



UNIVERSIDADE ESTADUAL DE FEIRA DE SANTANA

Autorizada pelo Decreto Federal nº 77.496 de 27/04/76
Recredenciamento pelo Decreto nº 17.228 de 25/11/2016



PRÓ-REITORIA DE PESQUISA E PÓS-GRADUAÇÃO
COORDENAÇÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA

XXIX SEMINÁRIO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UEFS **SEMANA NACIONAL DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA - 2025**

EXPANSÃO DA CIDADE DE FEIRA DE SANTANA – BA: IMPLICAÇÕES DA DINÂMICA IMOBILIÁRIA NOS LIMITES MUNICIPAIS DE SÃO GONÇALO DOS CAMPOS – BA

Éverton dos Santos Cazumbá¹; Janio Laurentino de Jesus Santos²

1. Bolsista CNPq/UEFS, Graduando de Licenciatura em Geografia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: evertondossantoscazumba@gmail.com
2. Doutor em Geografia, Departamento de Ciências Humanas e Filosofia, Universidade Estadual de Feira de Santana, e-mail: janiosantos@yahoo.com.br

PALAVRAS-CHAVE: Expansão Urbana; Dinâmica Imobiliária, Conflitos Territoriais

INTRODUÇÃO

O crescimento das cidades, impulsionado pela produção e reprodução do capital, gera a expansão da malha urbana e a criação de periferias. As cidades se tornam "vazios cheios" (Carlos, 2007), caracterizados pela presença excessiva de construções, onde o indivíduo se distancia dos lugares de realização da vida. A expansão, mediada pelo Estado e pelo mercado imobiliário, avança, e as periferias tornam-se espaços estratégicos para a produção habitacional. Esses fenômenos, antes notados nas metrópoles, também estão presentes em cidades médias e pequenas, que se tornam focos de investimento dos agentes produtores do espaço.

Feira de Santana, o maior município em população do interior baiano e a terceira maior economia do estado, é o centro de uma importante infraestrutura urbana em crescimento difuso. Esse processo de expansão, impulsionado por agentes imobiliários e o Estado, tem implicações nos limites com o município vizinho de São Gonçalo dos Campos. Disputas territoriais sobre a indefinição do limite entre os dois municípios levam a empresas, loteamentos e condomínios a serem registrados em Feira de Santana, mas localizados em São Gonçalo dos Campos. Isso causa problemas na oferta de serviços públicos, como água, luz e transporte. Sendo assim, o intuito desta pesquisa 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 como isso interferiu na delimitação entre ambos os municípios

METODOLOGIA

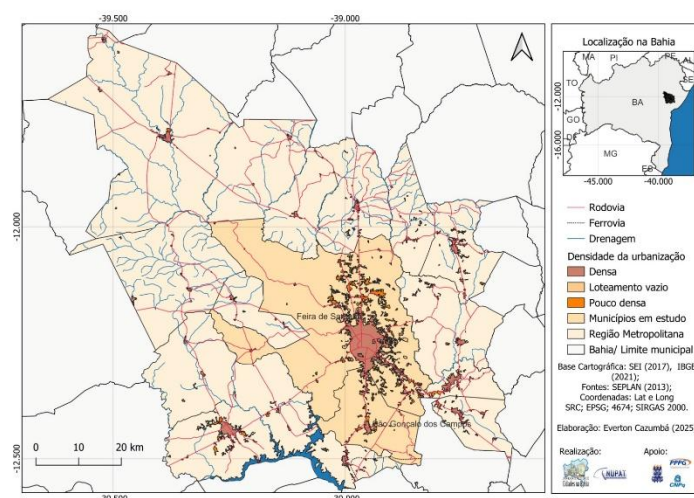
A pesquisa utilizou um caráter de estudo de campo. O levantamento bibliográfico concentrou-se nos temas de espaço urbano, expansão urbana, agentes produtores do espaço e urbanização de Feira de Santana. A pesquisa documental incluiu órgãos públicos, como a Câmara Municipal de São Gonçalo dos Campos, e Arquivos Públicos Municipais de ambos os municípios, para coleta de documentos sobre planos, leis e empreendimentos, além de dados socioeconômicos e demográficos do IBGE. O trabalho

de campo envolveu observações não sistematizadas da infraestrutura, e a aplicação de 100 questionários com moradores de condomínios, loteamentos e conjuntos para investigar a oferta de serviços e a dinâmica de deslocamento. O software QGIS foi utilizado para mapeamentos e elaboração de um banco de dados de empreendimentos na área de estudo. O Excel foi usado para tabelas e quadros de análise quantitativa e qualitativa, culminando na escrita do trabalho, do relatório e de um artigo.

