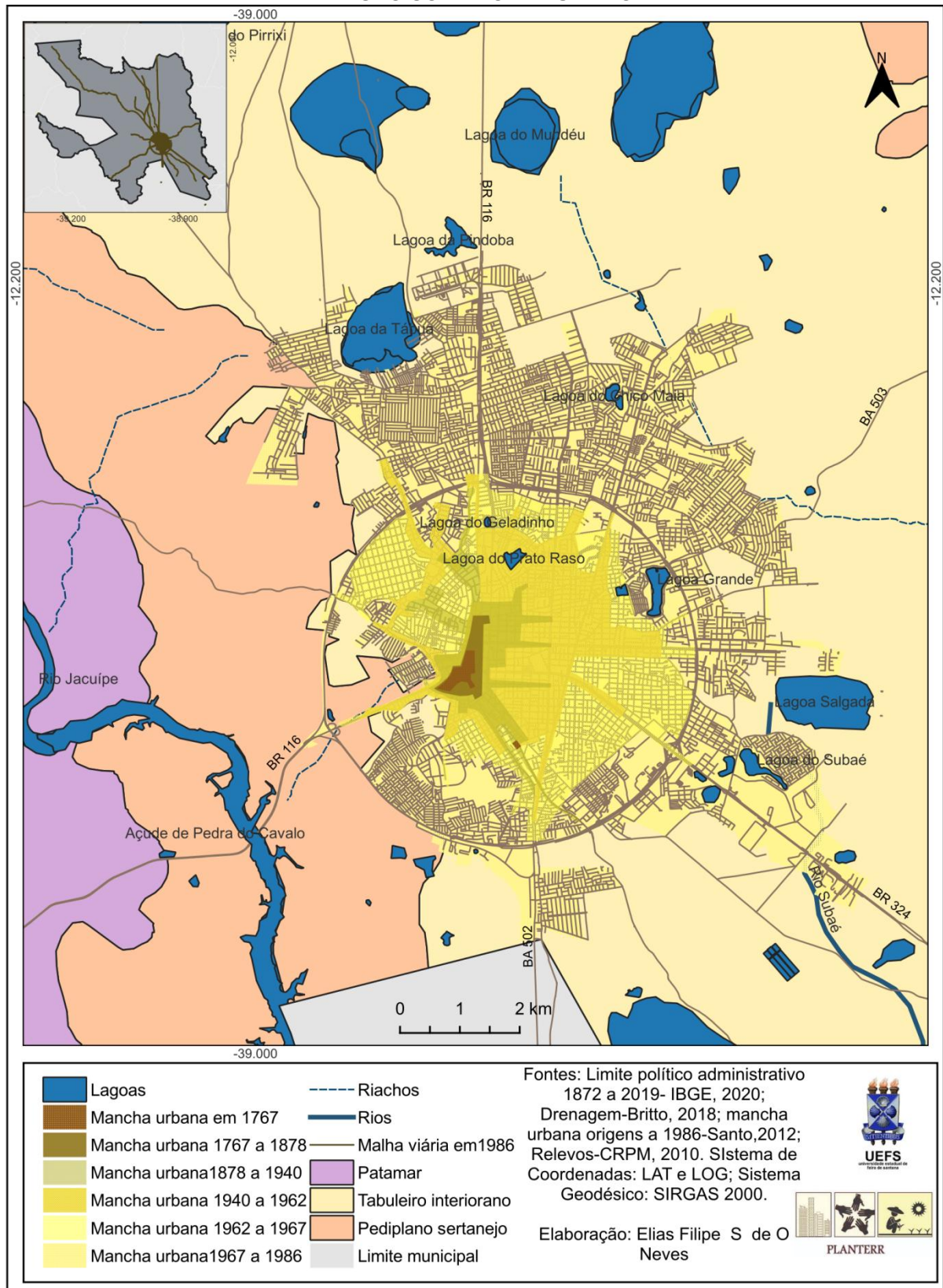
O mapa 2 delimita a expansão urbana desde 1767 até 1967, sendo possível perceber que a mancha urbana se expande em direção as porções norte, margeando a BR 116-N, nordeste, leste, sul e noroeste, preenchendo parte significativa da área interna do anel de contorno rodoviário, a Avenida Eduardo Fróes da Mota que nesse período ainda não estava finalizada.

O mapa 3 indica a mancha urbana em 1986, contexto em que o anel de contorno já estava finalizado. É notável a expansão da malha viária sobre o tabuleiro interiorano em praticamente todas as direções da urbe, com exceção da parte oeste e do ponto subcolateral oeste-sudoeste, área mais próxima da dissecção do Rio Jacuípe. As direções da expansão urbana seguem as principais rodovias federais e estaduais que cortam o território: para o norte, com a BR 116-N, ao nordeste, com a BA-503, para o sudeste, seguindo a BR 324, e ao sul, com a BA-502. Ambos os mapas evidenciam também que a expansão ocorre predominantemente sobre o tabuleiro interiorano, enquanto o pediplano sertanejo, que faz parte da região das depressões sertanejas, não indica adensamento urbano.

MAPA 2- FEIRA DE SANTANA: EVOLUÇÃO URBANA DE 1767 ATÉ 1967



MAPA 3- FEIRA DE SANTANA: EVOLUÇÃO URBANA DE 1767 ATÉ 1986 E A EXPANSÃO SOBRE O TABULEIRO



Com o crescimento da população urbana e a inflexão rural-urbana na década de 1970, o governo municipal, em parceria com as esferas estadual e federal, buscou na implantação de conjuntos habitacionais a saída para o problema da moradia, que se colocava como uma problemática nacional cuja elite brasileira provou historicamente ser ineficaz em resolver, escamoteando-a com discursos ideologizados sobre ausência de planejamento (Villaça, 1999). A questão habitacional revelou também a ampla atuação do Estado como agente produtor do espaço urbano e reproduzidor da desigualdade, uma vez que, segundo Santos (1993, p.111):

O próprio poder público torna-se criador privilegiado de escassez; estimula, assim, a especulação e fomenta a produção de espaços vazios dentro das cidades; incapaz de resolver o problema da habitação empurra a maioria da população para as periferias; e empobrece ainda mais os mais pobres, forçados a pagar caro pelos precários transportes coletivos e a comprar caro bens de um consumo indispensável e serviços essenciais que o poder público não é capaz de oferecer.

A atuação do Estado com produtor do espaço urbano e gerenciador da pobreza em Feira de Santana evidencia-se no período da construção dos conjuntos habitacionais, cuja estrutura de baixa qualidade e a distância das habitações serviam, por um lado, para auferir maiores lucros às empresas construtoras, e por outro, manter segregada a população de baixa renda.

Como reflexo da realidade nacional, entre as décadas de 1970 e 2000, ocorre a construção de diversos conjuntos habitacionais em Feira de Santana para atender a população das classes de renda média e baixa. Significativas partes dos empreendimentos - principalmente os que eram destinados à classe de baixa renda - foram implantadas na parte externa do anel rodoviário, devido aos baixos preços do solo, “fato que leva à constituição de uma lógica de segregação, que será relacionada ao status hierárquico e vinculada aos papéis funcionais e econômicos dos indivíduos” (Santo, 2021, p. 162).

A produção dos conjuntos habitacionais promove mudanças na estrutura urbana de Feira de Santana e a formação do padrão binário centro-periferia, através da expansão da malha urbana para além do anel rodoviário. De acordo com Freitas (2014), as áreas centrais que até as primeiras décadas do século XX eram local de moradia da classe de alta renda, passam a abrigar o comércio e serviços, e novos bairros são construídos no entorno do centro para abrigar essa população, a exemplo

do Muchila e Santa Mônica. No espaço externo ao anel rodoviário, foram construídos os bairros e conjuntos habitacionais para a classe de baixa renda, tais como Aviário, Feira VII e Viveiros, processo que materializa na paisagem urbana a dialética pobreza-riqueza que pressupõe o entendimento dos “conflitos resultantes da desigualdade numa sociedade de classes, porque esse processo está diretamente vinculado à necessidade de acumulação” (Freitas, 2014, p. 241).

A implantação dos conjuntos habitacionais teve a participação de quatro órgãos diferentes, são eles: Plano Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR), Habitação e Urbanização da Bahia S.A. (URBIS), Caixa Econômica Federal (CEF) e Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP). (Santo, 2012). Os primeiros conjuntos habitacionais foram construídos pela URBIS em 1969, denominados de Feira I e Feira II (atual Cidade Nova), localizados na área norte da cidade e externa ao anel de contorno rodoviário, espaço relativamente distante e isolado em relação ao centro, o que demonstra “o aprofundamento da desigualdade combinada, através da proletarianização dos espaços” (Freitas, 2014, p. 266).

A implantação dos conjuntos Feira I e II, que compõem atualmente parte do bairro Cidade Nova, contribuiu para a expansão urbana em Feira de Santana, no sentido da construção de moradias para os segmentos populares. Entretanto, tal processo se difere da urbanização difusa, tanto na forma, como no conteúdo, posto que os conjuntos habitacionais foram impostos de forma unilateral aos seus moradores, e a distância em relação ao centro se coloca como uma barreira, devido à precariedade do transporte público.

Em contrapartida, os condomínios fechados, forma atual da urbanização difusa, apresentam-se como alternativa ao “caos urbano”, aos que têm opção de escolha, uma vez que a distância é superada pelo automóvel individual.

Na foto 3, é possível perceber que a área onde foram construídos os conjuntos Feira I e II possuía características de área rural, com vias sem pavimentação e poucas casas, distantes uma das outras, o que confirma, segundo Freitas (2014, p. 284), “a manifestação da urbanização assentada na desigualdade: ruas estreitas, calçadas diminutas, sem arborização e distantes do centro, explicitando a diferenciação entre os espaços, fruto da desigualdade combinada”

FOTO 3 - CONJUNTO FEIRA 1 (PARTE DA ATUAL CIDADE NOVA) NA DÉCADA DE 1960

Fonte: Memórias fotográficas de Feira de Santana- 1994.

O PLANOLAR foi criado em 1977, através da Lei nº 825 (Santo, 2012), com objetivo de remanejar os habitantes de baixa renda das áreas consideradas como ocupações para terrenos doados pelo governo municipal. As construções ocorriam através do sistema de mutirão e eram direcionadas à população com renda máxima de até 2 salários-mínimos. De acordo com Santo (2012), no total foram cedidos 33 loteamentos até 2004, uma parte localizada na porção norte da cidade, o que auxiliou no processo inicial de ocupação das áreas que hoje são vetores da dispersão urbana através dos condomínios fechados, a exemplo dos bairros SIM e Alto do Papagaio.

Ainda segundo a autora, os conjuntos produzidos pela URBIS e pela INOCOOP foram direcionados à população com faixa de renda maior que as abarcadas pelo PLANOLAR, sendo entre 1 e 3 salários-mínimos para os empreendimentos da URBIS, que também foram construídos para atender à demanda da população proletária, com exceção do conjunto Feira III (atual JOMAFÁ), o qual, segundo Britto (2021), foi projetado para a moradia dos funcionários com alto cargo da administração do CIS. Já os 13 conjuntos construídos pela INOCOOP visavam atender a população com renda entre 5 e 8 salários de referência, e situavam na parte interna do anel de contorno rodoviário, além de apresentar infraestrutura melhor do que os construídos pela URBIS.

A maioria dos conjuntos habitacionais construídos entre as décadas de 1960 e 1990 localiza-se na porção norte da cidade, tanto na parte interna, quanto externa ao anel rodoviário, fato que justifica o adensamento populacional e fomenta o crescimento urbano para a área nordeste da cidade.

Outro órgão que contribuiu para a expansão urbana de Feira de Santana foi a Caixa Econômica Federal (CEF), com a construção de 20 conjuntos habitacionais, alguns direcionados à população de baixa renda, a exemplo dos conjuntos Feira IX e Feira VII, assumidos pela CEF após a extinção da URBIS. Empreendimento como, por exemplo, o Conjunto Habitacional Viveiros, era considerado problemático, devido a estrutura física de baixa qualidade das casas, que eram do tipo embrião, além da explícita necessidade de implantação do sistema de esgotamento sanitário, condição sem a qual não seria possível a implantação do conjunto, pois os lajedos e matações dificultavam a abertura de fossas sépticas (Freitas, 2024). Aliado à localização de difícil acesso, pois se situa na área de dissecação do rio Jacuípe, cercada por vegetação, isso acarretou a rejeição por parte da população a quem se destinava, o que o tornou objeto de apropriação, situação que gerou conflitos posteriores relacionados à legalidade da posse das residências, devido ao interesse em reaver os embriões por parte dos proprietários originários.

Tais problemas levaram a CEF optar por produzir residenciais voltados a atender a demanda solvável da cidade, e através do vínculo com o setor privado, “cria conjuntos em bairros que possuem infraestrutura pronta e estão bem localizados. Tendo como público-alvo famílias com renda superior a 6 salários-mínimos, excluindo as pessoas de baixa renda” (Santo, 2012, p. 174). De acordo com Freitas (2014, p.287), o rápido crescimento do número de conjuntos habitacionais demonstra:

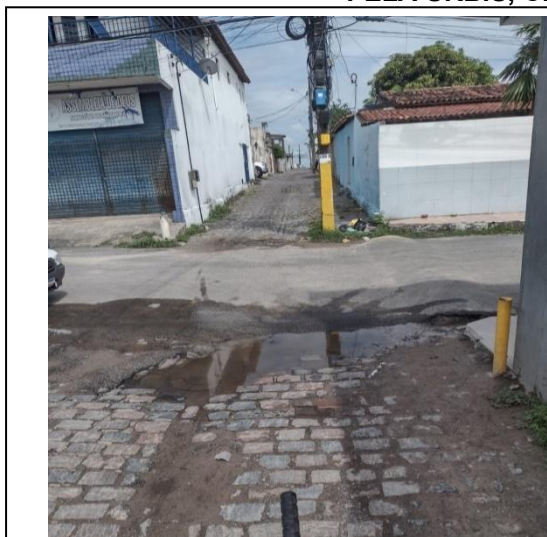
[...] o déficit habitacional pré-existente, e a forma em que o capital se apropria da escala urbana para reprodução das relações de produção, garantindo a permanência do processo de acumulação, ao mesmo tempo em que ameniza os efeitos dos conflitos sociais, contribuindo para a expansão urbana em todas as direções: norte, sul, sudoeste. Sendo assim, o Estado cumpre a sua função em ação conjunta com o capital privado, fabricando espaços padronizados, ao mesmo tempo em que, desenvolve estratégias geopolíticas para arrefecer a luta de classes.

A parceria público-privada na produção de habitações em Feira de Santana é garantida pelo Plano Diretor municipal, que, no artigo 39, tem como diretriz o “estímulo

à participação do setor privado na implementação dos programas habitacionais, atraindo investimentos para a execução dos mesmos por meio de ferramentas de incentivo ou obrigatoriedades.” (Feira de Santana, 2018a). Dessa forma, o rápido crescimento de condomínios fechados dispersos, assim como o foi no período dos conjuntos habitacionais, revela a ampla atuação do capital, que, com o suporte do Estado, encontra atualmente, com a produção da urbanização difusa, o meio de sua reprodução.

A figura 2 mostra os diferentes tipos de infraestrutura dos conjuntos criados pelos três órgãos citados e o mapa 4 espacializa o crescimento da malha urbana fomentada pelos conjuntos habitacionais até 2001.

FIGURA 2- INFRAESTRUTURA PRESENTE NOS CONJUNTOS HABITACIONAIS CONSTRUÍDOS PELA URBIS, CEF E INOCOOP, 2024



Fonte: Pesquisa de campo, (2024)
Caminhos do Coniunto Feira X- URBIS



Fonte: Pesquisa de campo, (2024)
Coniunto Centenário- INOCOOP

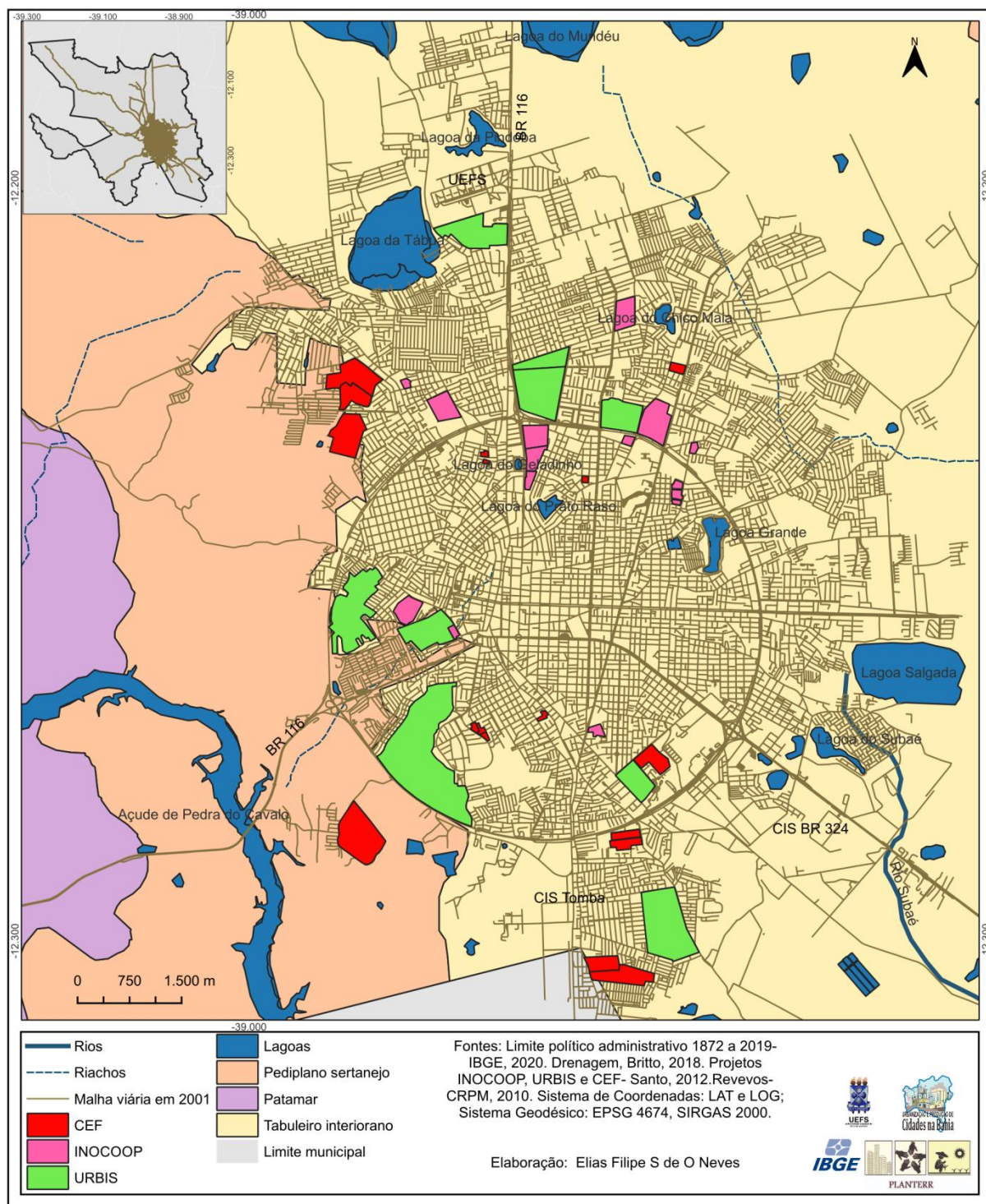


Fonte: Pesquisa de campo, (2024)
Coniunto Viveiros- CEF



Fonte: Pesquisa de campo, (2024)
Residencial Princesa do Sertão- CEF

MAPA 4- FEIRA DE SANTANA: CONTRIBUIÇÃO DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DA URBIS, INOCOOP E CEF PARA A EXPANSÃO URBANA E A RELAÇÃO COM O RELEVO E AS LAGOAS, 2023



A leitura das informações do mapa 4 permite verificar que a maioria dos conjuntos habitacionais foi implantada nos limites internos do anel de contorno rodoviário, de forma a preencher principalmente as porções sudoeste e oeste. Na área

externa, os conjuntos promoveram a expansão urbana nos pontos cardeais norte e sul, e colaterais, noroeste e sudoeste.

É interessante notar a inexistência de conjuntos habitacionais na porção leste da urbe, tanto na área interna, quanto externa ao anel de contorno rodoviário, fato que se justifica por ser uma área de concentração de parte da classe abastada de Feira de Santana, onde se verifica a existência de prédios residenciais de alto padrão (Foto 4), fruto do processo de verticalização ocorrido no Bairro Santa Mônica, e o crescimento de condomínios fechados no bairro SIM.

FOTO 4- FEIRA DE SANTANA: PRÉDIOS RESIDENCIAIS DE ALTO PADRÃO NO BAIRRO SANTA MÔNICA, 2024



Fonte: Pesquisa de campo, 2024.

É importante salientar que o Conjunto Habitacional Viveiros inaugurou a ocupação da porção sudoeste do município, que até os dias atuais é pouco ocupada, se comparada aos demais pontos colaterais e cardeais, devido, entre outros motivos, às dificuldades decorrentes das condições geomorfológicas e a ausência imediata de interesses das construtoras.

4.2.2 CONDOMÍNIOS FECHADOS EM FEIRA DE SANTANA: A PRODUÇÃO DE NOVAS FORMAS E NOVOS CONTEÚDOS NO INÍCIO DO SÉCULO XXI

O presente subitem tem como objetivo principal abordar o surgimento dos condomínios fechados em Feira de Santana até a primeira década do século XXI, fenômeno que, além de contribuir para o ganho de complexidade da urbe, serviu para consolidar o padrão de urbanização concentrada, ao passo que é também o objeto de promoção da urbanização difusa, verificada com mais intensidade no decorrer da segunda década do século XXI.

A partir da década de 1990, verifica-se a diminuição da participação do Estado na construção de moradias populares, sobretudo após o fim do Banco Nacional de habitação (BNH) e a instituição do neoliberalismo (Figueredo, 2019). Aliado a isso, o setor imobiliário, que desde o fim da Segunda Guerra Mundial tinha passado pelo processo de reestruturação, assume papel mais efetivo na produção de residências, inclusive com o lançamento de novas formas de habitar a cidade, sendo os condomínios fechados uma das expressões mais marcantes (Reis, 2015).

A construção de condomínios fechados por parte do setor imobiliário está presente na realidade urbana brasileira desde a década 1970, entretanto, em Feira de Santana, ganhou força a partir de 1990. De acordo com Caldeira (1997), tais empreendimentos são espaços coletivos de uso privado, marcados pela restrição de acesso a partir de muros, guaritas de segurança, cercas eletrificadas, etc,. Ainda segundo a autora, os enclaves fortificados, apesar de constituírem alternativas para as classes média e alta, envaidecidas pela sensação de exclusividade e prestígio social fornecido pelo acesso restrito a um determinado espaço, aprofundam o problema da desigualdade social e geram cidades fragmentadas.

Segundo Neves e Santos (2022), existem fatores explícitos e implícitos que induzem a população a consumirem os condomínios fechados. No primeiro caso, destaca-se a oferta de segurança, o reencontro com a natureza e a sensação de exclusividade socioespacial, que são amplamente divulgados nas estratégias de marketing das empresas; no segundo caso, tem-se a reestruturação do setor imobiliário e o advento do neoliberalismo, que auxiliam no entendimento acerca da origem de tais empreendimentos.

Como visto no tópico intitulado Conjuntos Habitacionais e a Expansão Urbana na Segunda Metade do Século XX, a urbanização de Feira de Santana foi promovida

com atuação do Estado, principalmente através da construção dos conjuntos habitacionais, o que levou ao desenvolvimento do processo de periferação da urbe. Antes da década de 1990, de acordo com Macário (2013, p.144), “A pequena demanda solvável presente na cidade fazia com que o mercado imobiliário feirense não fosse muito atrativo para as empresas privadas, justificando o baixo dinamismo apresentado pelo setor nesta época”.

No final da década de 1980, valendo-se da infraestrutura pré-existente criada pelo Estado, a empresa Donelisa realiza a construção do primeiro condomínio fechado em Feira de Santana: trata-se do empreendimento Vivendas Maria Elvira lançado em 1987, localizado na parte interna do anel de contorno rodoviário e direcionado a população de classe média alta, dando início à produção de novas formas de habitar a urbe feirense (Figueredo, 2019).

Na década seguinte, com o aumento do poder de compra e, consequentemente, do mercado consumidor feirense, “os agentes imobiliários privados conquistaram espaço e começaram a atuar com mais intensidade na produção de habitação e passaram a exercer um controle maior no planejamento urbano” (Figueredo, 2019, p. 67).

As empresas pioneiras na construção dos empreendimentos residenciais fechados, no município analisado, utilizaram como estratégia de marketing para conquistar os consumidores o apelo ao status social e a oferta de segurança. Nesse sentido, ao analisar as mudanças na estrutura urbana em São Paulo promovida pelos enclaves fortificados, Caldeira (1997, p. 160) afirmou que:

Nos últimos vinte anos, os anúncios elaboraram o mito de um ‘novo conceito de moradia’ a partir da articulação de imagens de segurança, isolamento, homogeneidade, instalações e serviços. A imagem que confere maior status e, portanto, a mais sedutora é a de uma comunidade fechada e isolada, um ambiente seguro no qual se pode usufruir dos mais diversos equipamentos e serviços e, sobretudo, viver apenas entre iguais. [...] Condomínios fechados são sempre imaginados como mundos à parte. Os anúncios propõem um ‘estilo de vida total’ que representaria uma alternativa à qualidade de vida oferecida pela cidade e seu espaço público. Sugerem a possibilidade de construir um mundo claramente diverso daquele do resto da cidade: uma vida de total calma e segurança.

Assim como ocorrido em São Paulo, a busca por segurança e a sua consequente apropriação como estratégia de venda em Feira de Santana também é proveniente do medo urbano que por sua vez, é produzido pelo aumento dos números

de crimes violentos. Esse aspecto é amplamente divulgado pela mídia, através de matérias e programas inteiros destinados à exposição e contabilização dos crimes ocorridos, fato que é apropriado pelas construtoras para a criação de um ideário de segurança alcançado mediante a compra. A tabela 6 expõe os dados de homicídios a cada cem mil habitantes registrados entre os anos de 1979 e 1999 em Feira de Santana.

TABELA 6- FEIRA DE SANTANA: NÚMERO DE HOMICÍDIOS ENTRE 1979 E 1999

Ano	Nº de homicídios	Proporção por 100 mil habitantes %
1979	9	3,0
1980	2	0,8
1981	4	1,4
1982	1	0,4
1983	-	-
1984	7	2,6
1985	2	0,7
1986	3	0,8
1987	11	3,3
1988	7	2,2
1989	7	1,9
1990	5	1,4
1991	7	1,9
1992	6	1,6
1993	16	4,2
1994	41	10,0
1995	48	11,9
1996	74	17,5
1997	58	13,3
1998	55	12,5
1999	56	12,4

Fonte: Carvalho (2003), adaptado pelo autor (2024)

Conforme demonstram os dados contidos na tabela 6, a partir de 1994 ocorreu um aumento significativo no número de homicídios na urbe feirense, tal fato desencadeia a sensação de insegurança urbana, e contribui para a comercialização dos condomínios fechados até os dias atuais. A título de comparação, conforme a periodização analítica realizada por Figueredo (2019), entre os anos de 1987 e 2002, foram construídos 32 empreendimentos residenciais fechados em Feira de Santana, desses, 16 foram lançados entre o início e o final da década de 1990, período em que se registraram os maiores números de homicídios.

Nesse ponto, pode-se identificar mais uma das contradições do modo e produção capitalista, visto que, de acordo com Bauman (1997), o aumento da taxa de criminalidade é um resultado da própria sociedade do consumo, que impele a todos a

necessidade de consumir, mas não confere as condições mínimas de consumo a todos. Aliado a isso, ocorre a constante criminalização da pobreza, que contribui para o aumento da sensação de insegurança nos espaços públicos. Essa, por sua vez, é reproduzida diariamente através dos veículos de comunicação, criando a situação ideal para a venda dos condomínios fechados, que são divulgados como alternativa para o problema da insegurança urbana. (Santos e Neves, 2022).

É importante salientar que os condomínios fechados construídos entre 1987 e 2002 foram predominantemente localizados na parte interna ou imediatamente próxima ao anel de contorno rodoviário, visto que as empresas aproveitavam os “espaços vazios” próximos ao centro, que já eram dotados de infraestrutura advinda do período de construção dos conjuntos habitacionais, e posteriormente passaram a arrendar terras rurais mais distantes do centro, uma vez que, “a ‘valorização’ da gleba é antecipada em função de mudanças na estrutura urbana que ainda estão por acontecer e, por isso, o especulador se dispõe a esperar certo período, até que as condições propícias se tenham realizado” (Singer, 1980, p.79). Isso contribui para o direcionamento das áreas de expansão da cidade, através da posterior pressão sobre o Estado para obtenção de infraestrutura.

Segundo Figueredo (2019), no período compreendido entre 2003 até 2008, foram construídos mais 54 condomínios em Feira de Santana. A tendência da localização em áreas mais próximas ao centro foi mantida, entretanto, destaca-se no período, sobretudo a partir de 2007 e 2008, há o início da dispersão de alguns poucos desses empreendimentos para porções territoriais mais distantes do anel de contorno rodoviário, a exemplo do condomínio Quintas do Sol Ville I, localizado no bairro Papagaio e construído pela empresa Tenda Construtora.

A análise comparativa das fotos 5 e 6 permite a visualização da atuação das empresas imobiliárias no que tange ao direcionamento da expansão da cidade, pois ao adquirirem terrenos com baixo custo em áreas mais distantes e pouco servidas de infraestrutura, e ao implantarem condomínios fechados, pressionam o Estado pela instalação de infraestrutura com apoio da nova população residente, fato que valoriza o empreendimento, encarece o preço do solo do entorno, transforma a paisagem e acarreta na expansão do setor terciário, com o surgimento de mercearias, postos de gasolina, etc

FOTO 5- FEIRA DE SANTANA: VIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL VILLE I, BAIRRO PAPAGAIO, EM 2011



Fonte: Google Street View (2011)

FOTO 6- FEIRA DE SANTANA: VIA DE ACESSO AO CONDOMÍNIO QUINTAS DO SOL VILLE I, BAIRRO PAPAGAIO, EM 2024

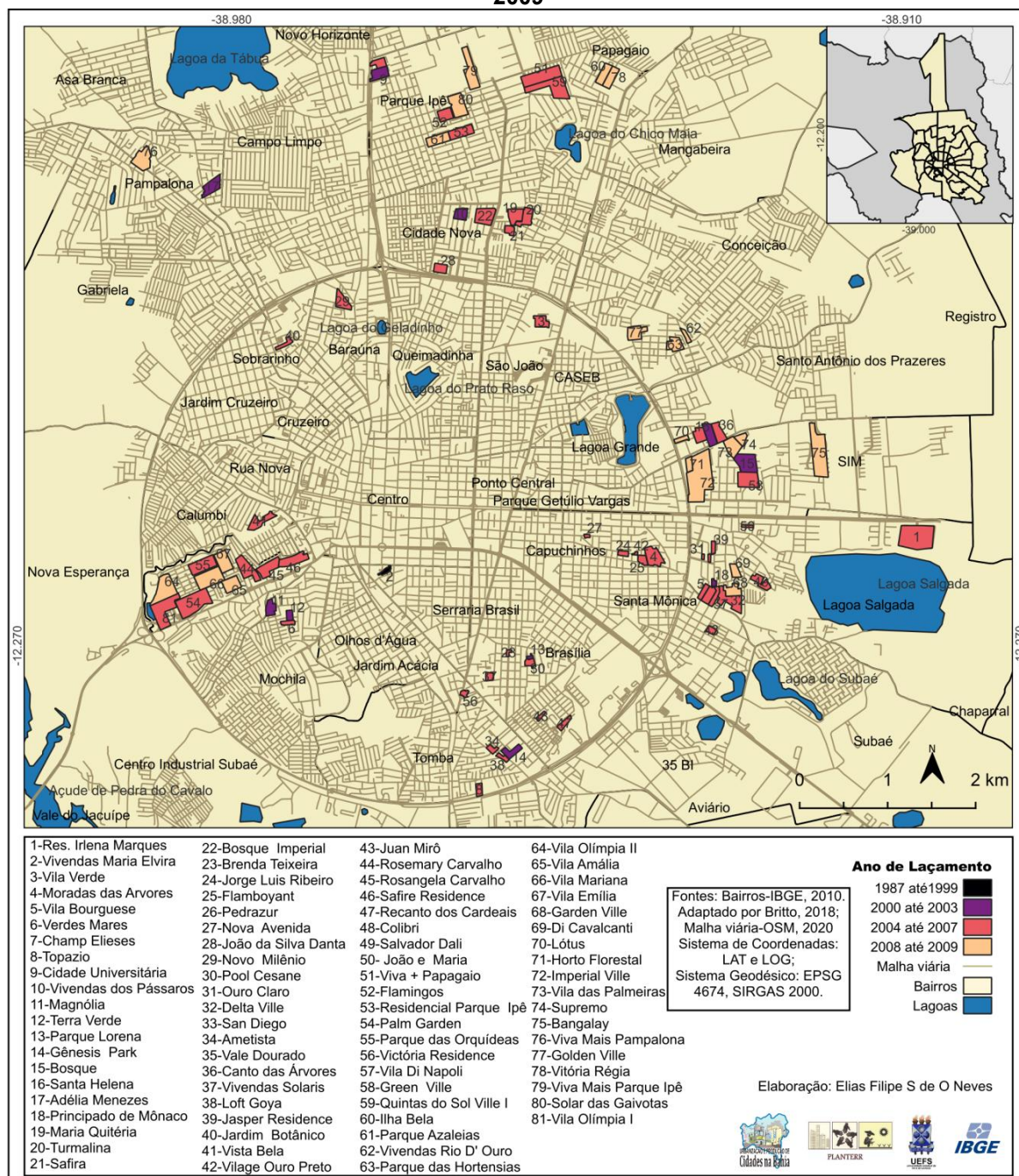


Fonte: Google Street View (2024)

A concessão do crédito fundamental para viabilizar a produção e aquisição dos condomínios fechados, visto que seria praticamente inviável para a maioria dos cidadãos adquiri-los à vista. A atuação do Estado, nesse sentido, se torna indispensável, principalmente na transferência de recursos públicos para financiamento e aquisição de habitações, dessa feita, produzidas pelo setor privado.

