



INSTITUTO DE GEOCIÊNCIAS
DEPARTAMENTO DE GEOGRAFIA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM GEOGRAFIA



BRUNO MERCANTE LOURENÇO

**A EXPANSÃO URBANA VIA IMPLEMENTAÇÃO DE
LOTEAMENTOS SOBRE TERRAS RURAIS NOS MUNICÍPIOS DE
JIQUIRIÇÁ, MUTUÍPE E SANTA INÊS (BAHIA)**

Salvador - Bahia

2023

BRUNO MERCANTE LOURENÇO

**A EXPANSÃO URBANA VIA IMPLEMENTAÇÃO DE
LOTEAMENTOS SOBRE TERRAS RURAIS NOS MUNICÍPIOS DE
JIQUIRIÇÁ, MUTUÍPE E SANTA INÊS (BAHIA)**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Geografia do Instituto de Geociências da Universidade Federal da Bahia, como requisito parcial a obtenção do título de Mestre em Geografia

Área de Concentração: Análise Urbana e Regional

Orientadora: Profa. Dra. Guiomar Inez Germani

Coorientadora Dra. Aline dos Santos Lima

Salvador - Bahia

2023

Ficha catalográfica elaborada pela Biblioteca Universitária de Ciências e Tecnologias Prof. Omar Catunda, SIBI – UFBA.

L892 Lourenço, Bruno Mercante

A expansão urbana via implementação de loteamentos sobre terras rurais nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês (Bahia)/ Bruno Mercante Lourenço. – Salvador, 2023.

222f.

Orientadora: Prof.^a Dr.^a Guiomar Inez Germani

Dissertação (Mestrado) – Universidade Federal da Bahia. Instituto de Geociências, 2023.

1. Planejamento Urbano. 2. Terras rurais. 3. Loteamentos. I. Germani, Guiomar Inez. II. Universidade Federal da Bahia. III. Título.

CDU 71

TERMO DE APROVAÇÃO

BANCA DE DEFESA - DISSERTAÇÃO

**A EXPANSÃO URBANA VIA IMPLEMENTAÇÃO DE LOTEAMENTOS
SOBRE TERRAS RURAIS NOS MUNICÍPIOS DE JIQUIRIÇÁ, MUTUÍPE E
SANTA INÊS (BAHIA)**

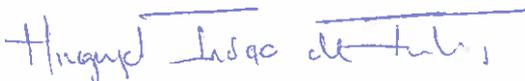
BRUNO MERCANTE LOURENÇO



Profª. Drª. Guiomar Inez Germani (Orientadora/Presidente)
Universidade Federal da Bahia (UFBA)



Profª. Drª. Aline dos Santos Lima (coorientadora)
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Baiano (IFBaiano)



Profª. Drª. Hingryd Inácio de Freitas
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia (IFBA)



Prof. Dr. Janio Laurentino de Jesus Santos
Universidade Estadual de Feira de Santana (UEFS)

Aprovada em Sessão Pública de 11 de setembro de 2023

À Dolores, companheira da vida e de luta

À Serena, que nos motiva a seguir na utopia por dias melhores e por um mundo mais justo

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente aos meus pais, Paulo e Paula, que me deram a educação, me ensinaram a ética e a responsabilidade, e é na educação que me deram que me inspiro em educar Serena. Agradeço aos meus avós Odair e Hilda, pelas conversas durante a vida que me proporcionaram descobrir a história da família. Amo vocês!

Agradeço à Dolores, companheira que esteve presente em toda a caminhada desse processo de pesquisa, que me ajuda no enfrentamento das dificuldades que a vida nos coloca, mas que também compartilha comigo os momentos mais importantes da nossa vida. Obrigado! Sem você e seu afeto certamente a pesquisa não teria a mesma qualidade. Te amo!

Agradeço aos meus sogros, Dona Rosa e Seu Ivan, por todo apoio e carinho que nos dão, nos auxiliando na vida cotidiana que torna a vida mais leve.

Agradeço à professora Guiomar, pelo acolhimento carinhoso que teve comigo. Conheci a professora Guiomar por uma das plataformas virtuais, numa reunião em 2020, no contexto de pandemia, e em 2021 começamos a tocar a pesquisa de mestrado, ainda distantes. Só em 2022 a conheci presencialmente e pude perceber que sua generosidade é ainda mais intensa. Agradeço pelo seu olhar sempre atento e certo ao apontar os caminhos para que a pesquisa ganhasse qualidade. Foi com a professora Guiomar que aprendi a fazer pesquisa autêntica. As reuniões de orientação foram sempre muito prazerosas, Pró Guiomar tem o dom de nos acolher com conforto e de nos provocar para desvendar a realidade. Muito obrigado, pró!

Agradeço à professora Aline por contribuir com indicação de contatos que foram fundamentais para o desenvolvimento da pesquisa e pelas parcerias de pesquisa. Aline me ajudou em momentos difíceis da pesquisa, ela o dom de fazer críticas quando necessárias, mas de uma forma suave. Obrigado, Aline!

