

O mercado imobiliário e as contradições da produção habitacional em Vitória da Conquista**The real estate market and conditions of housing production in Conquest Victory**

DOI:10.34117/bjdv5n12-229

Recebimento dos originais: 15/11/2019

Aceitação para publicação: 17/12/2019

Altemar Amaral Rocha

Professor Doutor do Programa de Pós Graduação em Geografia da UESB-BAHIA

E-mail: altemarrocha@gmail.com**Mineia Venturini Menezes Santiago**

Mestre em Geografia pelo Programa de Pós Graduação em Geografia da UESB-BAHIA

E-mail: mineiaventurini@gmail.com**RESUMO**

Este artigo analisa a participação do capital imobiliário e do programa minha casa minha vida na produção do espaço urbano de Vitória da Conquista-Bahia, tendo em vista a questão da habitação e da moradia na cidade, especialmente a desigualdade existente entre os bairros da cidade. Traz uma reflexão acerca do conceito espaço na Geografia, partindo de uma revisão sobre o conceito de produção do espaço. A questão habitacional e as políticas do setor são levadas em consideração pela análise da evolução urbana da cidade de Vitória da Conquista e das políticas habitacionais que resultaram na atual configuração urbana da cidade, levando em consideração as implicações desses condicionantes na produção na produção do espaço urbano das cidades médias. A moradia é uma necessidade básica do indivíduo na garantia de sua existência, mas sob o capitalismo essa necessidade é transformada num bem econômico, tendo o seu valor de uso suplantado pelo valor comercial - de troca, o que ocasiona a dificuldade de obtenção da moradia para as classes menos favorecidas economicamente, gerando uma crise habitacional. O crescimento das cidades está atrelado a vários fatores, principalmente ao fator econômico. Entretanto o grau de desempenho econômico de uma cidade, normalmente não se traduz em qualidade de vida da população. Ao contrário, o crescimento econômico, muitas vezes representa a pauperização das classes trabalhadoras. O modo de produção capitalista transformando a terra em mercadoria trouxe uma série de problemas para as cidades, sendo o mais grave o acesso à habitação. Nessa lógica o Poder Público surge como agente reforçador dessa realidade, fazendo com que os maiores investimentos em equipamentos e serviços urbanos coletivos sejam direcionados às áreas privilegiadas, não levando em conta as necessidades da população como um todo. Engels (1873), analisando a ascensão da burguesia Capitalista e da pequena burguesia que se estabelecia nas principais cidades da Alemanha no século XIX, aponta que a crise de moradia que surgia nestas cidades era decorrente de toda a estrutura produtiva capitalista que se iniciou com a entrada da Alemanha na Revolução Industrial naquele período. Pode se dizer que a moradia é uma necessidade básica do indivíduo na garantia de sua existência, mas sob o capitalismo essa necessidade é transformada num bem econômico, tendo o seu valor de uso suplantado pelo valor comercial - de troca, o

que ocasiona a dificuldade de obtenção da moradia para as classes menos favorecidas economicamente, gerando uma crise habitacional. Rodrigues (1988) argumenta que a crise habitacional está presente sempre que se considera a capacidade de pagar dos compradores. Isso por que o que ocorre não é a falta dessa mercadoria, e sim o valor abusivo muito além do que a grande parcela da população pode pagar. Esta pesquisa leva em consideração o modo pelo qual o indivíduo tem acesso à terra na cidade enquanto condição de moradia, e os princípios que norteiam a produção espacial do urbano em Vitória da Conquista-Bahia.

Palavras-chave: Produção do espaço. Questão habitacional. Mercado imobiliário. Urbanização.