De acordo com Macário (2013, p. 151) “representante da maior construtora destes empreendimentos no local afirma que 80% das unidades vendidas utilizam recursos do PMCMV e que o restante muitas vezes conta com o uso do FGTS”. O mapa 5 contém a localização dos condomínios construídos entre 1987 e 2009.

MAPA 5- FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS LANÇADOS ENTRE 1987 E 2009



Conforme consta no mapa 5, grande parte dos condomínios fechados implantados entre 1987 e 2009 está localizada na parte interna ou próxima ao anel de contorno rodoviário, em porções que “ofereciam vantagens devido à concentração de equipamentos urbanos, da oferta de bens e serviços, bem como da proximidade dos centros de lazer e consumo, o que promoveu uma disputa pelas áreas mais valorizadas da cidade” (Araújo, 2019, p.135). Ainda de acordo com o autor, a empresa R.Carvalho ganhou destaque no final do período com a construção do empreendimento Vila Olímpia, composto por 13 condomínios localizados no bairro Pedra do Descanso, porção oeste da cidade e próximo ao centro comercial. O sucesso do referido empreendimento despertou o interesse de grandes empresas nacionais por Feira de Santana, a exemplo da Alphaville S.A e Damha Urbanizadora.

Outro ponto importante presente no mapa, sobretudo para a análise do nosso objeto de estudo, diz respeito à implantação de alguns poucos condomínios fechados em áreas distantes do centro consolidado, fato demonstrativo tanto da consolidação do padrão concentrado de urbanização, como também do início de traços da urbanização difusa, que tende a lhe superpor. Destacam-se os empreendimentos ¹⁴Irlena Marques, Maya Residence e Alegria I, na porção leste, e Quintas do Sol Ville I ao Norte.

Em 2009, o governo federal lançou o Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), “após quase uma década sem dar assistência aos menos favorecidos” (Santo, 2012, p.178). No âmbito nacional, as três primeiras unidades do PMCMV foram construídas em Feira de Santana e a implantação ocorreu em áreas localizadas na parte externa do anel de contorno rodoviário, o que revela o processo de segregação involuntária imposta pelo Estado, aliada à autosegregação ofertada pelo setor privado, “que expande a urbanização desigual” (Freitas, 2014, p. 290).

As características supracitadas compõem um conjunto que evidencia a consolidação da urbanização concentrada em Feira de Santana, que teve o Estado e, a partir da década de 1990, o setor imobiliário privado, como agentes produtores do espaço urbano. Verificou-se que, por estar inserida na lógica de reprodução do capital, as contradições inerentes ao próprio sistema capitalista se materializam no espaço

¹⁴ É importante esclarecer que o mapa 5 foi elaborado com base na periodização realizada por Figueredo (2019), que organizou os empreendimentos segundo a data de lançamento, entretanto, para os mapas e quadros presentes no capítulo 5, optou-se pela periodização com base no ano de entrega dos empreendimentos, que é quando ocorre aumento efetivo nos fluxos da população para os empreendimentos.

urbano feirense, através dentre outros motivos, da expansão dos produtos urbanos de forma desigual sobre o território, o que provoca desigualdade de acesso à cidade e ao urbano, devido ao fato dos investimentos em infraestrutura urbana serem direcionados para porções específicas da cidade.

De forma concomitante à urbanização concentrada, verifica-se também que, com a emergência de um novo fenômeno urbano em voga, fruto da modernização do capital imobiliário e da atuação do Estado a seu serviço, muda-se os limites entre o campo e a cidade, uma vez que quando as áreas rurais são anexadas ao perímetro urbano, chácaras e sítios são arrendados e posteriormente convertidos em condomínios fechados, o que estabelece novas ruralidades. A alteração de paradigma dentro de uma estrutura ocorre de forma gradual e às vezes imperceptível; é o caso de Feira de Santana, com a mudança nas formas de ocupação do espaço urbano, do compacto ao disperso, fruto do fenômeno da urbanização difusa, ainda em estágio inicial na maioria das cidades médias brasileiras, que necessita de atenção, principalmente no que tange a gestão do espaço urbano.

5 A URBANIZAÇÃO DIFUSA EM FEIRA DE SANTANA: O PAR PÚBLICO-PRIVADO E ABERTURA DE NOVAS VIAS

Com o presente capítulo, objetiva-se dar continuidade ao entendimento e análise da produção da urbanização difusa em Feira de Santana, dessa feita, com ênfase na atuação do par público-privado no que tange aos processos de escolha dos locais de implantação dos condomínios fechados e dos vetores de dispersão urbana. Além disso, o capítulo também focalizou a investigação das novas vias abertas, responsáveis por conferir à mobilidade e circulação necessária a fluidez de movimento que é base propulsora da urbanização difusa.

5.1 A atuação do par público-privado no processo de dispersão urbana

O subcapítulo visa investigar a contribuição conjunta do poder público municipal e dos empresários do ramo imobiliário para a dispersão do tecido urbano feirense. Buscou-se desvelar as motivações por trás das escolhas dos locais de crescimento da urbe por parte do governo municipal, bem como a escolha dos mesmos para implantação dos condomínios fechados, por parte dos empresários. Realizou-se também o mapeamento das novas vias abertas, fundamentais por conferirem à mobilidade entre as novas periferias e o centro.

A intrínseca relação instituída entre o público e o privado no processo de produção da urbanização difusa em Feira de Santana aparenta advir e seguir tendências globais de mudanças na ótica da governança urbana, que estão conectadas à passagem do “administrativismo” ao empreendedorismo urbano, outrora analisado por Harvey (2005a). De acordo com o autor: “La filosofía rectora de la acción estatal ha sido cada vez más la de la «asociación público-privada», en la que las inversiones públicas se engranan más y más para proteger intereses privados, más que sociales.”¹⁵ (Harvey, 2005b, p. 190).

A partir da década de 1970 e, sobretudo, em 1980, os governos locais de algumas cidades dos países desenvolvidos, a exemplo de Baltimore e Nova Iorque nos Estados Unidos, e Sheffield na Inglaterra, passaram a adotar posturas mais

¹⁵ “A filosofia orientadora da ação estatal tem sido cada vez mais a da ‘parceria público-privada’, em que os investimentos públicos são orientados cada vez mais para proteger os interesses privados, mais do que social” (Tradução livre).

empreendedoras nas formas de gerir as cidades, tal conduta era justificada como meio de superação de crises e promoção do desenvolvimento urbano (Harvey, 2005a). A relação público-privada destaca-se como elemento principal do empreendedorismo urbano, “em que a iniciativa tradicional local se integra com o uso dos poderes governamentais locais, buscando e atraindo fontes externas de financiamento, e novos investimentos diretos ou novas fontes de emprego”. Além disso, “a ascensão do empreendedorismo urbano talvez tenha tido um papel importante na transição geral da dinâmica do capitalismo de um regime fordista-keynesiano de acumulação capitalista para um regime de ‘acumulação flexível’” (Harvey, 2005a, p. 168,172).

O processo de urbanização, que na visão de Santos (2008b) se constitui como um movimento histórico, é permeado e materializa as características do novo empreendedorismo urbano, que, pautado na parceria público-privada, focaliza “o investimento e o desenvolvimento econômico, por meio da construção especulativa do lugar em vez da melhoria das condições num território específico, enquanto seu objeto econômico imediato” (Harvey, 2005a, p. 174).

Em Feira de Santana, tanto a construção especulativa do solo, como a dispersão urbana, ocorre também por intermédio da relação público-privada. A perspectiva empreendedora da governança urbana no referido território é assegurada, entre outras formas, pela vigência do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) e pela Lei de Uso e Ordenamento do solo (Lei 118/2018), que, por exemplo, no artigo 2, insere como um dos objetivos do ordenamento do uso e da ocupação do solo: “normatizar a cooperação entre os agentes públicos e privados no processo de urbanização em atendimento ao interesse social”(Feira de Santana, 2018a), no PDDU (Lei 117/2018b), constitui um dos objetivos gerais da Política de Desenvolvimento Territorial, presente no artigo 12:

Incentivar a participação da iniciativa privada em ações relativas ao processo de urbanização, mediante o uso de instrumentos de política urbana e territorial no município de Feira e sua região metropolitana, reforçando o estabelecido como a função social da cidade e seus instrumentos a serem utilizados (Feira de Santana, 2018b, parágrafo 7).

É interessante observar que nas duas leis citadas a parceria público-privada é sempre posta com a finalidade de atender ao interesse social e cumprir a função social da cidade, em tal função, inclui-se o direito a terra urbanizada, à moradia digna, acesso a infraestrutura e serviços públicos, e qualidade de vida urbana a toda a

população (Feira de Santana, 2018b). Entretanto, apesar de estarem inscritas na Lei, ao se analisar a realidade urbana, percebe-se que as ações decorrentes da parceria citada não condizem em totalidade com a finalidade proposta na legislação, o que a torna meramente formal.

Outra questão a ser considerada é a existência de 324 terrenos vazios em Feira de Santana, que de acordo com Brito (2017), totalizam 10km de terras ociosas que não cumprem a função social da propriedade urbana e rural, que é atender ao princípio do interesse público (Feira de Santana, 2018b). Pode-se citar o fato das obras de infraestrutura, em sua maioria, serem direcionadas a determinados segmentos da população, tal como a pavimentação e duplicação das vias, quando parte dos recursos é direcionada para áreas onde se localizam empreendimentos privados, em detrimento das ruas dos estratos de menor poder aquisitivo. Nesse sentido, Marcuse (2005, p. 84) defende que: “Es, por tanto, una práctica reaccionaria, en el sentido peyorativo de ese término, utilizar las metas del mercado privado para establecer objetivos públicos, esperando utilizar instrumentalizaciones públicas para la apoteosis del beneficio privado”¹⁶.

Com efeito, o risco que permeia a relação público-privada no processo de urbanização diz respeito à ampla liberdade conferida ao setor privado para planejar o espaço intraurbano, o que acarreta tanto no direcionamento e uso de serviços e recursos públicos para fins de garantia dos retornos financeiros, em detrimento do atendimento coletivo, quanto na escolha dos locais de crescimento da cidade, onde os investimentos públicos serão aplicados.

Em Feira de Santana, as escolhas dos locais de expansão da urbe ocorreram segundo influência direta dos agentes imobiliários privados que, segundo Macário (2013), buscam auferir sobrelucros através da localização dos empreendimentos e da antecipação dos vetores de expansão da urbanização. Para além de antecipar os locais onde ocorrerão futuros investimentos públicos, que ocorre a partir do acesso a informações privilegiadas e prévias sobre fato planejado, verifica-se a relativa autonomia do setor imobiliário no que tange ao direcionamento efetivo das áreas de expansão urbana. Nessa lógica, o espaço passa a ser planejado com o objetivo conspícuo de valorizar os produtos imobiliários e produzido como lastro da reprodução

¹⁶ “É, portanto, uma práctica reaccionaria, no sentido pejorativo do termo, utilizar as metas do mercado privado para estabelecer objetivos públicos, esperando utilizar instrumentalizações públicas para a apoteose do lucro privado” (Tradução livre).

do capital, fato que, sempre relega o direito e a função social da cidade ao segundo plano.

Ao menos desde o final da década de 1960, após a publicação do Plano de Desenvolvimento Local Integrado (Feira de Santana, 1968), é possível perceber a atuação de interesses privados influenciando o crescimento da urbe. Nesse contexto, os loteamentos eram objetos de especulação imobiliária e expansão urbana, o que direcionava o sistema de abertura de ruas, que, segundo consta no referido plano, eram simples e tortuosas e não promovia o crescimento urbano planejado. De acordo com o plano supracitado:

Com efeito, comprovou-se pela pesquisa direta que as atitudes da iniciativa privada em relação ao problema da ocupação do solo urbano, carecendo de uma ocupação técnica e de um controle efetivo, foi aquela de procurar os caminhos do rendimento máximo, setorando, indiscriminadamente, as áreas disponíveis com realizações individuais isoladas e desprovidas de qualquer sentido de integração para com o total ou a totalidade do aglomerado urbano. Isto contribuiu para agravar os problemas do desenvolvimento da estrutura urbana.
[...] Os sucessivos loteamentos, fruto da especulação imobiliária, (iniciativa privada) por falta de intervenção do poder municipal, através de legislação e fiscalização, para efeito de controle, (existe a legislação, porém não é obedecida), contribui acentuadamente para conflitar o sistema viário (Feira de Santana, 1968, p. 102 e 120).

A permissividade do poder público e a consequente autonomia dos agentes imobiliários, verificada já no final da década de 1960, continuam presente nos dias atuais, só que de forma juridicamente instituída, mediante a parceria público-privada. Os promotores imobiliários e as construtoras continuam a influenciar os investimentos públicos em infraestrutura bem como as áreas de expansão da urbe, não somente a partir de loteamentos abertos, mas também através dos condomínios fechados dispersos.

A expansão do perímetro urbano bem como a prioridade do investimento em infraestrutura nas porções nordeste, sudeste e leste da cidade, e de forma secundária a oeste e norte, por parte do poder público, aparentam terem ocorrido para atender aos interesses imediatos do setor privado que, mediante a construção de condomínios fechados dispersos, abriram e determinaram os vetores de expansão da urbe, direções seguidas pelo poder público com a ampliação do perímetro urbano para essas áreas.

Em Feira de Santana, pode-se citar como exemplo da remoção de barreiras à expansão do capital a transformação de localidades rurais em urbanas, ocorridas em 2013, em que seis novos bairros foram implantados através do Projeto de Lei Complementar Nº 075 de 20 de junho de 2013: Vale do Jacuípe, Chaparral, Registro, Mantiba, Pedra Ferrada e CIS-Norte. A criação dos referidos bairros acarretou na perda de espaço dos distritos de Jaíba, Humildes, Matinha e Maria Quitéria, o que revela o uso do espaço rural apenas como estoque de terras disponível.

Vale mencionar que vários dos condomínios construídos estão dentro dos novos bairros implantados, a exemplo dos empreendimentos Jardim das Tulipas e Jardim dos Girassóis, ambos localizados no Bairro Vale do Jacuípe, porção oeste da cidade, e o Brisas Ville, no Bairro Chaparral.

A pesquisa realizada por Souza (2016) sobre a criação dos novos bairros em Feira de Santana, através da Lei Complementar 075/2013, revelou as motivações por trás das ações do poder municipal, no que tange às escolhas dos locais para ampliação do perímetro urbano. Segundo o autor:

Das treze pessoas entrevistadas (secretários, vereadores, professor, sindicalista, deputado, engenheiro, liderança, prefeito) que expuseram sobre o assunto foi recorrente a utilização das seguintes expressões enquanto respondiam a essa questão: explosão demográfica, boom imobiliário, pressão imobiliária, arrecadação de IPTU na zona rural, construtoras estavam vindo para cá comprar áreas rurais, incorporar áreas rurais ao espaço urbano, explosão de condomínios, Programa Minha Casa, Minha Vida. Todas essas expressões acabam por corroborar que o capital imobiliário, nas mais variadas nuances foi a razão determinante para a criação da citada lei (Souza, 2016, p. 152).

Em uma das entrevistas realizadas por Souza (2016), ao ser perguntado sobre as ações de planejamento municipal em relação à criação dos novos bairros, o entrevistado expôs que:

Aqui, o que aconteceu em Feira de Santana foi que o setor imobiliário traçou um plano de expansão para faturar em cima das áreas rurais, executou esse plano de expansão e a prefeitura assistiu não fez como deveria ser, a prefeitura a planejar determinadas áreas de expansão e depois chamar o poder privado para o poder privado para investir. **Aqui, foi o contrário, quem planejou foi o capital, quem planejou foi o setor imobiliário** e ao planejar, planejou cometendo todos aqueles crimes clássicos, deixando o terreno de engorda vamos dizer assim, usando de meios não muito lícitos para transformar imensas áreas rurais em áreas urbanas dentro da câmara de vereadores. (Souza, 2016, p. 152, grifo nosso).

Vale salientar que aprovação da Lei ocorreu de forma unilateral, em caráter de urgência, sem a realização de consultas públicas com a população rural dos distritos, que tiveram suas terras anexadas ao perímetro urbano sem seu conhecimento e consentimento (Silva, 2015; Souza, 2016). Com a Lei, o governo municipal visava expandir a área urbana, com intuito de garantir a infraestrutura necessária à expansão da indústria na porção norte, e absorver a demanda dos condomínios fechados construídos nas áreas periféricas, além de arrecadar mais impostos, processo em que, segundo Silva (2015, p.128):

[...] está claro que a prefeitura agiu em defesa de interesses específicos de empresários, industriais e incorporadores imobiliários e em detrimento dos trabalhadores rurais. Ficou evidente o interesse em disponibilizar solo urbano para a ampliação do CIS Norte, para a expansão dos condomínios residenciais e para a implantação de centros comerciais.

Nas entrevistas realizadas durante a pesquisa de campo, cujo objetivo era investigar as motivações por trás das escolhas dos vetores de expansão e dos locais de implantação dos condomínios fechados, as respostas giraram entorno de três perspectivas: vocação “natural” da área, ampla disponibilidade de terrenos baratos, que conformavam oportunidades de mercado, e tendência de valorização dos produtos imobiliários, a partir da construção de um viaduto e uma faculdade na porção leste da urbe.

As respostas que gravitaram ao redor da disponibilidade de terras baratas foram concedidas por representantes das construtoras LMarquezzo Construções e Empreendimentos e Estação 1 Construtora, responsáveis por grande parte dos empreendimentos dispersos analisados, a exemplo dos complexos urbanísticos Jardim Europa e Jardim Brasil. Ao ser questionada sobre as motivações iniciais para a escolha dos locais onde foram implantados os condomínios fechados, a gerente da Lmarquezzo, responsável pelos projetos, expôs que:

Eu creio que um dos fatores seria a questão do metro quadrado do terreno que na época que foi comprado era bem mais em conta. Hoje em dia, justamente por conta desse vetor agora crescendo, então o metro quadrado também tende a crescer, mas na época que foi comprado o terreno era bem mais barato; era uma zona rural, a gente faz essa transição né, de zona rural... de um terreno rural para um terreno urbano, que já tá se inserindo na malha urbana, eu creio que esse seja um dos fatores. O mercado também empurra né, então... é, eu acho que existe as duas vias né: **primeiro eu chego implanto um**

condomínio ali num lugar que não tem muita infraestrutura, não tem nada, no momento que eu implanto a infraestrutura vem. Então vem mercado, posto de saúde, escola, creche então acaba que, nós como construtores, meio que damos um start quando lançamos um empreendimento. Então, por exemplo, o Jardim Brasil é todo da LMarquezzo, quando a gente entrou ali não tinha... praticamente nada. Então no momento que eu coloco ali, aí vem o comércio. Isso aí vai polarizando e crescendo nessa direção... tudo que tá entre esse terreno vai também valorizando e crescendo. Então são oportunidades de mercado, é o mercado que dita para onde a gente vai. (Gerente de projetos da LMarquezzo, entrevista, 2025, grifo nosso).

A resposta obtida através da entrevista realizada com o coordenador de vendas da Estação 1 Construtora, a respeito dos motivos para a localização dos condomínios, seguiu a mesma tendência apontada pela gerente de projetos da LMarquezzo, acerca das oportunidades de mercado obtidas a partir da compra de terrenos mais baratos em áreas mais distantes do anel de contorno rodoviário. Ambas evidenciam também o papel e autonomia do setor imobiliário privado na produção do espaço urbano feirense, que acarreta, por consequência, na indução das direções de expansão do setor terciário, conformando novas periferias e centralidades. Ao ser questionado sobre os motivos iniciais para a implantação dispersa de condomínios fechados, o entrevistado respondeu que:

Primeiramente por conta do acesso que a gente tem hoje a compra de terrenos fora do anel viário. Dentro do anel de contorno a gente tem terrenos, mas são terrenos mais caros, o que inviabiliza a compra. Então a região do Papagaio e Mangabeira, do Jardim Europa, ela mais visada por conta da compra facilitada dos terrenos, para que a gente consiga trazer mais desenvolvimento para Feira de Santana, a gente vê que feira fica muito limitada ao anel de contorno. A gente sabe que feira tem um potencial de crescimento muito grande, tem um território muito grande. Acredito que nessa época aí, existia uma possibilidade de negócio. O povo de feira tem muito isso de querer morar próximo ao centro, a gente tem essa dificuldade das pessoas entenderem que a cidade tá crescendo, que as áreas que estão construindo do zero... vem de áreas que ainda precisam de desenvolvimento urbano né, **e é com nossa chegada a esses locais que estão distantes, que aí começam a prefeitura e os planejamentos chegarem junto com a gente.** (Coordenador de vendas da Estação 1 Construtora, entrevista, 2025, grifo nosso).

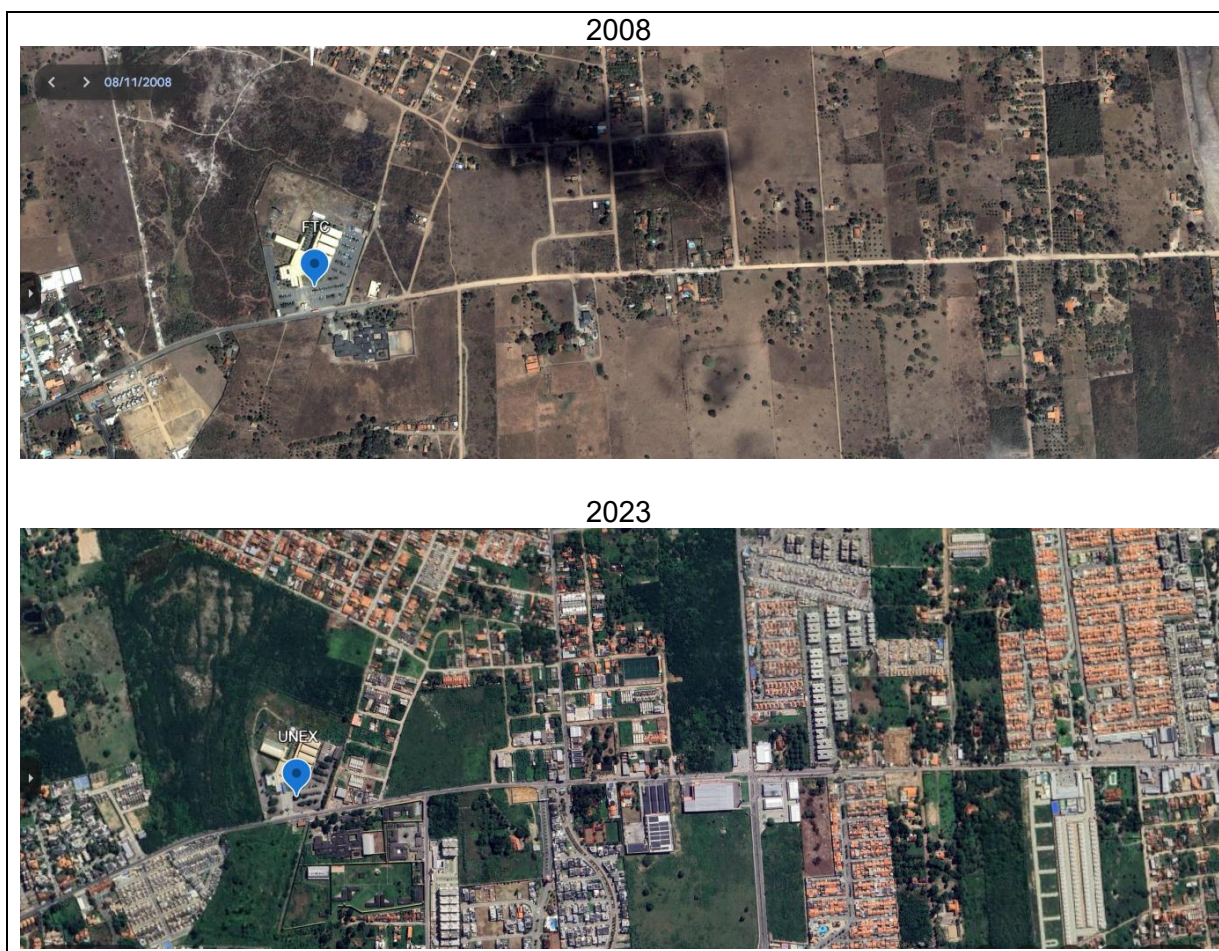
A tendência para a valorização dos condomínios fechados e a vocação natural de expansão, sobretudo por conta do relevo e lagoas presentes nas porções leste e nordeste, foram mencionadas, respectivamente, pelo secretário municipal de planejamento, e pelo diretor do Departamento de Controle e Ordenamento do Solo da

Prefeitura, como os fatores iniciais para a dispersão dos condomínios. Ao ser indagado sobre os motivos pelo qual haveria a tendência de valorização dos empreendimentos na porção leste, o secretário entrevistado afirmou que:

A Artêmia Pires, quando se implantou a faculdade FTC, tinha uma tendência natural já que o bairro do SIM, que antes você tinha no bairro SIM uma perspectiva de crescimento, já que no ano de 2002, 2003, já se tinha perspectiva de segmento de casas naquela região, e com a FTC chegando na Artêmia, né, começou a aparecer condomínios na região da Artêmia. O **grande fator de desenvolvimento foi a chegada de um equipamento como a FTC**, na medida disso houve um empreendimento muito grande de casas populares da Rodobens, lá naquela região, a 3 quilômetros da FTC. Nesse intervalo, a dificuldade que tinha naquele lado era o problema de mobilidade: você fez o viaduto que abriu na Getúlio com a Nóide, e a nóide começou a ser também urbanizada... com o projeto de criação do viaduto em 2004, 2005, você já vislumbrou uma grande perspectiva para o futuro, **então basicamente foi uma expansão muito forte, espontânea também, em função do equipamento da FTC e da abertura do viaduto e urbanização da Nóide, nisso o pessoal já foi comprando terra né, sabendo que isso ia acontecer.** (Secretário de Planejamento, entrevista, 2025, grifo nosso).

É importante salientar que, como foi mencionada no capítulo 4, a Faculdade de Tecnologia e Ciências (FTC), atual Centro Universitário de Excelência (UNEX), foi implantada em 1999, e o viaduto Francisco Pinto, que conecta a Avenida Getúlio Vargas à Nóide Cerqueira, finalizado em 2008. Ambos constituem, de acordo com o secretário entrevistado, os objetos iniciais- um público e o outro privado- de valorização e projeção da expansão urbana na porção leste da urbe que, aliadas a topografia plana e a ampla disponibilidade de terrenos rurais de baixo custo, criaram um ambiente favorável à atuação do mercado imobiliário, que, por sua vez, promoveu o esgarçamento da malha urbana a partir da implantação dispersa de condomínios fechados. As figuras 3 e 4 demonstram as transformações ocorridas no entorno dos dois objetos mencionados.

Com a figura 3, é possível visualizar através da comparação das imagens de satélite, que em 2008 a pavimentação asfáltica na Avenida Artêmia Pires se estendia até FTC (atual UNEX). Além disso, são nítidos os aspectos rurais logo após a referida faculdade: poucas casas espaçadas uma das outras, estradas sem pavimentação etc., paisagem que se transforma profundamente no decorrer de 17 anos, quando o espaço após a UNEX passou a ser o *locus* da implantação de condomínios fechados.

FIGURA 3: ÁREA DO ENTORNO DA FTC/UNEX EM 2008 E 2023

Fonte: Google Earth (2008, 2023); adaptado pelo autor (2025).

A figura 4 mostra as transformações ocorridas na área do entorno do viaduto Francisco Pinto, entre 2008 e 2023, onde é possível visualizar a expansão do espaço urbano sobre o rural a partir da ação do Estado com a criação de infraestruturas urbanas, tais como o referido viaduto e a abertura e pavimentação de vias.

A análise das figuras 3 e 4 possibilita visualizar a conjunção dos fatores que, aparentemente, criaram as condições iniciais que despertaram o interesse do setor imobiliário pelo ponto cardeal leste da urbe. É nítida a presença de extensas glebas de terras dispostas sobre o tabuleiro interiorano, com a FTC e o Viaduto Francisco Pinto compondo, ao mesmo tempo, o limite da malha urbana consolidada e o ponto de partida de outra forma de urbanização, permeada por novas formas residenciais e práticas de consumo.

FIGURA 4: ÁREA DO ENTORNO DO VIADUTO FRANCISCO PINTO EM 2008 E 2023

Fonte: Google Earth (2008, 2023); adaptado pelo autor (2025).

Em 2018, a publicação do PDDU serviu para justificar a consolidação dos vetores de expansão urbana criados pelo setor privado, visto que as porções sudeste, leste e nordeste, que compõem o arco onde se localiza a maior parte dos condomínios fechados a exemplo do Village Damha e Reserva Papagaio, foram inseridas como parte da macroárea de expansão urbana. Assim como, de forma secundária, o ponto a oeste da urbe, onde também se encontram produtos imobiliários, a exemplo do condomínio Alphaville. É importante lembrar que, de acordo com os parágrafos 1 e 2 do artigo 197 do referido PDDU, a macroárea mencionada:

§ 1º Caracteriza-se como um avanço da malha urbana, prioritariamente para os sentidos nordeste e sudeste do território, avançando pela zona rural da sede, até atingir os limites do município, na margem direita do rio Pojuca, e, como segundo vetor de expansão, pelo lado oeste, seguindo pelo Vale do Jacuípe, nas cercanias do condomínio residencial Alphaville.

§ 2º Em fase de ocupação, essa macroárea **terá prioridade na instalação de infraestrutura urbana**, equipamentos e serviços públicos necessários à sua viabilização, buscando a melhoria da qualidade de vida (Feira de Santana, 2018b, grifo nosso).

A ação do poder municipal em priorizar a instalação de infraestruturas para os pontos cardeais e colaterais leste e sudeste que formam a macroárea de expansão urbana, em detrimento, por exemplo, da porção noroeste, que também apresentou crescimento populacional, sobretudo nos bairros Asa Branca, cuja população aumentou 155,19%, e Campo do Gado Novo, que cresceu 76,2% - mas que, entretanto, não possuem condomínios fechados -, indica, ainda que de forma velada, a influência do setor privado no que tange ao direcionamento dos recursos públicos para garantir bons negócios. Em outras palavras, o discurso da parceria público-privada talvez seja utilizado e instituído para escamotear a liberdade de ação do setor imobiliário que, por sua vez, encontrou na construção dispersa de condomínios fechados uma lógica de acumulação, que acarreta em última instância, na produção da urbanização difusa em Feira de Santana.

A leitura do PDLI (1969) e do PDDU (2018) possibilita a visualização da mudança de postura em relação à governança urbana, discutida por Harvey (2005), visto que, no primeiro, encontra-se a noção de que o poder público, ainda que passivo, é responsável pelo controle do setor privado, o que aduz à ideia de administração. Já no segundo, é instituído que ambos devem atuar em parceria, numa perspectiva empreendedora.

Com efeito, a dispersão dos condomínios fechados e o consequente espraiamento do tecido urbano, fruto - ainda que não exclusivamente - do incentivo conferido pelo poder público municipal ao setor imobiliário privado, aparentam ser expressões da produção do espaço sob a égide do empreendedorismo urbano. Entretanto, vale salientar que como desdobramento das mutações do sistema capitalista: “o empreendedorismo urbano contribui para aumentar as diferenças de riqueza e de renda, assim como para ampliar o empobrecimento urbano” (Harvey, 2005, p. 182).

5.2 Novas vias abertas no espaço urbano feirense: a necessidade de mais fluidez

De acordo com Harvey (2005), o Estado, na forma de democracia social burguesa, precisa cumprir algumas funções básicas necessárias ao bom funcionamento do modo de produção, tais como, defesa da liberdade, da propriedade privada e a garantia da mobilidade, em que se inclui o dever, quando necessário, de remover todas as barreiras de fricção ao movimento do capital e do trabalho. Além disso, as ações da classe que dirige o Estado, apesar de serem direcionadas ao atendimento do seu próprio interesse, devem ser expostas como de interesse e para o bem de todos, daí a importância de se ter aparatos legais e ideológicos robustos.

Um exemplo da contradição apontada pelo autor está presente na notícia de abertura da Avenida Antônio Bitencourt, bairro Chaparral, divulgada pelo site da empresa Nova Vista Empreendimentos, que é a responsável pela construção do Condomínio Brisas Ville: “A nova avenida beneficia não apenas os futuros moradores dos condomínios, mas também as comunidades de Calundu, Bom Viver e Tanquinho e, desta forma, a cidade como um todo”. (Nova Vista Empreendimentos, 2024).

O processo mais recente de urbanização difusa, sobretudo a partir da segunda década do século XXI, subsidiada pelo Estado e fomentada pelo setor privado, através da construção de condomínios fechados, acarreta a demanda pela construção de novas vias e transformação de estradas em avenidas para possibilitar a fluidez necessária, sobretudo, para os automóveis individuais, no movimento diário de deslocamento entre a periferia e centro da urbe.

Sposito (2009) afirmou que em tempos de urbanização difusa, em que o espaço perde relativa importância em detrimento do tempo, a mobilidade ganha destaque por, entre outros motivos, possibilitar que, por exemplo, parte da população feirense possa morar em áreas mais afastadas sem perder o contato com o centro urbano consolidado, assim sendo:

A circulação ganha tanta importância quanto a localização ou, até mesmo, mais que ela. A imponderabilidade dos trajetos que poderão ser realizados, numa cidade reordenada para ser flexível reflete e sustenta, por sua vez, a tendência à individualização, uma vez que grande parte dos deslocamentos, quando nos referimos às cidades brasileiras e aos extratos de médio e alto poder aquisitivo, é efetuada por transporte automotivo individual. Essa constatação pressupõe o total domínio do indivíduo sobre os trajetos que vai desenhar, os

horários em que eles ocorrerão, bem como os dias da semana em que deverão se dar. (Sposito, 2009, p. 22).