Agradeço ao GeografAR/UFBA/CNPq e aos integrantes desse Grupo de Pesquisa, em especial às colegas Aila e Valdirene. Aila foi a colega da academia mais próxima que tive durante esta etapa da vida. Por conta da pandemia, a vivência universitária foi muito prejudicada, mas as conversas com Aila, se não substituíam a riqueza da vivência universitária, era uma forma de compartilhar as inquietações e dificuldades que surgiam na caminhada, principalmente nos momentos difíceis da pesquisa, naqueles que de aflição e insegurança, quando achamos que as coisas não vão dar certo. Os diálogos com Aila

sempre me acalmavam. Valdirene também acompanhou de perto esse processo, contribuindo com materiais importantes, participando de um dos trabalhos de campo e ainda possibilitou que uma das entrevistas acontecessem. Valeu demais, amigas!

Agradeço ao NEQA/IFBaiano/CNPq – Grupo de Pesquisa em Questões Agrárias do IFBaiano campus Santa Inês – liderado pela Professora Aline dos Santos Lima, pelo acolhimento e parcerias de trabalho que muito contribuíram neste processo de pesquisa.

Agradeço à professora Alexandrina Luz Conceição e ao GPECT – Grupo de Pesquisa Estado, Capital e Trabalho. Foi um privilégio poder acompanhar os encontros de estudo e discussão do GPECT liderados pela professora Alexandrina. Aprendi muito nesses encontros que certamente contribuíram com a pesquisa, com destaque para as discussões teóricas. Obrigado!

Agradeço ao companheiro de luta Josmar, pela sua inquietação diante das violências veladas existentes em Santa Inês. Josmar não só conhece com muitos detalhes a história do município, como também tem uma capacidade incrível para narrar tais histórias de uma forma muito didática. Certamente, Josmar, você foi fundamental para que chegássemos aos resultados dessa pesquisa. Valeu demais, camarada!

Agradeço a professora Hingryd e ao professor Jânio pela participação nas bancas de qualificação do projeto e de defesa da dissertação. A presença de vocês foi bastante enriquecedora, já que as críticas e apontamentos que fizeram foram cruciais para o salto de qualidade da pesquisa.

Agradeço à FAPESB pelo financiamento da pesquisa realizada que resultou nesta dissertação de mestrado.

*Sou João Ninguém brasileiro,
Casado pai de três filhos,
Quero um pedaço de terra meu senhor,
pra plantar feijão e milho.*

(João Ninguém Sem Terra – Zé Mulato e Cassiano)

RESUMO

O processo de expansão urbana via implementação de loteamentos sobre terras rurais resulta em novas formas espaciais que modificam o uso e o valor do espaço. Nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia, identificou-se uma quantidade expressiva de loteamentos urbanos sendo produzidos, o que levou a formulação de duas questões centrais: como se dá a conversão da terra rural em terra urbana? O que move este processo e quem atua? Descobriu-se que a produção de parte dos loteamentos não se relaciona diretamente com a demanda por habitação, mas, sobretudo, com a valorização do espaço e a conseqüentemente apropriação de uma renda da terra acrescida. Nesse sentido, revelou-se que, em parte dos loteamentos, a produção é custeada pela sociedade na forma do Estado, ao passo que a produção de capital fixo sobre o solo resulta numa renda acrescida que é apropriada privadamente. Em Santa Inês (BA), revelou-se, ainda, que três dos quatro loteamentos identificados, não tiveram oficialmente a conversão de terra rural em urbana realizada. O caminho percorrido na pesquisa contou com pesquisa bibliográfica, levantamento e análise de imagens de satélites, pesquisa documental dividida entre o estudo da legislação federal e municipal acerca da produção de loteamentos e expansão da área urbana, bem como da investigação das Certidões de Inteiro Teor das propriedades transformadas em loteamentos no município de Santa Inês. Revelou-se que a produção do espaço ocorre de modo desigual, e que os sujeitos – proprietários de terra – os agentes imobiliários e o Estado atuam de modo combinado na produção de valor do e no espaço, sendo a propriedade privada a mediadora deste processo.

Palavras-chave: Loteamentos urbanos; Terras rurais; Valorização do espaço; Renda da terra;

ABSTRACT

The process of urban expansion through the implementation of allotments on rural lands results in new spatial forms that modify the use and value of space. In the municipalities of Jiquiriçá, Mutuípe and Santa Inês, Bahia, a significant number of urban subdivision was identified, which led to the formulation of two central questions: how does the conversion of rural land into urban land? What drives this process and who acts? It was found that the production of part of the allotments identified is not directly related to the demand for housing, but, above all, to the valorization of space and the consequent appropriation of an increased land rent. Like this, it was revealed that, in part of the allotments identified, the production is financed by society in the form of the State, while the production of fixed capital on the ground results in an increased rent that is appropriated privately. In Santa Inês (BA), it was also revealed that three of the four allotments did not officially have the conversion of rural land into urban land. The path taken in the research included bibliographic research, survey and analysis of satellite images, documentary research divided between the study of federal and municipal legislation on the production of allotments and urban sprawl, as well as the investigation of the Certificates of Entire Content of the properties transformed into allotments in the municipality of Santa Inês. It was revealed that the production of space occurs unevenly, and that the subjects – landowners – real estate agents and the State act in a combined way in the production of value of and in space, with private property being the mediator of this process.