ABSTRACT

This article analyzes the participation of the real estate capital and the program my house my life in the production of the urban space of Vitória da Conquista-Bahia, considering the housing and housing in the city, especially the existing inequality among the city's neighborhoods. It brings a reflection about the space concept in Geography, starting from a revision on the concept of space production. The housing issue and the policies of the sector are taken into account by the analysis of the urban evolution of the city of Vitória da Conquista and the housing policies that resulted in the current urban configuration of the city, taking into account the implications of these constraints on production in the urban space production of medium-sized cities. Housing is a basic necessity of the individual in guaranteeing his existence, but under capitalism this need is transformed into an economic good, and its value of use is supplanted by the commercial value of exchange, which causes the difficulty of obtaining housing for the economically disadvantaged classes, generating a housing crisis. The growth of cities is linked to several factors, mainly the economic factor. However, the degree of economic performance of a city usually does not translate into the quality of life of the population. On the contrary, economic growth often represents the pauperization of the working classes. The capitalist mode of production turning land into commodity brought a series of problems for cities, the most severe being access to housing. In this logic, the Public Power emerges as an agent reinforcing this reality, making the largest investments in collective urban equipment and services are directed to the privileged areas, not taking into account the needs of the population as a whole. Engels (1873), analyzing the rise of the capitalist bourgeoisie and the petty bourgeoisie that was established in the main cities of Germany in the nineteenth century, points out that the housing crisis that arose in these cities was due to the whole capitalist productive structure that began with Germany's entry into the Industrial Revolution at that time. It can be said that housing is a basic necessity of the individual in guaranteeing its existence, but under capitalism this need is transformed into an economic good, its value of use being supplanted by the commercial value of exchange, which causes the difficulty of obtaining the housing for the economically disadvantaged classes, generating a housing crisis. Rodrigues (1988) argues that the housing crisis is present whenever one considers the buyers' ability to pay. This is because what occurs is not the lack of this commodity, but the abusive value far beyond what the large portion of the population can afford. This research takes into account the way in which the individual has access to land in the city as a living condition, and the principles that guide the urban space production in Vitória da Conquista-Bahia.

Keywords: Production of space. Housing question. Housing market. Urbanization.

1. INTRODUÇÃO

A análise da produção do espaço urbano pressupõe que essa produção deriva do modo de produção vigente neste caso, o capitalismo. Harvey (2016) aponta que existem contradições significativas e fundamentais na lógica capitalista que interferem também na lógica da produção do espaço urbano e que na maioria das vezes essas contradições saem do controle e geram uma crise.

Com a questão da moradia essas contradições, evidenciam entre outras coisas as desigualdades socioespaciais, pois, como valor de uso, uma moradia pode ter várias concepções, você pode entendê-la como abrigo, privacidade, um mundo de relações afetivas com as pessoas, uma grande lista de coisas para as quais você usa uma casa. No entanto, existe uma indagação que precisa deixar claro, como você consegue uma casa? Harvey (2016) aponta que no passado, as casas eram construídas pelas próprias pessoas e não havia valor de troca.

Com a revolução industrial, a construção de casas passa a ter um caráter especulativo – villages, terraços, edifícios e casas urbanas passaram a ser construídas e vendidas mais tarde. Assim as casas passaram a ter valor de troca para quem compra. “A propriedade é um trunfo que separa os possuidores de casas daqueles que não possuem nada”. Além disso quanto maior e mais localizada a casa mais valor agregado ela possui. Isso gera um processo de segregação como afirma Harvey (2016) “você começa a segregar nos mercados imobiliários porque as pessoas querem proteger o valor de suas economias”.

Nessa mesma análise Harvey explica que o valor de troca na questão da habitação assumiu um papel cada vez mais especulativo, ou seja, as pessoas com maior poder aquisitivo compram casas e apartamentos para ganhar até mesmo o capital excedente dos mercados acionários estão fluindo para o setor habitacional, na expectativa de que os preços subam cada vez mais.

Essa subida de preços criou um boom especulativo em todo o Brasil e, especialmente em Vitória da Conquista essa questão vem ganhando destaque no cenário urbano, tanto no que diz respeito aos aspectos mais aparente da paisagem com um ritmo acelerado de novas habitações, novos conjuntos residenciais nos mais diversos níveis e padrões de moradia quanto no quesito da desigualdade socioespacial, na medida em que áreas pobres continuam tendo os seus problemas de sempre, seja pela falta de infraestrutura seja pela ausência do Estado na tentativa de resolução de tais problemas.

Por outro lado, o financiamento para os novos empreendimentos são alavancados pela compra e venda imediata de boa parte dos domicílios colocados no Mercado imobiliário e isso

propicia uma rápida liquidez nos estoques de moradia. Assim cada empreendedor e incorporador disponibiliza para o mercado uma série de novos empreendimentos na tentativa de manter o mercado aquecido. A questão é que na outra ponta estão os financiamentos em longo prazo que na menor crise financeira, perda de emprego e ou redução da capacidade de compra tais mutuários passam a ser cada vez mais endividados perdendo a sua capacidade de pagamentos. No entanto, como o governo por meio da Caixa Econômica Federal garante o pagamento imediato para as incorporadoras e construtoras, estes estão se sentindo que nunca terão crise mesmo que os futuros mutuários não tenha condição alguma de no futuro próximo honrar com os contratos de financiamento de sua moradia.