Com intuito de promover a circulação e infraestrutura necessária à sustentação da expansão e especulação imobiliária, o poder público municipal, atuando, algumas vezes em parceria com o governo do estado, e em outras com o setor privado, construiu e requalificou novas vias arteriais e coletoras a partir da segunda década do presente século. Vale ressaltar que, de acordo com Santos (2002, p. 169), “é necessário distinguir as infra-estruturas indispensáveis à modernização de um Estado daquelas que são criadas com o objetivo deliberado de atrair investimentos. Mas nos dois casos, os resultados são mais ou menos os mesmos”.

Com efeito, tal distinção se torna, por vezes, difícil de ser realizada, uma vez que os investimentos em infraestrutura urbana, a exemplo da abertura e requalificação de vias, são divulgados à população como sendo importantes para o desenvolvimento da cidade e, portanto, direcionados ao benefício da população como um todo. Entretanto, quando se observa os locais de abertura das novas avenidas e a pavimentação de vias coletoras, percebe-se que os investimentos são direcionados, em sua maioria, para atender aos ditames do setor imobiliário em sua busca por melhores condições rentabilidade. Esse fato talvez tenha contribuído para Feira de Santana ocupar em 2015, a 44^a posição entre as 100 melhores cidades do país com menos de um milhão de habitantes para realização de investimentos imobiliários, sendo a primeira colocada a nível estadual, segundo matéria do Trindade (2015).

Com as obras de infraestrutura sendo influenciadas pelo mercado, o que se verifica, em alguns casos é a descontinuidade e fragmentação dos serviços de pavimentação, visto que o calçamento, bem como a pavimentação asfáltica, ocorre preferencialmente nos locais onde estão inseridos os condomínios fechados, sobretudo quando a via foi construída com recurso das próprias construtoras, que estendem a pavimentação apenas até a entrada do condomínio. Dessa forma, a fluidez de movimento e o desenvolvimento da urbe, vendidos como benefícios destinados a toda população feirense, aparentam ser de usufruto seletivo.

Como exemplo, pode-se mencionar a Avenida Anchieta, que prolonga a Avenida Ayrton Senna no sentido nordeste da urbe, em que a pavimentação asfáltica está presente apenas nas imediações limítrofes aos fundos do condomínio Belo Vittá Jardim dos Pássaros no bairro Papagaio. Porém, não se estende às demais localidades urbanas pertencentes ao bairro Mantiba, cuja população realizou, em

2023, o bloqueio de estradas como forma de protesto e reivindicação, para que a localidade, tornada urbana, usufruísse enquanto tal das benesses da “urbanização”. A foto 7 retrata a manifestação realizada por moradores do bairro Mantiba contra a falta de segurança e infraestrutura urbana.

FOTO 7- FEIRA DE SANTANA: MANIFESTAÇÃO CONTRA A FALTA DE INFRAESTRUTURA URBANA NO BAIRRO MANTIBA, 2023



Fonte: Acorda Cidade (2023)

O mesmo ocorreu na Rua Santa Quitéria, bifurcação esquerda da Avenida Anchieta, em que, até 2022, o calçamento tinha sido estendido apenas até a entrada do condomínio Ravenna, o que certamente beneficiou algumas residências próximas à guarita de acesso ao condomínio, porém os demais moradores da rua continuaram sem pavimentação. As fotos 8 e 9 demonstram os trechos até a entrada do condomínio Ravenna e logo após o portão da entrada do referido condomínio, localizado na Rua Santa Quitéria, bairro Papagaio.

Outro exemplo sintomático do que foi exposto diz respeito ao bairro Chaparral que, passados mais de 10 anos desde sua criação, possui apenas uma via pavimentada, a Avenida Antônio Rosalvo Bittencourt, criada através da parceria público-privada para atender os três condomínios fechados presentes no bairro.

FOTO 8- FEIRA DE SANTANA: RUA SANTA QUITÉRIA, TRECHO DE ACESSO AO CONDOMÍNIO RAVENNA, BAIRRO PAPAGAIO, 2022



Fonte: Google Street View (2022)

FOTO 9- FEIRA DE SANTANA, RUA SANTA QUITÉRIA, TRECHO LOGO APÓS A ENTRADA DO CONDOMÍNIO REAVENNA, BAIRRO PAPAGAIO, 2022



Fonte: Google Street View (2022)

Os exemplos demonstram que a descontinuidade da pavimentação não é um fenômeno isolado, mas está presente nas áreas analisadas. Até mesmo em bairros

consolidados, como o SIM, verificam-se várias ruas desprovidas de calçamento, ao passo que as vias consideradas importantes à circulação e acesso aos condomínios são dotadas dessa infraestrutura.

Na visão de Singer (1980), o fato dos serviços urbanos, tal como a pavimentação, estarem visivelmente presentes em maior número nos locais onde reside a população de renda média e alta, é fruto da atuação sistemática do setor imobiliário privado, para o autor:

Quem promove esta distribuição perversa dos serviços urbanos não é o Estado, mas o mercado imobiliário. Sendo o montante de serviços urbanos escassos em relação às necessidades da população, o mercado os leiloa mediante a valorização diferencial do uso do solo, de modo que mesmo serviços fornecidos gratuitamente pelo Estado aos moradores – como ruas asfaltadas, galerias pluviais, iluminação pública, coleta de lixo etc. – acabam sendo usufruídos apenas por aqueles que podem pagar o seu ‘preço’ incluído na renda do solo que dá acesso a eles. (Singer, 1980, p. 89, 90).

A fala do coordenador de vendas da Estação 1 Construtora, em entrevista (2025), serve como exemplo do que foi exposto por Singer (1980), bem como das causas da descontinuidade dos serviços de pavimentação. Sobre o motivo pelo qual o calçamento da via Santa Quitéria se estende apenas até a entrada do condomínio Ravenna, o coordenador entrevistado expôs que: “ali é uma rua pública, então como temos que entregar aos nossos moradores, a gente faz até ali, a outra parte seria o poder público. Como ali foi custeado pela construtora, então fazer até aquela parte ali, a gente fez nossa parte”.

O amplo estoque de terras baratas e um considerável mercado consumidor auxiliaram no aquecimento do setor imobiliário feirense, fator de atração de grandes construtoras nacionais, que implantaram os empreendimentos em áreas mais afastadas da malha urbana consolidada, a exemplo da Damnha Urbanizadora, que construiu o condomínio Village Damnha 1 no final da Avenida Artêmia Pires e Alphaville Urbanismo com o condomínio Alphaville I e II, no bairro Vale do Jacuípe. No contexto de dispersão das novas formas de habitação, a instalação de infraestrutura era indispensável à circulação e acesso aos empreendimentos, a urbe feirense carecia de mais fluidez.

A partir de 2013, período em que se verificou o início do aumento nos números de construção e entrega de condomínio fechados, ocorreu substancial e progressivo investimento em mobilidade urbana, sobretudo nas porções nordeste, leste e sudeste

da urbe, a maioria proveniente de recursos públicos e outras oriundas do setor privado que, tanto de forma exclusiva, como em parceria com o poder público, arcou com os custos da abertura de novas vias.

Com a pesquisa realizada, foram identificadas 14 vias, considerando apenas as novas avenidas construídas e/ou requalificadas a partir de 2012: ou seja, 9 delas foram implementadas pelo poder público, 3 pelo setor privado, e 2 foram fruto da parceria público-privada. Dentre as implantadas pelo setor público, destacam-se a Nóide Cerqueira e Artêmia Pires, na porção leste, e Rubens Francisco Dias e Francisco Fagundes Filho, responsáveis pela circulação no ponto colateral nordeste da urbe.

Em meados de 2014, foi inaugurada a Avenida Nóide Cerqueira, com investimento estatal de R\$26,7 milhões e medindo 8,1km de extensão (Conder, 2014). Incumbida de conectar a porção leste com o Sudeste até a BR 324, se tornou importante vetor para expansão de Feira de Santana, atraindo diversos serviços, tais como: colégio privado, lojas de segmentos diversos, inclusive de automóveis de luxo, e um *shopping center*, que é o *Shopping Avenida*. Apesar de possuir apenas um condomínio fechado em suas margens, a Avenida é fundamental para viabilizar o acesso da BR 324, diretamente com os empreendimentos a leste da urbe, o que garante maior fluidez no deslocamento para a capital do Estado e acesso a BR 101. Além disso, como os objetos contemporâneos não funcionam de forma isolada, mas antes, integrados num sistema próprio, na visão de Santos (2006), a expansão do setor terciário ao longo das Avenidas Nóide Cerqueira e Artêmia Pires, - que compõem parte do sistema de objetos voltados ao atendimento e funcionamento dos condomínios fechados dispersos -, confere a possibilidade de a população prescindir do contato com o centro, posto que boa parte das necessidades básicas pode ser suprida nas novas centralidades das periferias de status, onde predomina o uso de automóveis privados. (Fotos 10 e 11). Nesse sentido, Indovina (2005, p. 54), ao analisar a relação da mobilidade com a dispersão do setor terciário, expõe que:

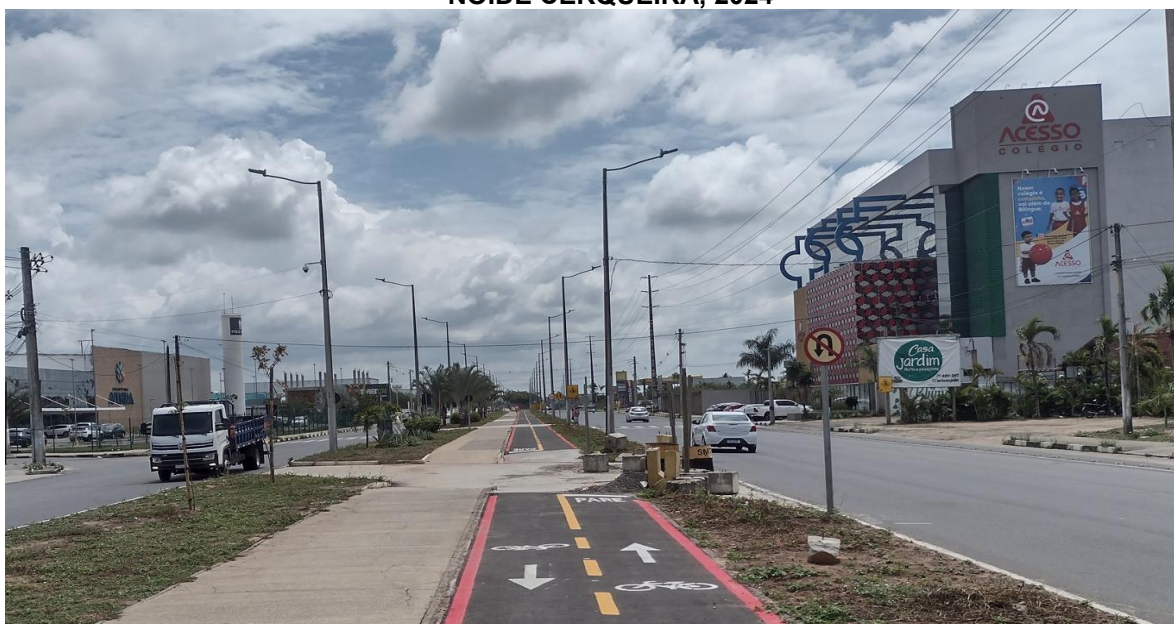
Precisamente la creciente difusión del coche privado, pero también, en el tiempo, la modificación de su uso (su transformación en una especie de 'zapato', en el sentido de que no se camina descalzos), ha aumentado mucho por un lado la propensión a la movilidad, y por otro lado, consecuentemente, se ha ampliado el "territorio accesible". Este hecho tiende a transformar una población difusa en una zona de mercado intenso y, em cuanto tal, interesante para la oferta de algunos

servicios privados. Es decir, la movilidad acrecentada ha dilatado los confines espaciales de la posible área de mercado.¹⁷

As fotos 10, 11 e 12 indicam a formação da nova centralidade presente na porção leste de Feira de Santana, um vetor de reprodução do capital desenhado a partir do uso do automóvel privado, em que se verifica, por exemplo, a presença farmácias, postos de gasolina, supermercados, colégios privados, *Shopping Centers*, que permitem à população do entorno prescindir do deslocamento ao centro.

É importante refletir sobre o conteúdo das fotos 10, 11 e 12, pois retratam o crescimento - na fase atual de acumulação flexível- das novas práticas de consumo que, alinhadas com as novas formas de habitar, ambas demandantes do amplo uso de automóveis individuais, acarretam a gradual individualização da sociedade feirense, fato que se aprofunda na medida em que as vias produtoras de mobilidade são planejadas para garantir a fluidez do capital em detrimento da boa convivência socioespacial.

FOTO 10- FEIRA DE SANTANA: SHOPPING CENTER E COLÉGIO PRIVADO NA AVENIDA NÓIDE CERQUEIRA, 2024



Fonte: Pesquisa de campo (2024).

¹⁷ Precisamente a crescente difusão do carro privado, mas também ao longo do tempo, a modificação do seu uso (sua transformação em uma espécie de 'sapato', no sentido de que não se caminha descalço), tem aumentado muito, por um lado a propensão para a mobilidade, e por outro lado, consequentemente, se ampliou o 'território acessível'. Este fato tende a transformar uma população difusa em uma zona de mercado intenso e, enquanto tal, interessante para a oferta de alguns serviços privados. Isto é, a mobilidade acrescentada dilatou os limites espaciais da possível área de mercado. (Tradução livre).

grande parte dos empreendimentos pertencentes aos bairros SIM, Santo Antônio dos Prazeres e Registro. O rápido e exponencial crescimento no lançamento de produtos imobiliários ao longo da via, juntamente com a expansão do setor terciário, ambos autorizados e fomentados, alguns de forma irregular, pela gestão municipal (Nunes, 2020), acarretaram na diminuição da capacidade de absorção da via, que, diferentemente da Av. Nóide Cerqueira - que possui ciclovias, paisagismo, equipamento de ginástica no canteiro central, etc - é destinada exclusivamente para a circulação de veículos automotores, o que fere diretamente dois dos objetivos do sistema de mobilidade urbana presente nos incisos 2 e 3 do artigo 281 do Plano Municipal de Mobilidade, contido no PDDU, quais sejam: “priorizar a acessibilidade cidadã: pedestres, ciclistas e cidadãos com necessidades especiais (mobilidade reduzida), sobre o transporte motorizado” e “estruturar o sistema viário, priorizando o uso de vias pelo transporte público de passageiros e o coletivo sobre o individual” (Feira de Santana, 2018b, art. 281, incisos 2 e 3)”. A respeito da referida Avenida, Figueredo (2019, p. 68 113) expôs que:

[...] uma via com 10km indo do anel de contorno até o loteamento fechado Damha, sem espaços públicos de lazer e integração. É uma avenida inóspita, destinada ao fluxo de veículos. [...] não existindo ali nenhum espaço público como parques, praças, jardins ou quadras esportivas, apenas a via que funciona como corredor viário, servindo às necessidades impostas pelo transporte individual.

Com efeito, a Av. Artêmia Pires pode ser considerada o exemplo mais expressivo da atuação do poder público em favor do setor imobiliário, visto que a infraestrutura de circulação, ainda que precária, foi construída com o intuito imediato de proporcionar o acesso aos condomínios fechados. A pressa em atender aos anseios do setor privado acarretou gargalos técnicos nos dias atuais, visto que, apesar do investimento aproximado de R\$50 milhões, as obras de duplicação da avenida esbarram em dificuldades no que tange a retirada de postes elétricos e necessidade de desapropriação de imóveis que foram construídos, com aprovação do governo municipal, em áreas públicas. (Ferreira, 2024).

No bairro Papagaio, três vias são responsáveis pelo acesso a praticamente todos os condomínios presentes, trata-se das Avenidas Rubens Francisco Dias, Francisco Fagundes Filho e Antônio Carlos Sampaio Marques (Mapa 7). A primeira conhecida como Estrada do Papagaio, passou por duplicação no ano de 2020 e, de

acordo com o Augusto (2020), o investimento para a obra girou em torno de R\$11 milhões. A segunda foi construída em 2017 e dedicada a fornecer circulação aos clientes dos condomínios Bela Vittá Jardim dos Pássaros e Canadá Houses. A terceira via citada, que até o início de 2024 era conhecida como Estrada do Francês, foi convertida em Avenida pelo governo municipal mesmo sem ter as características adequadas, a exemplo de largura, pavimentação asfáltica e sinalização, o que pode acarretar no futuro os mesmos gargalos técnicos presentes na Av. Artêmia Pires. Entretanto, de forma semelhante ao ocorrido com a Av. Artêmia Pires, a presença de condomínios fechados e de terrenos em especulação insere a antiga estrada como importante corredor para reprodução do capital e, portanto, importante para o poder público a seu serviço (Nunes, 2024).

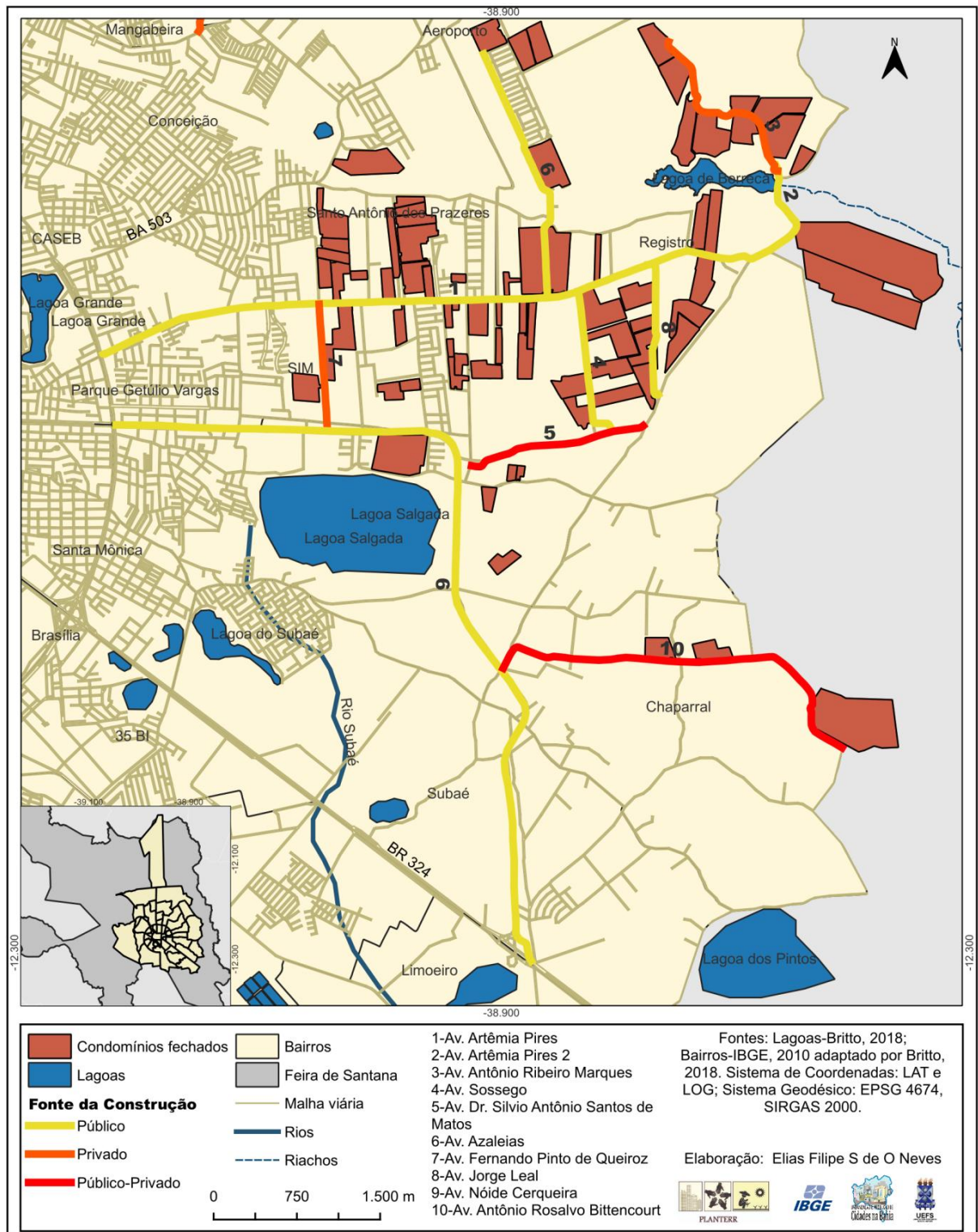
No que se refere às vias de circulação construídas pelo setor privado, pode-se mencionar as avenidas Antônio Ribeiro Marques e Gracindo de Freitas Medeiros criadas para atender respectivamente, os complexos urbanísticos Jardim Brasil e Jardim Europa, produzidos pelas empresas LMarquezzo e Estação 1 Construtora, e a avenida Fernando Pinto de Queiroz, que foi construída pela Damnha Urbanizadora como parte do pacote de R\$5 milhões investidos em vias externas com intuito primevo de aumentar a fluidez de acesso ao seu empreendimento (Mapa 6) (Augusto, 2013a).

As duas vias construídas através da parceria público-privada cumprem duas funções específicas: a primeira é fornecer o acesso aos condomínios fechados, e a segunda, valorizar os amplos estoques de terra convertidas em solo urbano, a exemplo das Avenidas Dr. Silvio Antônio Santos de Matos, implantada em parceria com a Damnha Urbanizadora para conectar o condomínio Damnha Village à Nóide Cerqueira, e Av. Antônio Rosalvo Bittencourt, fruto da parceria entre o poder público municipal e a Nova Vista Empreendimentos (Augusto, 2013b, 2015).

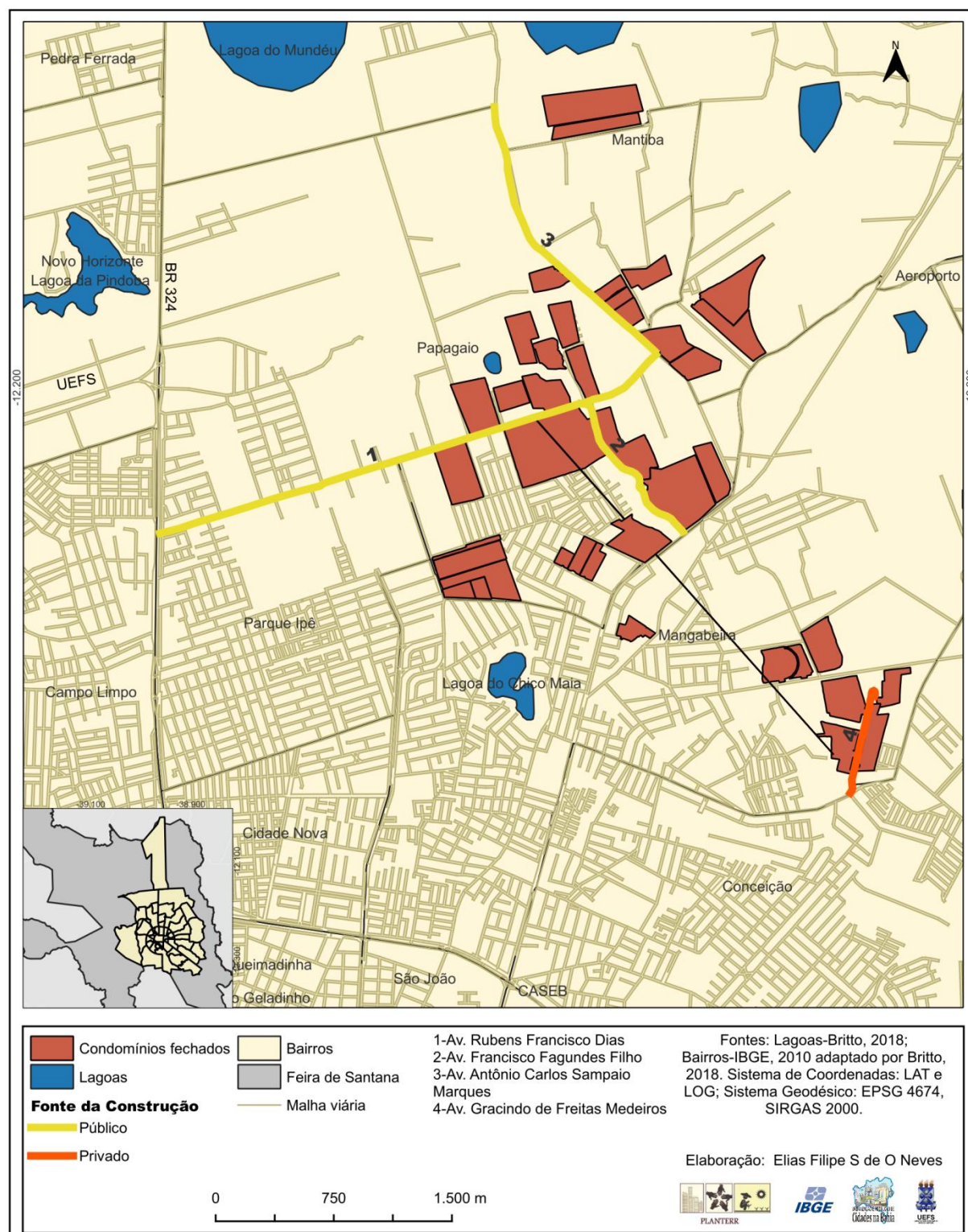
Os mapas 6 e 7 localizam as vias identificadas, presentes nas porções leste e nordeste da urbe, indicando as fontes da construção. As informações contidas dos mapas 6 e 7 deixam claro o intuito deliberado da gestão pública municipal em direcionar os recursos públicos para garantir, em primeiro plano, a fluidez necessária ao movimento recente de acumulação do setor imobiliário através da dispersão de condomínios fechados, fato que é ideologicamente disfarçado sob o discurso de “obras necessárias ao desenvolvimento da cidade”, mas que não se sustenta na

prática, visto que busca atender segmentos específicos da população, em detrimento da coletividade.

MAPA 6-FEIRA DE SANTANA: PRINCIPAIS AVENIDAS INSTITUÍDAS OU DUPLICADAS A PARTIR DE 2013 NA PORÇÃO LESTE E SUDESTE DA URBE



MAPA 7- FEIRA DE SANTANA: PRINCIPAIS AVENIDAS INSTITUÍDAS OU DUPLICADAS A PARTIR DE 2013 NA PORÇÃO NORDESTE DA URBE



O conjunto de informações reunidas com a investigação realizada permite concluir que a urbanização difusa em Feira de Santana, apesar de ocorrer ainda em estágio inicial, possui como particularidade inerente à sua realidade o fato de ser

produzida através da recente lógica de implantação dispersa dos condomínios fechados destinados a classes de renda distintas. Tal lógica se superpõe a anterior e é fruto da ampla atuação do setor privado, que tem liberdade para planejar os locais de implantação dos empreendimentos, com aval do poder público.

6 A PRODUÇÃO DA URBANIZAÇÃO DIFUSA EM FEIRA DE SANTANA

Objetiva-se com o capítulo analisar o processo de produção da urbanização difusa em Feira de Santana, que tem como peculiaridade inerente a sua realidade urbana a lógica de dispersão de condomínios fechados voltados a estratos de renda variados. Além disso, elaborou-se a caracterização dos condomínios fechados e do perfil dos consumidores/moradores alvos.

Defende-se que a urbanização difusa, fruto da dispersão dos condomínios fechados, apesar de ser relativamente recente e transformar a paisagem rural e urbana, acarreta a produção de novas lógicas de estruturação da urbe feirense, regida pelos ideais neoliberais e pelo uso de carros de passeio, lógicas se superpõem à anterior e servem, ainda que de forma gradual, ao aprofundamento da individualização da sociedade, da insegurança e da fragmentação física e simbólica do tecido urbano.

A palavra produção, substantivo feminino derivado do latim *productio*, remete à extensão ou prolongamento. Enquanto conceito, Lefebvre (2006, p. 109), baseado na racionalidade marxista, circunscreveu-o no âmbito social. Para ele, diferentemente da natureza, que possui função criadora, é o “homem”, ou seja, a prática social que cria obras e produz coisas”.

No que tange ao espaço, o autor defende a premissa de não o tratar como uma coisa, um fim em si mesmo, “contra tal visão, Lefebvre, utilizando-se do conceito de produção do espaço propõe uma teoria que entende o espaço como fundamentalmente atado à realidade social”, ou seja, “o espaço não existe em “si mesmo ele é produzido” (Smith, 2012, p. 91). Entretanto, “o espaço não é jamais produzido como um quilograma de açúcar ou um metro de tecido”, mas “ele seria antes de tudo, a condição e o resultado: o Estado, e cada uma das instituições que o compõem, supõem um espaço, e o organizam segundo suas exigências” (Lefebvre, 2006, p. 127).

Para Moraes (2014, p. 28), a produção do espaço diz respeito à construção de formas especificamente humanas, “Trata-se da construção de espaços artificiais no sentido de sua elaboração, que nunca teriam sido criados por processos da natureza e cuja única naturalidade reside na matéria-prima de que são feitos”. Como produto social, o espaço é organizado de modo que atenda às necessidades de reprodução da totalidade social em um dado contexto espaço-temporal, sendo, portanto, mutável.

6.1 Condomínios fechados dispersos e a lógica da urbanização difusa feirense

Este subcapítulo tem o intuito de relacionar o crescente e rápido processo de construção de condomínios fechados tanto de lotes, como de casas e apartamentos, ao espraiamento do tecido urbano de Feira de Santana. Realizou-se a caracterização dos condomínios mais distantes da malha urbana consolidada com a finalidade de identificar os serviços ofertados, o público-alvo a quem se destina e o padrão das residências. Antes disso, montou-se o quadro identificando o surgimento de tais empreendimentos, apontando a localização e a distância em relação ao centro da urbe.

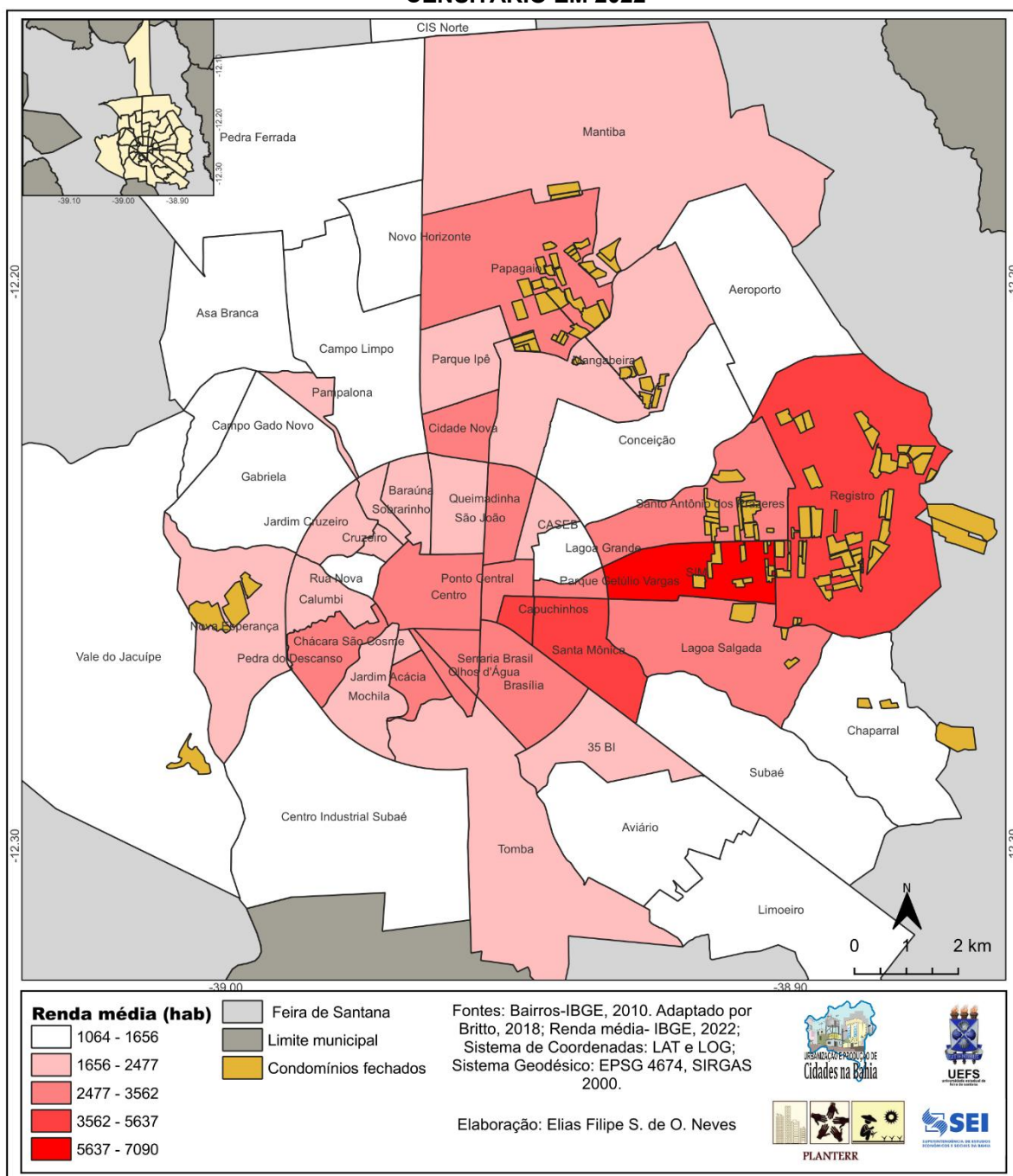
A título de periodização e demarcação do objeto investigado, defende-se que a urbanização difusa em Feira de Santana ganhou maior expressividade a partir da segunda década do presente século, contexto em que se pôde verificar o crescimento exponencial do número de condomínios fechados construídos em áreas mais distantes da malha urbana consolidada, o aumento do perímetro urbano com a criação de novos bairros, a abertura de vias, e a formação de novas periferias direcionadas à população com maior poder aquisitivo.

É importante salientar que a demarcação do início do processo estudado não pode ser caracterizada como ponto de ruptura em relação à forma de organização espacial anterior, o que se observa é a superposição entre os dois modelos de urbanização, o que torna a realidade urbana de Feira de Santana mais complexa. Entretanto, não se pode negar o fato de que a dispersão de condomínios fechados constitui algo novo no espaço urbano analisado, fruto da abertura de novas frentes de acumulação do capital.

