



A INFLUÊNCIA DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS NO PROCESSO DE PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA CIDADE DE BIRITINGA

THE INFLUENCE OF REAL ESTATE DEVELOPERS IN THE URBAN SPACE PRODUCTION PROCESS IN THE CITY OF BIRITINGA

LA INFLUENCIA DE LOS PROMOTORES INMOBILIARIOS EN EL PROCESO DE PRODUCCIÓN DEL ESPACIO URBANO EN LA CIUDAD DE BIRITINGA

Alana Marques de Oliveira

Universidade do Estado da Bahia (UNEB)

Graduanda em Licenciatura em Geografia

alana.marques047@gmail.com

RESUMO:

O espaço urbano de Biritinga-Ba vem sendo caracterizado pela atuação dos promotores imobiliários, que ao se apropriarem de espaços desta cidade tem provocado consideráveis mudanças na sua espacialidade. Destaca-se que algumas ações e estratégia desse agente tem se aproximado das lógicas de estruturação urbana que se apresentam nas médias e grandes cidades, obviamente que com suas particularidades e outras escalas de manifestação desses processos e fenômenos. Dessa maneira, o presente artigo objetiva analisar de que modo os promotores imobiliários vêm influenciando na produção do espaço urbano da cidade de Biritinga(BA), enfatizando as singularidades das suas práticas espaciais, os interesses e ações estratégicas subjacentes ao processo de produção do espaço. A metodologia adotada para o desenvolvimento dessa pesquisa foi a qualitativa, fazendo uso de entrevistas semiestruturadas, análise documental, pesquisas bibliográficas e observação em campo. A partir disso, foi possível perceber que os promotores imobiliários, a partir das suas ações no espaço urbano de Biritinga têm direcionado à expansão urbana, a concepção do solo urbano enquanto mercadoria, e a formação de espaços que evidenciam a valorização e a lucratividade, que são particularidades que se aproximam cada vez mais das ações que o capitalismo exerce no espaço.

Palavras-Chave: Produção do espaço. Cidade pequena. Promotores Imobiliários.

Abstract:

The urban space of Biritinga-BA has been shaped by the actions of real estate developers, who, by appropriating areas of the city, have triggered significant changes in its spatial configuration. It is noteworthy that some of the strategies and actions of these agents resemble the urban structuring logics observed in medium and large cities, albeit with their own particularities and different scales of manifestation of these processes and phenomena. Thus, this article aims to analyze how real estate developers have influenced the production of urban space in the city of Biritinga (BA), emphasizing the specificities of their spatial practices, the underlying interests, and the strategic actions embedded in the space production process. The research methodology adopted was qualitative, utilizing semi-structured interviews, document analysis, bibliographic research, and field observation. From this, it was possible to observe that real estate developers, through their actions in the urban space of Biritinga, have directed urban expansion, promoted the conceptualization of urban land as a commodity, and contributed to the formation of spaces that emphasize value appreciation and profitability—characteristics increasingly aligned with the capitalist logic of space production.

Keywords: Urban space production; Small city; Real estate developers.



Resumen:

El espacio urbano de Biritinga-BA ha sido caracterizado por la actuación de los promotores inmobiliarios, quienes, al apropiarse de espacios en esta ciudad, han provocado cambios significativos en su configuración espacial. Cabe destacar que algunas estrategias y acciones de estos agentes se asemejan a las lógicas de estructuración urbana presentes en ciudades medianas y grandes, aunque con sus propias particularidades y diferentes escalas de manifestación de estos procesos y fenómenos. Así, el presente artículo tiene como objetivo analizar cómo los promotores inmobiliarios han influido en la producción del espacio urbano en la ciudad de Biritinga (BA), enfatizando las singularidades de sus prácticas espaciales, los intereses subyacentes y las acciones estratégicas implícitas en el proceso de producción del espacio. La metodología adoptada para el desarrollo de esta investigación fue cualitativa, utilizando entrevistas semiestructuradas, análisis documental, investigación bibliográfica y observación en campo. A partir de esto, fue posible percibir que los promotores inmobiliarios, a través de sus acciones en el espacio urbano de Biritinga, han dirigido la expansión urbana, promovido la concepción del suelo urbano como mercancía y contribuido a la formación de espacios que enfatizan la valorización y la rentabilidad, características cada vez más alineadas con la lógica capitalista de producción del espacio.