Key words: Urban allotments; Rural lands; Valorization of space; Land rent;

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

FIGURAS

- Figura 1 – Estado da Bahia: divisão política em três momentos diferentes entre os séculos XIX e XX.....p.34
- Figura 2 – Estrada de Ferro Nazaré: trajeto (1871-1927).....p.35
- Figura 3. Jiquiriçá-BA: Imagem de satélite de 09/2014 com destaque para as áreas dos três loteamentos identificados.....p.101
- Figura 4. Jiquiriçá-BA: imagem de satélite capturada em 6/2017 com destaque par as áreas dos três loteamentos identificados.....p.102
- Figura 5 – Jiquiriçá (BA): Loteamento I – Lorena em 2021.....p.104
- Figura 6 – Jiquiriçá (BA): Loteamento II – Pindoba em 2021.....p.106
- Figura 7. Jiquiriçá-BA: Loteamento III – Além do Horizonte em 2021.....p.109
- Figura 8 – Mutuípe (BA): zoneamento urbano da sede municipal em 2008.....p.112
- Figura 9 – Mutuípe (BA): uso e ocupação do solo em 2009.....p.114
- Figura 10 – Mutuípe (BA): áreas especiais da sede municipal em 2008.....p.115
- Figura 11 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 06/2017 com a área dos loteamentos identificados.....p.117
- Figura 12 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 09/2014 com destaque da área do Loteamento IV – Traíras.....p.118
- Figura 13 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 10/2018 com destaque da área do Loteamento IV.....p.119
- Figura 14 – Mutuípe (BA): rua do Loteamento IV em 2022.....p.120
- Figura 15 – Mutuípe (BA): placa indicando lote a venda no Loteamento IV em 2022.....p.120
- Figura 16 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 01/2016 com destaque da área do Loteamento V – Lagoa Encantada.....p.121
- Figura 17 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 10/2018 com destaque da área do Loteamento V – Lagoa Encantada.....p.122

Figura 18 – Mutuípe (BA): rua principal do Loteamento V – Lagoa Encantada em 2022.....	p.123
Figura 19 – Mutuípe (BA): placa indicando terrenos a venda no Loteamento V – Lagoa Encantada em 2022.....	p.123
Figura 20 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 09/2014 com destaque das áreas dos Loteamentos VI e VII.....	p.126
Figura 21 – Mutuípe (BA) imagem de satélite capturada em 10/2018 com destaque das áreas dos Loteamentos VI e VII.....	p.127
Figura 22 – Mutuípe (BA): Loteamentos VI e VII em 2021.....	p.129
Figura 23 – Santa Inês (BA): limites dos bairros e do perímetro urbano em 2023.....	p.132
Figura 24. Santa Inês (BA): imagens de satélite capturadas em dois momentos diferentes com destaque para os quatro loteamentos identificados.....	p.134-135
Figura 25 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em setembro de 2014 do Loteamento VIII.....	p.136
Figura 26 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em junho de 2022 do Loteamento VIII.....	p.136
Figura 27 – Santa Inês (BA): rua do Loteamento VIII em 2021.....	p.137
Figura 28 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em setembro de 2014...p.138	p.138
Figura 29 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em junho de 2022 representando a área do Loteamento IX.....	p.139
Figura 30 – Santa Inês (BA): Planta do Loteamento IX.....	p.140
Figura 31 – Santa Inês (BA): trecho pavimentado da rua Leonel dos Santos (rua principal) do Loteamento IX em 2021.....	p.141
Figura 32 – Santa Inês (BA): limite do trecho pavimentado da Rua Leonel Santos (rua principal) do Loteamento IX em 2021.....	p.141
Figura 33 – Santa Inês (BA): 5ª rua perpendicular à rua Leonel Santos (rua principal) do Loteamento em 2021.....	p.142
Figura 34 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em setembro de 2014 do Loteamento X.....	p.143
Figura 35 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em junho de 2022 do Loteamento X.....	p.144
Figura 36 – Santa Inês (BA): placa de publicidade do Loteamento X em 2021.....	p.145
Figura 37 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em junho de 2014 do Loteamento XI.....	p.146

Figura 38 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em setembro de 2014 do Loteamento XI.....	p.146
Figura 39 – Santa Inês (BA): imagem de satélite, capturada em junho de 2022, do Loteamento XI e da escola em construção.....	p.147
Figura 40 – Santa Inês (BA): imagem de satélite, capturada em junho de 2022, do Loteamento XI e da escola municipal em construção.....	p.148
Figura 41 – Santa Inês (BA): rua principal do Loteamento XI em 2021.....	p.149
Figura 42 – Santa Inês (BA): imagem de satélite, capturada em junho de 2022, da área de construção de casas populares.....	p.151
Figura 43 – Santa Inês (BA): placa anunciando a construção de 104 unidades habitacionais em 2022.....	p.152
Figura 44 – Santa Inês (BA): área das 104 unidades habitacionais em construção em 2022.....	p.152
Figura 45 – Produção de valor do e no espaço (Moraes e Costa, 1999): esquema didático.....	p.165
Figura 46 – Produção de valor do e no espaço (Moraes e Costa, 1999): Situação 1 do esquema didático.....	p.165
Figura 47 – Produção de valor do e no espaço (Moraes e Costa, 1999): Situação 2 do esquema didático.....	p.166
Figura 48 – Produção de valor do e no espaço (Moraes e Costa, 1999): Situação 3 do esquema didático.....	p.167

GRÁFICOS

Gráfico 1 – Santa Inês (BA): profissão identificada dos compradores dos lotes do Loteamento VIII (2023).....	p.187
Gráfico 2 – Santa Inês (BA): profissão identificada dos compradores dos lotes do Loteamento IX (2023).....	p.194
Gráfico 3 – Santa Inês (BA): profissão identificada dos compradores dos lotes do Loteamento XI	p.201