O mapa 8 demonstra uma das mudanças recentes que tem ocorrido na estrutura urbana feirense, ou seja, traz informações sobre o deslocamento das classes de renda média e alta para a periferia, isto é, para a parte externa ao anel de contorno rodoviário, a Avenida Eduardo Fróes da Mota.

O mapa 9 apresenta os dados sobre renda média por setor censitário do censo de 2022, e revela o aprofundamento do fenômeno espacializado no mapa 8, pois demonstra a concentração da população de maior poder aquisitivo nas novas periferias de status, tais como os bairros SIM e Registro, o que indica a propensão de mudança de ótica acerca da periferia - de negativa no fordismo, para positiva na acumulação flexível - conforme apontado por Dematteis (1998).

MAPA 9- FEIRA DE SANTANA: RENDA MÉDIA DA POPULAÇÃO POR SETOR CENSITÁRIO EM 2022



Os recentes dados da população residente por bairro, divulgados pelo IBGE (2022), contribuem para a atualização e comprovação do fenômeno demonstrado nos mapas 8 e 9, posto que quase todos os bairros localizados na parte interna do anel de contorno rodoviário, ao menos, aqueles que concentravam grande parte da sociedade de maior poder aquisitivo, passaram por expressivos declínios do número de habitantes. Em contrapartida, os bairros onde foram implantados os condomínios fechados, sobretudo os das porções leste e nordeste, vivenciaram vertiginoso crescimento do número de moradores. As tabelas 7 e 8 contém os números de crescimento/declínio dos cidadãos feirenses entre 2010 e 2022, indicando a variação da população residente na parte interna do anel de contorno rodoviário.

TABELA 7- FEIRA DE SANTANA: VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA PARTE INTERNA DO ANEL DE CONTOURNO RODOVIÁRIO ENTRE 2010 E 2022

BAIRRO	POP. EM 2010	POP. EM 2022	VARIAÇÃO EM %
Centro	11.382	6.658	-41,50
Ponto Central	7.221	4.438	-38,54
Parque Getúlio Vargas	3 023	2.101	-30,50
Capuchinhos	3 216	2.150	-33,14
Santa mônica*	11 617	10.303	-11,31
Brasília	21.168	16.393	-22,56
Serraria Brasil	8 368	5.604	-33,03
Olhos D'Água	5 559	4.299	-22,66
Jardim Acácia	9 009	6.023	-33,14
Muchila	22 496	18.768	-16,57
Pedra do Descanso	11 156	12.703	13,8
Calumbi	19 858	20.679	4,1
Rua Nova	13 078	12.197	-6,7
Cruzeiro	3 104	2.431	-21,68
Jardim Cruzeiro	14 694	11.589	-21,13
Sobradinho	4 579	3.404	-25,66
Baraúna	8 093	6.386	-21,09
Caseb	10 982	8.581	-21,86
Queimadinha	19 203	13.904	-27,59
São João	10 239	7.045	-31,19
Lagoa Grande	12 229	8.738	-28,54
Chácara São Cosme	4 283	2.961	-30,86

Fonte: IBGE (2010 e 2022).

*O bairro Santa Mônica foi incluído devido à maior parte do território estar na porção interna do anel de contorno, e também por acolher parte dos cidadãos de classe média e alta.

Conforme os dados expostos na tabela 7, com exceção do bairro Pedra do Descanso, que obteve crescimento populacional devido à implantação dos condomínios fechados, e o Calumbi, os demais bairros localizados na parte interna do anel de contorno rodoviário passaram por redução no número de habitantes entre 2010 e 2022, com destaque para aqueles em que residiam parte da população abastada de Feira de Santana, tais como: Centro, Ponto Central, Capuchinhos, Santa

Mônica, etc.. Tal fato pode ser explicado, em parte, devido à lógica de obsolescência programada, que na sociedade do consumo também afeta as moradias na medida em que o lançamento de novas formas de habitar se tornam mais atrativas do que as anteriores (Haug, 1997 apud Barbosa, 2017). Entretanto “a obsolescência ocorre não pela via da deterioração física da edificação, mas propondo novos modelos estéticos de casas e apartamentos e seus *layouts* internos em conformidade com os chamados novos estilos de vida e serviços” (Barbosa, 2017, p.7). As informações contidas na tabela 8 indicam a variação da população residente na parte externa do anel de contorno rodoviário entre 2010 e 2022.

TABELA 8- FEIRA DE SANTANA: VARIAÇÃO DA POPULAÇÃO RESIDENTE NA PARTE EXTERNA DO ANEL DE CONTOURNO RODOVIÁRIO ENTRE 2010 E 2022

BAIRRO	POP. EM 2010	POP. EM 2022	VARIAÇÃO EM %
Aeroporto	648	1.475	127,62
Asa Branca	5 354	13.663	155,19
Aviário	11 912	20.935	75,75
Campo do Gado Novo	2 471	4.354	76,2
Campo Limpo	47 060	43.175	-8,2
Cidade Nova	9 974	8.546	-14,31
CIS	7 887	7.108	-9,8
Conceição	21 694	39.832	83,6
Gabriela	17 618	22.807	29,45
Lagoa Salgada	5 624	7.032	25,03
Limoeiro	3 393	3.531	4,0
Mangabeira	20 819	28.350	36,17
Nova Esperança	1 797	3.239	80,25
Novo Horizonte	3 333	3.321	-0,36
Pampalona	6 002	5.154	-14,13
Papagaio	6 657	21.505	223,04
Parque Ipê	16 469	15.568	-5,47
Santo Antônio dos Prazeres	5 566	17.685	217,73
SIM	2 700	6.630	145,56
Subaé	3 677	4.646	26,35
Tomba*	55 007	54.885	-0,22
35° BI	5 746	7.780	35,4
CIS Norte	-	10.013	-
Registro	-	14.003	-
Chaparral	-	887	-
Mantiba	-	6.095	-
Vale do Jacuípe	-	3.240	-
Pedra Ferrada	-	3.154	-

Fonte: IBGE (2010 e 2022); elaborado pelo autor (2024)

*O Bairro Tomba foi incluído devido ao fato da maior parte do território estar na parte externa do anel de contorno rodoviário.

Na tabela 8, destacam-se os bairros Papagaio, Santo Antônio dos Prazeres, Asa Branca e SIM, que possuem respectivamente as maiores taxas de crescimento populacional entre 2010 e 2022. Além desses, é importante mencionar os bairros

Registro, vale do Jacuípe e Mantiba, que, apesar de terem sido criados em 2013, possuem população superior a outros mais antigos. Com ressalva do bairro Asa Branca, os demais mencionados possuem condomínios fechados e estão localizados na periferia, o que revela a importância desse tipo de empreendimento como objeto promotor da urbanização difusa feirense.

6.1.1 A DISPERSÃO DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS

A composição do quadro geográfico - que não se propõe estático, mas sim, dinâmico - de surgimento dos condomínios fechados dispersos advém do esforço de valorização da relação tempo-espço bem como da necessidade de “espacializar as narrativas históricas”, defendida por Soja (1989 apud Souza, 1994, p.23). Dessa forma, a compreensão não somente da origem, mas, sobretudo, da lógica da dispersão dos condomínios fechados é fundamental para a análise da urbanização difusa em Feira de Santana, em grande parte devido a particularidade com que tal movimento histórico tem sido produzido perante a escala/realidade urbana investigada.

Na pesquisa bibliográfica realizada, foram identificadas mudanças significativas na localização e no padrão dos empreendimentos residenciais fechados em Feira de Santana. Sobretudo a partir de 2011, observou-se o crescimento do número de condomínios fechados implantados em áreas cada vez mais distantes do anel de contorno rodoviário. Tal fato, de acordo com Macário (2013), foi fruto da união entre a falta de terrenos com tamanhos adequados aos novos empreendimentos, e a atuação do Estado na construção de infraestruturas, o que conferiu sobrelucros aos agentes imobiliários devido ao baixo custo das terras rurais e a posterior valorização. Entretanto, defende-se aqui, em contraposição ao autor citado, que o fenômeno mencionado aparenta ocorrer mais como resultado da recente lógica de acumulação do setor imobiliário do que pela falta de terrenos. Ainda segundo o autor, as mudanças no quadro econômico nacional e local, tais como: “estabilidade econômica, redução de juros, políticas de financiamento e subsídios ao setor habitacional e a melhoria do poder aquisitivo da população, produziram um contexto de aquecimento do mercado imobiliário na cidade” (Macário, 2013, p. 185).

Os fatores conjunturais destacados viabilizaram a transformação no movimento de acumulação do setor imobiliário, que, dessa feita, encontrou na produção do

espaço urbano feirense, mediante a lógica de implantação dispersa de condomínios fechados, uma forma de reprodução do capital. Nesse sentido, a construção do modelo de urbanização mais esgarçado sobre o território está diretamente ligado à mobilização de lucros para os agentes envolvidos, “o que isso significa é a seguinte condição: a expansão geográfica absoluta deve estar sincronizada com a expansão do valor nas mãos da acumulação” (Smith, 1988, p. 198).

As fotos 13,14,15 e16 fornecem bons exemplos do que foi exposto, visto que retratam a transformação do espaço rural em urbano privado a partir da construção de condomínios fechados. As fotos 13 e 14 exemplificam tal transformação no local de implantação dos condomínios Paradiso SIM e Vivace SIM, no bairro registro, e as fotos 15 e 16 demonstram a mesma lógica na área de construção do condomínio Bérghamo, localizado no bairro Papagaio.

Os condomínios mencionados estão localizados respectivamente nas porções leste e nordeste de Feira de Santana, posições em que se verifica com maior intensidade a lógica de transformação do espaço rural em urbano a partir da construção de condomínios fechados.

FOTO 13- LOCAL DE IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS PARADISO SIM E VIVACE SIM EM 2011



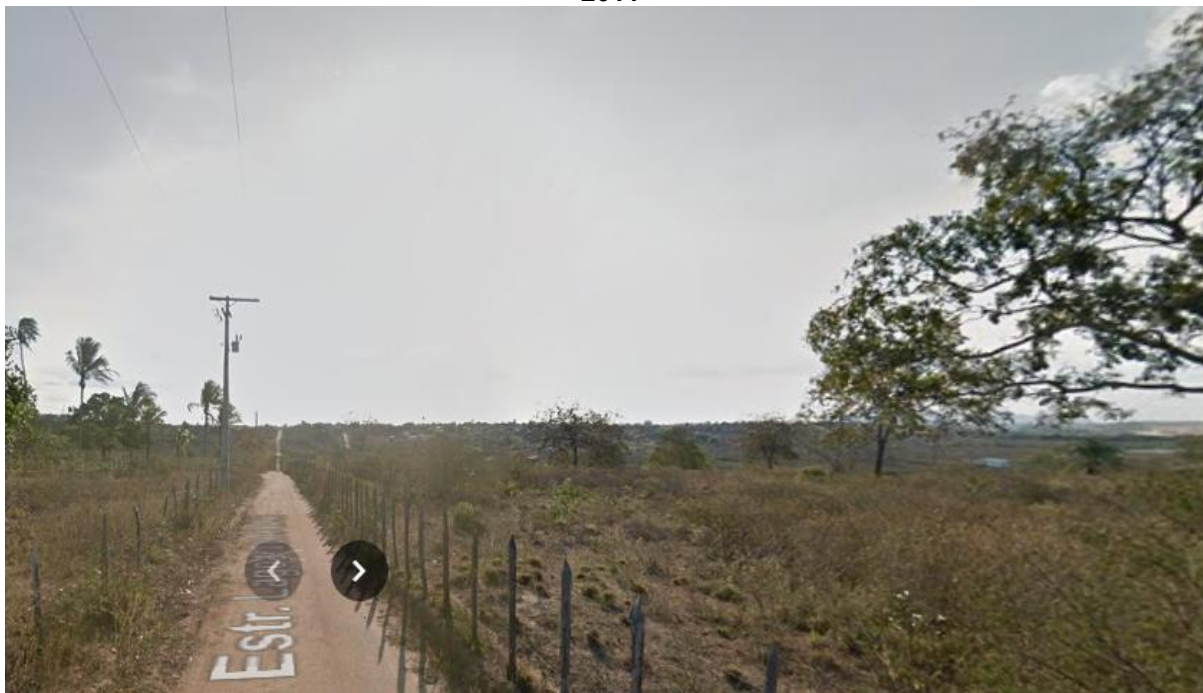
Fonte: Street View (2011).

FOTO 14- LOCAL DE IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS PARADISO SIM E VIVACE SIM EM 2022



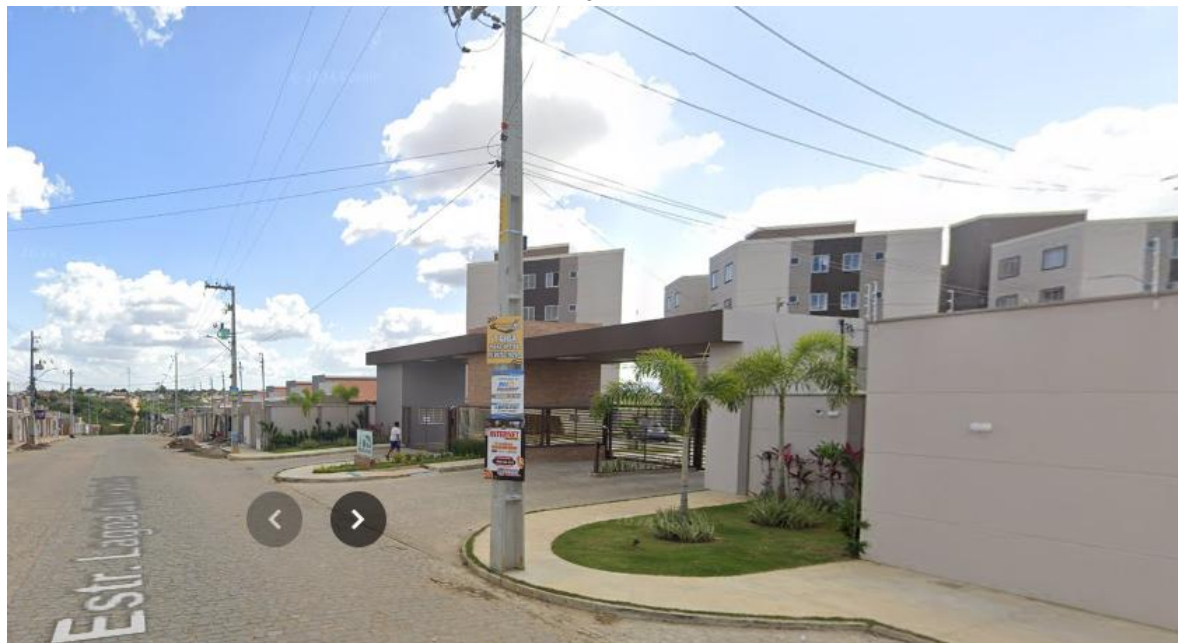
Fonte: Street View (2022).

FOTO 15- ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO BÉRGAMO, BAIRRO PAPAGAIO, EM 2011



Fonte: Street View (2011).

FOTO 16- ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO BÉRGAMO, BAIRRO PAPAGAIO, EM 2024



Fonte: Street View (2024).

As imagens evidenciam as transformações vivenciadas respectivamente nas porções leste e nordeste, em áreas antes pertencentes ao espaço rural, mas que foram convertidas em espaço urbano feirense, no período pouco maior que uma década. Para além da conversão de terras rurais em solo urbano exclusivo, pode-se constatar a mudança na lógica de acumulação do setor imobiliário, que tende a privilegiar a produção de novo espaço urbano em detrimento da reprodução de áreas já consolidadas. Esse movimento é justificado, de acordo com Smith (1988), pela maior possibilidade de desenvolvimento do capital proporcionado pelo subdesenvolvimento e desvalorização das áreas periféricas e rurais, que, por sua vez, compõem dialeticamente com as partes centrais e valorizadas da urbe, o ambiente de desenvolvimento desigual ideal.

Entre os anos de 2009 e 2010 foram entregues cinco condomínios fechados dispersos, a saber: Viva Mais Papagaio, Lagune Ville, Quintas do Sol Ville I, Ilha Bela e Vitória Régia, localizados no bairro Papagaio e distando mais de 7km do centro da urbe. Entretanto, foi partir de 2011 que ocorreu a intensificação do processo; somente no referido ano, foram entregues 5 empreendimentos fechados, com destaque para o condomínio Terra Nova I, localizado no bairro SIM e construído pela empresa Rodobens Negócios Imobiliários S/A, que possui atuação em nível nacional, e escolheu Feira de Santana para implantar seu primeiro empreendimento no estado da

Bahia, fato que revela a possibilidade de realização do capital encontrada na lógica de produção dispersa de condomínios fechados.

No período entre 2012 e 2013, houve a entrega de 15 condomínios fechados. Verifica-se, portanto, aumento significativo em relação aos três anos anteriores, pois foi nesse contexto que os clientes do condomínio Alphaville, localizado no atual bairro Vale do Jacuípe, e distando 8 km do centro, receberam os lotes. De acordo com uma matéria de jornal (Nunes, 2011), quando foram lançados em 2011, todos os 397 lotes do empreendimento foram vendidos em menos de 5 horas, proporcionando o lucro de 100 milhões para a empresa.

Outros dois pontos merecem destaque acerca do empreendimento mencionado: o primeiro diz respeito à introdução do ideal de bairro planejado, que o diretor do Alphaville afirmou ser o pioneiro na produção dessa forma urbana em Feira de Santana (Nunes, 2011). Tal noção revela o caráter fragmentário que vários condomínios fechados assumem, visto que são implantados em bairros já consolidados, porém, os repelem na medida em que são colocados na condição de bairro planejado. O termo planejado remete à organização e racionalidade, ao passo que transmite a sensação de que os bairros extramuros são desorganizados e/ou sem planejamento: ou seja, o que os enclaves territoriais vendem é uma alternativa, algo melhor, que supera a suposta desordem dos bairros públicos através da racionalidade do setor privado, que só pode ser alcançada mediante a compra.

O segundo ponto se refere à significativa importância conferida ao quesito segurança, um dos pilares do marketing imobiliário atual, para a consolidação do projeto Alphaville Feira de Santana: houve a contratação da empresa Sigmacom, especializada no serviço de planejamento da segurança.

Em entrevista ao jornal Grande Bahia, o diretor da referida empresa informou que foi realizado um diagnóstico prévio do perfil de segurança e das zonas de violência do município, e, “a partir do diagnóstico foi feito um plano de segurança e dimensionado os equipamentos necessários para que o morador do Alphaville tenha uma segurança efetiva, e não apenas uma falsa sensação de segurança” (Augusto, 2013). Nesse sentido, Bauman (2008, p. 122), defende que:

Para tornar completamente seguro o isolamento físico, este pode ser reforçado pela separação mental, com os pobres sendo banidos do universo da empatia moral. [...] Os pobres são retratados como desleixados, pecaminosos e destituídos de padrões morais. A mídia

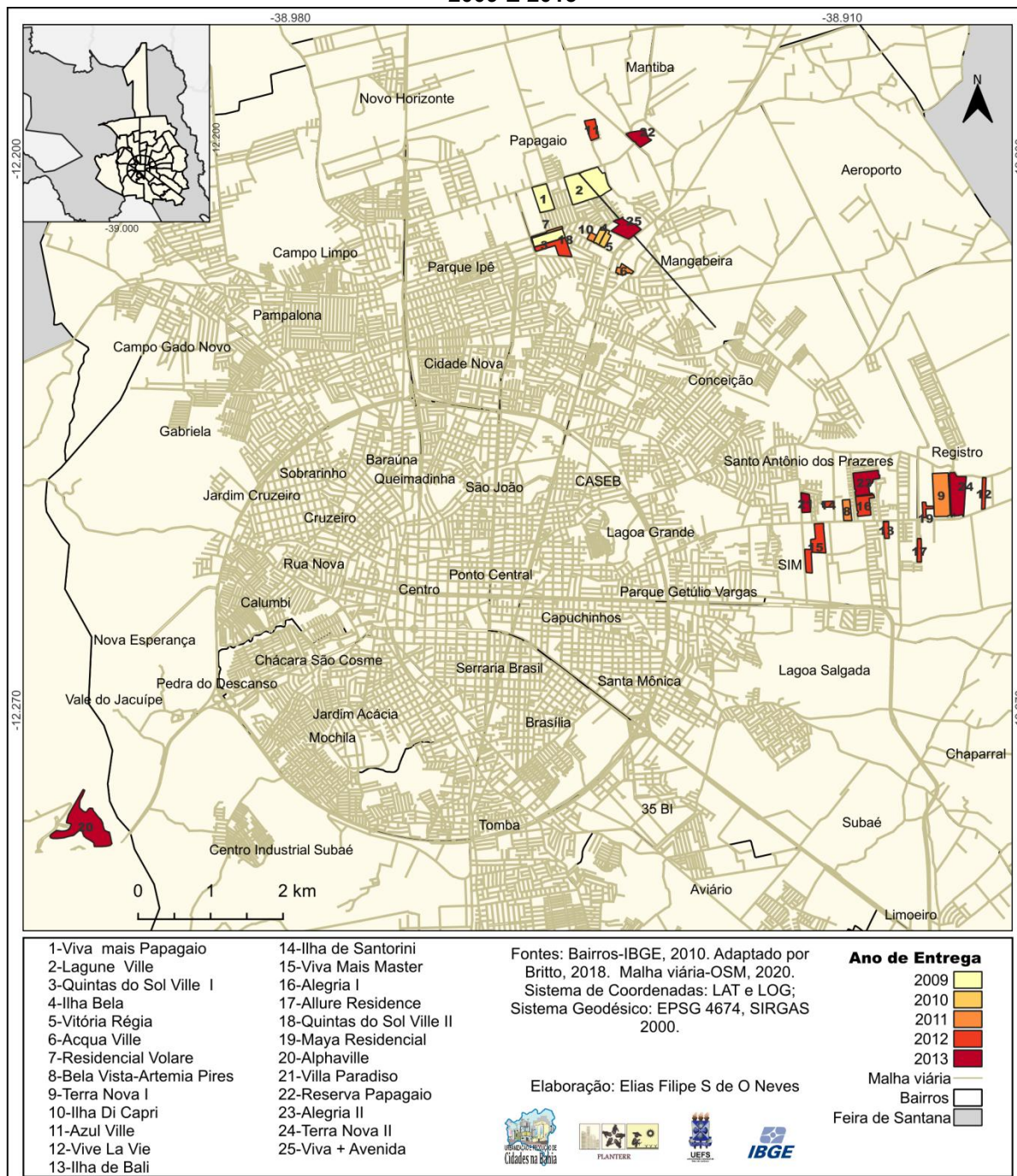
colabora de bom grado com a polícia ao apresentar, a um público ávido por sensações, retratos chocantes de ‘elementos criminosos’, infestados pelo crime, pelas drogas e pela promiscuidade sexual, que buscam abrigo na escuridão de lugares proibidos e ruas perigosas. Os pobres fornecem os ‘suspeitos de sempre’ a serem recolhidos, com o acompanhamento de clamores públicos sempre que uma falha na ordem habitual é detectada e revelada à sociedade.

A questão da (in)segurança, que se tornou, um problema urbano, e também um campo estratégico para o setor imobiliário, é aprofundado pela desigualdade social. A procura por espaços seletivos e seguros aparenta derivar do medo da – e, de certa forma, de pertencer a – classe oposta. Dessa forma, a criação de estigmas negativos acerca da pobreza justifica o isolamento, ao passo que reproduz o medo urbano.

É importante salientar que, historicamente, a porção oeste da cidade era vista como um obstáculo à expansão urbana, tanto por parte do Estado, como também do setor privado. Para o capital imobiliário, tal fato se dava, de acordo com Macário (2013), devido à carência de infraestrutura e ao parco poder aquisitivo da população residente, fatores que eram essenciais à dinâmica de acumulação, cujos lucros eram condicionados à reprodução de parcelas do espaço urbano dotadas de infraestruturas e próximas das classes abastadas. Entretanto, os financiamentos e licenças concedidas pelo Estado, aliado à crescente inovação técnica e autonomia do setor privado, viabilizaram o desenvolvimento de uma nova lógica de acumulação, pautada na produção do espaço urbano, a partir da implantação dispersa de condomínios fechados.

O mapa 10 espacializa os condomínios construídos entre 2009 e 2013 em ordem cronológica e com base no ano de entrega, no qual se verifica o início gradual da construção dispersa de condomínios fechados, que passaram a serem implantados em áreas mais afastadas do anel de contorno rodoviário, sobretudo em direção as porções leste e nordeste, e em menor número a sudoeste. Como exemplo, pode-se citar o empreendimento Alphaville na porção sudoeste, o Viva mais Papagaio, no ponto colateral nordeste, e os condomínios Terra Nova I e II a leste da urbe.

MAPA 10- FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DISPERSOS ENTREGUES ENTRE 2009 E 2013



Entre 2014 e 2019 ocorreu o *boom* no número de condomínios fechados na urbe feirense (Neves; Santos, 2022). No total, 47 empreendimentos foram entregues ou lançados no intervalo de seis anos, número quase duas vezes maior do que no quinquênio anterior. Somente em 2017, foram entregues 14 empreendimentos, sendo os bairros SIM, Registro e Papagaio os que concentraram a esmagadora parte dos projetos do período.

Em 2015, os clientes tiveram acesso aos lotes do condomínio Village Damha I que, distando mais de 12 km do centro, foi mais um investimento de capital externo atraído pela grande rentabilidade, ofertada através da produção de novas formas residências no território analisado, que se destacou novamente por ser o primeiro município do Estado escolhido para a implantação de projeto urbanístico, oriundo de empresa atuante em nível nacional (Juliano, 2013).

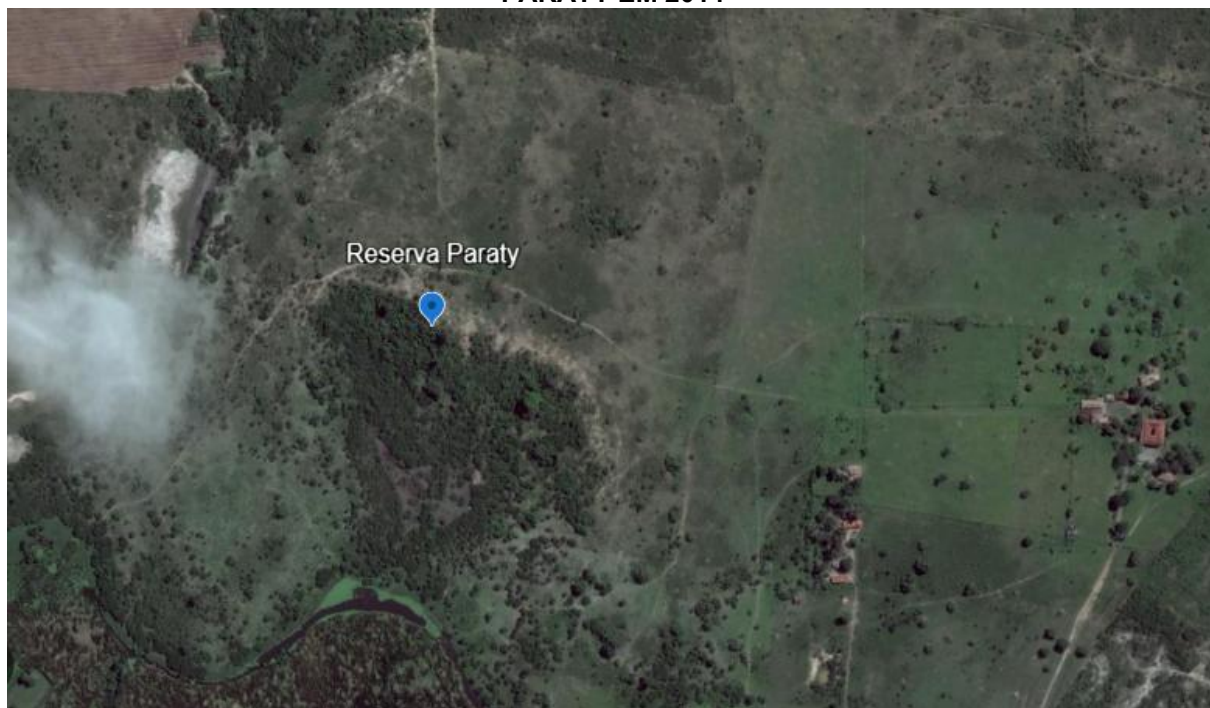
Em entrevista ao jornal Bahia Notícias, o diretor da companhia Damha Urbanizadora informou que o motivo para tal escolha adveio “da capacidade de atração de investimento que o município possui atualmente. A cidade vive um bom momento de expansão imobiliária. Nós teríamos condições de investir até em mais de um condomínio aqui” (Juliano, 2013).

O espraiamento do tecido urbano que ocorre, entre outros motivos, mediante a transformação de espaço rural em urbano, a partir da lógica de construção dispersa dos condomínios fechados, foi reforçado e ampliado no contexto espaço-temporal mencionado, para além do Village Damha I, implantado no bairro Registro. Outros empreendimentos também se destacaram pela distância, compondo o conjunto dos mais afastados em relação ao centro da cidade, a exemplo do condomínio Reserva Paraty, também localizado no bairro Registro, e o Brisas Ville, que foi o primeiro construído no bairro Chaparral.

As figuras 5 e 6 possibilitam visualizar o impacto ocorrido no local de implantação do condomínio Reserva Paraty entre 2014 e 2023, e as figuras 7 e 8 demonstram as transformações vivenciadas no espaço com a construção do condomínio Brisas Ville, em que fica nítida a preferência por espaços isolados em meio a paisagens tipicamente rurais, “se está, portanto, frente ao fenômeno do campo ‘construído’, denominado urbanização difusa” (Indovina, 2005, p. 50, tradução livre).

Os condomínios fechados ilustrados pelas figuras 5,6,7 e 8 também estão contidos no mapa 11, que localiza os condomínios dispersos entregues entre 2009 e 2019, período em que as porções leste da cidade, com os bairros Santo Antônio dos Prazeres e SIM, e nordeste, com o Papagaio, já estão consolidados enquanto vetores de expansão dos novos empreendimentos imobiliários.

FIGURA 5- FEIRA DE SANTANA: ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESERVA PARATY EM 2014



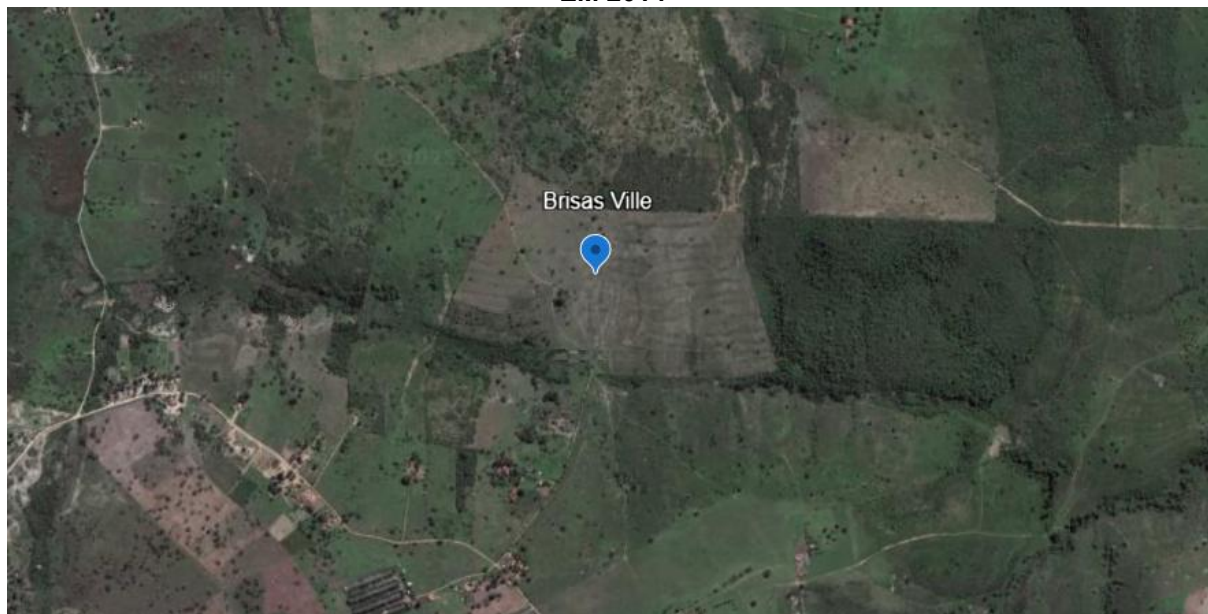
Fonte: Google Eart (2014)

FIGURA 6- FEIRA DE SANTANA: ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO RESERVA PARATY EM 2023



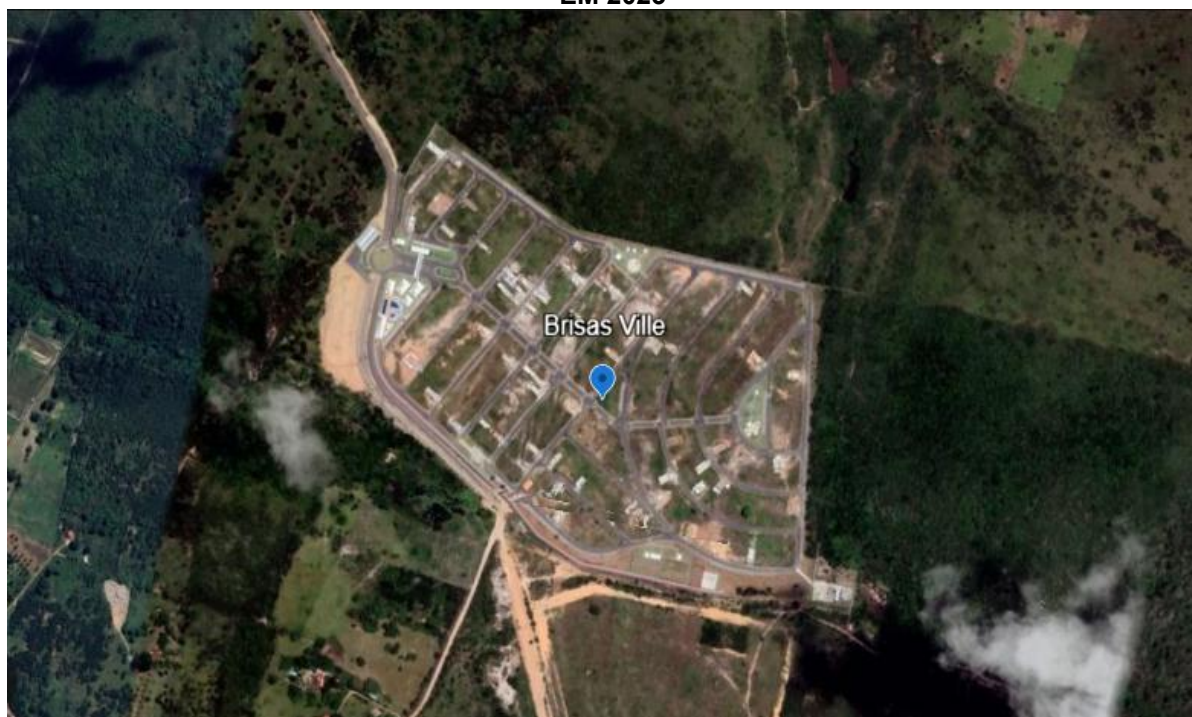
Fonte: Google Eart (2023).

