

## O PROCESSO DE VALORIZAÇÃO DO CENTRO TRADICIONAL DE POÇÕES/BA E A APROPRIAÇÃO PRIVADA DO ESPAÇO URBANO

Jaíne Abreu Santana<sup>1</sup>  
Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia-UESB  
*jaine\_a\_s@hotmail.com*

**RESUMO:** A presente pesquisa propõe analisar a produção do espaço urbano de Poções/BA, focando o processo de valorização espacial no centro tradicional. Para tanto, parte-se da concepção de que no modo de produção capitalista, o espaço torna-se uma mercadoria, moldado pela elite econômica para solucionar os entraves espaciais que possam afetar a maior acumulação de capital. As cidades vão exercendo diferentes funções espaciais de acordo ao que o modo de produção requer delas. Nesse viés, no que se refere à realidade observada, nota-se que o padrão residencial, antes, eminentemente, presente no centro tradicional de Poções/BA, passa a ser substituído pelo comercial. A pesquisa utiliza-se da investigação empírico-bibliográfica, a fim de compreender as permanências e mudanças do espaço urbano poçoense, bem como as transformações morfológicas e funcionais ocorridas na área central ao longo do tempo.

**Palavras-chave:** Apropriação privada do espaço. Produção do espaço urbano. Valorização do espaço.

### GT 12 – Produção do espaço urbano numa perspectiva crítica

#### 1. INTRODUÇÃO

O homem produz e reproduz o espaço, ao mesmo tempo em que as relações sociais são determinadas por ele. Na sociedade capitalista, a natureza é transformada em mercadoria, no qual o principal objetivo é a ampliação da acumulação de capital, e a cidade dispõe das melhores condições para concretizá-lo.

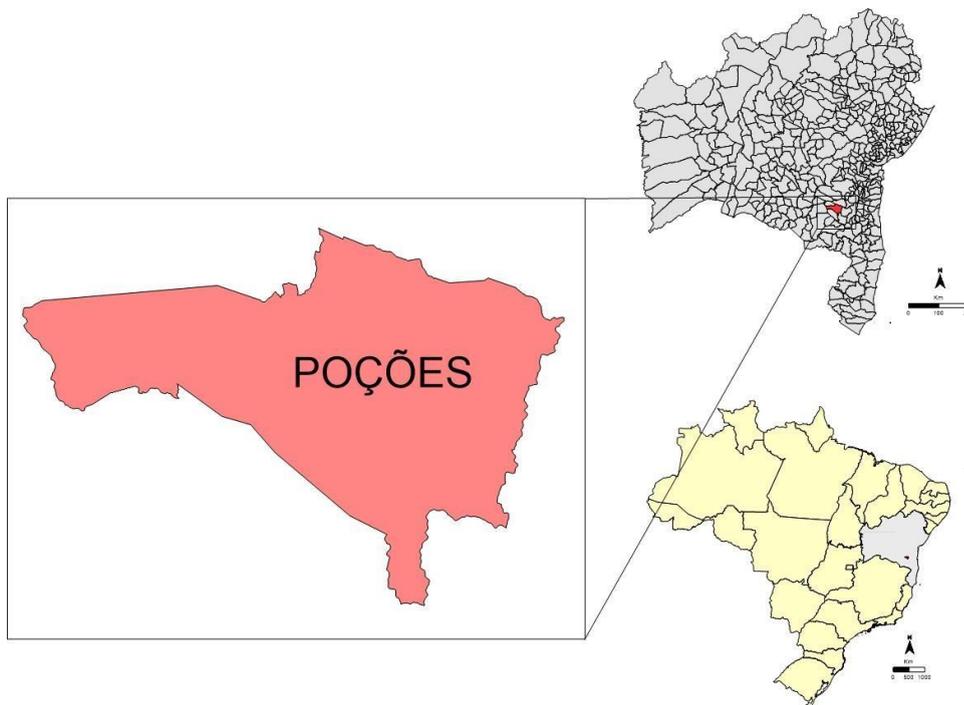
Nesse passo, o espaço urbano é marcado por desigualdades e conflitos de classes, pois, mesmo que os sujeitos produzam o espaço urbano coletivamente, a sua apropriação é individual, isto é, irá depender da condição econômica do sujeito, fazendo com que o uso e ocupação do solo urbano sejam seletivos. Estabelece-se assim, um espaço intraurbano estratificado social e espacialmente, definido pelos interesses antagônicos dos seus agentes produtores.

<sup>1</sup> Orientador: Altamar Amaral Rocha, doutor em Geografia pela Universidade de Barcelona. Professor titular do Departamento de Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. E-mail: *altamar@uesb.edu.br*; Coorientador: Mário Rubem Costa Santana, doutor em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia. Professor Pleno da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. E-mail: *mariorubem@uesb.edu.br*.

A valorização de determinada área será estabelecida mediante a desvalorização de outra, isso porque precisa se destacar na paisagem urbana, dispor de atrativos que a difere das demais. Nessa ênfase, somente, a classe dirigente desfruta das benesses do processo de valorização, detendo assim, o controle sobre essas porções do espaço urbano, e moldando-as conforme os seus interesses. “Sem dúvida nenhuma, a procura cada dia mais desordenada de um lucro máximo nesta fase de expansão do sistema capitalista, faz com que este prefira certas localizações e despreze a outras” (SANTOS, 1980, p.133–134). O direito à cidade é negado às classes menos favorecidas economicamente. À medida que não dispõem de poder aquisitivo para arcar com o custo de vida em tais áreas consideradas valorizadas, são obrigados a viverem cada vez mais distantes destas, onde o custo de vida é menor.

Considerando esses pressupostos, a presente pesquisa possui como recorte espacial a cidade de Poções, e como objeto de estudo o seu centro tradicional. O município de Poções localiza-se na mesorregião Centro-Sul da Bahia, e microrregião de Vitória da Conquista, conforme a regionalização do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Possui, de acordo com o IBGE (2010), uma população de 44.701 pessoas, da qual 34.659 residem na zona urbana, e 10.042 na zona rural.

**Mapa 1** – Localização do município de Poções/BA.



Fonte: Elaborado pela autora, em março de 2021, utilizando bases cartográficas do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 2020.