Palabras clave: Producción del espacio; Ciudad pequeña; Promotores inmobiliarios.

Introdução

O espaço, enquanto categoria de análise da Geografia, é resultado de inúmeros processos e articulações que historicamente perfazem a sociedade. Carlos (1988, p.15), ressalta que o espaço “é um produto histórico que sofreu e sofre um processo de acumulação técnica cultural apresentando a cada momento as características e determinações da sociedade que o produz”.

Compreende-se dessa forma que, o processo de produção do espaço urbano, não é realizado de forma aleatória e desconexa, mas sim a partir de interesses sociais, que ora se convergem e ora se contrariam, mas que de certa maneira se encaminha para o cumprimento das estruturas econômicas e políticas de um determinado período histórico. Dessa maneira, Trindade Junior (1998, p.1), destaca o espaço urbano “não apenas como produto da sociedade, mas também como condição e meio de realização de toda dinâmica social.”

BACELAR (2012), enfatiza que no sistema capitalista de produção, as cidades pequenas também conformam os dilemas do urbano, ou seja, os seus espaços se endereçam a favorecer o processo de acumulação do capital. No entanto, não são todos os agentes que atuam na socioespacialidade dessas cidades, mas alguns segmentos desse processo.



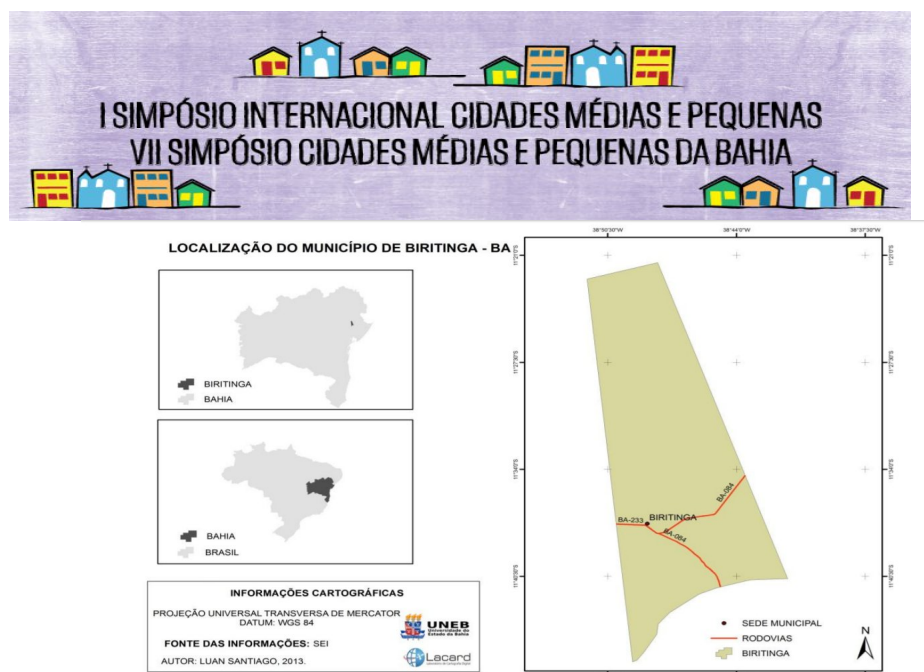
A cidade pequena será aqui compreendida a partir das proposições de Soares e Melo (2010), onde na busca da caracterização das cidades pequenas e da sua função na rede urbana vai levar em consideração alguns elementos como: A inserção no mundo da globalização, às potencialidades locais, a relação entre o poder público local e a população, a relação com a natureza, o entorno rural e as ruralidades, a dependência do sistema urbano regional, o envelhecimento e a involução populacional e aspectos de sociabilidade na pequena cidade.

Com isso, a partir das proposições de Corrêa (1995) que vai tratar dos agentes produtores do espaço urbano, objetiva-se analisar de que modo os promotores imobiliários vêm influenciando na produção do espaço urbano da cidade de Biritinga(BA), enfatizando as singularidades das suas práticas espaciais, os interesses e ações estratégicas subjacentes ao processo de produção do espaço.