FIGURA 7- FEIRA DE SANTANA: ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO BRISAS VILLE EM 2014



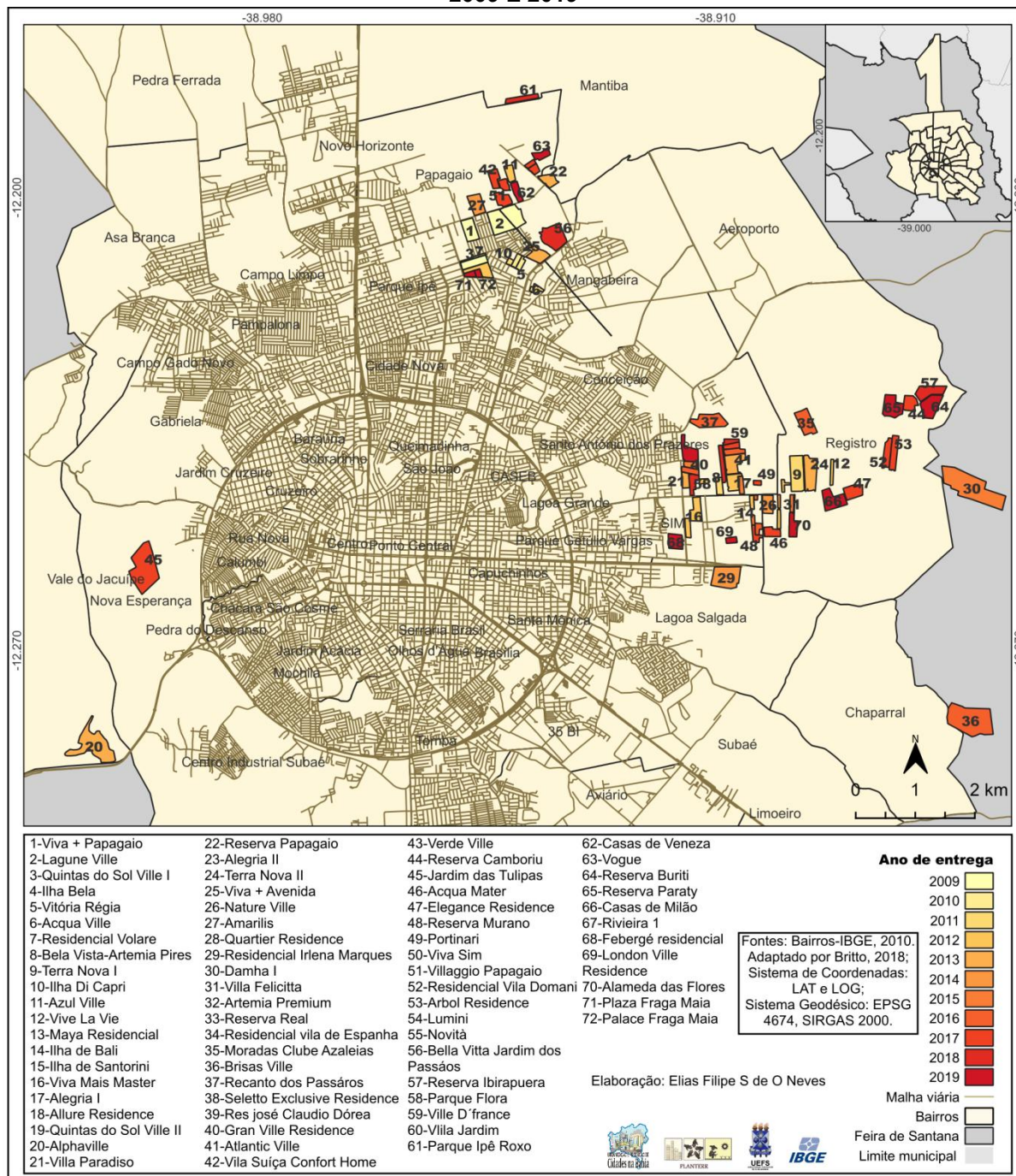
Fonte: Fonte: Google Eart (2014)

FIGURA 8- FEIRA DE SANTANA: ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DO CONDOMÍNIO BRISAS VILLE EM 2023



Fonte: Google Eart (2023)

MAPA 11- FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DISPERSOS ENTREGUES ENTRE 2009 E 2019



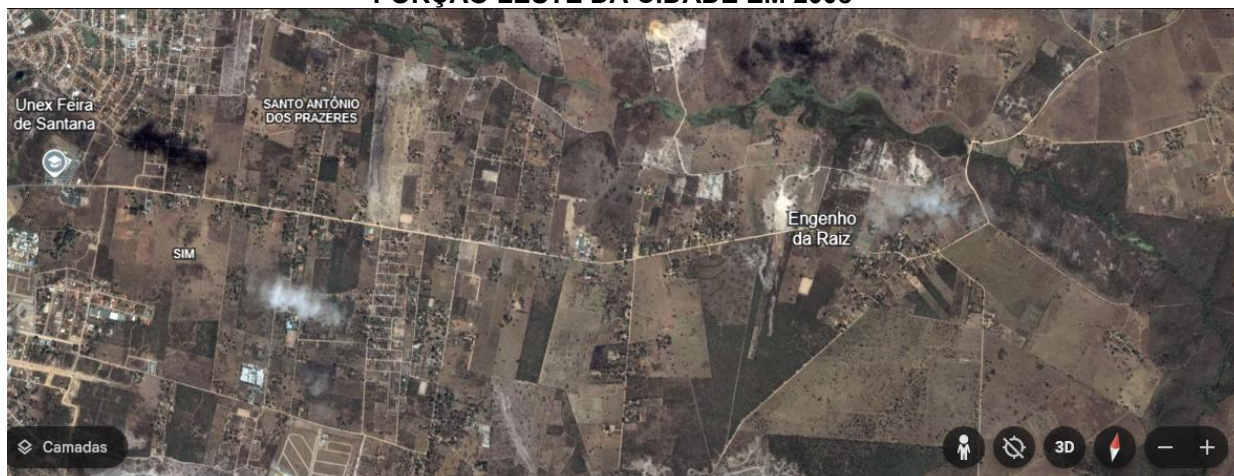
A análise das ilustrações auxilia na compreensão das transformações ocorridas em Feira de Santana, a crescente implantação de empreendimentos imobiliários tipicamente urbanos em áreas cujas características são predominantemente rurais, contribui para o aumento da complexidade e para a necessidade de ressignificação do limite entre campo e cidade, nesse sentido, Sposito (2009, p. 4) afirma que:

O espraiamento do tecido urbano, seja ele analisado e/ou conceituado pelo seu caráter de dispersão, difusão ou descontinuidade territorial, coloca em xeque a distinção que desde a Antiguidade, quando da origem das cidades, vinha se estabelecendo entre o que se considera campo e o que se considera cidade. A intensificação das relações entre o urbano e o rural, que o próprio desenvolvimento do modo capitalista de produção engendra, está acompanhada, no período contemporâneo, de interpenetração entre espaços urbanos e rurais, bem como de ampliação dos valores, práticas e formas de uso do tempo relacionadas ao espaço urbano, sobre a vida e os valores, até então, reconhecidos como rurais.

As informações contidas o mapa 11 permitem verificar a tendência de dispersão dos condomínios fechados nas porções nordeste e leste da urbe, e a intensificação do processo a partir de 2015. Os bairros SIM, Papagaio e Santo Antônio dos Prazeres vivenciaram, no intervalo de 15 anos, transformações significativas, decorrentes da atuação massiva dos agentes imobiliários através da disseminação de novas formas seletivas de habitação, o que revela, segundo Macário (2013, p.182), a capacidade e o poder de transformação que tais agentes possuem, “Não apenas na produção das formas, mas na construção material e simbólica da localização, influenciando no direcionamento dos fluxos residenciais das pessoas entre os diferentes bairros da cidade”.

As figuras 9 e 10 mostram o impacto da implantação dos condomínios fechados dispersos no que tange à produção das transformações no ponto cardeal leste da urbe entre 2008 e 2023, que são verificadas, por exemplo, na conversão de terras tipicamente rurais em urbanas, no adensamento populacional, e na expansão das infraestruturas urbanas.

FIGURA 9: FEIRA DE SANTANA: ESPAÇO COM CARACTERÍSTICAS TÍPICAMENTE RURAIS NA PORÇÃO LESTE DA CIDADE EM 2008



Fonte: Google Eart (2008).

FIGURA 10: FEIRA DE SANTANA: IMPACTO DA IMPLANTAÇÃO DE CONDOMÍNIOS FECHADOS NA PORÇÃO LESTE DA CIDADE EM 2023



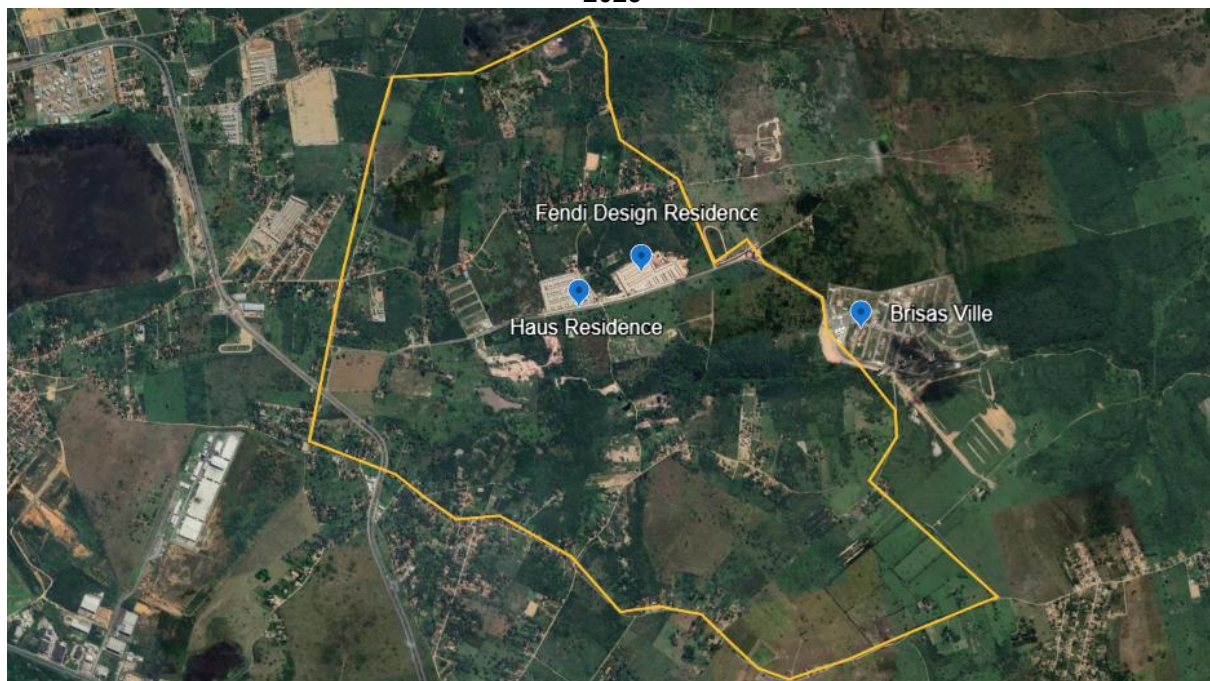
Fonte: Google Eart (2023).

No quinquênio 2020-2024, houve a entrega de mais 41 condomínios fechados, ou seja, uma média de cinco por ano. Com a pesquisa, pode-se observar que o intervalo entre o lançamento e a entrega das casas, lotes e apartamentos aos clientes é, em média, dois anos.

Com efeito, no contexto de espaço-tempo mencionado, para além dos bairros Registro e Papagaio, verificou-se o crescimento do número de tais empreendimentos nos bairros Mangabeira, Mantiba, Chaparral e Nova Esperança, o que indica o movimento do capital na busca por áreas com maior possibilidade de acumulação.

É interessante observar as transformações vivenciadas nos bairros Chaparral e Nova Esperança, pois contribuem para o entendimento das formas como ocorre a produção da urbanização difusa ante a escala investigada. O primeiro foi criado em 2013, e conta atualmente com uma população de apenas 887 pessoas, distribuídas dentro do perímetro de 12,1km. A visualização de imagens de satélite da área (figura 11) revela características mais rurais que urbanas, com poucas casas entrecortadas por grandes áreas de vegetação, constituindo pequenas localidades conectadas sem pavimentação. Entretanto, a existência de uma avenida e três condomínios fechados- objetos tipicamente urbanos- mescla as paisagens, rural e urbana, em algo novo. O que se verifica, portanto, é a manifestação de outra característica da urbanização difusa: a expansão do perímetro urbano sem relação direta com o aumento populacional, movimento necessário à formação de estoque territorial para o deslocamento e reprodução do capital no futuro.

FIGURA 11- FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS NO BAIRRO CHAPARRAL EM 2023



Fonte: Google Earth (2023); adaptado pelo autor.

Com o bairro Nova Esperança, a lógica de acumulação através da produção do espaço urbano se manteve, todavia, diferentemente do exemplo citado no parágrafo anterior. A implantação dos condomínios fechados ocorreu em uma área mais próxima ao centro da urbe, na porção oeste que, outrora negligenciada pelo setor imobiliário, vivencia crescimento tanto populacional, como também do tecido urbano. A título de exemplo, o número de habitantes do referido bairro praticamente dobrou após a implantação dos condomínios, passando de 1.797 habitantes em 2010, para 3.239 em 2022. Uma matéria publicada em 2020 pelo jornal Acorda Cidade anunciou a expansão imobiliária na parte oeste da seguinte forma:

Um novo bairro totalmente planejada chama atenção na Zona Oeste de Feira de Santana. O local que anteriormente ainda não havia sido urbanizado e nem despertava olhares dos feirenses, hoje já é realidade e leva o nome de Recanto das Flores. A revitalização da região foi feita pelas empresas Urba e MRV, que investiu mais de R\$45 milhões em infraestrutura, paisagismo e avenida de acesso exclusivo ao local. Formado por 4 condomínios fechados e com vista para o Rio Jacuípe, o bairro já é uma realidade e o endereço de mais de 1.600 famílias. A apenas 3km do Centro de Feira, o Recanto das Flores tem se destacado pela exuberância da estrutura dos condomínios, a extensão do lazer e total conexão com a natureza. (Trindade, 2020).

É interessante notar o esforço da mídia em retratar, a serviço dos agentes imobiliários, o empreendimento referido como um bairro planejado. Em nenhum momento o bairro Nova Esperança foi citado como lugar receptor dos projetos residenciais, para além de constituir uma estratégia de marketing. Tal fato demonstra que a urbanização difusa, produzida a partir da construção de condomínios fechados é, “ela mesma, um atalho para a negação da própria cidade, compreendida nos termos em que, na longa duração, podemos percebê-la como espaço das diferenças” (Sposito 2009, p. 20).

As figuras 12 e 13 retratam o espraiamento da urbanização a partir da implantação dos condomínios fechados no bairro Nova Esperança. As imagens capturadas a partir do uso de satélites evidenciam as transformações espaciais ocorridas no referido bairro no intervalo espaço-temporal de 8 anos e, apesar de estarem relativamente próximo do anel de contorno rodoviário, os empreendimentos se destacam no espaço em meio à vegetação.

FIGURA 12- FEIRA DE SANTANA: ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS JARDIM DOS GIRASSÓIS, JARDIM DAS TULIPAS, FLOR DO MANDACARU E FEIRA PALACE NO BAIRRO NOVA ESPERANÇA EM 2015



Fonte: Google Earth (2015); adaptado pelo autor.

FIGURA 13- FEIRA DE SANTANA: ÁREA DE IMPLANTAÇÃO DOS CONDOMÍNIOS JARDIM DOS GIRASSÓIS, JARDIM DAS TULIPAS, FLOR DO MANDACARU E FEIRA PALACE NO BAIRRO NOVA ESPERANÇA EM 2023



Fonte: Google Earth (2023); adaptado pelo autor.

Para o ano de 2025, há previsão da entrega de mais sete condomínios fechados, cinco deles localizados no bairro Registro, que concentra a maior parte dos empreendimentos dispersos analisados. Inserido na área perimetral do referido bairro, encontra-se o complexo urbanístico denominado Jardim Brasil, composto por nove empreendimentos, dois ainda em fase de construção (figura 14). O projeto, que de acordo com a empresa LMarquezzo (2021), se coloca como uma “nova opção de moradia com qualidade de vida”, para além de demonstrar o poder e autonomia das construtoras atuantes na urbe, tais como LMarquezzo construções e empreendimentos e Estação 1 construtora, é um dos símbolos materiais mais expressivos da emergência da urbanização difusa em Feira de Santana, produzida a partir da implantação dispersa de condomínios fechados, e que acarreta na formação de novas lógicas de estruturação urbana, pautadas na aquisição das parcelas de terras rurais longínquas e a consequente conversão em produtos imobiliários de acesso restrito.

Na pesquisa de campo realizada, foi possível constatar a intensidade das transformações espaciais ocorridas no bairro Registro. Ao chegar ao final da Avenida Artemia Pires, a entrada dos condomínios Village Damha I e II se destaca na paisagem em meio à vegetação de caatinga (foto 17). No prolongamento em declive da referida avenida, é possível verificar no horizonte os produtos que constituem a nova forma de habitação de parte da população feirense. Por fim, o monumento encravado no anel

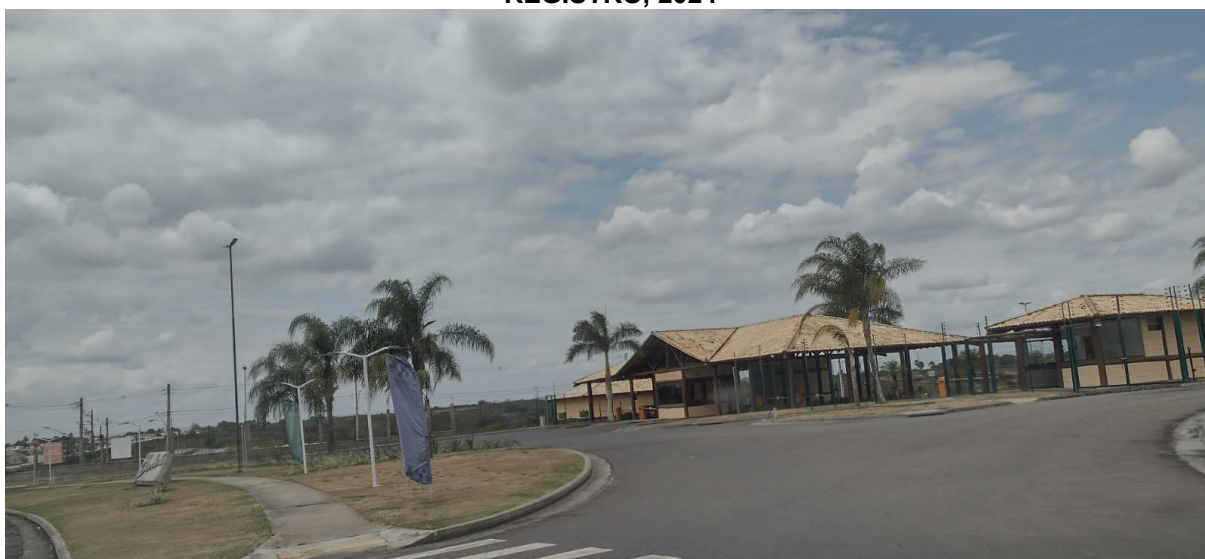
de contorno rodoviário delimita a fronteira simbólica de acesso a um novo ambiente exclusivo (foto 18), onde não se visualiza a presença de pedestres, apenas de automóveis, lembrando os subúrbios estadunidenses, e cuja disposição arquitetônica e infraestrutura urbana de alguns trechos conformam uma paisagem que difere da encontrada na maioria dos bairros da urbe (Foto 19).

FIGURA 14-FEIRA DE SANTANA: ÁREA DO COMPLEXO URBANÍSTICO JARDIM BRASIL, BAIRRO REGISTRO EM 2023



Fonte: Google Earth (2023); adaptado pelo autor.

FOTO 17-FEIRA DE SANTANA: ENTRADA DO CONDOMÍNIO VILLAGE DAMHA I, BAIRRO REGISTRO, 2024



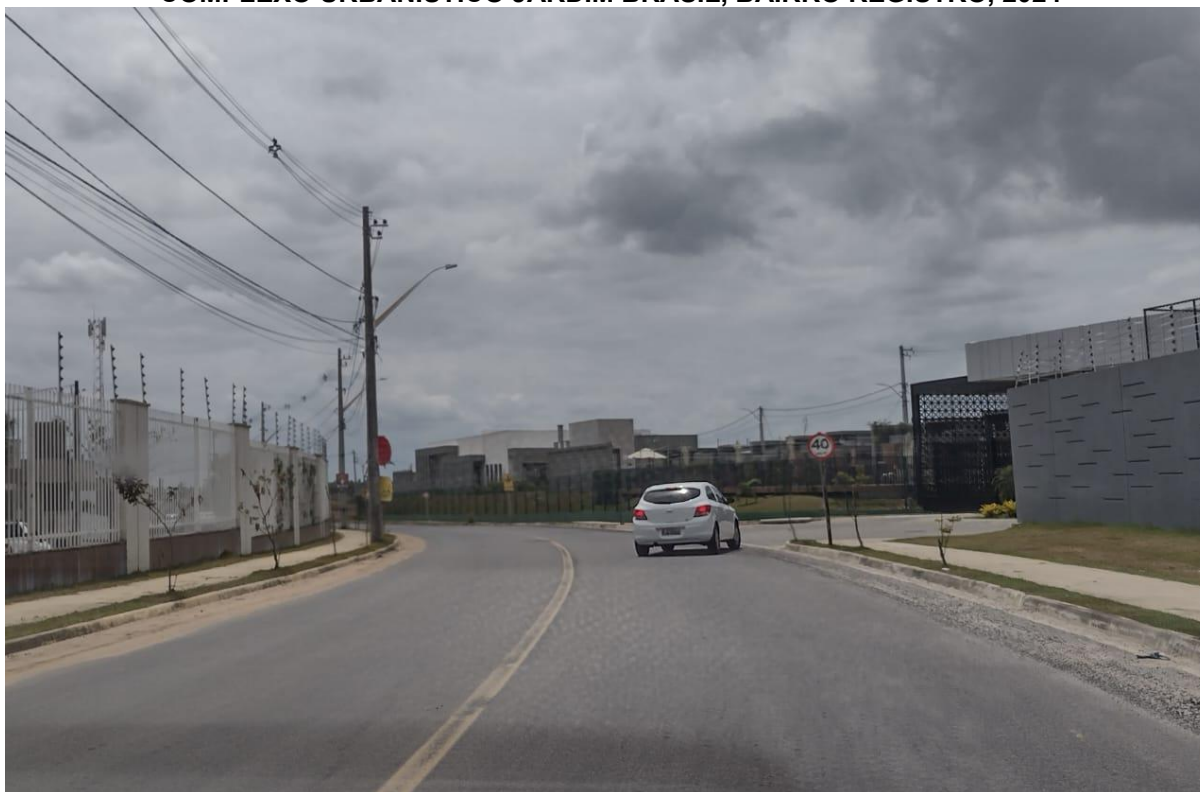
Fonte: Pesquisa de campo.

FOTO 18- FEIRA DE SANTANA: MONUMENTO DE ENTRADA DO COMPLEXO URBANÍSTICO JARDIM BRASIL, BAIRRO REGISTRO EM 2024



Fonte: Pesquisa de campo (2024)

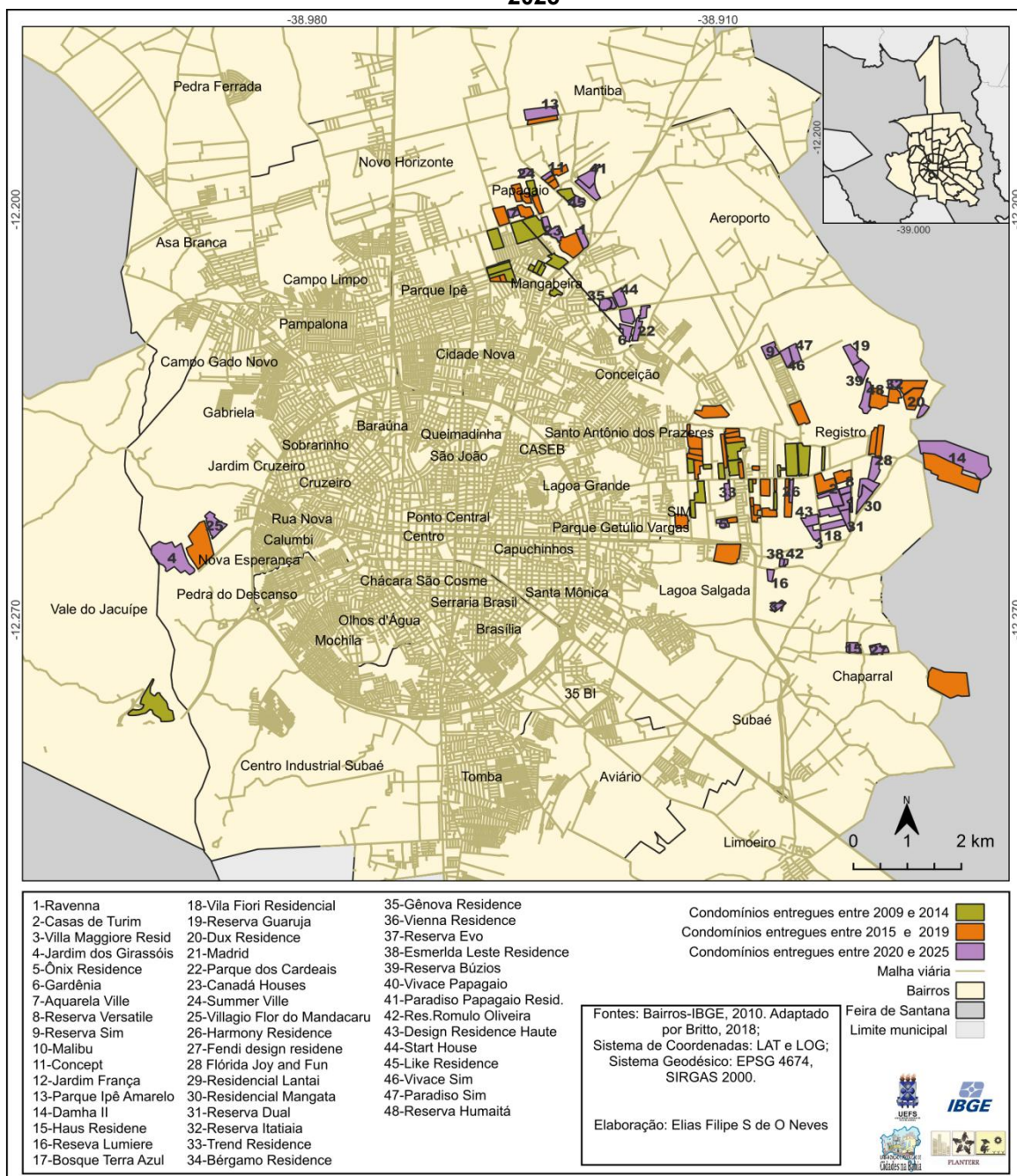
FOTO 19: FEIRA DE SANTANA: ARQUITETURA E INFRAESTRUTURA VIÁRIA DENTRO DO COMPLEXO URBANÍSTICO JARDIM BRASIL, BAIRRO REGISTRO, 2024



Fonte: Pesquisa de campo (2024)

Como parte necessária ao desenvolvimento da investigação realizada, foram identificados e vetorizados 120 condomínios fechados considerados dispersos. O mapa 12 indica a espacialização e distribuição dos empreendimentos entregues entre 2009 e 2025, com destaque, mediante numeração e nomeação, dos que foram entregues entre 2020 e 2025, e os quadros (em anexo) organizam as datas por ano de entrega, identificando a distância da área central da urbe e localizando nos bairros.

MAPA 12- FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DISPERSOS ENTREGUES ATÉ 2025



Conforme demonstrado no mapa 12, os empreendimentos mais afastados do centro, com distâncias que variam entre 12 e 14km (em anexo), encontram-se localizados nos bairros Registro e Chaparral, exemplos que evidenciam, juntamente com o bairro Papagaio e SIM, a emergência da urbanização difusa na escala investigada. A composição e a análise da lógica da dispersão dos condomínios fechados permitem a compreensão tanto das origens da urbanização difusa, como também das transformações socioespaciais por ela engendradas na urbe feirense, entretanto, resta saber as características dos condomínios fechados e o público-alvo dos produtos imobiliários estudados, objetivo do tópico 5.1.2.

6.1.2 CONDOMÍNIOS FECHADOS: NOVA FORMA DE HABITAR EM FEIRA DE SANTANA

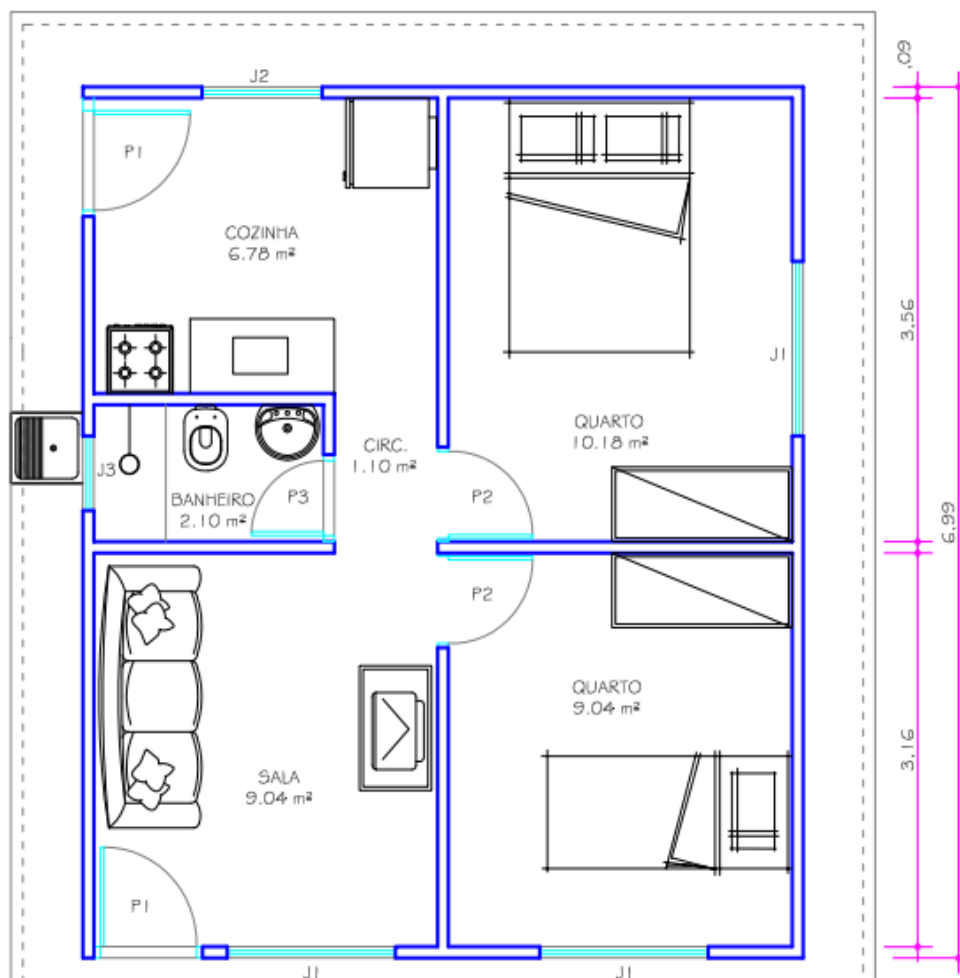
O presente subtópico tem por intuito apresentar e analisar as principais características dos condomínios fechados dispersos, bem como investigar a clientela a quem se destinam tais empreendimentos. O que se verifica, particularidade inerente à realidade urbana de Feira de Santana, é a produção de imóveis para faixas de renda variadas, não restritas somente às classes abastadas, mas que abrangem também, e de forma crescente, parcelas da população de menor poder aquisitivo, com renda até dois salários-mínimos. “Nesse momento, observa-se que o público-alvo para esse tipo de empreendimento muda, o mercado visa atender a camada da população com renda média baixa, mas que anseia por segurança e exclusividade” (Figueredo, 2019, p.111).

A oferta de acesso a espaços exclusivos, seguros, tranquilos e com acesso a lazeres intramuros foi mantida nos produtos imobiliários direcionados às classes da base da pirâmide social, todavia, a qualidade arquitetônica inferior e a diminuição do tamanho das residências, revelam que os níveis de distanciamento entre as classes sociais estão conservados, apesar da aparente inovação. As figuras 15, 16 e 17 permitem a comparação da planta do projeto padrão das casas populares do PMCMV, com as do condomínio Reserva Humaitá e Residencial Mangata, e a foto 20 retrata uma casa do condomínio Reserva Paraty.