As problemáticas que motivaram a pesquisa advieram de observações cotidianas, ao longo dos anos, do objeto de estudo, o centro tradicional de Poções/BA. Assim, partiu-se de questões e hipóteses como: Como se sucedeu a valorização dessa área? Quais as implicações desse processo na vida da população local? Existe uma relação entre o processo de valorização do centro tradicional e a ocupação desigual do espaço em Poções/BA? Para onde estão indo os proprietários dos imóveis da área central destinados ao funcionamento das atividades de comércio e de serviços? Há relação com o aumento do número de loteamentos implantados na borda da cidade? A fim de elucidar tais indagações, a pesquisa se propõe a analisar a produção do espaço urbano poçoense, de forma mais detalhada, o centro tradicional, e de que forma se sucedeu a sua valorização.

Enquanto procedimentos metodológicos foram adotados: a construção de um arcabouço teórico, iniciado com o estudo dos conceitos basilares nas pesquisas geográficas e na Geografia Urbana; a pesquisa empírica, que representa os dados mais próximos da realidade, a qual contou com observações do objeto de estudo, listagem dos equipamentos urbanos, e identificação dos padrões de uso e ocupação do centro urbano de Poções, bem como a tipologia dos imóveis. Os dados adquiridos foram tabulados, organizados em tabelas, e representados por meio de gráficos e mapas.

## **2. PRODUÇÃO E REPRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO**

Para suprir as suas necessidades, o homem, ao longo de seu lento processo de humanização, produz o espaço através do trabalho. Logo, o espaço é um produto histórico, com especificidades, que se revelam mediante a relação homem-natureza. Assim, “[...] toda sociedade produz “seu” espaço, ou, caso se prefira, toda sociedade produz “um” espaço” (LEFEBVRE, 2008, p. 55).

Na sociedade capitalista, o espaço passa a ser produzido para satisfazer novos interesses, não se limita a reprodução humana. O foco central passa a ser a reprodução ampliada do capital, e, para isso, a natureza é transformada em mercadoria. Bens, antes, abundantes, hoje, possuem valor de troca. Nessa lógica, a cidade torna-se o ponto nodal para a sua acumulação, sendo construída e reconstruída em função do lucro.

O espaço urbano é moldado de forma estratégica para a produção, configurando-se

enquanto objeto da ação humana, que, por sua vez, está imbuída de valores capitalistas, transformando-o em mercadoria (ROCHA, 2011). Nesse passo, os usos das terras urbanas estão submetidos ao valor de troca, e os interesses do capital são postos acima dos direitos da população, da necessidade de morar. Nessa direção, Carlos (2007) sustenta:

[...] a cidade inteira está submetida ao valor de troca, como consequência da generalização do mundo da mercadoria que transformou o próprio espaço em mercadoria, o que significa que os modos possíveis de apropriação devem realizar-se nos limites e interstícios da propriedade privada do solo urbano [...]. (CARLOS, 2007, p.93)

Nessa lógica capitalista de produção do espaço, a apropriação do espaço urbano irá ocorrer de acordo com a relação de renda e preço do m<sup>2</sup> da terra. Assim, ainda que o espaço urbano seja produzido coletivamente, a apropriação dele é privada, e irá depender do poder de compra dos sujeitos que o produzem, tornando o uso desse solo seletivo, e uma mercadoria de difícil obtenção para as camadas sociais menos favorecidas economicamente, que quando não são impossibilitadas, encontram grandes obstáculos para ter acesso às boas condições de infraestrutura, ou simplesmente, acesso a uma moradia digna.

Estrutura-se assim, um espaço urbano marcado por contradições e conflitos de classes. De um lado, os detentores dos meios de produção, de outro, a classe trabalhadora, que vive da venda de sua força de trabalho. Convém destacar que as desigualdades sociais não são naturais, mas socialmente produzidas, são úteis para o capital, e a cidade é a maior expressão dessa desigualdade, visto que a distribuição desigual da renda implica na segregação socioespacial, pois a ocupação do espaço urbano irá ocorrer por mediação do mercado. Assim,

[...] a classe que detém a maior parte dos recursos pode, através do dinheiro, ocupar, modelar, fragmentar o espaço da forma que melhor lhe convém. A maximização dos valores de troca produz benefícios desproporcionais para alguns grupos e diminui as oportunidades para outros. (BOTELHO, 2007, p. 16)

A população de baixa renda, por sua vez, não dispõe, ao menos, da liberdade de escolher onde residir, é obrigada a se deslocar para as partes mais longínquas da cidade, distantes das áreas valorizadas, onde o custo de vida é menor.

O espaço urbano não é um palco onde as coisas, simplesmente, acontecem, ele é

produzido continuamente, é expressão das constantes disputas entre as distintas classes sociais e seus interesses antagônicos.

### **3. VALORIZAÇÃO DESIGUAL E APROPRIAÇÃO PRIVADA DO ESPAÇO URBANO**

No contexto capitalista, a cidade é “engolida” pela produção e venda de mercadorias, até mesmo o próprio espaço urbano torna-se um objeto comercializável. Isso indica que “[...] o acesso ao espaço na cidade está preso e submetido ao mercado no qual a propriedade privada do solo urbano aparece como condição do desenvolvimento do capitalismo” (CARLOS, 2007, p. 27). É certo que a classe dominante se apropria das localizações que melhor lhe convém, já que a ocupação de uma determinada parcela do espaço urbano está sujeita a condição econômica da população, e as modelam conforme os seus interesses, acarretando a valorização desigual do espaço do urbano.

Em relação a valorização capitalista do espaço, Moraes e Costa (1987) afirmam:

Sob esse modo de produção, o espaço é, antes de tudo, objeto veículo e produto do capital. Por isso mesmo, em termos das determinações gerais, o processo de valorização capitalista do espaço não é outro que a própria valorização do capital. Por outro lado, como o espaço real é um atributo da materialidade, o próprio movimento do capital, enquanto história de homens e lugares reais, manifesta-se espacialmente desigual. (MORAES; COSTA, 1987, p. 168)

A valorização desigual do espaço urbano estabelece a concentração de investimentos em determinadas localidades, fazendo com que o preço do solo urbano nesse meio aumente. Ainda de acordo os ensinamentos de Moraes e Costa (1987), a maior ou menor valorização de dado lugar se sucede consoante a sua posição no tecido urbano.

A valorização do espaço urbano está atrelada aos ditames do capital, ele irá determinar as áreas propícias a sua acumulação e reprodução, e as que não são prioridade de investimentos, tornando-se as áreas possíveis de habitação para as classes menos favorecidas economicamente. As benesses do processo de valorização estão restritas a quem pode pagar. “O direito à cidade, como ele está constituído agora, está extremamente confinado, restrito na maioria dos casos à

pequena elite política e econômica, que está em posição de moldar as cidades cada vez mais ao seu gosto” (HARVEY, 2012, p. 87).