EXPANSÃO DA MALHA URBANA DE FEIRA DE SANTANA-BA EM DIREÇÃO À SÃO GONÇALO DOS CAMPOS-BA

Feira de Santana, capital regional B e sede da segunda maior região metropolitana do interior nordestino, comanda diversos municípios e é um importante entroncamento rodoviário (BR-324, BR-116, BR-101, etc.). Seu desenvolvimento, desde o século XVIII, foi marcado pelo comércio e, a partir de 1950, por intervenções estatais (como a BR-324 e BR-116) que criaram novos eixos de expansão, reforçando o centro comercial (Figura 1). A chegada do Centro Industrial do Subaé (CIS) em 1970 e políticas de desconcentração de serviços públicos impulsionaram o crescimento da malha urbana para as periferias, com a aprovação de loteamentos. A implantação de conjuntos habitacionais pela Habitação e Urbanização da Bahia S.A (URBIS), além das construções feitas pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), pela Caixa Econômica Federal (CEF) e pelo Plano Municipal de Habitação Popular (PLANOLAR), a partir de 1969 e, mais intensamente nos anos de 1990, especialmente fora do Anel do Contorno, foi um fator principal da expansão, levando à criação de novos bairros e centralidades. A expansão, marcada pela informalidade e precariedade coexistindo com o formal e o luxo, avança sobre os limites dos municípios vizinhos, como São Gonçalo dos Campos, que fica a 108km de Salvador, faz parte da Região Metropolitana de Feira de Santana (RMFS) e tinha 39.513 habitantes em 2022, sendo o segundo mais populoso da RMFS. Historicamente, era predominantemente rural, mas o período de 2010 a 2022 consolidou a urbanização (taxa de 72,92% em 2022).

Figura 1- Localização dos municípios de Feira de Santana e São Gonçalo dos Campos na RMFS - 2025



IMPLICAÇÕES DA EXPANSÃO URBANA DE FEIRA DE SANTANA EM SÃO GONÇALO DOS CAMPOS

A expansão de Feira de Santana, especialmente do bairro do Tomba, consolida-se como uma centralidade e se projeta, por meio de comércio e serviços, para a área de divisa, alterando a dinâmica na localidade da Boa Hora. O crescimento urbano difuso de Feira de Santana tem provocado a invasão no território de São Gonçalo dos Campos, gerando a destinação de terrenos para a lógica especulativa, que constrói conjuntos habitacionais e condomínios. A Boa Hora, um povoado de São Gonçalo dos Campos, no antigo distrito de Mercês, é onde ocorre a expansão, mais precisamente ao norte de São Gonçalo dos Campos, nas comunidades do Parque Viver e Jardim Aliança (Figura 2).

A área limítrofe apresenta condomínios fechados de menor porte, como o Residencial Carlos Lacerda e Residencial Boa Hora, e o Conjunto Habitacional Parque Viver, que se estende pela divisa, sendo a maior parte em São Gonçalo dos Campos (Figura 3). O Parque Viver estabelece um padrão de qualidade de infraestrutura superior, contrastando com o déficit infraestrutural de loteamentos vizinhos, que mantêm características rurais. No São João, adjacente ao CIS-Tomba, coexistem indústrias e residências, com vias pavimentadas para as indústrias e ruas residenciais sem asfalto, evidenciando a priorização da mercadoria (indústrias) em detrimento do bem-estar social (Carlos, 2007).

A indefinição limítrofe agrava o problema da governança territorial, inviabilizando o planejamento coordenado e traduzindo-se na ineficiência da oferta de serviços públicos. A expansão evidencia a lógica do capital (Maricato, 2013), com o planejamento seletivo e excludente, que cria espaços periurbanos onde coexiste o conforto dos novos condomínios e a precariedade das ruas não pavimentadas e a falta de serviços básicos em áreas mais antigas. Os mais afetados são os residentes da periferia pobre, que sofrem com a carência de saneamento básico, mobilidade urbana e moradias adequadas.