A comparação das figuras 15, 16 e 17, e a visualização da foto 20, possibilita a compreensão do tamanho das residências em condomínio voltadas à população com

menor poder aquisitivo, que, em geral, são menores do que as construídas pelo PMCMV e compostas pelo mesmo número de cômodos, a exemplo do condomínio Reserva Humaitá, indicado na figura 15. Em contrapartida, as casas destinadas à classe média possuem maiores dimensões e contam com mais cômodos, tal como o condomínio Mangata que possui 74,35m², visto na figura 17. O que se constata, portanto, é transferência da produção de habitação popular, outrora incumbida ao Estado e direito dos cidadãos, para o setor privado que, por sua vez, na busca por aumentar as taxas de lucro, passa a construir e comercializar residências populares e seletivas em escala industrial, diferenciando-as das do âmbito público, mediante a venda de experiências socioespaciais que apelam para a moral meritocrática, segurança e símbolos de status social. Tais experiências precisam ser desveladas, pois conformam, juntamente com outras que serão mencionadas, as características principais dos condomínios fechados.

FIGURA 15- PLANTA DO PROJETO PADRÃO DE CASAS POPULARES COM 42M² CONSTRUÍDA PELO PMCMV, 2007



Fonte: Caixa Econômica Federal (2007).

FIGURA 16- PLANTA DO CONDOMÍNIO RESERVA HUMAITÁ, BAIRRO REGISTRO, COM 39,92M², 2024



Fonte: LMarquezzo (2024).

FIGURA 17- PLANTA DO CONDOMÍNIO MANGATA COM 74,35M², BAIRRO SIM, 2024



Fonte: Estação 1 (2024).

FOTO 20- FEIRA DE SANTANA: CASAS DO CONDOMÍNIO RESERVA PARATY, 2023.

Fonte: Atual Imobiliária (2024).

No movimento perverso de acumulação na escala do espaço urbano, a questão da insegurança se torna um “mal necessário” à reprodução do capital, o que contribui para a falta de perspectiva no que tange à resolução efetiva da questão. A insegurança deriva do medo urbano e esse “é o nome que damos a nossa incerteza: nossa ignorância da ameaça e do que deve ser feito – do que pode e do que não pode – para fazê-la parar ou enfrentá-la, se cessá-la estiver além do nosso alcance” (Bauman, 2006, p.8). Ainda de acordo com o autor, para além do medo primário, que advém do contato com o perigo eminente, a sociedade convive também com um medo secundário, proveniente do sentimento ou sensação de estar exposto ao perigo, é o medo/incerteza daquilo que pode vir a acontecer. Na escala urbana, o medo derivado é reforçado diariamente pelos noticiários televisivos, com programas inteiros destinados a divulgar e contabilizar os crimes cometidos nas urbes, uma vez exposta a isso:

Uma pessoa que tenha interiorizado uma visão de mundo que inclua a insegurança e a vulnerabilidade recorrerá rotineiramente, mesmo na ausência de ameaça genuína, às reações adequadas a um encontro imediato com o perigo; o ‘medo derivado’ adquire a capacidade da autopropulsão (Bauman, 2006, p. 9).

Com a sensação de insegurança internalizada, ocorre o aumento da procura por objetos e serviços que proporcionem a superação do medo secundário, encontrados através do pagamento ao setor privado. Dessa forma, “para os governos e o mercado, é interessante manter acesos esses medos e, se possível, até estimular

o aumento da insegurança” visto que “os políticos e os vendedores de bens de consumo acabam transformando esse aspecto em um mercado lucrativo”. (Bauman, 2006, p. 74, 75).

Alguns dados são sintomáticos da relação abordada. A Bahia ocupa a quinta colocação em nível nacional no número de empresas de segurança privadas, ficando atrás apenas dos Estados de São Paulo, Rio de Janeiro, Paraná e Minas Gerais. No total, existem 180 dessas empresas no território baiano, o faturamento em 2018 ultrapassou R\$1,6 bilhões, número que supera todos os demais estados do norte e nordeste do país (FENAVIST, 2019).

Feira de Santana comporta 44 das 180 empresas mencionadas, que têm como um de seus clientes as construtoras e incorporadoras imobiliárias. Tornou-se corriqueiro encontrar na paisagem urbana carros de segurança privada estacionados em frente aos condomínios fechados, inseridos estrategicamente como objetos simbólicos direcionados a transmitir sensação de proteção aos seus clientes (foto 21). Colocam-se como alternativa do setor privado para a questão da insegurança urbana, quando o medo secundário é compensado e suprimido através dos muros altos, cercas eletrificadas, guaritas de controle do acesso, e carros de vigilância externa, fatores que criam um espaço distinto, aparentemente deslocado da realidade do entorno, e que oferece, aos que podem pagar, a possibilidade de superar os perigos que espreitam a vida urbana cotidiana. Segundo Caldeira (1997, p. 159): “uma nova estética de segurança modela todos os tipos de construção, impõe sua lógica de vigilância e distância como forma de status e muda o caráter da vida e das interações públicas”.

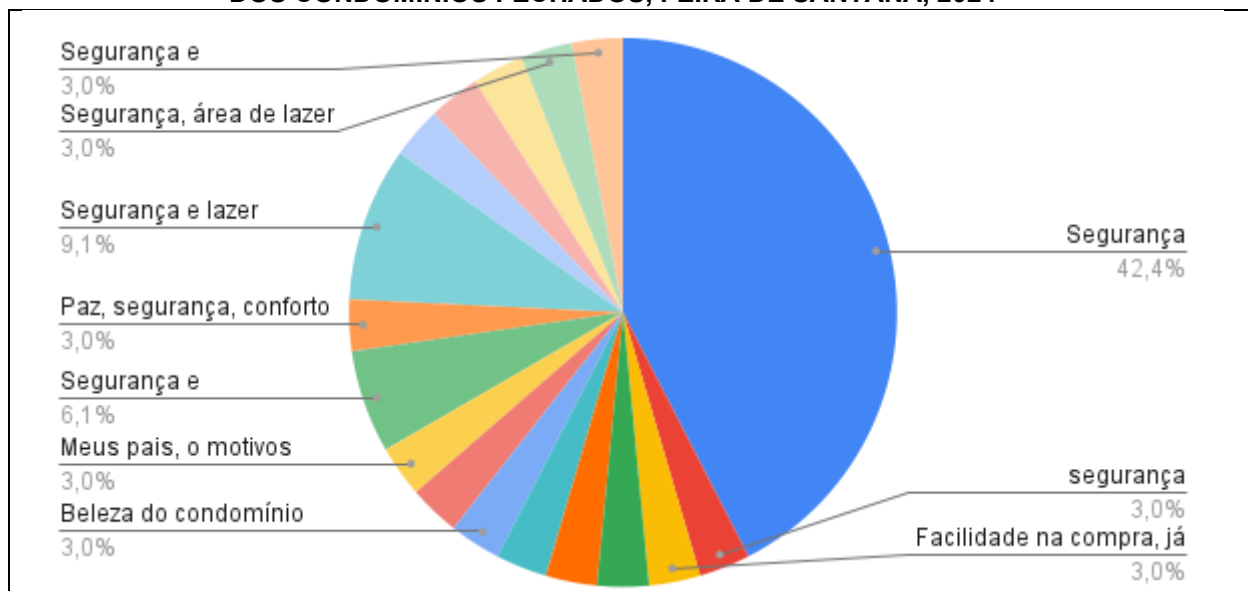
Os questionários aplicados com os condôminos dos empreendimentos Lagune Ville, e Quintas do Sol Ville II, que são, respectivamente, direcionados às classes de renda alta e média baixa, comprovam a tendência de parte dos cidadãos feirenses em buscar no setor privado a superação da sensação de insegurança. Ao serem perguntados sobre os motivos que os levaram a morar em um condomínio fechado, a maioria dos moradores afirmou ter escolhido por questões relacionadas à segurança, em 31 das 33 respostas obtidas a palavra segurança foi citada, o que coloca tal quesito como uma das principais estratégias utilizadas pelo marketing imobiliário para a comercialização dos empreendimentos fechados. O gráfico 2 contém as respostas dos condôminos, sobre os motivos da escolha por estas habitações.

FOTO 21- FEIRA DE SANTANA: ENTRADA DO CONDOMÍNIO RESERVA BURITI, COM DESTAQUE PARA O CARRO DE SEGURANÇA PRIVADA, 2024



Fonte: Pesquisa de campo (2024).

GRÁFICO 2- MOTIVOS DOS MORADORES PARA ESCOLHA DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS, FEIRA DE SANTANA, 2024



Fonte: Pesquisa de campo (2024)

Outros dois importantes fatores que fazem parte das características dos condomínios fechados e constituem parte significativa dos esforços do *marketing* imobiliário, relacionam-se ao apelo aos símbolos de status social e à meritocracia. Ambos são frutos da sociedade do consumo, que possui como determinante o fato das relações humanas serem mediadas a partir de lógicas mercadológicas: “é basicamente sua capacidade como consumidor, não como produtor, que define o status do cidadão” (Bauman, 2008, p.80).

Na cultura consumista, ocorre à busca constante por novidades e objetos que confirmem status social, nesse sentido, os condomínios fechados se constituem como símbolos produtores de distinção social para aqueles que os detêm, sobretudo por unirem em um mesmo espaço residências que são objetos demonstrativos de status com lazer, segurança e exclusividade socioespacial, novos elementos que chamam a atenção dos consumidores que procuram estar sempre na moda, e que promovem a sensação de status social. Segundo Barbosa (2017, p.4):

Na esteira desta sociedade de consumo, a estética da mercadoria está cada vez mais imbuída dos signos, padrões e evocação a estilos de vida atrelados a comportamentos direcionados para o consumo como realização individual, de prestígio e de aceitação social. [...] Na verdade, ao serem anunciados, não se vendem apenas os imóveis enquanto ‘imóveis’, senão um conjunto de signos que remetem a status e estilo de vida que podem ser traduzidos como uma forma de inserção social. Tudo isso cria um comprometimento que apela muito mais para a subjetividade do que para a racionalidade do negócio.

Para a manutenção da sociedade consumo, os símbolos de status precisam ser sustentados e reproduzidos pela própria sociedade, posto que: “o segredo de todo sistema social durável (ou seja, que se autoreproduz com sucesso) é transformar seus ‘pré-requisitos funcionais’ em motivos comportamentais dos atores” (Bauman, 2008, p. 67).

Em relação aos condomínios fechados, a transformação em questão ocorre quando os cidadãos são induzidos a pensar e defender que alcançaram a conquista de tais produtos imobiliários exclusivamente por esforço individual, e que, portanto, merecem desfrutar das benesses ofertadas. Trata-se da ideologia do mérito, recurso amplamente utilizado pelas construtoras como forte e eficaz estratégia de *marketing* (Figura 18), pois apelam para questões do âmbito subjetivo e moral, que se relacionam diretamente com os ideais de sucesso.

FIGURA 18- MARKETING DE DIVULGAÇÃO DO CONDOMÍNIO SELETTTO EXCLUSIVE RESIDENCE, FEIRA DE SANTANA, 2024



Único e exclusivo como você. Você merece uma vida privilegiada pelo conforto requinte e sofisticação que poucos conseguiram alcançar. Agora você acaba de conquistar as melhores sensações reunidas em um único lugar. Você é SELETTTO!



Fonte: Cepreng Engenharia (2024).

Em slogans do tipo “venha viver a vida que você e sua família merecem”, o que está em jogo, ainda que de forma subliminar, é a separação entre vencedores e perdedores da sociedade do consumo. Ao analisar as formas com as quais a tirania do mérito se apresenta, Sandel (2020, p. 23 e 40) defende que:

Em uma sociedade desigual, aqueles que alcançam o topo querem acreditar que seu sucesso tem justificativa moral. Em uma sociedade de meritocracia, isso significa que os vencedores devem acreditar que conquistaram o sucesso através do próprio talento e empenho. [...] A noção de que seu destino está em suas mãos, de que ‘você consegue, se tentar’, é uma faca de dois gumes: por um lado é inspiradora, por outro, odiosa. Ela felicita vencedores, mas rebaixa perdedores, até mesmo do ponto de vista das próprias pessoas. Para quem não consegue encontrar emprego ou ganhar dinheiro suficiente para se sustentar, é difícil fugir do pensamento desmoralizante de que seu fracasso é resultado de suas próprias ações, de que simplesmente não tem talento nem elã para o sucesso.

O caráter tirânico da meritocracia, aliado à procura desenfreada pelo consumo de objetos símbolos de status social, colocam em risco a manutenção das relações de solidariedade e do direito à cidade, visto que “a construção de símbolos de status é um processo que elabora distâncias sociais e cria meios para a afirmação de diferenças e desigualdades sociais” (Caldeira, 1997, p. 159). Além disso, “o ideal meritocrático não é remédio para desigualdade; mas sim justificativa para desigualdade” (Sandel, 2020, p.203).

A perversidade da atual fase de acumulação capitalista, marcada pela individualidade extrema e competitividade exacerbada, é verificada quando a sociedade, induzida pela ideologia do mérito, acredita que o fracasso na busca pelo sucesso é responsabilidade individual. Passa-se, portanto, no âmbito sociopolítico, da política da injustiça, para a política da humilhação:

A política da humilhação, nesse sentido, difere da política da injustiça. O protesto contra a injustiça olha para fora; ele reclama que o sistema é fraudado, que os vencedores trapacearam ou manipularam o caminho até o topo. O protesto contra a humilhação é psicologicamente mais carregado. Combina ressentimento dos vencedores com recorrente falta de autoconfiança: talvez os ricos sejam ricos porque eles merecem mais do que os pobres; talvez os perdedores sejam cúmplices de sua má-sorte, no final das contas (Sandel, 2020, p. 40 e 41).

Os condomínios fechados aprofundam a lógica da política da humilhação, uma vez que o *marketing* e os serviços exclusivos ofertados são pensados para atender a uma determinada parcela da sociedade, que desfrutam da sensação de exclusividade e status social intramuros. Aos que não conseguem pagar, resta o ressentimento e frustração, não com relação ao desenvolvimento desigual, que de fato os impede de obter uma vida digna, mas consigo mesmos, o que coloca os condomínios fechados como síntese material e simbólica da fase neoliberal do capitalismo.

A possibilidade de reencontro com a natureza é outra importante característica encontrada nos produtos imobiliários analisados. Como estratégia de marketing, os nomes de parte dos empreendimentos são pensados para transmitir a sensação de tranquilidade e harmonia, a exemplo de Bela *Vittá* Jardim dos Pássaros, Vila *Paradiso*, Jardim das Tulipas, Reserva Guarujá, Alameda das Flores, *Harmony Residence*, etc.

A figura 19 demonstra como signos que remetem a estilos de vida tranquilos e exclusivos são utilizados como forma de atrair clientes, a exemplo do *marketing* de divulgação do condomínio Alameda das Flores, que utiliza como estratégia de venda o apelo à tranquilidade, paz, conforto e exclusividade, que podem ser conquistadas mediante a compra de um espaço de usufruto seletivo.

FIGURA 19- MARKETING DE DIVULGAÇÃO DO CONDOMÍNIO ALAMEDA DAS FLORES, FEIRA DE SANTANA, 2024



Fonte: Marinho empreendimentos (2024).

O aparecimento de novas nomenclaturas, tais como condomínio clube e condomínio fazenda, resulta da tentativa de reencontrar a natureza e fugir da agitação urbana, fato que é viabilizado através da implantação dispersa de tais empreendimentos em áreas de contato com paisagens de características rurais (foto 22). Entretanto, apesar de estarem relativamente distantes em relação ao centro, o uso do automóvel individual e a abertura de novas vias possibilitam a superação das distâncias: ou seja, o contato com o centro da urbe é mantido, visto que as barreiras espaciais não são mais empecilho para parte da população feirense, o que faz com que, segundo Spósito (2009), a urbanização difusa seja vista mais como tempo do que como espaço. Exemplo disso é o fato das construtoras anunciarem a distância de seus empreendimentos do centro ou avenida, em minutos ao invés de quilômetros, **a** exemplo do condomínio Jardim dos Girassóis e Jardim das Tulipas, no bairro Nova Esperança, porção oeste da cidade.

A foto 22 retrata a nova proposta e estilo de moradia ofertada a uma parte dos cidadãos feirenses, que alia um modo de vida tranquilo em meio a paisagens bucólicas - que lembram o espaço rural-, com exclusividade e segurança, tudo isso sem perder o contato com a vida urbana no centro. A título de exemplo, no site da construtora, o condomínio Village Damha I foi divulgado como “o lugar ideal para quem deseja desfrutar a paz de morar em meio à natureza, sem abrir mão da comodidade de estar em uma grande metrópole” (Damha Urbanizadora, 2024).

**FOTO 22- FEIRA DE SANTANA: RESIDÊNCIAS CERCADAS POR ÁREAS VERDES,
CONDOMÍNIO VILLAGE DAMHA I EM 2018**



Fonte: Damha Urbanizadora (2024)

Juntamente com a segurança, e possibilidade de contato com a natureza, a oferta de lazeres diversos constituem outra gama de serviços presentes nos condomínios fechados, por ser um importante fator que contribui para a formação de status e, portanto, atrair a atenção dos clientes. Para isso, as construtoras têm investido cada vez mais em formas de recreação e convívio intramuros. No conjunto dos condomínios analisados, verificou-se que todos disponibilizam alguma espécie de lazer e espaços de convivência, e os mais comuns são: piscina, campo *society*, salão de festas e de jogos, e academia. Entretanto, alguns empreendimentos possuem destaque por inovar na oferta de outros tipos de lazeres e serviços de convivência, a exemplo do condomínio Flórida *Joy and Fun*, no bairro Registro, que, apesar de ser direcionado para a parcela da população com menor poder aquisitivo, inovou ao incluir um miniparque temático como parte dos serviços exclusivos ofertados (figura 20).

A diversidade e qualidade dos serviços de entretenimento e convívio comercializados pelas construtoras e incorporadoras variam conforme o estrato social a qual os empreendimentos são destinados. Com intuito de organização lógica da análise, os serviços ofertados nos condomínios fechados foram identificados e agrupados segundo o público-alvo para qual foram construídos.

FIGURA 20- FEIRA DE SANTANA: IMAGEM ILUSTATIVA DO MINIPARQUE TEMÁTICO DO CONDOMÍNIO FLÓRIDA JOY AND FUN, 2024



Fonte: Estação 1 Construtora (2024)

A classificação dos estratos socioeconômicos foi realizada de acordo com o Critério de Classificação Econômica Brasil (CCEB), estudo desenvolvido pela Associação Brasileira de Empresas de Pesquisa (ABEP) com base na Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua (PNADC) do IBGE. No referido estudo, as classes sociais são organizadas segundo a quantidade de bens, grau de instrução, e acesso a serviços públicos das famílias. A partir das faixas de renda dos estratos socioeconômicos, realizou-se a projeção da capacidade de financiamento imobiliário de cada classe social. O cálculo foi feito tendo como parâmetro o comprometimento de 30% da renda em 30 anos. A tabela 9 contém os dados mencionados, e está organizada por estrato econômico, demonstrando a renda média e a capacidade de financiamento de cada estrato.

Devido à existência de imóveis com valores de mercado superiores à capacidade de financiamento da classe A, demonstrada na tabela 9, utilizou-se a sigla AA, em concordância com Barbosa (2017), para representar o estrato socioeconômico a quem são destinados os imóveis anunciados com valores superiores a R\$2.900.000, cuja renda média familiar ultrapassa a cifra de R\$26.811,68.

TABELA 9- RENDA MÉDIA E CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO DE CADA ESTRATO SOCIOECONÔMICO EM 2024

ESTRATO SOCIOECONÔMICO	RENDA MÉDIA	CAPACIDADE DE FINANCIAMENTO (30% DA RENDA EM 30 ANOS R\$)
AA	> 26.811,68	>2.895.661,44
A	26.811,68	2.895.661,44
B1	12.683,34	1.369.800,72
B2	7.017,64	757.905,12
C1	3.980,38	429.881,04
C2	2.403,04	259.528,32
DE	1.087,77	117.479,16

Fonte: ABEP (2024); Araújo (2019); Barbosa (2017). Elaborado pelo autor (2024).

No que tange aos critérios de lazer e convivência intramuros, como todos os 120 condomínios dispersos analisados dispõem ao menos de dois serviços considerados como básicos ou comuns, a exemplo de piscina, quadra poliesportiva e salão de festas, buscou-se destacar os empreendimentos que ofertam outros tipos de serviços, tais como, quadra de tênis, redário, *espaço gamer e teen*, espaço pet, pista de skate, spa, sauna, espaço mulher, *coworking*, sala cinema, mini *Market*, horta comunitária, etc., que foram denominados de exclusivos por serem encontrados apenas em 40 dos 120 condomínios investigados. Desses, apenas oito têm como público-alvo a população de renda média baixa, os demais são voltados para atender a parcela da população com maior poder aquisitivo.

A tipologia dos empreendimentos, bem como o tamanho das glebas e da área construída, também são fatores importantes a serem considerados, posto que, de acordo com Macário (2013) e Figueredo (2019), os condomínios de lotes são mais valorizados que o de casas, apartamentos e *villages*, devido a autonomia que os clientes têm para construção do imóvel.

Tal fato se reflete no preço, pois são nos condomínios de lotes que foram identificadas as residências com preço superior a um milhão de reais. A tabela 10 contém os dados de tipologia, área do lote e construída, bem como demonstra a presença, ou não, de serviços exclusivos e o valor de mercado dos condomínios direcionados à população com maior poder aquisitivo: ou seja, os estratos socioeconômicos AA, A e B1, que possuem capacidade de financiar imóveis com valores superiores a R\$1.000.000. As figuras 21 e 22 retratam parte dos serviços ofertados.

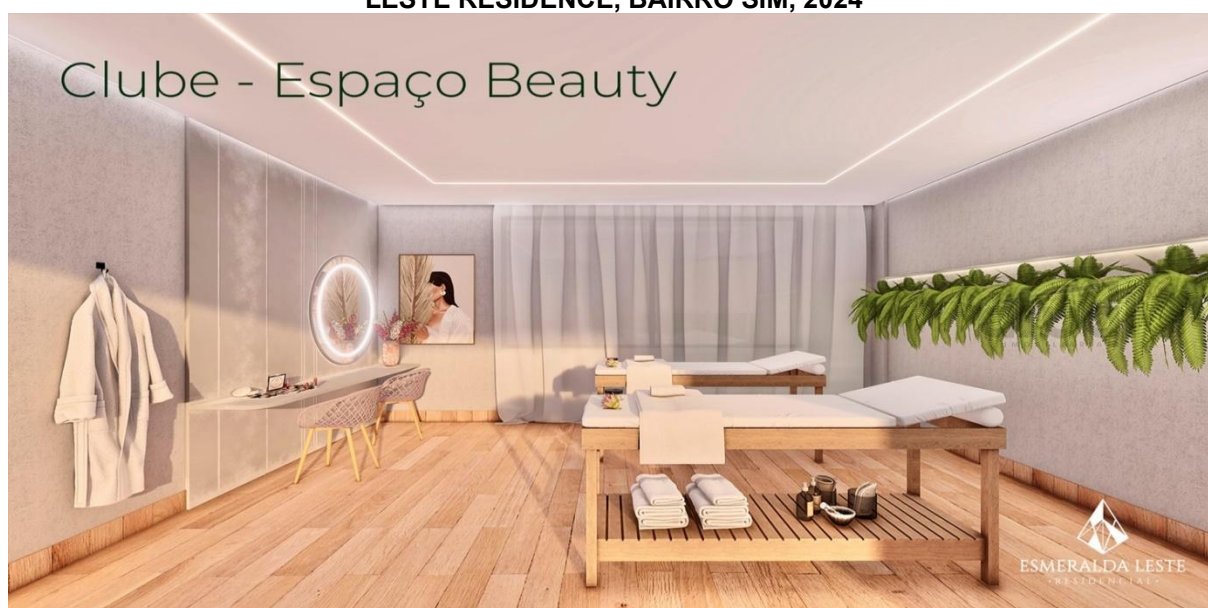
TABELA 10- FEIRA DE SANTANA: CARACTERÍSTICAS DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS DIRECIONADOS À POPULAÇÃO DE MAIOR PODER AQUISITIVO, 2024

CONDOMÍNIO	TIPO	ÁREA DO LOTE (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	SERVIÇOS EXCLUSIVOS*	VALOR (R\$)	ESTRATO SOCIAL
Lagune Ville	Lote	720,00	400,00	Sim	3.200.000	AA
Alphaville	Lote	400,00	310,00	Sim	2.000.000	A
Nature Ville	Lote	325,00	274,58	Sim	950.000	B1/A
Amarilis	Lote	354,00	320,00	Sim	1.690.000	A
Resid Irlena Marques	Lote	600,00	-	Sim	900.000	B1/A
Damha I	Lote	302,50	210,00	Sim	1.180.000	B1/A
Artemia Premium	Casa	200,00	136,00	Sim	750.000	B2/B1
Reserva Real	Casa	144,00	97,69	Não	630.000	B2/B1
Brisas Ville	Lote	200,00	176,78	Sim	720.000	B2/B1
Febergé residencial	Lote	317,00	290,00	Sim	2.950.000	AA
Damha II	Lote	302,50	170,00	Sim	1.050.000	B1/A
Reseva Lumiere	Casa	178,50	108,63	Sim	547.000	B2/B1
Residencial Lantai	Casa	220,17	92,32	Sim	539.900	B2/B1
Reserva Dual	Casa	240,00	122,00	Sim	653.780	B2/B1
Trend Residence	Casa	200,00	83,00	Sim	665.000	B2/B1
Esmeralda Leste Residence	Casa	161,50	145,00	Sim	709.000	B2/B1
Bella Vitta J. dos Passáros	Lote	305,00	220,00	Sim	1.500.000	A

Fonte: Araújo (2019); Figueredo (2019); site das corretoras (2024); elaborado pelo autor.

*Tais serviços incluem: quadra de tênis, redário, *espaço gamer e teen*, espaço pet, pista de skate, spa, sauna, espaço mulher, *coworking*, sala cinema, pista de *cooper mini Market*, carregador de carro elétrico, horta comunitária e academia com cross training.

FIGURA 21- IMAGEM ILUSTRATIVA DO ESPAÇO BEAUTY¹⁸, CONDOMÍNIO ESMERALDA LESTE RESIDENCE, BAIRRO SIM, 2024



Fonte: Atual imobiliária (2024)

¹⁸ O espaço *beauty* é um local destinado a cuidados estéticos e corporais, ex: cabelo, barba, massoterapia, etc.

FIGURA 22- IMAGEM ILUSTRATIVA DO ESPAÇO GAMER, CONDOMÍNIO RESERVA DUAL, BAIRRO REGISTRO, 2024



Fonte: Nobel Imóveis (2024)

O número de empreendimentos dispersos de alto padrão contidos na tabela 10 reflete a estrutura socioeconômica brasileira, e sobretudo nordestina, uma vez que, respectivamente, apenas 3,1% e 5% da população brasileira compõem a denominada classe A e B1, percentual que declina para 1,4% na classe A e 2,5% na B1, quando se observa apenas a escala nordestina (ABEP, 2024). A pequena parcela dos cidadãos feirenses que compõem as classes A, B1 e B2 desfruta não somente dos serviços condominiais exclusivos, mas também de residências com área construída mais ampla e maior qualidade dos empreendimentos, o que lhes confere maior sensação de status.

Os serviços disponibilizados nos condomínios direcionados à classe média, composta majoritariamente pelos estratos C1 e B2, seguem a mesma lógica de exclusividade, entretanto o tamanho das residências é menor, quando comparado aos da classe A e B1. Dentre os 47 condomínios dispersos identificados, que têm como público-alvo a classe média feirense, 16 ofertam serviços exclusivos, conforme demonstra a tabela 11. Sobre esses, podem-se destacar o espaço cinema o *coworking*, o *lounge* externo¹⁹ e o espaço de *Cross Training* (Figura 23).

¹⁹ Coworking são espaços de compartilhamento onde profissionais liberais ou funcionários de empresas de diversas áreas podem trabalhar, e *lounge* externo são áreas ao ar livre destinada à sociabilização.

**TABELA 11- FEIRA DE SANTANA: CARACTERÍSTICAS DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS
DIRECIONADOS À POPULAÇÃO DE CLASSE MÉDIA, 2024**

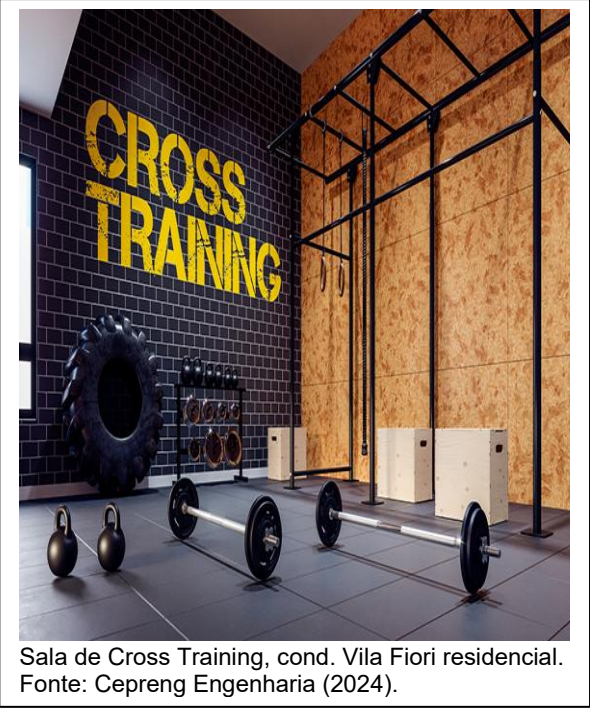
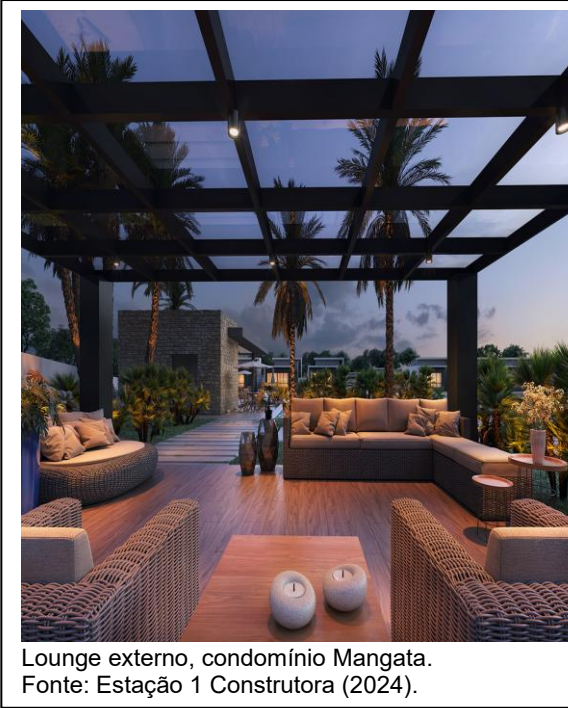
CONDOMÍNIO	TIPO	ÁREA DO LOTE (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	SERVIÇOS EXCLUSIV OS	VALOR (R\$)	ESTRA TO SOCIAL
Vitória Régia	Casa	180,00	68,00	Não	350.000	C1
Acqua Ville	Casa	136,00	68,00	Não	360.000	C1
Bela Vista-Artemia Pires	Casa	180,00	52,25	Não	260.000	C1
Terra Nova I	Casa	145,00	56,00	Não	260.000	C1
Ilha Di Capri	Casa	152,00	64,82	Não	250.000	C2/C1
Ilha de Bali	Casa	152,00	65,75	Não	320.000	C1
Ilha de Santorini	Casa	156,00	65,75	Não	250.000	C2/C1
Viva Mais Master	Casa	160,00	51,01	Sim	300.000	C1
Allure Residence	Casa	211,00	85,00	Não	250.000	C2/C1
Terra Nova II	Casa	145,00	42,00	Não	250.000	C2/C1
Quartier Residence	Casa	200,00	74,00	Não	400.000	C1
Villa Felicitta	Casa	166,00	70,00	Não	250.000	C2/C1
Resid vila de Espanha	Apart.	56,00	56,00	Não	260.000	C1
Seletto Exclusive Reside	Casa	177,00	60,10	Sim	400.000	C1/B2
Resid. José Claudio Dórea	Apart.	54,30	54,30	Sim	280.000	C1
Gran Ville Residence	Casa	175,00	76,00	Sim	400.000	C1/B2
Atlantic Ville	Casa	170,00	72,00	Não	295.000	C1
Vila Suíça Confort Home	Casa	190,00	71,00	Não	380.000	C1
Reserva Camboriu	Casa	144,00	60,84	Não	350.000	C1
Jardim das Tulipas	Lote	200,00	128,07	Não	470.000	B2
Acqua Mater	Casa	198,00	70,00	Não	400.000	C1/B2
Elegance Residence	Casa	147,60	61,01	Sim	300.000	C1
Reserva Murano	Casa	232,50	114,8	Sim	400.000	C1/B2
Arbol Residence	Casa	180,00	66,00	Não	350.000	C1
Lumini	Casa	142,06	77,53	Não	320.000	C1
Novità	Casa	165,00	56,04	Não	300.000	C1
Casas de Milão	Casa	136,95	66,47	Não	300.000	C1
London Ville Residence	Casa	123,75	93,37	Não	400.000	C1/B2
Alameda das Flores	Casa	162,00	70,88	Sim	500.000	B2
Casas de Turim	Casa	118,80	44,24	Não	245.000	C2/C1
Jardim dos Girassóis	Lote	160,00	94,00	Não	310.000	C1
Ônix Residence	Casa	238,00	75,00	Não	460.000	B2
Aquarela Ville	Village	120,00	120,00	Não	320.000	C1
Reserva Versatile	Casa	190,00	89,90	Não	370.000	C1
Bosque Terra Azul	Lote	200,00	-	Sim	282.000	C1
Vila Fiori Residencial	Casa	152,00	54,88	Sim	360.000	C1
Dux Residence	Casa	132,60	81,53	Sim	340.000	C1
Canadá Houses	Casa	129,60	47,74	Não	320.000	C1
Harmony Residence	Casa	135,00	113,46	Não	350.000	C1
Fendi design residene	Casa	144,50	60,10	Sim	280.000	C1
Residencial Mangata	Casa	177,00	74,35	Sim	414.900	C1/B2
Reserva Itatiaia	Casa	144,00	60,00	Sim	319.900	C1
Vienna Residence	Casa	126,90	54,18	Sim	260.000	C1
Res. Romulo Oliveira	Casa	143,00	70,00	Não	290.000	C1
Design Residence Haute	Casa	162,00	80,05	Sim	390.000	C1

(Continuação)

Like Residence	Casa	132,60	63,06	Sim	281.000	C1
Ilha de Bali	Casa	152,00	65,75	Não	320.000	C1

Fonte: Araújo (2019); Figueredo (2019); site das corretoras (2024); elaborado pelo autor.