O método escolhido para a realização dessa pesquisa e obtenção dos resultados foi o método qualitativo, que potencializou a compreensão dos fenômenos e objetos analisados. Para a coleta e análise de dados foram realizados entrevistas semiestruturadas, análise documental, pesquisas bibliográficas e observação em campo.

O município de Biritinga localiza-se na região Nordeste do Estado da Bahia (Figura1). De acordo com o IBGE (2022), a sua população total é de 15.146 habitantes. Sendo que, no seu espaço urbano residem cerca de 3.517 habitantes (IBGE, 2010). Logo, o espaço urbano de Biritinga se caracteriza pela forte influência do rural, somada aos baixos indicadores socioeconômicos, o que corresponde a um PIB per capita de 8.753,32, que se for comparado aos valores correspondente aos outros municípios do país, o PIB de Biritinga assume a 5030ª posição (IBGE, 2020).

Figura 1: Localização do município de Biritinga



Fonte: Silva, 2013

Em termos de rede urbana, levando em consideração apontamentos do IBGE (2020), Biritinga se classifica como uma cidade local. que “são cidades que exercem influência restrita aos seus próprios limites territoriais, podendo atrair alguma população moradora de outras Cidades para temas específicos, mas não sendo destino principal de nenhuma outra Cidade” (IBGE, 2020, p 13)

Analisar o fenômeno do urbano na cidade de Biritinga a partir desse conceito ajuda a promover uma maior reflexão dos elementos que continuamente conformam o espaço dessa cidade, visto as relações sociais que são marcadas pela sociabilidade e proximidade entre as pessoas; uma dinâmica econômica que advém basicamente da agricultura familiar, baixo índice populacional; baixa representatividade dessa cidade na região do entorno, e a sua forte dependência de cidades vizinhas, como Serrinha, que é o centro sub-regional (IBGE, 2020) mais próximo de Biritinga

OS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS E AS SUAS AÇÕES NO ESPAÇO URBANO

Por promotores imobiliários, entende-se um conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização ou transformação do capital-mercadoria em capital-dinheiro, agora acrescido de lucro. (CORRÊA, 1995, p.19)

A atuação dos promotores imobiliários no espaço urbano, prossegue doravante da apropriação do solo urbano enquanto mercadoria atrelada aos processos que envolvem a sua valorização. Estes acontecem devido a variadas ações e estratégias, muitas delas possibilitadas a partir da congregação entre este agente e os demais agentes produtores do espaço urbano,



como o Estado e os proprietários fundiários. Esta relação torna-se notória à medida que, a produção imobiliária almeja terrenos cada vez mais dotados em termos de infraestruturas, tal como, aspira por leis que venham viabilizar e flexibilizar a apropriação do solo, garantindo dessa maneira a maximização dos lucros imobiliários.

Observa-se ainda que, os promotores imobiliários vêm dinamizando as suas ações no espaço através da criação de novas formas de habitação cada vez mais ligadas à obsolescência capitalista que gera continuamente a necessidade de existência de novos elementos, ou neste caso, de novas formas de habitar. Assim, Luna (2017) explica que:

Ao oferecer um produto inovador, o agente imobiliário impõe a desvalorização do produto anteriormente ofertado, e reorienta o consumo, trazendo o público alvo de volta ao mercado. Outra questão é que o produto habitacional é fixado ao solo e exige que a inovação técnica seja oferecida em outra localização, havendo uma inovação espacial.(LUNA,2017, p.4)

Dessa maneira, os promotores imobiliários vêm apostando em novas formas de construções, como condomínios e loteamentos fechados, onde são espaços tecnológicos, favorecidos de infraestrutura, serviços e lazer, mas com um caráter totalmente segregador, escancarando no espaço urbano as graves desigualdade socioespaciais. Por isso, Cardoso e Nunes (2021, p. 8), afirma que, “Primeiramente, a promoção imobiliária não possui apenas a função de acumulação capitalista uma vez que ela possui a necessidade de manutenção da realidade social segregada e desigual para acontecer.”

Ademais, os agentes imobiliários, na procura da consolidação da sua atuação no espaço urbano por meio da máxima extração do lucro, através da construção, venda e apropriação e dos imóveis, utilizam discursos triviais como àqueles envolvendo as amenidades naturais, na intenção de persuadir as pessoas a ocuparem espaços específicos da cidade, sob o discurso de uma maior qualidade de vida, através do contato com a natureza e do distanciamento de alguns problemas urbanos, como poluição sonora e poluição do ar.