MAPAS

Mapa 1 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá com destaque dos municípios de Santa Inês, Jiquiriçá e Mutuípe. Bahia, 2023.....	p.24
Mapa 2 – Jiquiriçá (BA): perímetro urbano em 2022.....	p.98

Mapa 3 – Jiquiriçá (BA): loteamentos identificados no município entre os anos de 2021 e 2022.....p.100

Mapa 4 – Mutuípe (BA): Loteamentos identificados no município entre 2021 e 2022.....p.116

Mapa 5 – Santa Inês (BA): loteamentos e identificados entre 2021 e 2022.....p.133

LISTA DE QUADROS E TABELAS

QUADROS

- Quadro 1 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá (BA): ano de fundação dos municípios, 2023.....p.31
- Quadro 2 – Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, Bahia: classificação por grupo segundo as extensões territoriais de cada um no ano de 2021.....p.44
- Quadro 3. Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Acampamentos Identificados em 2010.....p.63
- Quadro 4. Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Comunidades Negras Rurais e Quilombolas Identificadas em 2010.....p.63
- Quadro 5 – Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, Bahia: Índice de Vulnerabilidade Social Geral (IVS) em 2000 e 2010.....p.68
- Quadro 6 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Índice de Vulnerabilidade Social Infraestrutura urbana (IVS) em 2000 e 2010.....p.70
- Quadro 7 – Jiquiriçá, Mutuípe, Santa Inês (Bahia): relações de trabalho nos estabelecimentos agropecuários nos municípios, 2006 e 2017.....p.75
- Quadro 8 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: loteamentos identificados entre os anos de 2021 e 2022.....p.96
- Quadro 9 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: melhoramentos de infraestrutura custeados pelo Estado nos loteamentos entre 2018 e 2022.....p.153
- Quadro 10 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: loteamentos com a presença de agentes imobiliários envolvidos entre 2021 e 2022p.168
- Quadro 11 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: contatos telefônicos para pesquisa de preço de lotes por loteamento entre 2021 e 2022.....p.170
- Quadro 12 – Jiquiriçá, Mutuípe, Santa Inês, Bahia: tipo de documento que garante a existência física da mercadoria lote entre 2021 e 2022.....p.174
- Quadro 13 – Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento VIII (2023).....p.184
- Quadro 14 – Santa Inês (BA): resumo das informações das Anotações e Averbações da Certidão de Inteiro Teor do imóvel rural transformado no Loteamento VIII, 2023.....p.185
- Quadro 15 – Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento IX (2023).....p.189

Quadro 16 – Santa Inês (BA): resumo das informações das Anotações e Averbações da Certidão de Inteiro Teor do imóvel que origina Loteamento IX (2023).....	p.191
Quadro 17 – Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento X (2023).....	p.197
Quadro 18 – Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento XI (2023).....	p.199
Quadro 19 – Santa Inês (BA): anotações e Averbações da Certidão de Inteiro Teor que informam a profissão dos compradores dos lotes do Loteamento XI (2023).....	p.201

TABELAS

Tabela 1 – Vale do Jiquiriçá, Bahia: regressão da população rural relativa por década (1940-2010).....	p.40
Tabela 2 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: estrutura Fundiária (1996).....	p.48
Tabela 3 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: síntese dos dados da estrutura fundiária (1996).....	p.49
Tabela 4 – Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, Bahia: estrutura fundiária (2006).....	p.51
Tabela 5 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: síntese dos dados da estrutura fundiária (2006).....	p.55
Tabela 6 – Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, Bahia: estrutura fundiária (2017).....	p.57
Tabela 7 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: síntese dos dados da estrutura fundiária (2017).....	p.58
Tabela 8 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Índice de Gini de 1996, 2006 e 2017.....	p.61
Tabela 9 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Projetos de Assentamentos de Reforma Agrária Implantados entre 1998 e 2010.....	p.64
Tabela 10. Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Projetos Créditos Fundiários implantados (2002 -2010).....	p.65
Tabela 11. Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Programa Cédula da Terra implantados (1997-2002).....	p.66
Tabela 12 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: estabelecimentos agropecuários que receberam ou não assistência técnica e financiamento/empréstimos, 2017.....	p.71
Tabela 13 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: valor da produção anual acima de R\$ 200 mil nos estabelecimentos agropecuários (2017).....	p.72

Tabela 14 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: quantidade, preço e tamanho dos lotes mediante contato direto com um dos agentes envolvidos.....p.171

Tabela 15 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: tamanho e preço dos lotes mediante contato direto com proprietários dos lotes entre os anos de 2021 e 2022.....p.172