FIGURA 23- SERVIÇOS EXCLUSIVOS OFERTADOS EM ALGUNS CONDOMÍNIOS FECHADOS DE CLASSE MÉDIA, 2024



Diferentemente dos empreendimentos cujo público-alvo é a classe de renda média e alta, os condomínios fechados direcionados aos estratos C2, D e E possuem área construída menor e qualidade arquitetônica inferior. Os serviços exclusivos estão presentes apenas em 8 dos 57 condomínios e se restringem, em sua maioria, ao espaço pet, redário e quadra de areia.

Dentre os empreendimentos mencionados, destaca-se o Reserva Humaitá, que será entregue em 2025, e ofertará aos clientes, para além dos serviços exclusivos citados, uma horta comunitária, espaços de carregamento para carros elétricos e local apropriado para jogos de futmesa. A tabela 12 demonstra as características dos condomínios dispersos voltados à população de renda média baixa, e as figuras 24, 25 e 26 retratam parte dos serviços ofertados.

A diversidade de estratos socioeconômicos abarcados pelos condomínios fechados, analisados na presente pesquisa, revela a peculiaridade com que a urbanização difusa tem sido produzida em Feira de Santana, visto que as novas periferias construídas pelo setor privado e responsáveis pelo espraiamento do tecido urbano são compostas por frações da população pertencentes a classes sociais que vão desde o segmento A ao C2. Entretanto, a ampliação do número de estratos convertidos em clientela, apesar da aparente tentativa, não pode ser considerada, se pensada isoladamente, uma alternativa viável à questão habitacional e urbana, posto que o objetivo primário das construtoras e incorporadoras imobiliárias é o lucro. Nesse sentido, concordamos com Singer (1980, p. 87) quando afirmou que:

Em última análise, a cidade capitalista não tem lugar para os pobres. A propriedade privada do solo urbano faz com que a posse de uma renda monetária seja requisito indispensável à ocupação do espaço urbano. Mas, o funcionamento normal da economia capitalista não assegura um mínimo de renda a todos. Antes pelo contrário, este funcionamento tende a manter uma parte da força de trabalho em reserva, o que significa que uma parte correspondente da população não tem meios para pagar pelo direito de ocupar um pedaço do solo urbano.

Com efeito, a lógica de dispersão dos condomínios fechados, que acarreta na produção da urbanização difusa em Feira de Santana, aprofunda as formas de desenvolvimento desigual, pois compartimenta e fragmenta a cidade em espaços modernos e precários.

**TABELA 12- FEIRA DE SANTANA: CARACTERÍSTICAS DOS CONDOMÍNIOS FECHADOS
DIRECIONADOS À POPULAÇÃO DE CLASSE MÉDIA BAIXA, 2024**

CONDOMÍNIO	TIPO	ÁREA DO LOTE (m ²)	ÁREA CONSTRUÍDA (m ²)	SERVIÇOS EXCLUSIV OS	VALOR (R\$)	ESTRAT O SOCIAL
Viva + Papagaio	Casa	125,00	43,20	Não	150.000	C2
Quintas do Sol Ville I	Casa	190,00	45,02	Não	180.000	C2
Ilha Bela	Casa	136,00	48,21	Não	155.000	C2
Residencial Volare	Casa	130,00	60,25	Não	150.000	C2
Azul Ville	Casa	136,00	47,60	Não	150.000	C2
Maya Residencial	Casa	219,00	67,00	Não	170.000	C2
Quintas do Sol Ville II	Casa	180,00	45,02	Não	180.000	C2
Moradas Clube Azaleias	Casa	140,00	40,00	Não	180.000	C2
Recanto dos Passáros	Casa	127,50	42,00	Não	120.000	C2
Verde Ville	Village	120,00	45,00	Não	160.000	C2
Viva Sim	Apart.	43,53	43,53	Não	140.000	C2
Reserva Ibirapuera	Casa	124,10	44,00	Não	129.900	C2
Parque Flora	Apart.	40,00	40,00	Não	175.000	C2
Ville D'france	Apart.	49,57	49,57	Não	185.000	C2
Vlila Jardim	Casa	140,00	56,45	Não	169.900	C2
Parque Ipê Roxo	Casa	127,50	41,95	Não	99.000	DE/C2
Vogue	Casa	131,00	51,19	Não	142.480	C2
Reserva Buriti	Casa	153,00	50,96	Sim	155.000	C2
Reserva Paraty	Casa	216,00	39,50	Sim	165.000	C2
Rivieira 1	Casa	123,75	45,67	Não	122.000	C2
Plaza Fraga Maia	Apart.	41,00	41,00	Não	178.000	C2
Palace Fraga Maia	Apart.	41,00	41,00	Não	170.000	C2
Ravenna	Casa	118,80	42,39	Não	169.990	C2
VillaMaggiore Residencial	Casa	130,00	60,10	Sim	122.000	C2
Reserva Sim	Casa	100,00	42,95	Não	150.000	C2
Malibu	Casa	120,45	40,98	Não	180.000	C2
Concept	Casa	113,40	51,48	Não	138.990	C2
Vivace Papagaio	Casa	120,45	43,26	Não	177.000	C2
Paradiso Papagaio Resid.	Casa	107,25	40,08	Não	169.000	C2
Start House	Apart.	50,00	50,00	Sim	169.990	C2
Vivace Sim	Casa	118,80	43,26	Sim	169.990	C2
Paradiso Sim	Casa	97,50	40,08	Não	161.990	C2
Reserva Humaitá	Casa	120,00	38,92	Sim	159.900	C2
Alegria I	Casa	135,00	50,00	Não	150.000	C2
Reserva Papagaio	Casa	120,00	46,02	Não	150.000	C2
Alegria II	Casa	135,00	42,30	Não	180.000	C2
Residencial Vila Domani	Casa	160,00	53,47	Não	164.900	C2
Bérgamo Residence	Apart.	40,12	40,12	Não	116.990	DE/C2
Vive La Vie	Casa	142,00	50,53	Não	190.000	C2
Villagio Flor do Mandacaru	Casa	131,00	43,58	Não	173.490	C2
Gênova Residence	Casa	120,45	41,71	Não	185.000	C2
Reserva Papagaio	Casa	120,00	46,02	Não	150.000	C2
Villa Paradiso	Casa	97,50	40,08	Não	200.000	C2

(CONTINUAÇÃO)

Villaggio Papagaio	Village	140,00	65,07	Não	210.000	C2
Casas de Veneza	Casa	137,94	49,47	Não	200.000	C2
Haus Residence	Casa	140,25	53,50	Não	200.000	C2
Reserva Guarujá	Casa	118,80	40,50	Não	200.000	C2
Viva + Avenida	Casa	131,25	56,00	Não	220.000	C2
Portinari	Casa	170,00	64,68	Não	220.000	C2
Madrid	Apart.	40,12	40,12	Não	157.990	C2
Parque dos Cardeais	Casa	124,11	40,50	Não	122.000	C2
Summer Ville	Village	54,13	54,13	Não	200.000	C2
Flórida Joy and Fun	Apart.	40,13	40,13	Sim	119.990	C2
Bérgamo Residence	Apart.	40,12	40,12	Não	116.990	DE/C
						2
Reserva Búzios	Casa	127,50	40,50	Sim	169.990	C2
Jardim França	Apart.	45,06	45,06	Não	122.000	C2
Parque Ipê Amarelo	Casa	127,00	41,00	Não	110.000	DE/C
						2

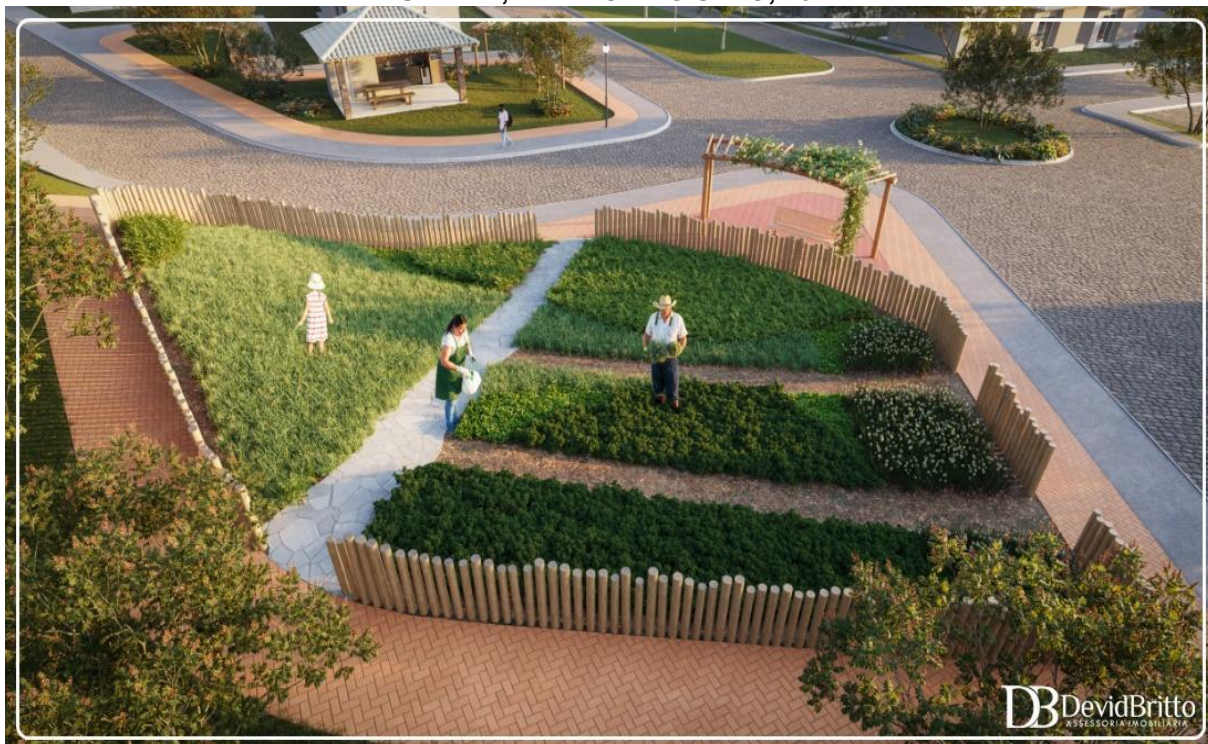
Fonte: Araújo (2019); Figueredo (2019); site das corretoras (2024); elaborado pelo autor.

FIGURA 24- IMAGEM ILUSTRATIVA DO ESPAÇO PET, CONDOMÍNIO VIVACE SIM, BAIRRO SIM, 2024



Fonte: DJB imóveis (2024)

FIGURA 25- IMAGEM ILUSTRATIVA DA HORTA COMUNITÁRIA, CONDOMÍNIO RESERVA HUMAITÁ, BAIRRO REGISTRO, 2024



Fonte: DJB imóveis (2024)

FIGURA 26- IMAGEM ILUSTRATIVA DO REDÁRIO, CONDOMÍNIO RESERVA BURITÍ, BAIRRO REGISTRO, 2024



Fonte: Lmarquezzo (2024)

Juntamente com as características descritas no decorrer deste tópico, é importante destacar uma nova variação na forma de habitação condominial que

desponta na realidade urbana feirense, trata-se do complexo urbanístico *Boulevard Papagaio*, que contará com oito condomínios fechados: três já foram lançados e serão entregues em 2026 e se diferenciam de outros, a exemplo do Jardim Brasil e Jardim Europa, devido ao fato de todo o espaço do complexo ser privado, e não somente os condomínios individuais. No Jardim Brasil é possível adentrar o complexo, pois a via de acesso aos empreendimentos individuais é pública, entretanto, o Boulevard Papagaio contará com uma guarita de segurança principal, para controle do acesso ao complexo, e guaritas individuais para cada condomínio. (Ferreira, 2024)

A duplicação dos portais de controle do acesso ocorre devido a proposta da construtora em ofertar uma área de convivência comum de 27.000m², que será compartilhada por todos os oito condomínios, e contará com áreas verdes integradas com praças de convivência, lago artificial, pista de *cooper*, ciclovias, quadras, acesso a rede wifi gratuita, locais de carregamento para carros elétricos e um ponto comercial denominado de estação *market*. De acordo com o diretor comercial da construtora:

São mais de 27 mil metros quadrados de área de convivência, ou seja, todas as portarias de cada um dos oito condomínios estarão ancoradas nessa área de convivência, que será comum a todos. Então, tem a área de lazer, de infraestrutura-clubes privada de cada condomínio e tem a área de convivência geral de 27 mil metros quadrados com todos esses equipamentos. Tudo isso visando melhorar a experiência e a qualidade de vida. A gente já tem uma vida bem corrida, então tudo que a gente puder agregar para torná-la ainda mais satisfatória, isso é importantíssimo para nós. Cada condomínio tem sua infraestrutura de lazer completa e privada temos casas, Apart House, apartamentos com ou sem varanda, cada um pensado para um público específico (Ferreira, 2024).

O excerto citado ratifica a tendência do setor imobiliário em tornar a “segregação social um valor” (Caldeira, 1997). No vídeo de divulgação oficial do megaempreendimento, além do enaltecimento da exclusividade e do mérito, a área de acesso comum também foi descrita como “um ambiente que promove integração e resgata os valores da boa convivência” (Estação 1 Construtora, 2024), o que constitui uma contradição, pois tal integração somente é possível mediante o fomento à desintegração dos laços de solidariedade, espaços públicos, e diversidade de encontros entre os diferentes, quesitos necessários à boa convivência na urbe. As figuras 27 e 28 retratam parte da área comum mencionada, em que é possível visualizar o intuito de criar um ambiente de convivência harmônico e seguro, com

várias áreas verdes e lagos artificiais, conformando amplo espaço coletivo de uso privado.

FIGURA 27- IMAGEM ILUSTRATIVA DE PARTE DA ÁREA COMUM DO COMPLEXO BOULEVARD PAPAGAIO, 2024



Fonte: Ferreira (2024)

FIGURA 28- IMAGEM ILUSTRATIVA DAS VIAS DE ACESSO DENTRO DO COMPLEXO BOULEVARD PAPAGAIO, 2024



Fonte: Ferreira (2024)

A descrição e análise das características dos condomínios fechados possibilitam a compreensão do impacto que os novos estilos e formas de habitação podem acarretar o espaço urbano. É importante salientar que as colocações postas e defendidas não pretendem demonizar os empreendimentos mencionados, que são vistos, muitas vezes, como sinônimo de modernização. O intuito, pelo contrário, é investigar tais produtos em busca de identificar como podem (e se de fato podem) contribuir para o desenvolvimento justo e saudável da vida urbana.

Todavia, as observações iniciais indicam que o espraiamento da urbanização em Feira de Santana, mediante a apropriação privada de significativas parcelas de solo, posteriormente convertidas em espaços exclusivos de uso seletivo, acarreta no fomento ao processo de fragmentação do tecido urbano e social, visto que, nesses espaços, “o ‘público’ é apenas o espaço de uso coletivo, já que os sistemas de segurança e controle filtram e regulam a circulação e direito de ir e vir” (Sposito, 2009, p. 14). Esses aspectos indicam a lógica da dispersão dos condomínios fechados, que produzem a urbanização difusa em Feira de Santana.

7 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A dissertação teve por objetivo geral analisar a urbanização difusa em Feira de Santana, explicando a relação com a dispersão dos condomínios fechados. No decorrer da pesquisa, verificou-se que a urbanização difusa, marcada pela dispersão do tecido urbano, é fruto das mutações do modo de produção capitalista, e por isso, está presente em várias escalas, ainda que com particularidades diferentes.

Realizar análises do espaço urbano no âmbito da pesquisa acadêmica é sempre uma missão difícil, sobretudo na contemporaneidade, em que as mudanças do modo de produção capitalista, que ocorrem de forma cada vez mais acelerada, promovem transformações na urbanização e, por consequência, nas cidades. Não raramente, o pesquisador se defronta com o risco de incorrer em generalizações insuficientes para abarcar a complexidade da realidade urbana investigada, posto que uma série de fatores e variáveis se fazem presentes na materialização das relações socioeconômico e culturais no espaço. Todavia, a esperança de poder contribuir para a conquista da justiça socioespacial e a efetiva execução do direito à cidade nos move a investigar as contradições inerentes ao modo de produção vigente, e como se apresentam na escala de análise.

Em Feira de Santana, a investigação permitiu concluir que a produção da urbanização difusa tem ligação direta com a dispersão de condomínios fechados destinados a segmentos de classe variados, visto que os empreendimentos condominiais lançados após o ano de 2011 foram construídos em porções do espaço cada vez mais distantes do centro urbano consolidado, fato que promoveu a expansão do tecido urbano e a consequente transformação de áreas com características rurais em urbanas.

A escolha da urbe feirense como escala, bem como a urbanização difusa como objeto de estudo, partiu da vivência cotidiana, no movimento diário entre casa, universidade e trabalho, em que os condomínios fechados inscritos na paisagem despertavam fascínio e ao mesmo tempo incompreensão. O contato introdutório com o mundo da pesquisa, através da iniciação científica, foi o alicerce para o entendimento inicial do objeto, que ganhou um pouco mais de estrutura através do estudo realizado e, por sua vez, possibilitou aprofundar o entendimento da lógica contida na dispersão dos condomínios fechados, bem como desvelar a relação de tal

lógica com a produção da urbanização difusa. A intenção inicial concluída como trabalho investigativo teve por meta ampliar os conhecimentos geográficos, especialmente sobre o espaço urbano feirense.

A utilização do materialismo histórico-dialético como método, foi basilar para a compreensão das contradições materializadas na produção do espaço urbano feirense, bem como serviu de norte na procura por respostas às questões problema de investigação, tais questões deram origem aos objetivos específicos, que se tornaram a base dos capítulos de estruturação do texto dissertativo.

No decorrer do processo investigativo, o cumprimento dos objetivos permitiu concluir que o acelerado e recente processo de expansão do tecido urbano feirense possui ligação direta com a atuação de construtoras locais e nacionais. As empresas encontraram na construção de condomínios fechados dispersos e na produção do espaço urbano um negócio lucrativo, resultante da união de fatores como o arrendamento de terras rurais desvalorizadas e com tamanho adequado, grande mercado consumidor possibilitado pelo acesso a crédito, e atuação proativa do poder público municipal.

Com o estudo realizado, a busca por aprofundar o conhecimento acerca da urbanização difusa permitiu observar que a reprodução do regime de acumulação flexível demandou mudanças no âmbito do trabalho, cultura e práticas de consumo (Harvey, 1986), que antes eram estruturadas para serem duráveis e sólidos, mas que são hoje moldados a partir do efêmero e do volátil.

No período do fordismo, denominado por Bauman (2001) como a fase do capitalismo pesado, em que o espaço se colocava como fricção ao movimento da produção capitalista, e atava capital e trabalho ao mesmo lugar, as relações socioespaciais, culturais e de consumo eram moldadas para serem consistentes e duráveis, de modo a garantir a estabilidade e reprodução do sistema de acumulação predominante. No âmbito do espaço urbano, a arquitetura moderna materializava a ideologia hegemônica de imponência do capital, padronização e racionalidade na paisagem. Além disso, as cidades assumiam formas compactas, fruto da urbanização concentrada que refletia o modo de organização social e servia às necessidades de realização do capital.

O capital, outrora preso no período em que a distância era um empecilho, ganhou fluidez na fase atual do sistema capitalista, não estando mais circunscrito a

um território específico. A aceleração tecnológica no setor de transportes e comunicações concedeu a possibilidade para as grandes empresas escolherem os locais onde os custos de produção são mais baixos para instalarem as filiais, ao passo que as sedes são bem localizadas nas grandes metrópoles, onde os mercados financeiros fornecem maior rentabilidade (Sevcenko, 2001). Tais mudanças criaram as bases para o surgimento de novas formas urbanas em que o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, a exemplo dos condomínios fechados, e no qual dimensões cada vez mais particulares da vida cidadina, como o lazer e a segurança, são convertidas em mercadorias.

A emergência do neoliberalismo compôs o sistema de ideais da fase leve do capitalismo e, ao enaltecer o individualismo, competitividade e meritocracia, arrefece os laços de solidariedade e coesão social, ao passo que dificulta qualquer tipo de movimento em prol da luta de classes. O desenvolvimento da pesquisa realizada possibilitou concluir que as construtoras e incorporadoras imobiliárias atuantes em Feira de Santana, valendo-se da hegemonia do pensamento neoliberal inoculado no seio da sociedade de consumo, utilizam como estratégia de marketing para comercialização dos condomínios fechados o apelo ao mérito individual e a consequente exclusividade socioespacial e segurança, decorrente do mérito.

O conjunto de mudanças citadas ocorreu localizado no tempo e no espaço, e promoveu transformações nas cidades, onde se identificou a produção de novas formas, práticas e serviços urbanos, ligados diretamente à fluidez necessária à reprodução do capital, e ao consumo de símbolos de status individuais, que compõem a base do sistema ideológico atual, a exemplo dos condomínios fechados. Nesse contexto, superposta à forma compacta característica da cidade fordista, verificou-se a dispersão do tecido urbano em várias cidades ao redor do mundo, resultado de um modelo de urbanização mais esgarçado no território, que foi denominado, em concordância com Sposito (2009) e Catalão (2015), de urbanização difusa.

Em Feira de Santana, constatou-se que, de forma semelhante ao ocorrido com as cidades fordistas na escala europeia e estadunidense, o modelo de urbanização concentrado tem sido superposto pela urbanização difusa emergente. A localização estratégica da urbe, aliada ao setor terciário e ao desenvolvimento industrial, bem como a falta de políticas para a permanência no campo, atraiu significativos

contingentes de migrantes, que contribuíram para a inflexão rural-urbana ocorrida em 1970, período em que 70,33% dos municípios eram urbanos.

No contexto de aumento da população citadina, sobretudo a partir da segunda metade do século XX, o Estado ganhou destaque na promoção de transformações na urbe feirense, visto que, a partir da produção de conjuntos habitacionais, conformou o padrão binário centro-periferia, em que a população abastada residia na porção central, e os residentes mais pobres na periferia. Entretanto, superposto a esse modelo, observa-se atualmente o espraiamento descontínuo do tecido urbano sobre o espaço rural, fomentado pelo avanço sem precedentes de condomínios fechados, o que é característico da urbanização difusa.

A urbanização difusa foi entendida neste trabalho como a ampliação do território urbano para além dos limites consolidados, possibilitada pela ampla mobilidade e fluidez, promovidas pela modernização do setor de transportes e comunicações, sendo, portanto, fruto da atual fase do capitalismo (Catalão, 2015). Em Feira de Santana, o desenvolvimento do processo tem como particularidade a expansão de condomínios fechados direcionados a estratos de renda variados.

A partir da década de 1990, aliado aos conjuntos habitacionais, verificou-se com a pesquisa realizada, a atuação do setor imobiliário privado com o lançamento de condomínios fechados, que, de início, ofertavam aos seus clientes a sensação de segurança e exclusividade socioespacial. Construídos nas áreas imediatamente próximas ao centro, valendo-se da infraestrutura pré-estabelecida, tais empreendimentos auxiliaram a consolidação do modelo de urbanização concentrada, ao passo que se tornaram também o objeto promotor da urbanização difusa feirense, quando passaram a ser implantados de maneira dispersa no espaço urbano, sobretudo nas porções leste e nordeste da urbe, onde bairros como o Papagaio e SIM, que possuíam feições rurais, contando com chácaras e casas esparsadas, vivenciaram um período de crescimento intenso, ditado pela lógica de implantação dispersa de condomínios fechados.

A segunda década do século XXI marcou o crescimento de notáveis transformações na estrutura urbana de Feira de Santana. A composição do quadro de surgimento dos condomínios fechados dispersos possibilitou delimitar o avanço da urbanização difusa no território analisado, bem como identificar a formação de novas lógicas de acumulação do capital, pautadas na produção de novo espaço urbano,

mediante a construção de produtos imobiliários dispersos, que produzem como consequência o crescente individualismo da sociedade e o aprofundamento da complexidade da urbe feirense, visto que conjugam a superposição de dois modelos de urbanização.

Com a análise das características das novas formas de habitação, verificou-se a ampliação dos estratos sociais abarcados pelas construtoras, que, devido aos subsídios do governo federal à população com menor poder aquisitivo, passaram a lançar empreendimentos destinados às classes com renda de até dois salários mínimos e meio, que também desfrutam dos serviços de segurança, lazer e sensação de exclusividade socioespacial, apesar da qualidade arquitetônica das residências serem inferiores, se comparadas aos demais estratos. Esse fato provoca a necessidade de expansão do transporte coletivo, ainda que precário, para porções do espaço urbano mais distantes, para atendimento da parcela da população residente dos novos empreendimentos privados que não possui automóvel particular.

O crescente lançamento de serviços de lazer e convívio intramuros constitui uma das principais características dos condomínios fechados, e varia de acordo com o público-alvo a qual se destinam. Com a pesquisa, foi possível identificar que os serviços de cunho mais exclusivos, como o Home Cinema, são ofertados especialmente aos condomínios destinados às classes de renda média e alta. Além disso, o incremento de novos serviços, a exemplo de minimercados, juntamente com o surgimento de novos complexos urbanísticos privados, como o Boulevard Papagaio, sinaliza a redução, ainda que gradual, da necessidade de contato com a vida urbana extramuros.

De forma complementar, a expansão de condomínios fechados mais distantes do centro urbano consolidado tem contribuído para a dispersão do setor terciário e a formação de novas expressões de centralidades, processo que se verifica com maior intensidade na porção leste e sudeste da urbe, sobretudo nas avenidas Nóide Cerqueira e Artemia Pires, onde foi observado a presença de colégios privados, supermercados, clínicas médicas, *petshops*, farmácias, shopping centers, estabelecimentos comerciais de carros de luxo, bares, restaurantes, etc., todos adaptados e direcionados ao uso do automóvel particular, de modo a atender à fluidez de movimento demandada pela sociedade do consumo, o que demonstra o avanço e

as transformações socioespaciais decorrentes da urbanização difusa em Feira de Santana.

A investigação das motivações para a escolha dos locais de ampliação da malha urbana, sobretudo a entrevista concedida pelo Secretário de Planejamento, revelou que os objetos de valorização que estimularam o arrendamento inicial de terras rurais por parte das construtoras na porção leste da urbe, foram a presença da Faculdade de Tecnologia e Ciência (FTC), atual Universidade de Tecnologia e Ciência e Universidade de Excelência (UNIFTC/UNEX), no bairro SIM, e a construção do Viaduto Francisco Pinto, que conecta a Avenida Getúlio Vargas com a Nóide Cerqueira, a despeito disso, verificou-se relativa liberdade do setor imobiliário privado, no que tange ao planejamento dos locais de expansão da urbe, visto que o crescente número empreendimentos imobiliários, construídos principalmente nas porções leste e nordeste, e de forma menos intensa a oeste da urbe.

As entrevistas realizadas demonstraram que as construtoras e incorporadoras imobiliárias são responsáveis pela escolha dos locais para construção dos condomínios fechados, tais escolhas ocorrem a partir de oportunidades de mercado oferecidas pelo amplo estoque de terras rurais com preços baixos e condições topográficas favoráveis à consecução de um projeto lucrativo. Com efeito, depreende-se que o planejamento urbano realizado pelo poder público municipal aparenta ser direcionado ao atendimento, incentivo e criação de oportunidades de mercado para a atuação do setor imobiliário privado, em detrimento da população urbana em geral.

O caráter empreendedor da governança urbana, institucionalizada através da parceria público-privada, contida no PDDU (2018), serviu para garantir a rentabilidade dos investimentos privados, posto que os pontos cardeais e colaterais onde os condomínios fechados estão localizados compõem a macroárea de expansão urbana, que tem prioridade na alocação dos recursos públicos em infraestrutura. Esse fato, além de demonstrar a atuação do setor imobiliário privado no planejamento urbano feirense, revela o direcionamento de recursos públicos como fonte de garantia da realização do investimento privado.

Por fim, o mapeamento das avenidas abertas e/ou duplicadas a partir da segunda década do século atual demonstrou a atuação conjunta dos setores público e privado na construção e requalificação de vias, cujo objetivo primário - embora disfarçado sob o discurso de melhorias benéficas a toda a população feirense - foi

fornecer mobilidade e acesso aos condomínios fechados, que por sua vez, acarretaram na formação de novas periferias e na dispersão do setor terciário, conformando novas expressões de centralidades, adequadas à fluidez do uso do transporte automotivo individual.

Nesse sentido, conclui-se que a dispersão dos condomínios fechados tem papel de destaque na produção da urbanização difusa em Feira de Santana, sobretudo por promover a expansão do tecido urbano e fomentar a conversão de terras rurais em urbanas. Por ser fruto da atual fase do capitalismo, o processo em questão é permeado por contradições que elevam o grau de complexidade do espaço urbano analisado, ao passo que aponta para a crescente individualização da sociedade como expressão última do aprofundamento da desigualdade social.

REFERÊNCIAS

ABEP. Critério Brasil. Disponível em: https://abep.org/wp-content/uploads/2024/09/01_cceb_2024.pdf. Acesso: 30 nov. 2024.

AUGUSTO, Carlos. Com R\$ 5 milhões em investimento, Damha inicia obras de construção da Av. Fernando Pinto de Queiroz em Feira de Santana. **Jornal Grande Bahia**, Feira de Santana, 11 maio. 2013. Disponível em: <https://jornalgrandebahia.com.br/2013/05/com-r-5-milhoes-em-investimento-damha-inicia-obras-de-construcao-da-av-fernando-pinto-de-queiroz-em-feira-de-santana/>. Acesso em: 04 Jan. 2025.

AUGUSTO, Carlos. Parceria entre Damha Urbanizadora e prefeitura de Feira de Santana viabiliza construção da Avenida Silvio Matos. **Jornal Grande Bahia**, Feira de Santana, 21 set. 2013. Disponível em: <https://jornalgrandebahia.com.br/2013/09/parceira-entre-damha-urbanizadora-e-prefeitura-de-feira-de-santana-viabiliza-construcao-da-avenida-silvio-matos/>. Acesso em: 04 Jan. 2025.

AUGUSTO, Carlos. Feira de Santana ganha uma nova avenida e mais acessibilidade. **Jornal Grande Bahia**, Feira de Santana, 21 nov. 2015. Disponível em: <https://jornalgrandebahia.com.br/2015/11/feira-de-santana-ganha-uma-nova-avenida-e-mais-acessibilidade/>. Acesso em: 05 Jan. 2025.

AUGUSTO, Carlos. Feira de Santana: Estrada do Papagaio está sendo estruturada para ser duplicada, diz Governo Colbert Martins. **Jornal Grande Bahia**, Feira de Santana, 17 nov. 2020. Disponível em: <https://jornalgrandebahia.com.br/2020/11/feira-de-santana-estrada-do-papagaio-esta-sendo-estruturada-para-ser-duplicada-diz-governo-colbert-martins/>. Acesso em: 12 jan. 2025.

ARAÚJO, Antônio.M.R. De. **Expansão urbana de Feira de Santana-BA: Atuação do Estado e do setor imobiliário (2004- 2018)**. 193 f. Tese (Doutorado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social)- Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social da Universidade Católica do Salvador, Salvador, 2019.

ATUAL IMOBILIÁRIA. Disponível em: (<https://www.atualimobiliaria.com.br/>, acesso em: 04 dez. 2024.

BARBOSA, Adauto. G. O marketing imobiliário à luz da estética da mercadoria. **Mercator**, Fortaleza, v.16, 2017.

BAUMAN, Zygmunt. **Globalização: as consequências humanas**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar, 1999.

BAUMAN, Zygmunt. **O mal-estar da Pós-Modernidade**. Rio de Janeiro: Zahar, 1997.

BAUMAN, Zygmunt. **Modernidade líquida**. Rio de Janeiro: Jorge Zahar Ed, 2001.

BAUMAN, Zygmunt. **Medo Líquido**. Rio de Janeiro: Zahar, 2006.

BAUMAN, Zygmunt. **Vida para consumo**: A transformação das pessoas em mercadoria. Rio de Janeiro: Zahar, 2008.

BOTELHO, Adriano. **Do fordismo à produção flexível**: a produção do espaço num contexto de mudanças das estratégias de acumulação do capital. 2000. 150 f. Dissertação (Mestrado em Geografia)- Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, 2000.

BRENNER, Neil. **Espaços da Urbanização**: O urbano a partir da teoria crítica. 1. ed. Observatório das Metrópoles, Rio de Janeiro, 2018.

BRITTO, Ákila.S.de. **Planejamento e mobilidade urbana em Feira de Santana-BA**: Estrutura viária e vias de expansão. 2021. 221 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento territorial) - Programa de pós-graduação em Planejamento territorial. Universidade Estadual de Feira de Santana, 2021.

BRITO, Paula.S. **Função social da propriedade, vazios urbanos e desdobramentos na política de habitação de interesse social no município de Feira de Santana**. 2017. 111 f. Dissertação (Mestrado profissional em Planejamento territorial) - Programa de pós-graduação em planejamento territorial. Universidade estadual de Feira de Santana. Feira de Santana, 2017.

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. Cadernos caixa: projeto padrão- casas populares/42m². GIDUR, Vitória, 2007.

CALDEIRA, Teresa.P.do R. Enclaves Fortificados: A nova segregação urbana. **Novos Estudos**, n. 47, p. 155-176, São Paulo, 1997.

CAPRA, Fritjof. **O ponto de mutação**: A ciência, a sociedade e a cultura emergente. São Paulo. Editora CULTRIX, 2006.

CARMO, René.B.A. **A urbanização e os assentamentos subnormais de Feira de Santana**. 2009. 360 f. Tese (Doutorado em Ciências Sociais) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo. São Paulo, 2009.