No espaço urbano de Biritinga, não é possível observar a incidência de loteamentos fechados. As formas de loteamentos que começam a insurgir diz respeito a vendas de pequenos lotes em áreas abertas (Figura 2).



Figura 2: Área periférica da cidade de Biritinga sendo loteada



Fonte: Imagem da autora, 2023

Portanto, os promotores imobiliários atuam no espaço urbano, como agente cada vez mais destacável no processo de acumulação do capital e na formação de espaços que condicionem as novas formas de produção do setor imobiliário.

SINGULARIDADES DAS ATUAÇÕES DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DE BIRITINGA

Segundo os relatos dos moradores locais, há pelo menos 15 anos Biritinga vem tendo alterações em seu espaço urbano, produzidas pela criação de loteamentos. De acordo com a Lei Nº 6.766/79, que dispõe acerca do parcelamento do solo urbano, considera-se loteamento “A subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes” (BRASIL, 1979, p 1)

Em Biritinga, os promotores imobiliários são os proprietários fundiários. Eles atuam também como construtores e incorporadores. Esta realidade se diferencia das grandes e médias cidades do país, onde as imobiliárias, construtoras e financeiras, são as responsáveis pela realização do projeto de engenharia, pela compra dos terrenos, locação ou venda dos imóveis.

No entanto, essa característica particular evidenciada em Biritinga, não exime o fato desses proprietários fundiários estarem atuando de acordo com as demandas do capital, que por meio do parcelamento do solo urbano, busca atingir preços cada vez maiores, cedendo às oportunidades de lucro.



Mesmo com singularidades que se diferencia daquelas apresentáveis nos grandes centros urbanos, a terra urbana em Biritinga começa a avançar no valor de troca, se caracterizando como mercadoria no espaço urbano, pois percebe-se que os processos que envolvem o lucro privado no atual contexto capitalista, não estão difusos das particularidades que circunda a questão imobiliária em Biritinga.

Com relação a questão da financeirização imobiliária, em Biritinga só é possível observá-la nos loteamentos que atendem ao Programa Minha Casa Minha Vida. Monteiro Junior (2019), aborda algumas particularidades que foram facilmente observadas no processo de construção dos imóveis desses loteamentos em Biritinga. Desse modo, este autor acresce que

As empresas trabalham com valores pré-estabelecidos para os insumos e serviços executados, excetuando os gastos que apresentam variações excessivas de acordo com a situação geotécnica, urbana ou ambiental, como são a execução das fundações dos edifícios e os sistemas de infraestruturas que precisem ser implantados. Com isso, as empresas buscam ganhos de produtividade por meio da racionalização da construção, da ampliação da escala dos empreendimentos e da padronização dos projetos e procedimentos (MONTEIRO JUNIOR, 2019, p 12)

Fora desse contexto os loteamentos presentes na cidade são criados ainda fora das normas de regularidades, não atendendo todos os padrões necessários que são exigidos pela Lei Orgânica e Código de Obras do município e pela Constituição, especificamente através da Lei Nº 6.766/79, que discorre acerca do Parcelamento do Solo Urbano.

A Lei supracitada, declara que todo loteamento deve atender a uma infraestrutura básica mínima, que consiste: I vias de circulação; II escoamento das águas pluviais; III rede para o abastecimento de água potável; e IV - soluções para o esgotamento sanitário e para a energia elétrica domiciliar.

Além desses requisitos mínimos, a Lei Orgânica do município, no Art 14 § 2º, ainda adiciona como requisito básico para a implantação de loteamentos, a destinação de áreas contendo zonas verdes e demais logradouros públicos.



Diante dessas menções, observa-se que, grande parte dos loteamentos existentes em Biritinga, não estão em concordância com o que rege a Constituição e os regimentos municipais, conforme será abordado no tópico seguinte.

