



EXPANSÃO DE FEIRA DE SANTANA-BA: IMPLICAÇÕES NA DINÂMICA IMOBILIÁRIA NOS LIMITES MUNICIPAIS DE SÃO GONÇALO DOS CAMPOS-BA

EXPANSION OF FEIRA DE SANTANA-BA: IMPLICATIONS FOR THE REAL ESTATE DYNAMICS WITHIN THE MUNICIPAL BOUNDARIES OF SÃO GONÇALO DOS CAMPOS-BA

EXPANSIÓN DE FEIRA DE SANTANA-BA: IMPLICACIONES EN LA DINÁMICA INMOBILIARIA DENTRO DE LOS LÍMITES MUNICIPALES DE SÃO GONÇALO DOS CAMPOS-BA

Everton dos Santos Cazumbá

Bolsista de Iniciação Científica/CNPq/UEFS

E-mail: evertondossantoscazumba@gmail.com

Resumo:

Esta pesquisa tem como objetivo compreender os impactos da expansão urbana de Feira de Santana em direção ao município de São Gonçalo dos Campos, analisando a dinâmica imobiliária envolvida, especialmente na construção de condomínios, loteamentos e conjuntos habitacionais. A metodologia adotada inclui levantamento bibliográfico, pesquisa documental em órgãos públicos, entrevistas com moradores e gestores, aplicação de questionários e uso do software QGIS para produção de mapas temáticos. Os resultados preliminares apontam reconfigurações territoriais significativas, com aumento da densidade populacional, novas centralidades e conflitos relacionados à delimitação territorial, à prestação de serviços e à responsabilidade municipal. A pesquisa destaca como o avanço do sistema capitalista e a atuação dos agentes imobiliários impactam na organização do espaço urbano, inclusive em cidades médias e pequenas, como Feira de Santana e São Gonçalo dos Campos.

Palavras-chave: Expansão urbana; Dinâmica imobiliária; Feira de Santana; São Gonçalo dos Campos; Delimitação territorial.

Abstract:

This research aims to understand the impacts of urban expansion from Feira de Santana towards the municipality of São Gonçalo dos Campos, analyzing the real estate dynamics involved, particularly the construction of gated communities, subdivisions, and social housing complexes. The methodology includes bibliographic review, documentary research in public institutions, interviews with residents and urban planners, application of questionnaires, and the use of QGIS software for thematic map production. Preliminary results indicate significant territorial reconfigurations, increased population density, the emergence of new urban centers, and disputes regarding municipal boundaries and service provision. The study highlights how the advancement of capitalism and the influence of real estate agents shape the urban space, even in medium and small-sized cities such as Feira de Santana and São Gonçalo dos Campos.

Keywords: Urban expansion; Real estate dynamics; Feira de Santana; São Gonçalo dos Campos; Territorial delimitation.

Resumen:



Esta investigación tiene como objetivo comprender los impactos de la expansión urbana de Feira de Santana hacia el municipio de São Gonçalo dos Campos, analizando la dinámica inmobiliaria involucrada, en especial la construcción de condomínios, loteamientos y conjuntos habitacionales. La metodología incluye revisión bibliográfica, investigación documental en órganos públicos, entrevistas con residentes y responsables de urbanismo, aplicación de cuestionarios y el uso del software QGIS para la elaboración de mapas temáticos. Los resultados preliminares apuntan a reconfiguraciones territoriales significativas, aumento de la densidad poblacional, aparición de nuevas centralidades y conflictos relacionados con la delimitación territorial y la prestación de servicios. El estudio evidencia cómo el avance del sistema capitalista y la actuación de los agentes inmobiliarios influyen en la organización del espacio urbano, incluso en ciudades medianas y pequeñas como Feira de Santana y São Gonçalo dos Campos.

Palabras clave: Expansión urbana; Dinámica inmobiliaria; Feira de Santana; São Gonçalo dos Campos; Delimitación territorial.

CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O intuito deste texto é procurar entender, a partir da expansão da malha urbana de Feira de Santana em direção ao município de São Gonçalo dos Campos, quais os impactos causados na dinâmica imobiliária, referentes à construção de condomínios, loteamentos e conjuntos populares envolvidos no impasse, e isso interferiu na delimitação entre ambos os municípios.

Espera-se que esta pesquisa contribua para a compreensão dos impactos causados pela expansão urbana de Feira de Santana, em sua dinâmica imobiliária, em direção ao município de São Gonçalo dos Campos, referente à construção de condomínios, loteamentos e conjuntos populares; bem como a elaboração de mapas que caracterizem essa área e os seus acontecimentos, descrevendo a dinâmica imobiliária em São Gonçalo dos Campos, referente à área limite entre os dois municípios, esquematizando, através de tabelas, quem ocupa e adquire imóveis na área em estudo.