Essas novas formas que a cidade assume não interfere apenas no padrão construtivo dos imóveis, mas também nas memórias e no modo de vida das pessoas, que não se identificam mais com aquele lugar. Além disso, torna-se comum a expulsão dos sujeitos de baixa renda das áreas consideradas valorizadas e de suas proximidades, uma vez que dispõem de uma qualidade e quantidade de serviços que outras partes da cidade são desprovidas, exigindo dos sujeitos que residem nessas localidades elevados custos. É tomado das classes de menor poder aquisitivo a liberdade de escolha, restando, somente, a alternativa de residir distante dessas áreas, onde o custo de vida é menor. Nessa direção, Alves (2010) sustenta:

[...] Institui-se uma cotidianidade, pautada no consumo, que tende à segregação espacial da cidade, pela construção de lugares específicos para determinados usos de classe. Criam-se bairros residenciais para as classes de maior poder aquisitivo. As de menor poder constroem as moradias à beira de córregos, de estradas, em áreas de risco (com grandes chances ao desmoronamento) ou em localidades bem distantes das áreas centrais, como nas áreas de mananciais, sendo, posteriormente, retiradas dessas últimas. (ALVES, 2010, p. 193-194)

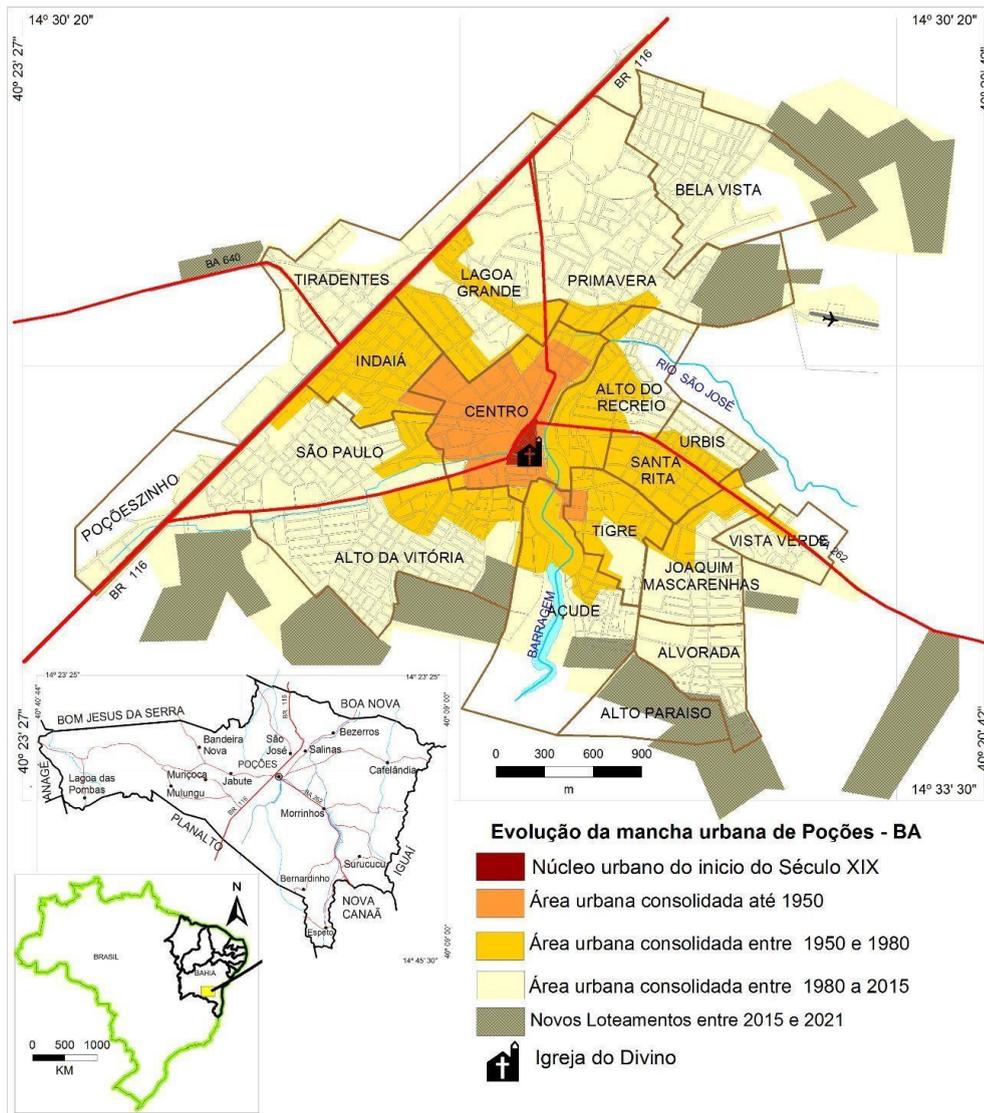
A valorização redefine o espaço intraurbano, atribuindo novas formas e novas funções, notadamente, as áreas valorizadas, despertando disputas por posse dessas áreas, em razão da intensa concentração da riqueza, e da circulação de mercadorias e pessoas, que se verifica em um ritmo cada vez mais acelerado. Nesse passo, os promotores imobiliários extraem vantagens do espaço-mercadoria, que para garantirem maior lucratividade, possuem a pretensão de estabelecerem seus imóveis nas áreas valorizadas da cidade. A moradia, mesmo sendo necessidade básica do ser humano, se constitui em uma mercadoria comandada pelo mercado imobiliário (ROCHA, 2011).

Em vista disso, a moradia, que deveria ser um direito de todos, torna-se um objeto comercializável, revelando novas formas a todo o momento, para assegurar a sua valorização. De acordo com Maricato (2015), a riqueza é produzida socialmente, logo, a valorização imobiliária também, mas apenas alguns se apropriam, tornando-se um caminho para o empobrecimento da cidade.

#### 4. A URBANIZAÇÃO DE POÇÕES/BA AO LONGO DOS SÉCULOS XX E XXI

Em 1903, ocorre a transferência da sede da Villa dos Poções para Boa Nova, sendo restaurada, somente, em 1922, com o nome de Poções (SEI, 2001). Nessas circunstâncias, Boa Nova tornou-se o principal destino para o repasse dos recursos. Somente a partir da década de 1950 que Poções amplia, consideravelmente, seu tecido urbano, notadamente, na década de 1970, acompanhando o aquecimento da urbanização brasileira, cenário de dinamização da economia baiana e intensificação da mobilidade do trabalho. O mapa 2, no qual está representada a evolução urbana poçoense, reforça esse debate.