A edificação de imóveis de maneira irregular, sem fiscalização e suporte técnico fornecidos por órgãos competentes do município, pode ocasionar uma série de desordens no espaço urbano, gerando variadas consequências, entre elas: lotes com áreas superior ao estipulado pelo código de obras, fato que implica no espaçamento das ruas e calçadas, podendo gerar transtornos no que diz respeito a acessibilidade e segurança dos pedestres; especulações imobiliárias e riscos de construções em áreas inadequadas, ou em áreas destinadas à preservação ambiental. Todos esses aspectos dirigem à construção desordenada do espaço urbano, comprometendo a qualidade de vida da população e o bom funcionamento dos serviços urbanos.

Já aspirando essas problemáticas, o Art 134, da Lei Orgânica do município, orienta a construção do Plano Diretor Municipal na intencionalidade de ordenar a expansão urbana de Biritinga e garantir o cumprimento da função social da cidade. O determinado artigo cita que,

O plano diretor fixará normas sobre zoneamento, parcelamentos, loteamentos, usos e ocupação do solo, contemplando áreas destinadas às atividades econômicas, áreas de lazer, cultura e desportos, residências, reservas de interesses urbanísticos, ecológicos e turísticos. (BIRITINGA, 2016, p 79)

O Plano Diretor, constitui o terceiro capítulo da Lei N° 10.257/2001, denominada Estatuto da Cidade, onde “estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental”.(BRASIL, 2001)

Bernardy (2013), esclarece que ao se tratar de elementos tão necessários para o pleno desenvolvimento da cidade e para manutenção de uma qualidade de vida e direito dos cidadãos, o Plano Diretor no município não deve somente considerar os requisitos legais do Estatuto da Cidade que orienta a sua construção para os municípios de 20 mil habitantes, mas deve se amparar no fato do plano favorecer equalização dos investimentos públicos, qualidade de vida da população, preservação ambiental, habitação de interesse social, regularização fundiária, a gestão democrática e participativa e o desenvolvimento econômico.



O prefeito de Biritinga afirmou que existe uma grande mobilização para a construção do plano diretor municipal, mas este ainda não foi aprovado devido a algumas limitações de ordem institucional e administrativa que colocam em questão o bom andamento dos novos organismos exigidos pelo plano. Todavia, ele ressalta que já foi construído um plano municipal de saneamento básico, o qual já está em atuação, sendo visto como um propulsor para a criação do plano diretor.

Ainda sobre o plano diretor, o prefeito da cidade evidencia que,

A existência desse plano irá regulamentar aquilo que muitas vezes já são praticados dentro do município e colocaria critério e limites a determinadas ações. O plano diretor direciona a viabilidade de determinadas atividades, num conjunto estrutural geral, logo, considera-se que é muito importante para o município ter o seu plano diretor. Ele é como se fosse a sua constituição em um sistema de estrutura do município (ENTREVISTA REALIZADA EM 24/09/2023)

Logo, a ausência de um Plano Diretor, em associação com a omissão do poder público municipal frente às principais ações que vem caracterizando o espaço urbano de Biritinga, acaba colaborando para que os agentes imobiliários produzam este espaço de acordo com as inspirações ao lucro privado, sem nenhuma preocupação com um desenvolvimento urbano equilibrado; com o uso e ocupação do solo com base na segurança da população; com a disponibilidade de serviços públicos e com a preservação ambiental e a preservação histórica e cultural da cidade.

CARACTERÍSTICAS DOS LOTEAMENTOS BELA VISTA, SEVERO E PÔR DO SOL

O espaço urbano de Biritinga vem sendo inserido gradativamente nas pretensões advindas do sistema capitalista, que compreende o solo urbano a partir de uma lógica mercadológica, que visiona a obtenção máxima do lucro. Esse foi o principal motivo elencado pelos proprietários dos loteamentos quando perguntado acerca dos motivos que impulsionaram a abertura dos seus respectivos empreendimentos. Eles relataram que vender as propriedades em lotes tornou-se uma ação muito lucrativa.

Embora haja em Biritinga a ausência de articulações complexas entre incorporadores, imobiliárias, construtoras e financeiras, para agirem juntos nos processos de venda, divulgação



e construção nos lotes, como acontecem nos grandes centros urbano, onde o capitalismo se instala com as suas características mais avassaladora, todas essas fases não deixam de serem realizadas levando em consideração as especificidades do município, logo são os próprios donos dos terrenos, que ficam responsáveis por desenvolver essas articulações, ficando de fora apenas os processos das construções que são realizadas pelos próprios compradores dos terrenos.