O objetivo desta pesquisa é evidenciar as contradições da produção da moradia pelo mercado imobiliário e sua interconexão com a produção do espaço, tendo como condutor, a inversão que a moradia passa ter com o advento da sua classificação como valor de troca no mercado imobiliário.

A análise leva em consideração os desdobramentos do Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV), e a atuação dos promotores imobiliários na inversão dos papéis que a moradia passa a ter na cidade. O espaço, portanto, é a categoria central de análise do trabalho, dentro do qual buscou-se refletir sobre a forma como este tem sido produzido e apropriado na sociedade capitalista, como a reprodução do capital tem orientado a produção espacial, na qual se verifica uma intensa exploração da habitação enquanto mercadoria.

A pesquisa de campo iniciou-se com a coleta de dados junto à Superintendência da CEF na Região Sudoeste, por meio da qual foram coletadas informações relacionadas às contratações dentro do PMCMV em Vitória da Conquista e demais cidades da Região Sudoeste. Também foi feito um levantamento de dados cadastrais da prefeitura Municipal de Vitória da Conquista, seguido de levantamento em campo das atuais características das habitações construídas e dos confrontos socioespaciais que tais construções tem promovido no espaço urbano da cidade. Dessa maneira buscou-se evidenciar também as desigualdades socioespaciais materializadas na espacialidade urbana e os reflexos dessa desigualdade na condição espacial que a cidade passa a ter.

2. AS CONTRADIÇÕES ENTRE O VALOR DE USO E O VALOR DE TROCA NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO E DA MORADIA

A moradia é uma necessidade básica do indivíduo, mas sob o capitalismo essa necessidade é transformada num bem econômico, numa mercadoria intensamente explorada

pelos sujeitos que atuam no mercado imobiliário, acarretando com isso graves consequências para as classes menos favorecidas economicamente, produzindo maior dificuldade na obtenção da habitação.

Analisando a contradição existente entre o valor de uso e o valor de troca na sociedade capitalista o geógrafo David Harvey (2016) traz como exemplo a moradia, mostrando que é o valor de troca que assume o comando da provisão habitacional. Mas como se dá a construção do valor de uso e do valor de troca da moradia na sociedade capitalista? O autor aponta que na sociedade capitalista todas as mercadorias compradas possuem um valor de uso e um valor de troca, existindo uma diferença significativa entre essas duas formas de valor.

A questão é: “quanto valor de troca é necessário para produzir os usos da casa e como esse? “quanto” afeta nossa capacidade de impor os usos particulares que queremos e dos quais precisamos”? (HARVEY, 2016, p.28). Carlos (2011 p. 50) constata que “como valor de troca o espaço é a expressão mais contundente da desigualdade” socioespacial que se desdobra na contradição característica da reprodução do espaço capitalista.

Nessa mesma perspectiva Engels (1873) ao analisar a questão da moradia em Londres e em Paris na segunda metade do Século XIX, afirma: “a expansão das grandes cidades modernas dá um valor artificial, colossalmente aumentado, ao solo em certas áreas, particularmente nas de localização central”, em contrapartida os bairros populares que abriga a classe trabalhadora, tem depreciação das áreas construídas, na medida em que os padrões de construção não são os melhores.

Esse valor aumentado do solo e da moradia pode ser explicado pela lógica da valorização fundiária no espaço urbano (ROCHA, 2013). Segundo Volochko (2015 p. 115) essa valorização “é comandada pela condição de mercadoria – ancorada na propriedade privada do solo como forma social política e jurídica – que envolve virtualmente o espaço inteiro”. Com processos socioespaciais muito complexos.

Em Vitória da Conquista essa condição de sobrevalorização dos preços dos terrenos é perceptível em toda a espacialidade urbana da cidade. A busca pela obtenção de maiores valores na troca (venda, aluguel, arrendamento) tem norteado a produção habitacional, a habitação tornou-se objeto de especulação, interferindo diretamente na vida das pessoas que necessitam da casa como moradia.