MATERIAIS E METÓDOS

Este trabalho possui um caráter de estudo de campo. E para entender sobre esse espaço urbano, o levantamento bibliográfico foi importante, focado nas leituras de livros e artigos com os respectivos temas: espaço urbano, expansão urbana em diferentes escalas, agentes produtores do espaço urbano e urbanização de Feira de Santana, como abordam Carlos (2007), Corrêa (1989), Santos (2009), dentre outros. Além disso, a pesquisa documental acontecerá em alguns órgãos públicos, para compreender o perfil das pessoas e a classe social que ocupa a área do limite estudado. O trabalho de campo foi um meio eficiente para se entender o que de fato acontece na área. Serão feitas observações não sistematizadas para conhecer a área, ter noção da infraestrutura dos condomínios, loteamentos e conjuntos construídos. Além disso, foram feitas cinco entrevistas, três com moradores antigos e duas com os secretários(a)s de urbanização de ambos os municípios e aplicados questionários com moradores dos condomínios, loteamentos e conjuntos, para saber quais serviços estão sendo ofertados e qual município os ofertam, que logo foram transferidos para o software QGIS, com a finalidade de se fazer mapeamentos. Também foi possível a elaboração de mapas temáticos sobre perfil das pessoas, a classe social, a infraestrutura existente e sobre o crescimento da malha urbana.

RESULTADOS ESPERADOS



São Gonçalo dos Campos é um município localizado no estado da Bahia, a 108 km da sua capital, Salvador, fazendo parte da Região Metropolitana de Feira de Santana (RMFS). A população total, em 2022, era de 39.513 habitantes, sendo o segundo mais populoso da RMFS, conhecida como Cidade Jardim. Em contrapartida, temos Feira de Santana, que faz limite com São Gonçalo dos Campos, o maior, em população, do interior baiano, e a terceira maior economia do estado da Bahia (IBGE, 2024).

O crescimento da malha urbana de Feira de Santana - BA vem causando reconfigurações em alguns municípios que fazem limite com o burgo, como ao norte de São Gonçalo dos Campos - BA, na área desde a Rua do Gás, a altura da fábrica de Coca-Cola, é onde ocorre a expansão urbana de Feira de Santana em direção ao município, com a presença de empresas, condomínios, loteamentos, conjuntos habitacionais etc. Nesse espaço, que era basicamente rural, ocorrem reconfigurações, como mudança na dinâmica urbana, o aumento do fluxo de carros, criação de novas centralidades, aumento na densidade de pessoas e litígios. Na área, nos limites entre os citados municípios, diversas empresas são registradas em Feira de Santana, mas estão localizadas em São Gonçalo dos Campos, assim como loteamentos, condomínios etc. Por isso, há dificuldade em saber onde é o limite entre ambos os municípios, questão que está indefinida na Assembleia Legislativa do Estado da Bahia (ALBA). Contudo, existem os problemas nas ofertas de serviços, tais como água, luz, internet etc. pois, como está em litígio o limite estabelecido entre os municípios, algumas pessoas, que se sentem moradoras de São Gonçalo dos Campos, por exemplo, têm os seus serviços atendidos por Feira de Santana e causam assim certa confusão em quem tem a responsabilidade por tal incumbência. Diante disso, com o crescimento do sistema capitalista, com a necessidade de se expandir, as cidades médias e pequenas estão sendo o grande foco de diversos investimento e assim ganham notoriedade e acabam por terem a sua infraestrutura urbana reconfigurada ou configurada, o que merece ser analisado.

CONSIDERAÇÕES PARCIAIS

O crescimento das cidades ocorre de forma intensa. O espaço urbano passa por reconfigurações e se torna relevante na produção e reprodução do capital. As cidades se tornam cada vez mais complexas e representam um “vazio cheio” (Carlos, 2007), caracterizado pela presença excessiva de construções e pouco habitado por pessoas, distanciando-se do indivíduo em relação aos lugares de realização da vida. Tendo isso em vista, a expansão da malha urbana resulta na criação de periferias, lugares distantes dos centros, onde são construídas moradias de diversos padrões nos arredores da cidade, pois são reduzidos os espaços, no centro, sobremodo na metrópole, para habitação.

Esses acontecimentos também estão presentes nas cidades médias e pequenas. Com o avanço do sistema capitalista, da fluidez e da exigência para a circulação do capital, as cidades médias e pequenas passam a ser focos para investimentos dos agentes produtores do espaço, como os agentes imobiliários e fundiários. Por consequência, ocorre “[...] A reestruturação das cidades médias e modificações na estruturação das pequenas cidades. O primeiro altera a lógica que perdurou nas cidades médias durante décadas, que foi a relação centro-periferia, sobrepondo e articulando novas dinâmicas territoriais urbanas. Por outro lado, as mudanças na estruturação das cidades de pequeno porte, dentre outros aspectos, constituem um novo conteúdo no ‘urbano’ verificado nessas tipologias de cidades [...]” (Santos, 2009, p. 509).

REFERÊNCIAS

CARLOS, A. F. A. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo, Ed.



Labur Edições, 2007.

CORRÊA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo, Ed. Ática S.A. 1989.

IBGE. **SIDRA, Banco de dados**. Rio de Janeiro, IBGE. Disponível em: <http://www.sidra.ibge.gov.br>, acesso: 10 mar. 2024.

SANTOS, J. Urbanização e produção de cidades na Bahia: reflexões sobre os processos de estruturação e reestruturação urbana. **Bahia Análise & Dados**, Salvador, v. 19, n. 2, p. 499-509, jul./set. 2009.