Os donos dos loteamentos sinalizaram não ter tido nenhuma dificuldade com a divulgação e venda dos lotes, principalmente por se tratar de uma cidade pequena, onde as relações sociais são mais estreitas. Assim, com o decorrer do tempo as próprias pessoas costumam sinalizar o seu desejo de comprar os lotes, o que não exige um forte investimento no processo de divulgação dos loteamentos. Logo, a dinâmica socioeconômica de Biritinga, não tem sido um empecilho para o cumprimento das expectativas de venda dos promotores imobiliários. Ademais, todos eles se reconheceram como agentes produtores do espaço urbano, à medida que estão colaborando diretamente para a ampliação do espaço urbano da cidade e para o desenvolvimento socioeconômico do município.

Mas todas as ações que destacam a atuação do promotores imobiliários no espaço urbano de Biritinga, não acontece sem a intervenção do Estado, que ora se apresenta como aliado aos interesses dos proprietários dos loteamentos, flexibilizando leis que condiz a abertura dos loteamentos, como discutido abaixo nas argumentações acerca dos loteamentos Bela Vista e Pôr do Sol ou ora se posiciona a partir de uma relação conflituosa, que de forma indireta motivou o surgimento do loteamento Severo.

Não obstante, em 2023, o poder público municipal, a partir da Lei municipal nº 798, torna área urbana os espaços que concernem ao loteamento Bela Vista, fato que evidencia o papel do Estado no favorecimento dos interesses e ascensão dos lucros dos proprietários imobiliários.

Loteamento Bela Vista



O loteamento Bela Vista (Figura 3), tem cerca de 80 terrenos. De acordo com o proprietário, esse loteamento foi iniciado em 2021, sendo que todos os lotes já foram vendidos.

Figura 3: Loteamento Bela Vista



Fonte: Imagem da autora, 2023

O proprietário desse loteamento afirmou que, para abertura do mesmo houve uma intrínseca obediência à Lei Orgânica e ao código de obras do município. Contudo, neste loteamento não há presença de esgotamento sanitário, colocação de meio-fio e energia elétrica, como pode ser observado na imagem acima. Quando questionado pelo proprietário acerca da omissão desses serviços, ele respondeu que, a ausência de esgotamento sanitário e meio-fio consistiu em uma estratégia para baratear os preços dos lotes e assim tornar os preços mais acessíveis à população. Quanto à energia elétrica, foi declarado por ele que já houve a solicitação à companhia de energia para a instalação do serviço nos lotes. Ademais, foi também afirmado que todos os lotes dispõem de água potável.

Embora o proprietário do loteamento tenha justificado a ausência de determinados serviços, esse fato acaba trazendo sérios danos à vida dos moradores daquele local, podendo ser um incidente para proliferação de doenças, contaminação do meio ambiente, e no caso do meio-fio, o que acaba permitindo que as águas das chuvas invadam as propriedades, fato que pode gerar complicações na saúde diminuindo seriamente a qualidade de vida da população que ali residem. Não obstante, essa característica vai de encontro ao que ordena o Art 146, do código de obras municipal, quando estabelece como um dos critérios obrigatórios para a aprovação dos loteamentos a Colocação do meio-fio e linha d'água em todas as ruas.

É válido mencionar que, esta realidade de enquadramento parcial dos loteamentos no que se refere aos regimentos das leis municipais, foi uma questão discutida com o prefeito



municipal, onde ele relatou que a Prefeitura realiza constantemente a fiscalização dos loteamentos na expectativa de assegurar o cumprimento do que está explicitado nos códigos e regimentos municipais, mas que ao mesmo tempo esta fiscalização é contemplada considerando as especificidades socioeconômica do município, compreendendo as limitações que as pessoas enfrentam para legalizar os seus empreendimentos. Com isso, a prefeitura exige somente que esses loteamentos adquiram pelo menos um grau mínimo de legalidade para que os seus lotes venham a ser explorados.

Loteamento Severo

O loteamento identificado como Severo (Figura 4), tem 10 anos de existência, e é o loteamento mais próximo do centro da cidade. Devido a sua localização e o tempo de existência, esse loteamento dispõe dos principais serviços como energia elétrica, água potável, pavimentação, esgotamento sanitário e áreas destinada ao lazer, sendo tudo isso realizado sob as direções da lei orgânica municipal.