LISTA DE ABREVIATURAS/SIGLAS

COELBA – Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia

CONDER – Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia

EFN – Estrada de Ferro Nazareth

INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

ITR – Imposto Territorial Rural

IVS – Índice de Vulnerabilidade Social

PDDU – Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano

UBS – Unidade Básica de Saúde

ZAC – Zona de Adensamento Condicionada

ZEC – Zona de Expansão Condicionada

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	18
1. O TERRITÓRIO DE IDENTIDADE DO VALE DO JIQUIRIÇÁ-BA: CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA FORMAÇÃO TERRITORIAL E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS DOS MUNICÍPIOS.....	23
1.1 BREVE HISTÓRICO DA FORMAÇÃO TERRITORIAL DO VALE DO JIQUIRIÇÁ	23
1.1.2 A transição do regime do acesso à terra no Brasil	28
1.2 O MOVIMENTO DA POPULAÇÃO ENTRE CAMPO E CIDADE NO TERRITÓRIO DE IDENTIDADE DO VALE DO JIQUIRIÇÁ	38
1.3 A ESTRUTURA FUNDIÁRIA NO TERRITÓRIO DE IDENTIDADE DO VALE DO JIQUIRIÇÁ	43
1.4 O ÍNDICE DE VULNERABILIDADE SOCIAL NO TERRITÓRIO DE IDENTIDADE VALE DO JIQUIRIÇÁ	67
1.5 AS CARACTERÍSTICAS DA PRODUÇÃO AGRÍCOLA NOS MUNICÍPIOS DE JIQUIRIÇÁ, MUTUÍPE E SANTA INÊS, BAHIA	71
2. AS RELAÇÕES RURAL-URBANO E CAMPO-CIDADE: O PARCELAMENTO DO SOLO E A PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS DIANTE DA PERSPECTIVA DA REPRODUÇÃO DO CAPITAL	77
2.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE AS RELAÇÕES RURAL-URBANO E CAMPO-CIDADE	78
2.2 A TÉCNICA: MEDIADORA HISTÓRICA DA RELAÇÃO SOCIEDADE-NATUREZA	80
2.3 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E AS CONDIÇÕES IDEAIS PARA A REPRODUÇÃO DO CAPITAL	82
2.4 IMÓVEL RURAL E URBANO E A CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS RURAIS E URBANAS NOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS SEGUNDO A LEGISLAÇÃO FEDERAL	84
2.5 O ESTADO E A POLÍTICA URBANA	87
2.6 A LEGISLAÇÃO SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO BRASIL	88
2.6.1 Lei Federal 6.766/79: o marco legal da produção de loteamentos no Brasil.	91
3. A POLÍTICA URBANA DOS MUNICÍPIOS DE JIQUIRIÇÁ, MUTUÍPE E SANTA INÊS E A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS	95
3.1 A POLÍTICA URBANA E A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS NO MUNICÍPIO DE JIQUIRIÇÁ	97
3.2 A POLÍTICA URBANA E A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS NO MUNICÍPIO DE MUTUÍPE	110
3.3 A POLÍTICA URBANA E A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS NO MUNICÍPIO DE SANTA INÊS	130
3.3.1 O Projeto de construção unidades habitacionais populares em Santa Inês-BA	149
4. A PRODUÇÃO DE VALOR NO E DO ESPAÇO E O INCREMENTO DA RENDA DA TERRA: A IMPLEMENTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS E A VALORIZAÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO.....	155
4.1 VALOR DE USO E VALOR DO ESPAÇO	155

4.2 AS CATEGORIAS DA RENDA DA TERRA DE MARX.....	157
4.3 PRODUÇÃO E VALORIAÇÃO DO ESPAÇO: a aproximação da Teoria da Renda da Terra de Marx para o solo urbano	159
4.4 O PARCELAMENTO DO SOLO E A VALORIZAÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO NOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS.....	164
4.5 SANTA INÊS: a produção de valor e o incremento da renda da terra nos loteamentos VIII, IX, X E XI.....	181
a. Loteamento VIII – nome não identificado.....	182
b. Loteamento IX – nome não identificado.....	187
c. Loteamento X – Vila Verde.....	195
d. Loteamento XI – Beira Rio	198
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS	203
6. REFERÊNCIAS	209
7. APÊNDICES.....	215
8. ANEXOS	216

INTRODUÇÃO

A motivação inicial deste trabalho se deu por meio da observação de imagens de satélites dos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, localizados no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, no Estado da Bahia. Este “olhar despretenso” permitiu identificar formas espaciais que evidenciavam o processo de parcelamento do solo, além de expor a expansão urbana por meio da implantação de loteamentos urbanos sobre espaços rurais. A constatação do parcelamento do solo orientou a problematização da pesquisa por meio da formulação de três questões centrais sobre as quais se estruturou esta dissertação: Como se dá a conversão da terra rural em terra urbana? O que move este processo? Quais e como agem os sujeitos e agentes envolvidos nesta questão?

Outras questões se desdobraram das duas centrais: Os loteamentos foram produzidos sobre propriedades privadas? Por que essas terras foram escolhidas para implementação dos loteamentos? Qual a intencionalidade desse processo de expansão urbana? Quem são e como agem os sujeitos e agentes que implementam os loteamentos? Há envolvimento de agentes imobiliários? Os loteamentos atendem a legislação específica de cada município? Houve aumento dos limites da área urbana? A quem se destinam estes loteamentos?

Os procedimentos metodológicos que resultaram nesta dissertação foram os seguintes: pesquisa bibliográfica; observação e análise das imagens de satélites; levantamento, sistematização e análise de dados secundários; trabalho de campo; pesquisa documental; e realização de entrevistas semiestruturadas.

A revisão bibliográfica se estruturou, primeiramente, a partir da perspectiva dialética entre forma-conteúdo (Santos, 2006) ancorada nas categorias forma, função, estrutura e processo (Santos, 2020), que substanciaram a teoria dos Capítulos 2 e 3. Em segundo lugar, foi feita uma revisão bibliográfica do Livro 3 do Capital de Karl Marx (Marx, 2017), sobretudo os capítulos que tratam da renda da terra, e também da teoria da produção de valor do e no espaço (Moraes e Costa, 1982; 1999). Destaca-se, ainda, a revisão bibliográfica acerca da importância do Estado para reprodução do capital, este uma exigência absoluta do sistema capitalista (Mészáros, 2011).