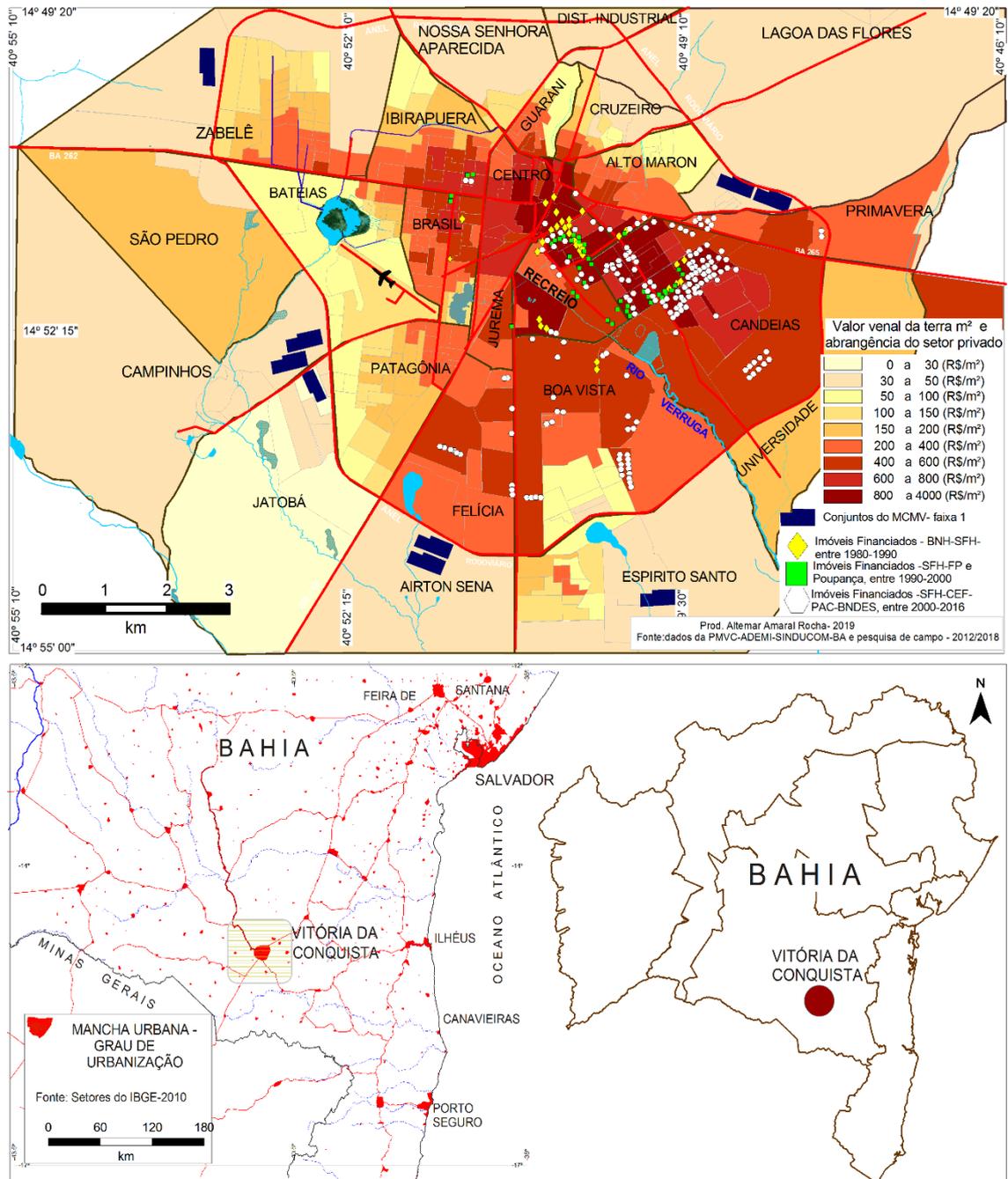


Figura 1 – Mapa do valor venal médio por m² em Vitória da Conquista-Bahia. Fonte: elaborado por Altemar Amaral Rocha (2018) com base nos dados da Sinduscom.-PMVC-2011/2016.

A especulação imobiliária não é algo novo, ou característico do momento atual do mercado imobiliário, ela se realiza a partir de um processo de apropriação do espaço através do tempo.

Assim observa-se no espaço urbano a ocorrência de muitas áreas sem nenhuma ocupação que ficam durante anos neste estado de não utilização, porém sendo útil aos

interesses específicos de determinados grupos, que buscam por meio de diferentes estratégias que promover a valorização dessas áreas.