Figura 4: Loteamento Severo



Fonte: Imagem da autora, 2023

Embora a abertura de loteamentos seja uma ação lucrativa, como mencionou o proprietário desse loteamento, a abertura e vendas desses lotes não foi uma decisão livre. Esta escolha surgiu a partir de um conflito com o poder público, onde em uma determinada época a prefeitura entrou com uma ação de desapropriação dos terrenos que atualmente incorporam o loteamento, sem haver o consentimento do proprietário, visto isso, a ideia de lotear os terrenos consistiu em meio de mitigar a ação do Estado naquela determinada área.



Diante desse percalço, o Estado apresenta-se como promotor de conflitos e contradições. Comumente, o Estado, os latifundiários e promotores imobiliários adquirem uma relação de parceria que se consolida a partir de ações concretas que direciona a produção do espaço urbano. Todavia, o Estado também pode se apresentar como um limitador das estratégias e ações dos demais agentes no espaço, comprometendo diretamente os interesses de grupos sociais. Essa realidade foi estabelecida na contradição existente entre a prefeitura e o proprietário do determinado loteamento.

Loteamento Pôr do Sol

O loteamento Pôr do Sol (Figura 5), possui 57 lotes. Este é considerado um dos loteamentos mais recentes da cidade, com abertura em novembro de 2022 .

Figura 5: loteamento Pôr do Sol



Fonte: Imagem da autora, 2023

Este loteamento ainda não possui esgotamento sanitário, energia elétrica e água potável embora o proprietário tenha relatado que esta situação seja provisória, pois ele está empenhado em fornecer o quanto antes todos esses serviços. Não obstante, o proprietário relatou que o poder público municipal não exigiu a disponibilidade desses serviços como requisitos para a venda dos lotes, se tornando, desse modo, um facilitador para o processo de implantação do seu empreendimento. Além disso, a prefeitura tem disponibilizado máquinas para realizar limpezas necessárias nas áreas a serem loteadas, colaborando mais ainda na diminuição dos custos adicionais.



Em relação às praças e demais logradouros públicos, o proprietário relatou que há uma problemática enfrentada nesse quesito, pois existe ao longo de algumas áreas de extensão do terreno, redes da empresa baiana de água e saneamento básico (Embasa). Estas áreas eram destinadas a construções de praças e demais logradouros públicos, tendo que ser alterado o projeto primário do loteamento. Sendo assim, os 35% da área destinados a logradouros públicos foram ocupadas por ruas. Mas, toda essa alteração foi acompanhada por agentes fiscalizadores da prefeitura, diz o proprietário.

Outro ponto digno de discussão, diz respeito às pessoas que adquiriram esses loteamentos, sendo a grande maioria residentes em cidades vizinhas, como Água Fria e Sátiro Dias, e até mesmo em outros estados como o Distrito Federal. Essa característica se diferencia dos demais loteamentos, onde os proprietários relataram que os compradores dos terrenos foram todos do próprio município.

Essa característica particular deixa em evidência que a terra urbana em Biritinga vem passando por um processo de valorização que não se limita aos seus municípios, mas ultrapassa os seus próprios limites territoriais. Essa relação de interesse pelo solo urbano do Biritinga, que começa a se desdobrar na atualidade, é um sinônimo de abertura para o surgimento de novos empreendimentos no espaço desta cidade, promovendo assim novos fluxos sociais, comerciais e financeiros, que atuará diretamente na produção e reprodução do seu espaço urbano.

Considerações Finais

Os promotores imobiliários, têm se tornado um agente destacável no processo de produção do espaço urbano, uma vez que este é moldado aos interesses do capitalismo. Dessa forma, este agente tem atuado na busca da máxima extração do lucro da terra, na criação de novas formas de moradia, culminando para a produção de espaços desiguais e novas áreas de urbanização.

No espaço urbano de Biritinga, os promotores imobiliários, favorecido pelo poder público, têm submetido algumas áreas periféricas da cidade aos ditames que se aproximam do modo de produção capitalista, uma vez que exercem suas ações nesses espaços com a intencionalidade de torná-lo lucrativos. Para isso, este agente almeja a baixa burocratização dos processos que envolvem a legalidade do terreno, realiza a abertura de novas áreas destinadas a



habitação, como também realiza os processos de incorporação e financiamento das áreas, além de influenciar a conversão da terra rural em terra urbana, fator considerável no aumento do preços dos terrenos, o que faz a terra urbana em Biritinga avançar em relação em seu valor de troca.