O processo de observação e de análise das imagens de satélite ocorreu a partir da busca na plataforma do *Google Earth*. Este procedimento permitiu identificar a existência de 11 loteamentos, delimitar a área dos mesmos e mostrar a transformação do espaço

através da produção de vias de circulação que remetem ao parcelamento do solo e a produção dos empreendimentos imobiliários.

O levantamento de dados secundários foi realizado na base do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA). Nessas bases, foram levantadas séries históricas sobre os municípios que compõem o recorte espacial denominado Território de Identidade Vale do Jiquiriçá no que se refere a demografia, estrutura fundiária e vulnerabilidade social. Levantou-se dados de forma mais minuciosa, a partir do Censo Agropecuário do IBGE, para os municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, no sentido de buscar informações relacionadas a produção agrícola; a oferta de assistência técnica, bem como a origem do seu financiamento; e as relações de trabalho organizadas nos estabelecimentos agropecuários.

Os trabalhos de campo foram feitos na pretensão de se reconhecer os onze loteamentos identificados pelas imagens de satélite e a observação *in loco* da infraestrutura disponível. Este procedimento possibilitou a caracterização individual de cada loteamento e, posteriormente, a classificação e categorização dos mesmos para efeitos comparativos. Durante as visitas, foram feitos registros fotográficos, seja da infraestrutura, seja das placas com informações sobre a venda de lotes. Como as placas continham números de telefone para contato, o próprio trabalho de campo “conduziu” o movimento da pesquisa na medida em que se optou pela busca de informações com os vendedores. No contato feito por telefone, se levantou informações como preço, tamanho e forma da transação comercial, ou seja, se a aquisição ocorreria por meio de escritura pública ou contrato particular de compra e venda.

A pesquisa documental foi dividida em duas etapas. A primeira etapa, se constituiu na análise das normativas legais, tanto no âmbito federal, Brasil (1850; 1937; 1964; 1966; 1967; 1979; 1988; 1993; 1999; 2001), quanto no âmbito municipal: Jiquiriçá (2010; 2020; 2022a; 2022b); Mutuípe (2007; 2008; 2018); Santa Inês (2014; 2015; 2017; 2022a; 2022b; 2022c). Em meio a esse procedimento, encontrou-se documentos que revelaram convênios firmados entre o Governo do Estado da Bahia e as Prefeituras de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, no que se refere a produção de pavimentação de vias dentro das áreas dos loteamentos identificados (Bahia, 2021; 2022a; 2022b; 2022c).

A segunda etapa da pesquisa documental, consistiu na pesquisa junto ao Cartório/Ofício de registro de imóveis e hipotecas. Para essa etapa, solicitou-se Certidões de Inteiro Teor de quatro imóveis transformados em loteamentos no município de Santa

Inês junto ao Ofício de Registro de Imóveis e Hipotecas de Santa Inês (Cartório de Santa Inês, 1978 1984; 1992; 2002). Primeiro é importante pontuar que o referido Cartório abrange os municípios de Cravolândia, Irajuba e Santa Inês. Em segundo lugar, optou-se por limitar a consulta cartorial devido aos custos com a emissão de declarações.

Todo esse processo de pesquisa ensejou a necessidade de dialogar com sujeitos diversos. Dessa forma, foram realizadas entrevistas¹ que permitiram obter informações sobre a situação dos loteamentos em Mutuípe e Santa Inês. Inicialmente, o movimento da pesquisa permitiu aprofundar as análises sobre Santa Inês. Neste município, identificou-se a existência de quatro loteamentos e, em apenas, um deles, houve a conversão de imóvel rural em urbano. Conseguiu-se, ainda, informações que indicaram que o Estado assume, pelo menos em parte, os custos da produção da infraestrutura básica dos loteamentos neste mesmo município. Sobre Mutuípe, obteve-se informações sobre a produção de um dos loteamentos identificados em Mutuípe.

Concomitante ao processo empírico procedeu-se a reflexão teórica. Considerou-se que a produção do espaço ocorre socialmente, mas que a apropriação do valor se realiza de forma privada, através da dialética entre valor do espaço e valor no espaço (Moraes e Costa, 1982; 1999), considerando, ainda, que o movimento de reprodução do capital no e do espaço depende do Estado, este, uma exigência absoluta do sistema do capital (Mészáros, 2011).

Assim, o questionamento crítico da aparência do parcelamento do solo evidenciado nas imagens de satélite foi o principal motivador para aprofundar a pesquisa e explicar como essas formas espaciais são criadas, mas principalmente para responder, por que são criadas? A quantidade de loteamentos identificados foi expressiva diante de um contexto de municípios com população relativamente pequena, quando nenhum deles apresentava população superior a 25 mil habitantes (IBGE, 2012), o que permitiu questionar se tal processo era movido por uma demanda habitacional, ou se existiam intencionalidades ocultas na implementação desses loteamentos.