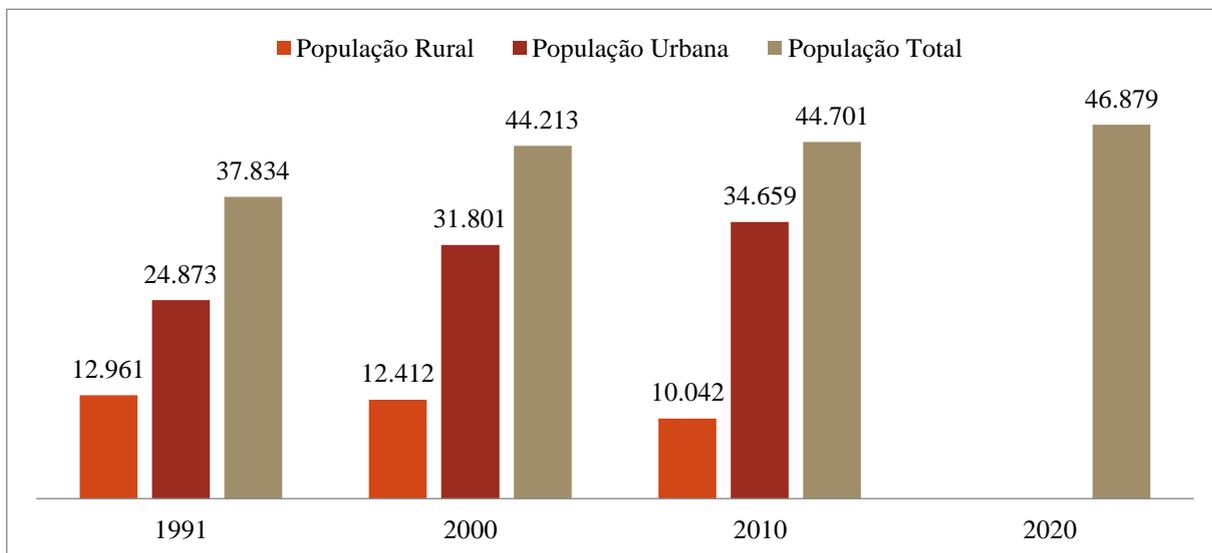
**Mapa 2** – Etapas da evolução da mancha urbana da cidade de Poções/BA.



Fonte: Elaborado por Altamar A. Rocha, em junho de 2021, com base em pesquisas de campo e imagem de satélite GOES.

A perspectiva analítica estará direcionada também à distribuição da população de acordo a situação por domicílio, bem como os reflexos desses números nas transformações da estrutura urbana de Poções. Para isso, serão utilizados os dados dos censos demográficos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), dos anos de 1991, 2000 e 2010, e a estimativa do ano de 2020, organizados no gráfico 1:

**Gráfico 1** – Poções/BA: População por situação de domicílio (1991, 2000 e 2010) e estimativa populacional de 2020.



Fonte: Censos Demográficos – IBGE – 1991, 2000, 2010. Estimativa Populacional – IBGE – 2020. Organizado pela autora, Mar./2021.

Os dados do censo do IBGE de 1991, apontam que a população total do referido município era de 37.834, sendo 24.873 residentes da zona urbana e 12.961 da zona rural. Mais tarde, no censo de 2000, há um aumento de 16,86% da população, totalizando 44.213, enquanto na distribuição por situação domiciliar houve um aumento significativo da população urbana, 27,85%, e, em contrapartida, uma redução da rural, de 4,24%. Desse modo, em 2000, 31.801 pessoas viviam na cidade e 12.412 no campo. Por fim, o último censo realizado, revela que Poções possuía 44.701 habitantes (IBGE, 2010), ou seja, um aumento modesto, quando se leva em conta que passou um período de dez anos.

Em síntese, em 2010, a maior parte da população poçoense, 77,54%, residia na cidade, enquanto 22,46% eram moradores da zona rural. Assim, do censo de 1991 até o censo de 2010, ocorreu um crescimento de 39,34% da população urbana. Além disso, a população total estimada de 2020, pelo IBGE, foi de 46.879, ou seja, um possível aumento de 23,91%, em

relação ao censo de 1991.

Intensifica-se assim, o processo de urbanização, uma vez que a maioria da população passa ocupar a cidade, acarretando na expansão da malha urbana de Poções. Esse êxodo se verifica, principalmente, em razão da busca dos sujeitos por oportunidades de trabalho, frente à ampliação das atividades de comércio e de serviços presentes no centro urbano, impulsionada pela implantação da rodovia federal, BR-116, que corta a cidade, e viabilizou o desenvolvimento desse setor, assim como a educação e a saúde, ao longo dos séculos XX e XXI.

As transformações da paisagem urbana são inerentes ao processo de desenvolvimento da sociedade. Percebe-se, por exemplo, a diferença no arranjo do traçado das ruas, enquanto o da área central remete ao século XIX, evidenciando uma irregularidade na disposição dos quarteirões, uma descontinuidade do traçado, com ruas pensadas para o deslocamento da época, por meio das carroças, o traçado dos bairros mais recentes exibe um alinhamento, um planejamento, que favorece os fluxos diários de pessoas e veículos.

O centro tradicional de Poções, objeto de estudo da presente pesquisa, passa a abarcar, cada vez mais, atividades voltadas ao setor de comércio e serviços para atender a demanda da população, que estava crescendo paulatinamente. O padrão residencial, antes, eminentemente presente no centro tradicional, passa a ser substituído pelo comercial. A imagem 1, possibilita a visualização de uma parcela da área central de Poções na década 1980, ao passo que a imagem 2 apresenta a mesma localidade no ano de 2021. Ao compará-las, nota-se que o traçado permaneceu, ainda que tenha ocorrido certa modernização dos elementos que compõem essa área. As ruas, antes calçadas com paralelepípedos, foram pavimentadas; edificações com mais de um pavimento passam a constituir a paisagem do centro tradicional, que na década de 1980, eram, praticamente, inexistentes; residências foram substituídas por pontos comerciais, acarretando na maior dinamicidade do centro urbano, e também no encarecimento dos imóveis, gerando uma seletividade na ocupação dessa área.

**Imagem 1** - Centro da cidade de Poções [198-].



Fonte: Grupo “Velhas Fotografias de Poções” no Facebook.  
Disponível em: <https://pt-br.facebook.com/groups/213813892124248/about/>

**Imagem 2** - Centro da cidade de Poções, 2021.



Fonte: Pesquisa de Campo (Maio de 2021).