Observa-se uma valorização do espaço mediada pela expansão da cidade legal, ou seja, aquela onde a infraestrutura urbana existe, materializa-se na direção Sul e Sudeste, puxada pelo deslocamento de grandes empreendimentos de grupos empresariais e ou empreendimentos de conjuntos habitacionais de luxo, em muitos desses conjuntos habitacionais ocorre uma concentração nos Bairros Boa Vista, Candeias e Primavera.

Nestes bairros verifica-se 80% dos novos empreendimentos imobiliários na forma de condomínios horizontais fechados, loteamentos fechados e ou condomínios verticais, atribuindo à moradia um caráter especulativo por parte de quem compra e, um caráter financeirizado pelas incorporadoras, pois como afirma Volochko (2015, p.118), “a moradia vem sendo amplamente produzida como negócio urbano financeirizado, sobretudo através das grandes incorporadoras”.

Em Vitória da Conquista de um modo geral, observou-se um forte adensamento populacional nos conjuntos da faixa 1 do MCMV, com um grande quantitativo de unidades que possuem área construída bem reduzida (SANTIAGO, 2019, p. 136), Esse adensamento também foi detectado nos conjuntos residenciais da faixa 2 financiados pelo PMCMV. Nestes conjuntos as casas variam entre os tipos geminadas, soltas, do tipo village e do tipo condomínios verticalizados, porém em ambos os casos a área construída é bem reduzida variando entre 35m a 75m².

3. A ATUAÇÃO DOS PROMOTORES IMOBILIÁRIOS NA PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO DA CIDADE

A expansão urbana e os processos construtivos de novas moradias ocorridos nos últimos ocuparam terras que antes estavam destinadas à atividade agrícola e, com isso promoveu-se o que chamamos de conversão de terras produtivas em áreas urbanas (ROCHA; SANTOS, 2017, p. 54). Esse processo de conversão das terras está ainda mais acelerado com consolidação do PMCMV na cidade de Vitória da Conquista que, num primeiro momento destinava-se a construção de casas populares e num outro, alia-se aos grandes empreendimentos habitacionais com o advento da expansão das faixas de financiamento entre as faixas 2 e 3 abrangendo uma parcela maior da população com poder aquisitivo elevado.

Os novos empreendimentos habitacionais implantados na cidade são conduzidos por incorporadoras e ou construtoras atreladas ao capital nacional e internacional que chegou de

vez no mercado imobiliário, concorrendo com as empresas locais, na compra dos terrenos não ocupados. É uma disputa metro a metro pelos novos vetores de expansão urbana de Vitória da Conquista, a intensificação do processo de adensamento da área construída na cidade, reloteamento de áreas de sítios e chácaras em área urbana. Para Rodrigues (2013), os promotores imobiliários utilizam do medo e da ideia de violência para legitimar esse tipo de produto imobiliário, passando a falsa ideia de segurança mas com um valor agregado muito alto.

Para Santiago (2019), a produção dos conjuntos residenciais do PMCMV reproduz a lógica da produção espacial que orientou a produção habitacional do período do BNH/SFH, na qual a habitação destinada as camadas populares se dava nas áreas da cidade de menor valorização do solo urbano, ou seja, nas áreas mais periféricas da cidade, criando mais “vazios urbanos” e áreas uteis para especulação imobiliária.

Analisando a espacialização dos empreendimentos habitacionais do PMCMV produzidos na cidade (figura 1), verifica-se que os conjuntos residenciais da Faixa 1 foram construídos em áreas periféricas, nos extremos da malha urbana da cidade, áreas na maior parte dos casos em que não existe uma ocupação do território do entorno, formando-se assim grandes “vazios urbanos” ao redor deles, criando-se também novos vetores para expansão urbana.

Essa localização dos conjuntos residenciais da faixa 1 em áreas mais desvalorizadas e periféricas aconteceu não somente à Vitória da Conquista, mas em vários outros municípios do País, estudados por outros pesquisadores, muitos deste associam essa questão à necessidade de adequação ao valor do teto dos imóveis nos limites estabelecidos dentro do programa, o que de fato existe.

Contudo, há que se considerar que além dessa necessidade se buscar terrenos mais baratos para essa adequação ao teto, não é de interesse desses agentes que atuam na incorporação em produzir os empreendimentos mais populares em áreas mais valorizadas ou que podem adquirir maior valorização, pois, poderiam de certo modo, ser um elemento de “desvalorização” desses locais e de outros empreendimentos.