Diante do exposto, o trabalho encontra-se estruturado em seis partes. A primeira é a presente introdução. Na sequência, o capítulo intitulado “O Território de Identidade Vale do Jiquiriçá: contextualização histórica da formação territorial e principais características socioeconômicas”, tem como objetivo contextualizar a realidade dos 20 municípios que compõem o referido recorte espacial, sendo dividido em duas seções: na

¹ Conferir perfil das pessoas entrevistadas no Apêndice A.

primeira, realiza-se uma apresentação histórica da formação territorial de parte dos municípios que compõe este Território e também pela análise de séries históricas de dados secundários sobre a população, estrutura fundiária e vulnerabilidade social, intenciona-se caracterizar e dimensionar os seus principais problemas socioeconômicos. Já a segunda seção, aborda os dados referentes aos três municípios estudados, buscando identificar as principais produções agrícolas de cada um deles, as relações de trabalho e se há fonte de financiamento para os estabelecimentos agrícolas realizarem suas produções.

O Capítulo 2, intitulado “As transformações no espaço e problematização da transição rural-urbano: o parcelamento do solo e a implementação dos loteamentos”, objetiva fazer uma discussão teórica sobre as relações rural-urbano com o objetivo de apontar que o fenômeno técnico não é exclusivo do espaço urbano, argumentando que a ideologia urbana propaga a ideia da indissociabilidade entre progresso técnico e urbanização por conta, principalmente, de que é no espaço urbano que se reúnem as condições ideais para a reprodução do capital em escala ampliada no modo de produção capitalista.

O Capítulo 3, intitulado “A política urbana dos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês e a produção dos loteamentos”, objetiva demonstrar que parte dos loteamentos identificados não se traduz num processo de urbanização, já que em parte considerável dos loteamentos não foi identificadas construções residenciais. Nesse sentido, problematiza-se a expansão da área urbana nos três municípios estudados, evidenciando que essa expansão não tem relação direta com a demanda habitacional, mas sobretudo com um mercado de terras e uma intenção do Estado na escala municipal em expandir a arrecadação sobre o solo urbano.

O Capítulo 4, intitulado “A produção de valor no e do espaço e o incremento da renda da terra: a implementação dos loteamentos e a valorização capitalista do estado”, tem como objetivo mostrar como se dá a produção de valor na mercadoria-lote e como a renda da terra é incrementada nas propriedades transformadas em loteamentos através da implementação de infraestrutura tanto nas suas proximidades, como no seu interior. Realiza-se, ainda, uma discussão teórica sobre valor de uso e valor, assim como sobre a renda da terra. Além disso, demonstra-se a pesquisa de preços realizada nos loteamentos que evidencia algumas similaridades e diferenças entre um caso e outro. Por último, realiza-se um estudo de caso sobre os loteamentos identificados no município de Santa Inês, através das Certidões de Inteiro Teor dos quatro imóveis transformados em loteamentos no município.

Por fim, na última parte, são apresentadas as Considerações Finais que retomam as principais questões trabalhadas nos quatro capítulos. Nesta seção, relaciona-se a desigualdade socioeconômica evidenciada no Capítulo 1 com a produção dos loteamentos identificados, mostrando como os proprietários de terra dependem do Estado e dos agentes imobiliários para produzir os loteamentos e que a depender do agente que assume o controle da produção – ou Estado ou empresas privadas especializadas – a tipologia do loteamento varia. Nesse sentido, nos casos em que se identificou agentes privados envolvidos na produção do loteamento, o nível de organização do capital é maior, o que também tem impacto direto na ordem de grandeza do preço do metro quadrado identificado em cada loteamento. Portanto, a renda da terra é incrementada na medida em que a produção de capital fixo é incorporada sobre a terra, sendo que quanto maior o valor agregado sobre o solo, maior tende ser a renda da terra cobrada na forma da mercadoria-lote.

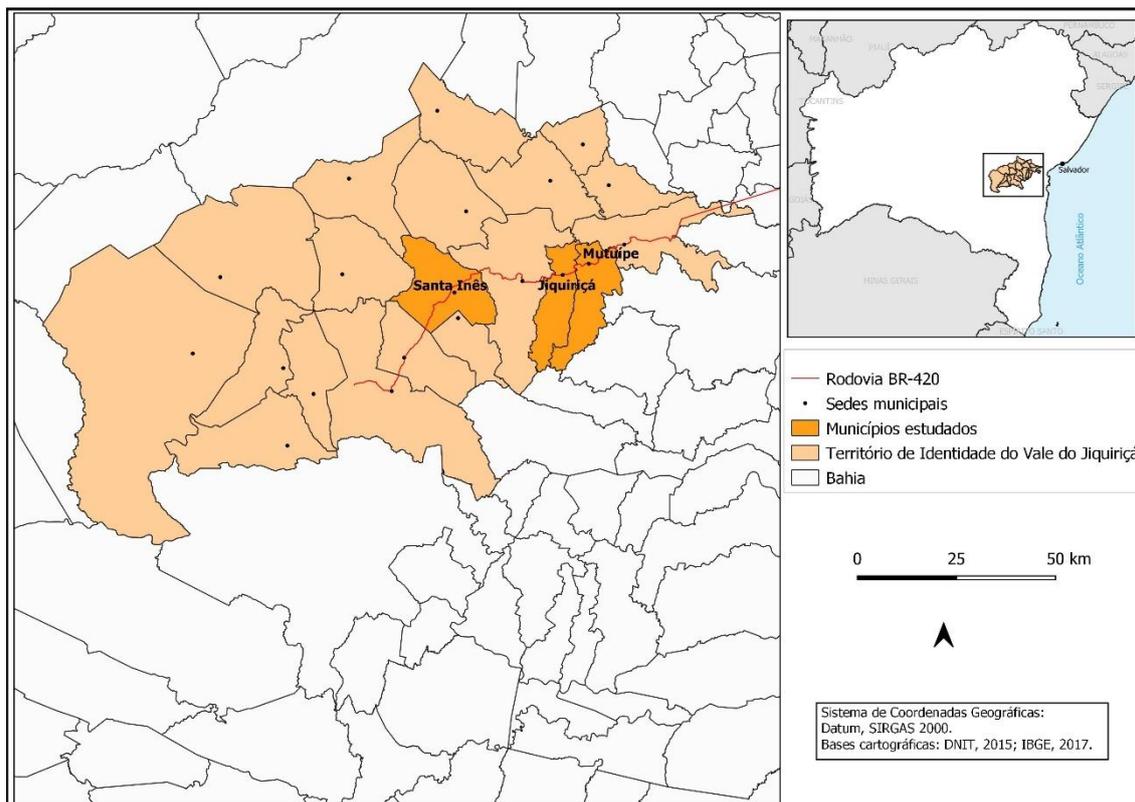
1. O TERRITÓRIO DE IDENTIDADE DO VALE DO JIQUIRIÇÁ-BA: CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DA FORMAÇÃO TERRITORIAL E PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS SOCIOECONÔMICAS DOS MUNICÍPIOS