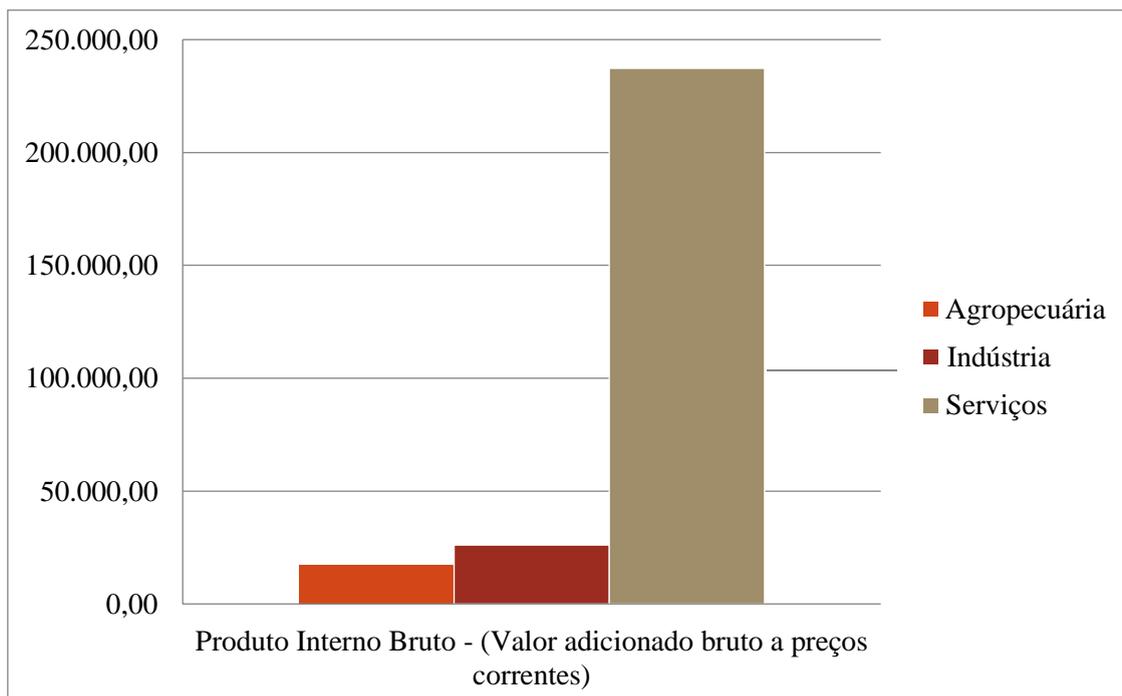
A cada dia, a arquitetura antiga é substituída, no centro tradicional, por padrões arquitetônicos mais atuais, que promovem a valorização deste espaço. Traços herdados do passado são apagados na medida em que este se reproduz, tornando-se cada vez mais incomuns tais aspectos impressos na paisagem, presentes, agora, em poucas fotos e na memória dos

sujeitos. Molda-se o espaço, na busca de produzir o que há de mais “moderno”, conforme a lógica de mercado, ao invés da história e da memória (CABRAL, 2017).

## 5. PADRÕES DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO NO CENTRO TRADICIONAL DE POÇÕES/BA

As atividades comerciais e de prestação de serviços, que constituem o setor terciário da economia, responsáveis por empregar grande parte da população poçoense, concentram-se no centro tradicional, e “alimentam” o Produto Interno Bruto (PIB) municipal. Após o setor de serviços, a indústria é a que detém maior participação no PIB municipal. Encontram-se pequenas fábricas em Poções destinadas, por exemplo, a produção de doce de banana, palmito em conserva, e palmilhas para calçados. A atividade econômica de menor atuação é a agropecuária. Os dados colhidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) estão dispostos no gráfico 2:

**Gráfico 2** – Poções/BA: Participação das atividades econômicas no Produto Interno Bruto (PIB) Municipal.



Fonte: IBGE, 2018.

Organizado pela autora, Jun./2021.

Convém analisar outros dados. O PIB per capita em Poções é R\$ 10.142, 68 (IBGE, 2018), no entanto, isso não significa distribuição de renda, o PIB elevado não indica salários melhores para a população. O último censo do IBGE, realizado em 2010, mostra que a população economicamente ativa do referido município possui o rendimento mensal menor que um salário mínimo, e a problemática se agrava ao somar os sujeitos sem rendimento, muitas famílias dependem de auxílios dos programas governamentais.

As atividades de comércio e de serviços, juntamente com o setor público, são os principais meios para obtenção de renda da população, assim, muitas pessoas acabam tendo que mudar para outras localidades do país em busca de melhores condições de salários, ou, simplesmente, oportunidades de trabalho.

O centro tradicional, local em que ocorre a efervescência do comércio, assim como a concentração de atividades voltadas a administração municipal, e de equipamentos mais sofisticados, promove a intensa circulação de pessoas e mercadorias, e, portanto, a reprodução ampliada do capital, assumindo assim, grande importância no desenvolvimento econômico de Poções. Características que despertam o interesse dos sujeitos mais abastados, e ampliam os investimentos aplicados no centro tradicional. Isso acontece porque

Dominar o centro e o acesso a ele representa não só uma vantagem material concreta, mas também o domínio de toda uma simbologia. Os centros urbanos principais são, portanto [...], pontos altamente estratégicos para o exercício da dominação. (VILLAÇA, 1998, p. 244)

A capacidade de atrair sujeitos de diferentes partes do município para realização de diferentes atividades, torna a área central cheia durante todo o dia, esvaziando conforme o encerramento dos serviços, e mantendo-se completamente vazia durante a noite. A maior movimentação ocorre, apenas, nos finais de semana, mesmo assim, de forma pouco expressiva, visto que as classes de baixa renda residem, cada vez mais, distantes do centro, e como muitos não possuem meios de transporte, o deslocamento para o centro da cidade à noite é perigoso. A redefinição da funcionalidade do centro tradicional de Poções, no decorrer do tempo, transformou também as relações dos sujeitos com este espaço, reproduzido para atender interesses econômicos.

O “Casarão dos Schettini”, assim conhecido popularmente, localizava-se na Rua da Itália, no centro de Poções. Recentemente, o casarão foi demolido, e ergueram no lugar uma

edificação mista, na qual funciona no térreo uma loja de variedades, e os dois andares são destinados ao uso residencial. A demolição do “Casarão dos Schettini” evidencia a necessidade do capital de se reproduzir, uma vez que o padrão arquitetônico anterior não atendia seus interesses, não induzia o consumo, o padrão mais “moderno” agrega a este imóvel valor de mercado.

**Imagem 3** - Casarão dos Schettini.



Fonte: Google Maps (2014).