Numa cidade de intensa especulação imobiliária como é o caso de Vitória da Conquista, esse acaba sendo um fator preponderante na localização desses conjuntos habitacionais populares.

4. CONCLUSÕES

A cada dia, a moradia se transforma numa mercadoria urbana, subsidiada pelo Estado e financeirizada tanto no seu processo produtivo quanto no seu ato aquisitivo pela sociedade. Neste sentido o que por muito tempo se denominou por crise habitacional na verdade está ligado ao processo especulativo da moradia e ao baixo poder aquisitivo da população.

Pode-se dizer que o problema não está na falta de moradia, mas na capacidade de aumento do poder aquisitivo da população, pois, na medida em que as unidades habitacionais destinadas ao consumo de moradias tem uma valorização acima da inflação e acima da maioria dos diversos tipos de investimentos, a maioria dos trabalhadores não consegue elevar o seu valor médio de rendimento, e com isso perde a capacidade de compra tornando cada vez mais distante o sonho da casa própria. Rodrigues (1988) ao analisar a crise habitacional no Brasil considera que o principal fator responsável para a existência desse problema é o baixo valor do salário mínimo, insuficiente para atender todas as necessidades básicas como: a alimentação, a educação, o transporte, a saúde, etc. e ainda investir na construção ou compra de sua própria moradia, em contrapartida o interesse dos proprietários de imóveis e terrenos em adquirir sempre elevados lucros no processo de comercialização da casa e terreno.

As contradições da produção da moradia podem ser evidenciadas nos seus diversos níveis, seja pela intensa expansão dos loteamentos e condomínios horizontais fechados, seja pela falta de moradia na maioria das cidades brasileiras, seja pela ampliação do empobrecimento da população que dificulta o acesso a moradia, moradia esta que está cada vez mais elitizada. Harvey (2016) analisando a questão das contradições da Moradia afirma que devemos voltar a usar o valor com critério de distribuição socioespacial. Podemos concluir que a provisão habitacional no capitalismo passou de uma situação em que predomina a busca de valores de uso para uma situação em que prevalecem os valores de troca. Ou seja, está cada vez mais difícil produzir casas para as camadas sociais da população mais pobre na medida em que o alto custo dos terrenos impulsiona também os altos custos do valor venal da casa tanto em Vitória da Conquista quanto na maioria das cidades Brasileiras.

REFERÊNCIAS

- CARLOS, A. F. A. **A condição espacial**. São Paulo: Contexto, 2011.
- ENGELS. F. **Para a questão da habitação**. Lisboa: Editorial Avante, 1987.

HARVEY, D. **17 contradições e o fim do capitalismo**. Tradução Rogério Bettoni. 1 ed. São Paulo: Boitempo, 2016.

ROCHA, A. A.; SANTOS, A. A. dos. A conversão da terra produtiva em área urbana: uma análise do bairro Campinhos em Vitória da Conquista-BA. **Geopauta**, v. 1, n.1, p. 54-68, out. 2017. ISSN 2594-5033. Disponível em:<<http://periodicos2.uesb.br/index.php/geo/article/view/1849>>. Acesso em: 13 junho 2019. doi: <https://doi.org/10.22481/rg.v1i1.1849>.

ROCHA, A. A. **Os processos de planificação territorial e transformações socioespaciais em Vitória da Conquista-BA**. 2013. Tese. (Doutorado em Geografia) Programa de Pós Graduação em Planificacion Territorial e Gestion Ambiental da Universidad de Barcelona-UB. Barcelona, 2013.

RODRIGUES, A. M. Loteamentos murados e condomínios fechados: propriedade fundiária urbana e segregação socioespacial. In: VASCONCELOS, P. de A.; CORREA, R. L.; PINTAUDI, S.M. (Org.). **A cidade contemporânea: segregação espacial**. São Paulo: Contexto, 2013, p. 147-168.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. São Paulo: Contexto, 1998.

SANTIAGO, M. V. M. **A produção do espaço e implementação do programa minha casa minha vida na cidade de Vitória da Conquista-BA: a produção habitacional sob a lógica do mercado imobiliário**. 2019. Dissertação (Mestrado em Geografia) Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia-UESB, Vitória da Conquista, 2019.

VOLOCHKO, D. A moradia como negócio e valorização do espaço urbano metropolitano. In: CARLOS, A. F. A; VOLOCHKO, D.; ALVAREZ, P. I. (org.). **A cidade como negócio**. São Paulo: Contexto, 2015.