CARLOS, Ana. F.A. O Urbano “desigual e combinado”: uma interpretação, possível, da urbanização brasileira. In CARLOS, A.F. A; CRUZ, R.de.C.A.(Org.) **Brasil, presente!** São Paulo. FFLCH/USP, 2021. P.19-46.

CARVALHO, Rosely.C.de. **“Princesa do Sertão”, 21 anos de violência**: Feira de Santana- Bahia, 1979-1999 (A transição epidemiológica e a mudança do perfil de mortalidade).2003. 207 f. Tese (Doutorado em Saúde Pública) - Faculdade de Saúde Pública, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2003.

CATALÃO, Igor. Contraurbanização, periurbanização, cidade dispersa e rede de cidades na Itália (tradução de: DEMATTEIS, Giuseppe. Contro-urbanizzazione, periurbanizzazione, città dispersa e reti di città in Italia). **Cidades**, Rio Claro, v. 12, n. 21, p. 14-34, 2015.

CEPRENG ENGENHARIA. Disponível em: <https://www.cepreng.com.br/>, acesso em: 04 dez. 2024.

CHATEL, Chatel; SPOSITO, Maria.E.B. Forma e dispersão urbanas no Brasil: Fatos e hipóteses primeiros resultados do banco de dados Brasipolis. **Cidades**, v.12, n.21, p 108-150, 2015.

CONDER-BA. Feira de Santana- Governo do Estado Inaugura Avenida Nóide Cerqueira. Disponível em: Salvador, 28 ago. 2014. Disponível em: <https://conder.ba.gov.br/noticias/2014-08-28/feira-de-santana-governo-do-estado-inaugura-avenida-noide-cerqueira>. Acesso em: 05 jan. 2025.

CSO ENGENHARIA. Disponível em: <https://csoengenharia.com.br/>, acesso em: 06 dez. 2024.

DEMATTEIS, Giuseppe. Suburbanización y periurbanización: Ciudades anglosajonas y ciudades latinas. In: MONCLÚS, Francisco Javier r (Ed.). **La ciudad dispersa**. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998. p. 17-34.

DEMATTEIS, Giuseppe. Contraurbanização, periurbanização, cidade dispersa e rede de cidades na Itália. **Cidades**, v. 12, n.21, p. 14-34, 2015.

DJB IMÓVEIS. Disponível em: <https://djbimoveis.com.br/>, acesso em: 06 dez. 2024.

ESTAÇÃO 1 CONSTRUTORA. Disponível em: <http://estacao1construtora.com.br>, acesso em: 20 dez. 2024.

ENGELS, Friedrich. **A situação da classe trabalhadora na Inglaterra**. São Paulo, Boitempo, 2010.

ENTREVISTA. **Coordenador de vendas da construtora Estação 1**: depoimento [jan. 2025]. Feira de Santana-BA, 2025. Entrevista concedida à pesquisa Urbanização difusa em Feira de Santana: a lógica da dispersão dos condomínios fechados.

ENTREVISTA. **Gerente de projetos da construtora Lmarquezzo**: depoimento [jan. 2025]. Feira de Santana-BA, 2025. Entrevista concedida à pesquisa Urbanização difusa em Feira de Santana: a lógica da dispersão dos condomínios fechados.

ENTREVISTA. **Gerente de pós-venda da construtora Lmarquezzo**: depoimento [jan. 2025]. Feira de Santana-BA, 2025. Entrevista concedida à pesquisa Urbanização difusa em Feira de Santana: a lógica da dispersão dos condomínios fechados.

ENTREVISTA. **Secretário municipal de Planejamento:** depoimento [jan. 2025]. Feira de Santana-BA, 2025. Entrevista concedida à pesquisa Urbanização difusa em Feira de Santana: a lógica da dispersão dos condomínios fechados.

ENTREVISTA. **Diretor do departamento de controle e ordenamento do solo da SEDUR:** depoimento [jan. 2025]. Feira de Santana-BA, 2025. Entrevista concedida à pesquisa Urbanização difusa em Feira de Santana: a lógica da dispersão dos condomínios fechados.

FARIAS, José.A. A urbanização dispersa e a produção de vazios metropolitanos. Encontro da Associação Nacional de Pesquisa e Pós-graduação em Arquitetura e Urbanismo. 3, **Anais**. São Paulo, 2014. P. 1-14.

FEIRA DE SANTANA. Lei n 118, de 20 de dezembro de 2018. Institui a Lei do Uso e da Ocupação do Solo e da outras providências. **Diário oficial**, Feira de Santana, 2018a.

FEIRA DE SANTANA. Lei n 117, de 20 de dezembro de 2018. Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial e dá outras providências. **Leis Municipais**, Feira de Santana, 2018b.

FEIRA DE SANTANA, **Plano de Desenvolvimento Local Integrado (PDLI) de Feira de Santana**. Feira de Santana: PMFS/Coplan S.A., 1968. Disponível em: <http://www.cidadesdabahia.uefs.br/modules/conteudo/conteudo.php?conteudo=31>, acesso: 10 jan. 2025.

FENAVIST. VI ESSEG. Disponível em: https://fenavist.org.br/wp-content/uploads/2019/07/ESSEG-19_WEB1.pdf, acesso 20 dez. 2024.

FERREIRA, Jaqueline. Obras para duplicação da Avenida Artêmia Pires enfrentam entraves. **Acorda Cidade**, Feira de Santana, 18 set. 2024. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/apesar-dos-entraves-obras-para-duplicacao-da-avenida-artemia-pires-seguem-em-avanco/>. Acesso em: 07 jan. 2025.

FERREIRA, Jaqueline. Boulevard Papagaio: segurança, qualidade de vida e acessibilidade em Feira de Santana. **Acorda Cidade**, Feira de Santana, 18 dez.2024. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/estacao-1-lanca-o-boulevard-papagaio-seguranca-qualidade-de-vida-e-acessibilidade-para-feira-de-santana/>. Acesso: 02 jan.2025.

FISHMAN, Robert. *Más allá del suburbio: el nacimiento del tecnoburbio*. In: RAMOS, Á. M. *Lo urbano en 20 autores contemporâneos*. Barcelona: Editions UPC, 2005. p. 35-48.

FIGUEREDO, Albetania. A. **Espaços residências fechados em Feira de Santana (1987-2018): uma análise do direito à cidade**. 2019, 173 f. Dissertação (Mestrado em

planejamento territorial)- Programa de Pós-graduação em planejamento territorial, Universidade Estadual de Feira de Santana, 2019.

FREITAS, Nacelice.B.de. **Urbanização em Feira de Santana:** influência da industrialização 1970-1996. 1998. 178f. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo)- Faculdade de Arquitetura. Universidade Federal da Bahia. Salvador, 1998.

FREITAS, Nacelice. B. **O descoroamento da princesa do sertão:** de “chão” a território, o “vazio” no processo da valorização do espaço. 2014,417 f. Tese (Doutorado em Geografia)- Núcleo de Pós-graduação em Geografia, Universidade federal de Sergipe, São Cristovão, 2014

FREITAS, Nacelice. B.de. **Orientações do semestre 2023.2.** Feira de Santana, 2023.

FREITAS, Nacelice. B.de. **Orientações do semestre 2025.1.** Feira de Santana, 2025.

GERHARDT, Tatiana.E.; SILVEIRA, Denise.T. (Org.) **Métodos de pesquisa.** Porto Alegre. Editora da UFRGS, 2009.

GROSFOGUEL, Ramón. A estrutura do conhecimento nas universidades ocidentalizadas: racismo/sexismo epistêmico e os genocídios/epistemicídios do longo século XVI. **Revista Sociedade e Estado.** V. 31. n.1. p. 25-49, 2016.

HARVEY, David. **Condição pós-moderna:** Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural. São Paulo: Edições Loyola, 1989.

HARVEY, David. **A produção capitalista do espaço.** Ed.1. São Paulo: ANNABLUME, 2005.

HARVEY, David. *Mundos urbanos posibles.* In: RAMOS, Á. M. **Lo urbano en 20 autores contemporâneos.** Barcelona: Editions UPC, 2005. p. 177-198.

IBGE. Censo demográfico, 2022. Rio de Janeiro: IBGE, 2022.

IBGE. Censo demográfico, 2010. Rio de Janeiro: IBGE, 2010.

IBGE. Regiões de Influência das Cidades (REGIC), 2020. Rio de Janeiro: IBGE, 2018.

INDOVINA, Francesco. *La ciudad difusa.* In: RAMOS, Á. M. **Lo urbano en 20 autores contemporâneos.** Barcelona: Editions UPC, 2005. p. 49-60.

JULIANO, Francis. Feira de Santana terá novo empreendimento imobiliário. **Bahia Notícias**, Feira de Santana, 2013. Disponível em: <https://www.bahianoticias.com.br/noticia/134724-feira-de-santana-tera-novo-empreendimento-imobiliario>. Acesso em: 14/12/2024.

LEGROUX, Jean. A lógica fragmentária: Delimitar o conceito de fragmentação socioespacial. **Caminhos de Geografia**, Urbelândia-MG, v.22, n.81, p.235-248, 2021.

LEFEBVRE, Henri. **A cidade do capital**. Rio de Janeiro. DP&A, 2001.

LEFEBVRE, Henri. **A revolução urbana**. Belo Horizonte; Editora UFMG, 2002.

LIMONAD, Ester. Urbanização dispersa mais uma forma de expansão urbana? **Formação** (Presidente Prudente), v. 1, p. 31-45, 2006.

LMarquezzo. Jardim Brasil 1º complexo Urbanístico de Feira de Santana. **G1 Bahia**, Salvador, 5 dez. 2021. Disponível em: <https://g1.globo.com/ba/bahia/especial-publicitario/l-marquezzo/noticia/2021/12/05/jardim-brasil-1o-complexo-urbanistico-de-feira-de-santana.ghtml>. Acesso em: 13/12/2024.

LOBÃO, Jocimara.S.B; MACHADO, R.A.S. Avaliação multi-temporal, da ocupação das Lagoas urbanas de Feira de Santana-BA, por meio de Sistema de Informação Geográfica. *In Anais XII Simpósio Brasileiro de Sensoriamento Remoto*, Goiânia, Brasil, 16-21 abril 2005, INPE, p. 3797-3804.

MANCINI, Gisele.A. **Avaliação dos custos da urbanização dispersa no Distrito Federal**. 2008. Dissertação (Mestrado em Planejamento Urbano) – Universidade de Brasília, Brasília, 2008.

MACÁRIO, Ricky.M.de.M. **A produção do espaço urbano em Feira de Santana: Uma análise a partir do processo de auto-segregação residencial**. 2013. 248 f. Dissertação (Mestrado em Geografia)- Instituto de Geociências. Universidade Federal da Bahia, 2013.

MARCONI, Marina.de.A; LAKATOS, Eva.M. **Fundamentos da metodologia científica**. 5º ed. São Paulo: ATLAS S.A, 2003.

MARCUSE, Peter. *No caos, sino muros: El postmodernismo y la ciudad compartimentada*. *In: RAMOS, Á. M. Lo urbano en 20 autores contemporáneos*. Barcelona: Editions UPC, 2005. p. 83-90.

MARINHO EMPREENDIMENTOS. Disponível em: <https://www.marinhoempreendimentos.com.br>, Acesso em 12 dez. 2024.

MILLER, Chris. **A guerra dos chips: a batalha pela tecnologia que move o mundo**. Rio de Janeiro: Globo Livros, 2023.

MINAYO, Maria.C.de.S. Ciência, Técnica e Arte: O desafio da pesquisa social. *In: MINAYO, M.C.de.S. (Org.). Pesquisa social: Teoria, método e criatividade*. Petrópolis. Vozes, 1993.

MONCLÚS, Francisco. J. Suburbanización y nuevas periferias: Perspectivas geográfico-urbanísticas. *In: MONCLÚS, Francisco J. (Ed.). La ciudad dispersa*. Barcelona: Centre de Cultura Contemporània de Barcelona, 1998. p. 143- 167.

MORAES, Antônio. C. R. Geografia, interdisciplinaridade e metodologia. **GEOUSP – Espaço e Tempo**, São Paulo, v. 18, n. 1, p. 9-39, 2014.

MORICONI-EBRARD, François. A dispersão urbana é mesmo “urbana”? dinâmicas espaciais e valores antropológicos na França. **Cidades**, v.12, n.21, p 197-224, 2015.

MORCUENDE, Alejandro. Por trás das origens da fragmentação socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, v. 20, p 1-11, 2021.

CRUZ NETO, Otávio. O trabalho de campo como descoberta e criação. In MINAYO, M.C.de.S. (Org.). **Pesquisa social: Teoria, método e criatividade**. Petrópolis. Vozes, 1993.

NEVES, Elias. F. S. de. O; SANTOS, Janio. Urbanização difusa em Feira de Santana: produção de condomínios dispersos e fragmentação. **Terra Livre**, ano.37, V.1, n.58 2022, p. 150-196 Disponível em: <https://publicacoes.agb.org.br/terralivre/article/view/2298>.

NOVA VISTA EMPREENDIMENTOS. Disponível em: <https://www.novavistaempreendimentos.com.br/>, acesso em: 04 dez. 2024.

NOBEL IMÓVEIS. Disponível em: <https://www.nobelimoveis.com.br/>, acesso em: 08 dez. 2024.

NUNES, Maylla. Prefeitura altera nomes de ruas nos bairros Papagaio e Mantiba. **Acorda Cidade**, Feira de Santana, 20 fev 2024. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/prefeitura-altera-nomes-de-ruas-nos-bairros-papagaio-e-mantiba/>. Acesso em 07/12/2024.

NUNES, Maylla. Alphaville comercializa todos os lotes nas primeiras 5 horas. **Acorda Cidade**, Feira de Santana, 2011. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/alphaville-comercializa-todos-os-lotes-nas-primeiras-5-horas/>. Acesso em 07/12/2024.

NUNES, Maylla. Secretário de Planejamento admite falha da prefeitura na liberação de condomínios na Artêmia Pires. **Acorda Cidade**, Feira de Santana, 11 ago. 2020. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/secretario-de-planejamento-admite-falha-da-prefeitura-na-liberacao-de-condominios-na-artemia-pires/>. Acesso em: 07 jan. 2025.

OLIVEIRA, A.M ; SANTOS, Rosângela. L. Elaboração da cartografia geomorfológica de Feira de Santana-BA. **Geografia. Ensino & Pesquisa**, v. 12, p. 4059-4066, 2008.

PEREIRA, Margarida. As metamorfoses da cidade dispersa. **Geolnova**, Lisboa, v.10. 2004. P 130-142.

PESCATORI, Carolina. Cidade compacta e cidade dispersa: Ponderações sobre o projeto do Alphaville Brasília. **R.B. Estudos urbanos e regionais**, Brasília, v. 17. N.2. 2015. P 40-62.

PESCATORI, Carolina; FARIA, de. Rodrigo. Por uma leitura historiográfica da dispersão urbana. **Revista Jatobá**. V.1. p 1-20, 2019.

PESCATORI, Carolina; FARIA, de. Rodrigo. Dispersão urbana e empresas urbanizadoras: a atuação da Compañía Madrileña de urbanización, da Garden City Pioneer Company, da First Garden City e da CIA. City. **Revista brasileira de estudos urbanos e regionais**. V. 22. p 1-26, 2020.

PRODANOV, Cleber.C; FREITAS, Ernani.C.de. **Metodologia do trabalho científico: Métodos e técnicas da pesquisa e do trabalho acadêmico**. Novo Hamburgo. Universidade FEEVALE, 2013.

REIS, Nestor.G. Dispersão Urbana e modernização capitalista. **Cidades**, v.12, n.21, p 91-107, 2015.

REIS, Nestor. G. **Notas sobre a urbanização dispersa e novas formas de tecido urbano**. São Paulo: Via das Artes, 2006.

SANDEL, Michael.J. **A tirania do mérito: O que aconteceu com o bem comum?**. Ed.1 Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 2020.

SANTO, Sandra. Medeiros. **A expansão urbana, o estado e as águas em Feira de Santana- Bahia (1940-2010)**. 2012, 275f. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo)- Programa de Pós-graduação em Arquitetura e urbanismo, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2012.

SANTOS, Milton. **Técnica, espaço, tempo: Globalização e meio técnico-científico-informacional**. São Paulo, 1994.

SANTOS, Milton. **A urbanização brasileira**. São Paulo. HUCITEC, 1993.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço: Técnica e tempo. Razão e emoção**. Ed.4, Editora da Universidade de São Paulo. São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton. **O espaço dividido: Os dois circuitos da economia urbana dos países subdesenvolvidos**. EDUSP. São Paulo, 2002.

SANTOS, Boaventura. de. S. **Um discurso sobre as ciências**. 5° ed. São Paulo. CORTEZ, 2008a.

SANTOS, C. R.S. **“A nova centralidade da metrópole: da urbanização expandida à acumulação especificamente urbana”** 2013. 321 f. Tese (Doutorado em Geografia)- Faculdade de Filosofia Letras e Ciências Humanas. Universidade de São Paulo, 2013.

SANTOS, Janio. **A cidade poli(multi)nucleada: a reestruturação do espaço urbano em Salvador**, 2008. 454 f. Tese (Doutorado em Geografia)- Faculdade de Ciências e Tecnologia, Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente, 2008b.

SANTOS, Janio. A natureza contraditória da urbanização e as mudanças nas cidades médias baianas. **Revista Geográfica de América Central**, v.2, n.47, 2011.

SEVCENKO, Nicolau. **A corrida para o século XXI: no loop da montanha-russa**. São Paulo, Companhia das letras, 2001.

SILVA, Cleonice. M. da. **A princesinha do sertão agora é metrópole?! Uma análise do processo de 'metropolização' de Feira de Santana/BA**. 2016, 225 f. Dissertação (Mestrado em Geografia)- Instituto de Geociências. Universidade Federal da Bahia, 2016.

SILVA, Sylvio. B. de. M. e. Notas sobre o processo recente de urbanização/metropolização no estado da Bahia. **Rua**. Salvador. p. 31-52, 1988.

SILVA, Onildo. A. da. "Urbanização por decreto?" O poder da norma na ação do estado e a criação de novos bairros na cidade de Feira de Santana. In: DIAS, Patricia Chame; BRANDÃO, Paulo Roberto Baqueiro. **Cidades médias e pequenas: dinâmicas espaciais, contradições e perspectivas na relação cidade-campo**. Salvador:

SEI, 2015, p. 111-130 (Série Estudos e Pesquisas, 99).

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. **Boletim Paulista de Geografia**, v. 57, p.77-131, 1980.

SOUZA, Maria.A.A.de. Geografias da desigualdade: globalização e fragmentação. In: SANTOS, M. *et al.* **Território Globalização e Fragmentação**. São Paulo: Hucitec, p. 21-29, 1994.

SOUZA, Diego. A. de. **Conflitos de Fronteira: Produção do espaço em Feira de Santana – Do rural ao urbano na Mantiba**. 2016. 247 f. (Mestrado em Planejamento Territorial)- Departamento de Ciências Humanas e Filosofia. Universidade Estadual de Feira de Santana. Feira de Santana, 2016.

SMITH, Neil. **Desenvolvimento desigual**. Rio de Janeiro: Editora Bertrand Brasil, 1988.

SPOSITO, Eliseu. S; SPOSITO, Maria.E.B. Fragmentação socioespacial. **Mercator**, Fortaleza, V.19, p 1-13, 2020.

SPOSITO, Maria.E.B. **Capitalismo e Urbanização**. São Paulo: Contexto, 1988.

SPOSITO, Maria. E. B. Urbanização difusa e cidades dispersas: perspectivas espaço-temporais contemporâneas. In: REIS, Nestor Goulart. (Org.). **Sobre dispersão urbana**. São Paulo: Via das Artes, 2009, v, p. 35-54.

TRINDADE, Andrea. Novo bairro de Feira de Santana, Recanto das Flores segue tendência para moradias que valorizam conforto e espaço. **Acorda Cidade**, Feira de Santana, 21 out. 2020. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/classificados/novo-bairro-de-feira-de-santana-recanto-das-flores-segue-tendencia-para-moradias-que-valorizam-conforto-e-espaco/> Acesso em: 15/12/2024.

TRINDADE, Andrea. Feira de Santana está entre as 100 melhores cidades para investir em imóveis. **Acorda Cidade**, Feira de Santana, 25 mar. 2015. Disponível em: <https://www.acordacidade.com.br/feira-de-santana/feira-de-santana-esta-entre-as-100-melhores-cidades-para-investir-em-imoveis/>. Acesso em: 03 jan. 2025.

VILLAÇA, Flávio. Uma contribuição para a história do planejamento urbano no Brasil. In: DEÁK, C; SCHIFFER, S. R. (Org.). **O processo de urbanização no Brasil**. São Paulo. EDUSP, 1999.



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
PLANEJAMENTO TERRITRIAL - PLANTERR



PLANTERR

APÊNDICE A – Questões aplicadas aos condôminos

- 1- Condomínio em que reside
- 2- Qual motivo o (a) levou a morar em condomínio fechado?
- 3- Quais são as vantagens de morar em condomínio fechado?
- 3- Quais são as desvantagens de morar em condomínio fechado?
- 4- Você identifica alguma mudança na cidade com a implantação dos condomínios fechados?



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
PLANEJAMENTO TERRITRIAL - PLAN TERR



APÊNDICE B- Termo de consentimento livre e esclarecido

Eu, Elias Filipe Santos de Oliveira Neves, estudante do Mestrado em Planejamento Territorial (PLAN TERR) da Universidade Estadual de Feira de Santana, convido o sr./sra. para participar da pesquisa intitulada “Urbanização Difusa em Feira de Santana: a lógica da dispersão dos condomínios fechados. Antes de concordar em participar da pesquisa, é importante que compreenda as intenções e instruções contidas nesse documento. Destaca-se que sua participação nesse estudo é voluntária, não trará custo de ordem financeira e se decidir não participar ou quiser desistir de continuar em qualquer momento, tem absoluta liberdade de fazê-lo sem causar nenhum prejuízo. Gostaria de informar também que estarei sempre à sua disposição para responder todas as dúvidas antes ou durante a realização da pesquisa. A pesquisa tem por objetivo principal, analisar o processo de urbanização difusa em Feira de Santana, explicando a relação com a dispersão dos condomínios fechados. Não distante, são objetivos específicos deste trabalho: Analisar as principais características da urbanização difusa, observando como se apresenta nas diferentes escalas; III- Investigar as motivações e os agentes envolvidos na escolha dos vetores de implantação dos condomínios fechados; IV- Identificar as novas vias abertas, as características e o público-alvo dos condomínios fechados. O primeiro passo desse estudo é a pesquisa bibliográfica e documental; o segundo passo é a realização do trabalho de campo, que se configura na realização de entrevistas com Síndicos, condôminos, construtoras, e com Secretário de Desenvolvimento Urbano. Por se tratar de uma declaração pessoal, sobre um assunto que diz respeito à dispersão dos condomínios fechados, a entrevista poderá ser gravada por meio de áudio e/ou vídeo, pode vir a gerar algum constrangimento ou desconforto, mas firmamos que as informações fornecidas terão privacidade garantida, assegurando o direito à indenização se danos comprovadamente forem causados pela pesquisa (previsto na Resolução 466/2012). Após a realização da pesquisa os resultados serão socializados com os sujeitos participantes desta pesquisa para que tenham

conhecimento que a proposta resultou, ao menos, em um material para reflexão e consulta das ações da organização social. Pretende-se ao final do estudo submeter artigos, com os resultados obtidos nesta pesquisa, à revistas e eventos da área de Geografia, Desenvolvimento Urbano e Políticas Públicas. Todas as informações que desejar sobre a pesquisa podem ser obtidas na Universidade Estadual de Feira de Santana, Avenida Transnordestina, S/N. Bairro: Novo Horizonte, Cep: 44.036-900, Módulo 7 na sala do Grupo de Pesquisa Natureza, sociedade e Ordenamento Territorial (GEONAT) ou por telefone: Tel.: 75 3161-8097 (UEFS/DCHF). Os dados coletados na pesquisa de campo ficarão guardados num período de cinco anos, sob a responsabilidade do pesquisador, sendo posteriormente eliminados. Se concordar participar da pesquisa deverá assinar este documento em duas vias ficando uma com o sr./sra.e outra com o pesquisador.

Feira de Santana, Bahia ____/____/____

Nome d@ Mestrand@

Assinatura do Entrevistad@



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
PLANEJAMENTO TERRITRIAL - PLANTERR



PLANTERR

APÊNDICE C- Roteiro de entrevista aos órgãos públicos e empresas do ramo imobiliário

- 1- Em sua opinião quais foram as motivações para a construção dos condomínios fechados nos Bairros Papagaio, Sim e Registro? Por quê?
- 2- Qual a sua opinião sobre a escolha desses bairros?
- 3- O sr. (a), poderia indicar quais foram os agentes envolvidos na escolha das áreas para a construção dos condomínios fechados, por quê?
- 4- Você identifica alguma mudança na cidade com a implantação dos condomínios fechados? Se sim, quais?



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM
PLANEJAMENTO TERRITRIAL - PLANTEERR



Anexos

FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DO BAIRRO PAPAGAIO

Nº	CONDOMÍNIO	ANO DE ENTREGA	DISTÂNCIA DO CENTRO	LOCALIZAÇÃO
1	Viva + Papagaio	2009	9,6km	Papagaio
2	Lagune Ville	2009	8,9km	Papagaio
3	Quintas do Sol Ville I	2009	7,2km	Papagaio
4	Ilha Bela	2010	8,2km	Papagaio
5	Vitória Régia	2010	8,2km	Papagaio
6	Residencial Volare	2011	7,0km	Papagaio
7	Ilha Di Capri	2011	8,2km	Papagaio
8	Azul Ville	2012	9,7km	Papagaio
9	Quintas do Sol Ville II	2012	7,2km	Papagaio
10	Reserva Papagaio	2013	9,1km	Papagaio
11	Viva + Avenida	2013	8,3km	Papagaio
12	Amarilis	2014	8,2 km	Papagaio
13	Vila Suíça Confort Home	2017	9,2km	Papagaio
14	Verde Ville	2017	8,2km	Papagaio
15	Villaggio Papagaio	2017	8,8km	Papagaio
16	Lumini	2017	9,5km	Papagaio
17	Novità	2017	9,4km	Papagaio
18	Bella Vitta J. dos Passãos	2018	8,8km	Papagaio
19	Casas de Veneza	2019	8,8km	Papagaio
20	Vogue	2019	9,7km	Papagaio
21	Plaza Fraga Maia	2019	7,2km	Papagaio
22	Palace Fraga Maia	2019	7,1km	Papagaio
23	Ravenna	2020	7,7km	Papagaio
24	Aquarela Ville	2021	8,1km	Papagaio
25	Concept	2021	9,6km	Papagaio
26	Canadá Houses	2022	9,0km	Papagaio
27	Summer Ville	2022	9,9km	Papagaio

Fonte: Google maps (2024), site das construtoras (2024); elaborado pelo autor.

FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DO BAIRRO SANTO ANTÔNIO DOS PRAZERES

Nº	CONDOMÍNIO	ANO DE ENTREGA	DISTÂNCIA DO CENTRO	LOCALIZAÇÃO
1	Bela Vista-Artemia Pires	2011	8,4km	S. Antônio dos Prazeres
2	Ilha de Santorini	2012	8,6km	S. Antônio dos Prazeres
3	Alegria I	2012	8,7km	S. Antônio dos Prazeres
4	Villa Paradiso	2013	8,0km	S. Antônio dos Prazeres
5	Alegria II	2013	8,7km	S. Antônio dos Prazeres
6	Artemia Premium	2015	8,8km	S. Antônio dos Prazeres
7	Resid. vila de Espanha	2015	8,3km	S. Antônio dos Prazeres
8	Recanto dos Passáros	2016	9,3km	S. Antônio dos Prazeres
9	Gran Ville Residence	2016	8,2km	S. Antônio dos Prazeres
10	Atlantic Ville	2016	9,3km	S. Antônio dos Prazeres
11	Portinari	2017	9,0km	S. Antônio dos Prazeres

12	Viva Sim	2017	9,4km	S.Antônio dos Prazeres
13	Parque Flora	2018	8,2km	S.Antônio dos Prazeres
14	Ville D'france	2018	9,6km	S.Antônio dos Prazeres
15	Vila Jardim	2018	8,7km	S.Antônio dos Prazeres
16	Riviera 1	2019	8,5km	S.Antônio dos Prazeres

Fonte: Google maps (2024), site das construtoras (2024); elaborado pelo autor.

FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DO BAIRRO REGISTRO

Nº	CONDOMÍNIO	ANO DE ENTREGA	DISTÂNCIA DO CENTRO	LOCALIZAÇÃO
1	Terra Nova I	2011	9,1km	Registro
2	Vive La Vie	2012	8,9 km	Registro
3	Maya Residencial	2012	8,1 km	Registro
4	Allure Residence	2012	8,6km	Registro
5	Terra Nova II	2013	9,2km	Registro
6	Nature Ville	2014	7,8 km	Registro
7	Quartier Residence	2014	11,0km	Registro
8	Damha I	2015	12,2km	Registro
9	Villa Felicitta	2015	9,2km	Registro
10	Moradas Clube Azaleias	2016	11,4km	Registro
11	Reserva Camboriu	2017	13,2km	Registro
12	Acqua Mater	2017	8,5km	Registro
13	Elegance Residence	2017	11,1km	Registro
14	Residencial Vila Domani	2017	11,8km	Registro
15	Arbol Residence	2017	12,3km	Registro
16	Reserva Ibirapuera	2018	13,3km	Registro
17	Reserva Buriti	2019	13,1km	Registro
18	Reserva Paraty	2019	13,8km	Registro
19	Casas de Milão	2019	10,3km	Registro
20	Alameda das Flores	2019	9,7km	Registro
21	Casas de Turim	2020	10,5km	Registro
22	Villa Maggiore Res.	2020	9,7km	Registro
23	Reserva Versatile	2021	10,8km	Registro
24	Reserva Sim	2021	12,0km	Registro
25	Jardim França	2021	10,7km	Registro
26	Damha II	2022	12,2km	Registro
27	Bosque Terra Azul	2022	8,9km	Registro
28	Vila Fiori Residencial	2022	8,9km	Registro
29	Reserva Guarujá	2022	14,0km	Registro
30	Dux Residence	2022	12,0km	Registro
31	Harmony Residence	2022	9,8km	Registro
32	Flórida Joy and Fun	2023	12,1km	Registro
33	Residencial Lantai	2023	12,3km	Registro
34	Residencial Mangata	2023	12,3km	Registro
35	Reserva Dual	2023	10,1km	Registro
36	Reserva Itatiaia	2023	13,4km	Registro
37	Vienna Residence	2023	10,6km	Registro
38	Reserva Búzios	2024	14,6km	Registro
39	Res Romulo Oliveira	2025	8,7km	Registro
40	Design Residence Haute	2025	10,1km	Registro
41	Vivace Sim	2025	12,3km	Registro
42	Paradiso Sim	2025	8,0km	Registro
43	Reserva Humaitá	2025	13,9km	Registro

Fonte: Google maps (2024), site das construtoras (2024); elaborado pelo autor.

FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DO BAIRRO MANTIBA

Nº	CONDOMÍNIO	ANO DE ENTREGA	DISTÂNCIA DO CENTRO	LOCALIZAÇÃO
1	Parque Ipê Roxo	2018	11,2km	Mantiba
2	Parque Ipê Amarelo	2022	11,5km	Mantiba
3	Vivace Papagaio	2024	9,6km	Mantiba
4	Paradiso Papagaio Residence	2024	9,6km	Mantiba
5	Like Residence	2025	9,3km	Mantiba

Fonte: Google maps (2024), site das construtoras (2024); elaborado pelo autor.

FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DO BAIRRO MANGABEIRA

Nº	CONDOMÍNIO	ANO DE ENTREGA	DISTÂNCIA DO CENTRO	LOCALIZAÇÃO
1	Acqua Ville	2011	6,9km	Mangabeira
2	Gardênia	2020	7,9km	Mangabeira
3	Malibu	2021	8,2km	Mangabeira
4	Madrid	2022	8,4km	Mangabeira
5	Parque dos Cardeais	2022	8,8km	Mangabeira
6	Bérgamo Residence	2023	7,6km	Mangabeira
7	Gênova Residence	2023	7,4km	Mangabeira
8	Start House	2025	8,8km	Mangabeira

Fonte: Google maps (2024), site das construtoras (2024); elaborado pelo autor.

FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DO BAIRRO SIM

Nº	CONDOMÍNIO	ANO DE ENTREGA	DISTÂNCIA DO CENTRO	LOCALIZAÇÃO
1	Ilha de Bali	2012	9,1km	SIM
2	Viva Mais Master	2012	8,7km	SIM
3	Reserva Real	2015	8,5km	SIM
4	Seletto Exclusive Residence	2016	8,6km	SIM
5	Resid. José Claudio Dórea	2016	9,1km	SIM
6	Reserva Murano	2017	8,3km	SIM
7	Febergé residencial	2019	7,1km	SIM
8	London Ville Residence	2019	8,0km	SIM
9	Ônix Residence	2020	7,6km	SIM
10	Trend Residence	2023	8,6km	SIM

Fonte: Google maps (2024), site das construtoras (2024); elaborado pelo autor.

FEIRA DE SANTANA: CONDOMÍNIOS FECHADOS DOS BAIRROS VALE DO JACUÍPE, LAGOA SALGADA E NOVA ESPERANÇA

Nº	CONDOMÍNIO	ANO DE ENTREGA	DISTÂNCIA DO CENTRO	LOCALIZAÇÃO
1	Alphaville	2013	7,9 km	Vale do Jacuípe
2	Resid. Irlena Marques ²⁰	2014	9,4km	Lagoa Salgada
3	Jardim das Tulipas	2017	7,4km	Nova Esperança
4	Jardim dos Girassóis	2020	7,3km	Nova Esperança
5	Reseva Lumiere	2022	8,5km	Lagoa Salgada
6	Villagio Flor do Mandacaru	2022	8,1km	Nova Esperança
7	Esmeralda Leste Residence	2024	8,6km	Lagoa Salgada

Fonte: Google maps (2024), site das construtoras (2024); elaborado pelo autor

²⁰ O condomínio foi entregue em 2006, porém as primeiras 4 residências foram construídas a partir de 2014.