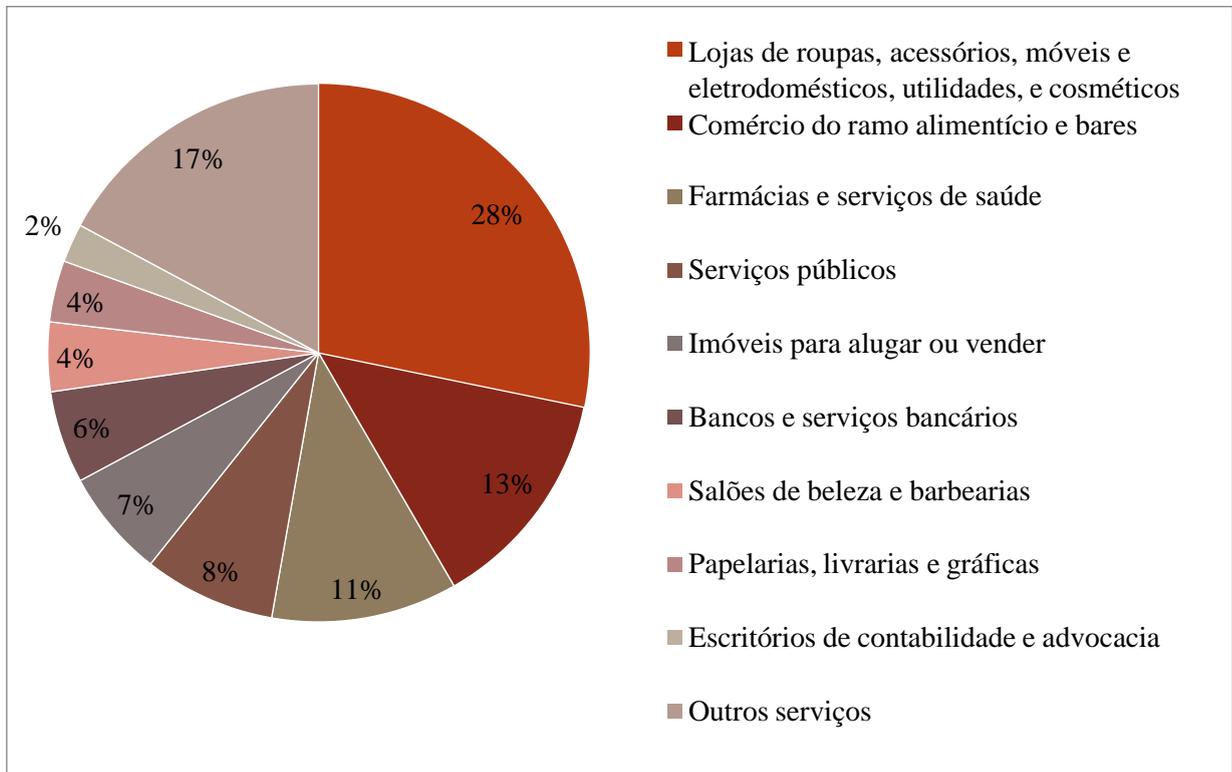
**Imagem 4** - Edificação mista situada na Rua da Itália.



Fonte: Pesquisa de Campo (Julho de 2021).

O gráfico 3, apresenta os principais usos dos estabelecimentos situados no centro tradicional de Poções/BA. A categoria “lojas de roupas, acessórios, móveis e eletrodomésticos, utilidades, e cosméticos” detém o maior percentual, 28%; em seguida, com 17%, está “outros serviços”, que representam as atividades comerciais e de prestação de serviços que são ofertadas em menor quantidade, não existindo quantidade suficiente para formar uma categoria como as demais listadas, têm-se a título de exemplo, posto de gasolina, academia, floricultura e pet shop; logo depois, possuem os maiores percentuais, as categorias “comércio do ramo alimentício e bares” e “farmácias e serviços de saúde”, representando, respectivamente, 13% e 11%; os 31% restantes, estão distribuídos entre os serviços públicos (8%), imóveis para alugar ou vender (7%), bancos e serviços bancários (6%), salões de beleza e barbearias (4%), papelarias, livrarias e gráficas (4%), e escritórios de contabilidade e advocacia (2%). Além dos estabelecimentos tabulados, existem alguns quiosques situados ao meio da Praça Raimundo Pereira de Magalhães, nos quais são oferecidas algumas atividades mais simples como, mototáxi, sorveterias e lanchonetes.

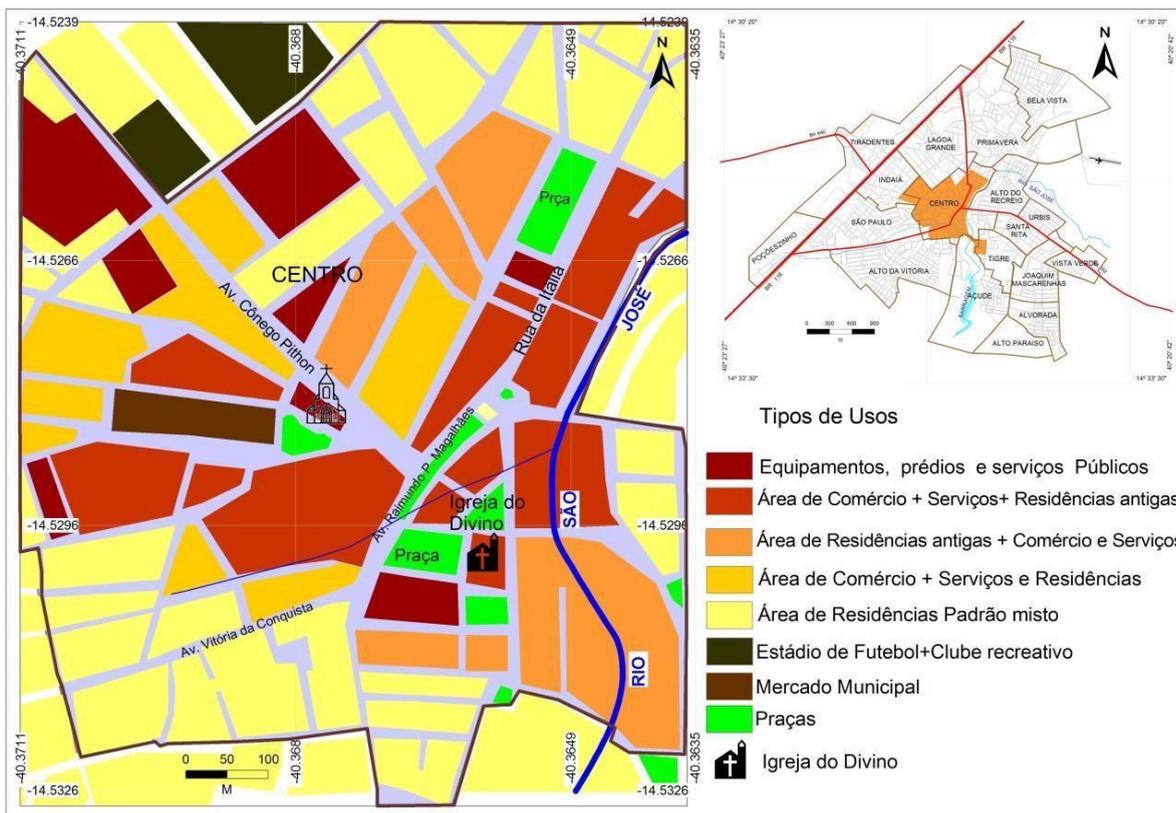
**Gráfico 3** – Usos dos estabelecimentos comerciais do centro tradicional de Poções/BA.