Figura 2 – Tipologia de ocupação da área da Boa Hora, São Gonçalo dos Campos - 2025

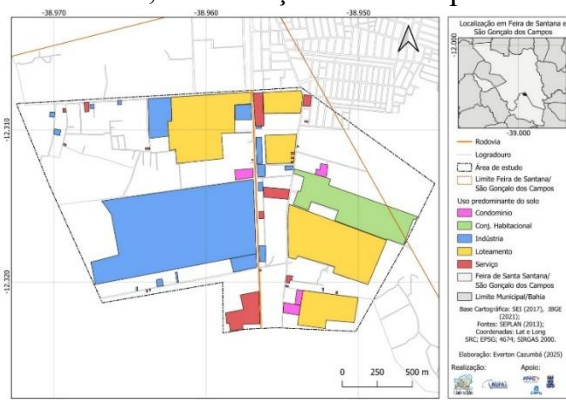
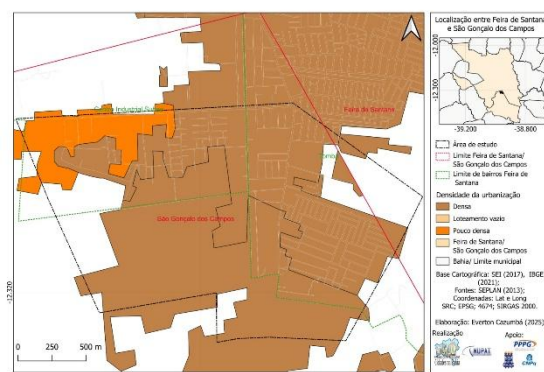


Figura 3 – Expansão da urbana em direção nos limites entre Feira de Santana e São Gonçalo dos Campos - 2025



OCUPAÇÃO E SERVIÇOS NOS LIMITES DE SÃO GONÇALO DOS CAMPOS

A falta de regularização do limite municipal afeta diretamente a vida da população. A maioria (66%) dos moradores da Boa Hora não percebeu mudanças recentes na infraestrutura, indicando estagnação ou intervenções insuficientes. Embora a infraestrutura básica e os serviços públicos estejam presentes, o principal destaque negativo é o serviço de educação pública, apontado como insuficiente ou ausente por 53% dos entrevistados. A segurança pública e a pavimentação de vias também demonstram lacunas.

A mobilidade é um problema, sendo o carro próprio o principal meio de condução para o centro de Feira de Santana (54%), seguido por vans/Uber (33%). A baixa utilização do ônibus coletivo (28%) sugere a ineficiência. A mobilidade deficitária se traduz em jornadas exaustivas e custos elevados, sendo um mecanismo de exclusão social que limita o acesso a empregos e serviços especializados em Feira de Santana.

A ocupação é impulsionada pela busca pela casa própria a um valor mais acessível, em decorrência da especulação imobiliária em Feira de Santana. A população é predominantemente de famílias de classes de renda média-baixa e baixa, com a maioria dos entrevistados na faixa de até 1 salário mínimo. O perfil reflete a segregação socioespacial, com a população de baixa renda frequentemente alocada em setores com infraestrutura deficitária.

A maioria reside em conjuntos habitacionais (67%), seguidos por condomínios fechados (17%) e loteamentos (12%). A pesquisa aponta que 79% são proprietários de seus imóveis.

Embora residam em São Gonçalo dos Campos, a maioria dos moradores mantém vínculos empregatícios, comerciais e de serviços em Feira de Santana. A localidade funciona como um "bairro-dormitório" para alguns, reforçada pela carência de infraestrutura social e lazer na própria área.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O estudo confirma que a expansão de Feira de Santana é um processo impulsionado pela lógica capitalista do espaço em escala intermunicipal. A atuação do Estado e dos promotores imobiliários, alinhada ao empreendedorismo urbano, prioriza a produção especulativa do espaço e intensifica a segregação socioespacial.

A consequência mais crítica é o agravamento do litígio territorial. Empreendimentos, registrados em Feira de Santana, estão fisicamente na zona limítrofe de São Gonçalo dos Campos, criando um "vazio jurídico-administrativo". Isso inviabiliza o planejamento urbano coordenado e resulta na ineficiência da oferta de serviços públicos essenciais.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Antonio Marcello Ricci de. **O crescimento de Feira de Santana e o papel do Parque da Cidade nas transformações dos bairros do seu entorno**, 2025. 255 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social) - Universidade Católica do Salvador, Salvador, 2015. 359, 360.

CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O Espaço Urbano: Novos Escritos Sobre a Cidade**. São Paulo: Labur Edições, 2007.

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

MARICATO, Ermínia. As idéias fora do lugar e o lugar fora das idéias: Planejamento urbano no Brasil. In: ARANTES, Otília; VAINER, Carlos; MARICATO, Ermínia. **A cidade do pensamento único: Desmanchando consensos**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2000. p. 121-192.