Referências

BACELAR, W. K. de A. **ANÁLISE DA PEQUENA CIDADE SOB O PONTO DE VISTA POLÍTICO-ADMINISTRATIVO. Cidades médias e pequenas:contradições, mudanças e permanências nos espaços urbanos**, Salvador, SEI, 2012 (p. 81-101).

BERNARDY, R.J. **O Planejamento Urbano de Pequenos Municípios Com Base no Plano Diretor**. Desenvolvimento em questão, Rio Grande do Sul, n. 22, p 1-34, jan./abr. 2013. Disponível em: <https://www.redalyc.org/pdf/752/75225787002.pdf> Acesso em 30 de junho de 2023

BIRITINGA. **Lei Orgânica. Biritinga**, Poder Legislativo de Biritinga, 2016

BIRITINGA. **Lei Municipal n. 602/2009**, de 30 de Dezembro de 2009. Dispõe sobre o Código de Obras do Município de Biritinga, e dá outras providências. Biritinga, BA, Poder Legislativo, 2009

BIRITINGA, **Lei Municipal Nº798 de 17 de Agosto de 2023**. Diário Oficial do Município. Poder Executivo, Biritinga-BA, 2024

BRASIL. **Lei Nº 6.766/79**, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1979.

BRASIL. **LEI Nº 10.257**, de 10 de Julho de 2001. Estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001

CARDOSO, E.S; NUNES, L.B. **As estratégias de ação dos promotores imobiliários em Santana do Livramento–RS. Geografia Ensino e Pesquisa**, Santa Maria, v.25, nº17, p 1-38, agosto, 2021 Disponível em: <https://periodicos.ufsm.br/geografia/article/view/43235/pdf> Acesso em: 19 de abril de 2023

CARLOS, A.F.A. **Espaço e Indústria**. 1 ed, São Paulo: Editora Contexto,1988

CORRÊA, R.L. **O espaço urbano**. 3ed. São Paulo: Editora Ática, 1995

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades e Estados**, 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/biritinga.html> Acesso em 15 de fevereiro de 2023



IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades e Estados**, 2010 Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/biritinga.html> Acesso em 15 de fevereiro de 2023

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Regiões de Influência das Cidades 2018**, Rio de Janeiro, 2020.

LUNA, A.O. **AS ESTRATÉGIAS E PRÁTICAS ESPACIAIS DOS AGENTES PROMOTORES IMOBILIÁRIOS NO MUNICÍPIO SEDE DO POLO INDUSTRIAL DE DESENVOLVIMENTO NORTE DE PERNAMBUCO, GOIANA**. Regimes Urbanas e Governança Metropolitana, Natal, p.1-12, 2017.

MONTEIRO JÚNIOR. L. **Os efeitos da financeirização sobre o setor de produção imobiliária popular. O caso da Faixa 1 do Programa Minha Casa Minha Vida**. Espaço e Economia, v 15, n 15, p 1-19, 2019 Disponível em: <https://journals.openedition.org/espacoeconomia/7705> Acesso em: 30 de junho de 2023

SILVA, S. A. **A CONFIGURAÇÃO DO ESPAÇO URBANO NAS PEQUENAS CIDADES: UMA ANÁLISE SOBRE A CIDADE DE BIRITINGA-BA**. Monografia (Licenciatura em Geografia)- Universidade do Estado da Bahia, Serrinha, p. 73, 2013

SOARES, Beatriz; MELO, Nágela. **CIDADES MÉDIAS E PEQUENAS: REFLEXÕES SOBRE OS DESAFIOS NO ESTUDO DESSAS REALIDADES SOCIOESPACIAIS**. **Cidades médias e pequenas: teorias, conceitos e estudos de caso**. Salvador, SEI, 2010 (p. 229-247).

TRINDADE JUNIOR, S.C.C. **AGENTES, REDES E TERRITORIALIDADES URBANAS**. Revista Território, nº 5, p. 31-51, jul./dez, 1998