Fonte: Dados obtidos em pesquisa de campo realizada em maio/junho de 2021.

Os dados obtidos estão espacializados no mapa 3, a fim de facilitar o entendimento sobre a ocupação do solo na área central. A borda do centro tradicional é composta pelas construções de padrão misto, em que as atividades comerciais e de serviços mais simples apresentam-se como extensão das casas. É importante destacar o mercado municipal, que mantém essa área movimentada diariamente, em virtude dos produtos ali vendidos, em sua maior parte, alimentos perecíveis, que não permitem a compra em grande quantidade, além disso, as praças e igrejas, que reúnem os moradores no dia a dia.

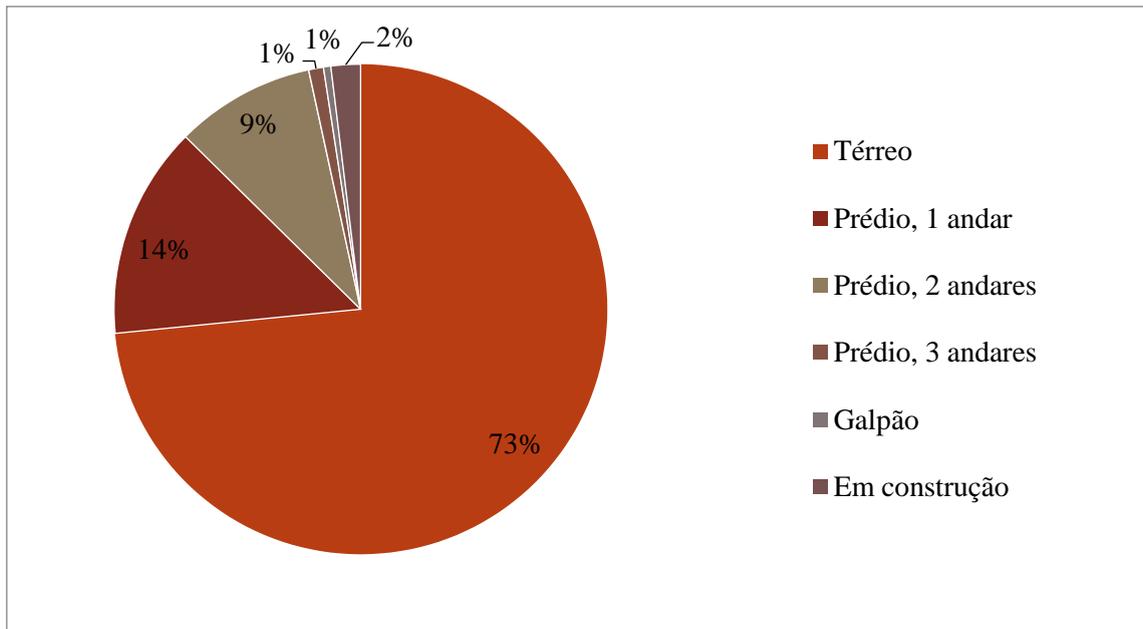
**Mapa 3** – Usos do centro urbano de Poções/BA, 2021.



Fonte: Elaborado por Altemar A. Rocha, em junho de 2021, com base em pesquisas de campo e imagem de satélite GOES.

Ao longo do centro tradicional é visível que são aproveitadas, muitas vezes, construções antigas, modificando somente a fachada. Desse modo, há um grande número de estabelecimentos que mantêm a estrutura do tipo térreo, totalizando 73%, ou seja, representam mais da metade dos imóveis, enquanto os prédios somam 24%, e se subdividem em 14% de prédios com um andar, 9% de dois andares, e 1% de três andares. Significa dizer que o índice de verticalização no centro urbano ainda é baixo, e os prédios que compõem essa categoria possuem poucos andares. Por fim, tem-se 2% de imóveis em construção, e 1% de galpão.

**Gráfico 4** – Tipologia dos estabelecimentos comerciais do centro tradicional de Poções/BA.



Fonte: Dados obtidos em pesquisa de campo realizada em maio/junho de 2021.

Em síntese, os padrões de uso e ocupação do solo no centro tradicional de Poções são, predominantemente, voltados às atividades do setor terciário. É comum deparar com propriedades que abarcam mais de um estabelecimento comercial, ou seja, com a posse de um único imóvel, o proprietário consegue extrair renda por via de diferentes aluguéis, valores altos, já que o imóvel se situa em área valorizada.

A valorização, ainda que gradual, do centro tradicional da cidade de Poções tem ocasionado a redução do número de residências nessa área. Os proprietários alugam ou vendem seus imóveis, com exceção daqueles que possuem estabelecimentos comerciais, e passam a ocupar casas sofisticadas nas bordas do centro urbano, no qual é muito comum a presença de edificações mistas, ou nas áreas periféricas da cidade. Enquanto isso, os sujeitos de baixa renda, que não possuem condição econômica de arcar com o aumento de custos promovido pela valorização do solo, são expulsos da área central, forçados a deixarem o lugar que construíram uma afetividade. Tem-se aí uma grande problemática, que merece uma pesquisa somente para analisá-la. Os menos favorecidos economicamente que são afastados cada vez mais do centro tradicional, ficam “prensados” entre um centro valorizado e as residências sofisticadas dos

sujeitos mais abastados, bem como os novos loteamentos, existindo uma apropriação também da periferia pelo capital. Desse modo, os donos de imóveis do centro, em sua maior parte, extraem renda deste espaço, simplesmente, pelo fato de ser proprietário. Em contrapartida, muitas famílias necessitam de auxílio do governo para ter uma moradia, estas que são construídas nos espaços de transição do urbano para o rural, mais isoladas, em condições simples e com ausência de infraestrutura. Como destacado por Almeida (2013):

A produção de casas populares é também uma realidade na cidade de Poções, construídas em local próximo ao limite entre a cidade e o campo, distante das demais áreas construídas, em que não há infraestrutura adequada, com construções feitas em local de risco, visto que havia bem próximo um matadouro, que posteriormente foi transferido para outro local. (ALMEIDA, 2013, p. 9)

A dissonância entre o padrão construtivo dos imóveis situados no centro tradicional e os de bairros mais distantes é visível, mas a desigualdade vai além do aparente, envolvendo também diferenças no acesso aos serviços. Ao mesmo tempo em que os sujeitos de baixa renda sofrem com a ausência de serviços públicos básicos, os que possuem melhor condição econômica usufruem de serviços mais especializados, alocados, essencialmente, no centro tradicional, contribuindo com a sua valorização, e conseqüentemente, dos imóveis, dos quais eles próprios são proprietários.

A segregação socioespacial é oportuna para o processo de valorização. A valorização de determinada localidade, faz com que esta se destaque na paisagem urbana, logo, tal processo irá se suceder mediante a desvalorização de outras áreas. Assim, simultaneamente a requalificação do centro tradicional da cidade de Poções, na busca pela inserção do “moderno”, intensifica-se a fragmentação socioespacial. A mercantilização do espaço promove a constante disputa entre seus agentes produtores.

## **6. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As cidades vão exercendo diferentes funções espaciais de acordo ao que o modo de produção requer delas, logo, as transformações da paisagem urbana são inerentes ao processo de desenvolvimento da sociedade. No centro tradicional de Poções/BA, os desenhos

arquitetônicos antigos, gradualmente, estão sendo substituídos por desenhos mais atuais, apagando traços espaciais históricos, registrados na memória dos sujeitos que os vivenciaram. Hoje, um espaço de estranhamento, ao invés do lugar que construíram uma afetividade. Ainda que seja recorrente o aproveitamento das antigas estruturas, em que se modifica, apenas, a fachada, a reforma atribui a esses imóveis o valor de mercado. A moradia que, antes, tinha como única função o abrigo, passa a deter valor de troca, e seu encarecimento, gera uma seletividade na ocupação da área central.

Nesses termos, os menos favorecidos economicamente são obrigados a viverem em áreas cada vez mais afastadas do centro urbano, desassistidas de políticas públicas, em que o direito a cidade é negado. O contraste existente entre os perfis de moradia é evidente na paisagem urbana, mas a segregação socioespacial vai além do aparente, envolvendo também a desigualdade de acesso aos serviços. No entanto, apesar da cidade ser planejada para os sujeitos de maior poder aquisitivo, estes necessitam da força de trabalho desvalorizada.

Com o passar dos anos, o centro tradicional de Poções assume novas formas e conteúdos. Acelera-se o ritmo de vida, ao mesmo tempo em que a relação de amizade na vizinhança, tão presente em tempos pretéritos, é perdida. Na última década, novos serviços estão sendo implantados nos bairros, mas em menor escala, o centro tradicional ainda é responsável por concentrar maior variedade de atividades comerciais e de serviços, bem como atividades voltadas a administração municipal, assumindo grande importância no desenvolvimento econômico de Poções, e despertando o interesse dos sujeitos de maior poder aquisitivo. A cidade é planejada para funcionamento do mercado, e tal planejamento beneficia, apenas, a classe dominante, que constitui também a gestão política.

Em suma, a expansão do tecido urbano é marcada por relações de poder, por interesses relativos à potencialização da obtenção de lucro, alcançados através da valorização e apropriação privada do espaço, fazendo com que a distribuição dos sujeitos no espaço intraurbano ocorra de modo desigual, revelando na cidade uma morfologia estratificada.

## REFERÊNCIAS

- ALMEIDA, Kátia Rocha. Rede urbana, cidades e municípios pequenos no Brasil: um estudo sobre as possibilidades de planejamento cooperado em Poções, Caetanos e Bom Jesus da Serra - BA. *In*: XIV Encontro de Geógrafos da América Latina, 2013. **Anais**. Lima/Peru, p. 1-19.
- ALVES, Glória da Anunciação. **O uso do centro da cidade de São Paulo e sua possibilidade de apropriação**. São Paulo: FFLCH, 2010.
- BOTELHO, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole** (PUC-SP), v. 18, p. 15-38, 2007.
- CABRAL, Ione dos Santos Rocha. **Entre “esquinas esquisitas” e “nuanças de paredes”**: reprodução do espaço e memória na cidade de Vitória da Conquista – BA (2000 – 2016). Tese (Doutorado em Memória: Linguagem e Sociedade) – Programa de Pós-Graduação em Memória: Linguagem e Sociedade, Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia. Vitória da Conquista, p. 253. 2017.
- CARLOS, Ana Fani Alessandri. **O espaço urbano**: novos escritos sobre a cidade. São Paulo: Labur Edições, 2007.
- HARVEY, David. O direito à cidade. Tradução de Jair Pinheiro. **Lutas Sociais**, São Paulo, n. 29, p. 73-89, jul./dez. 2012.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censos demográficos do Brasil - Bahia**, 1991, 2000 e 2010. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 13 mar. 2021.
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Estimativa da população**, 2020. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 13 mar. 2021
- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Produto Interno Bruto dos Municípios**, 2018. Disponível em: <<https://www.ibge.gov.br/>>. Acesso em: 15 jun. 2021.
- LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**. Tradução de Margarida Maria de Andrade e Sérgio Martins. Belo Horizonte: Editora UFMG, 2008.
- MARICATO, Ermínia. Para entender a crise urbana. **Cadernos do Núcleo de Análises Urbanas – CaderNAU**, v. 8, n. 1, p. 11-22, 2015.
- MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **Geografia crítica**: A valorização do espaço. 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1987.
- ROCHA, Ione dos Santos. **Produção e valorização do espaço urbano de Vitória da Conquista**: uma análise das estratégias e transformações no bairro Boa Vista. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Bahia. Salvador, p. 153. 2011.

SANTOS, Milton. **Por uma geografia nova: da crítica da geografia a uma geografia crítica.** 2. ed. São Paulo: Hucitec, 1980.

SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA BAHIA (SEI). **Evolução territorial e administrativa do Estado da Bahia: um breve histórico.** Salvador: SEI, 2001.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra-urbano no Brasil.** São Paulo: Studio Nobel, 1998.