Este capítulo tem como objetivo caracterizar o atual Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, localizado no Estado da Bahia, e mais especificamente os municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês. Num primeiro momento, a proposta é mostrar como o Vale do Jiquiriçá foi apropriado privadamente e como esse processo resultou no desenvolvimento de uma agricultura comercial voltada a atender a demanda de um mercado consumidor externo, dependendo, assim, da produção de meios de transporte que escoassem tal produção, resultando num aprofundamento da divisão do trabalho. Num segundo momento, o propósito é analisar as séries históricas dos dados secundários para todo o Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, sobre a população dos municípios, estrutura fundiária, vulnerabilidade social e quantidade de projetos de assentamentos de reforma agrária. Por último, a proposta é analisar os dados referentes aos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês sobre os principais gêneros agrícolas produzidos, ao acesso dos estabelecimentos agropecuários à assistência técnica e fontes de financiamento e, ainda, as relações de trabalho desenvolvidas nesses mesmos estabelecimentos.

1.1 BREVE HISTÓRICO DA FORMAÇÃO TERRITORIAL DO VALE DO JIQUIRIÇÁ

O recorte espacial deste trabalho é composto pelos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, os quais são parte do atual Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, composto por 20 municípios, são eles: Amargosa, Brejões, Cravolândia, Elísio Medrado, Irajuba, Itaquara, Jaguaquara, Jiquiriçá, Lafaiete Coutinho, Laje, Lajedo do Tabocal, Maracás, Milagres, Mutuípe, Nova Itarana, Planaltino, Santa Inês, São Miguel das Matas e Ubaíra. O Mapa 1 mostra o Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, com destaque para os municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês.

Mapa 1 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá com destaque dos municípios de Santa Inês, Jiquiriçá e Mutuípe. Bahia, 2022



Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Embora, atualmente, os 20 municípios façam parte do mesmo Território de Identidade, eles se originaram a partir de desmembramentos realizados ao longo de centenas de anos e divergem quanto ao tronco, desde as capitânicas hereditárias. Historicamente, tem-se que parte do território que hoje compõe o Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, sobretudo aquele no qual o curso do rio Jiquiriçá atravessa, teve sua ocupação relacionada com a posição estratégica no que se refere a atividade comercial da circulação de minérios.

Os minérios, extraídos do até então município de Minas do Rio de Contas, fundado em 1724, na região da Chapada Diamantina, tinha como destino o porto de Salvador, e o transporte desses minérios dependia das estradas ainda muito incipientes que atravessavam o Vale do Rio Jiquiriçá (Zorzo, 2001). A implementação de pontos de paradas estratégicos, que mais tarde, progressivamente, seriam transformadas em povoados, vilas e municípios, impulsionou a ocupação do Vale do Jiquiriçá.

Garantir a circulação dos minérios foi a primeira atividade econômica desenvolvida sobre o território do Vale do Jiquiriçá, responsável por introduzir uma

diversificação das relações sociais desenvolvidas nesse território, resultando num primeiro momento do aprofundamento da divisão do trabalho, conforme os entrepostos comerciais eram progressivamente implementados.

Apesar da importância da circulação de mercadorias, até a primeira metade do século XIX, a precariedade das vias implicava num relativo grau de isolamento das posses rurais.

Graças à inserção limitada e ao isolamento das propriedades rurais, foi permitida a sobrevivência de práticas compatíveis com a economia de subsistência sem frear a penetração paulatina das operações comerciais. Os personagens territoriais do tropeiro, do vendeiro, do curraleiro e do capataz de fazenda, do fazendeiro e do negociante de animais são algumas figuras sociais que fizeram essa máquina viária funcionar, figuras tão fortes que sobreviveram em muitas décadas à chegada da ferrovia (Zorzo, 2001, p.54-55)

Assim, embora ocorra o aprofundamento da divisão do trabalho, este se relaciona diretamente com as relações sociais desenvolvidas pelo modo de vida da economia de subsistência que vai se desenvolvendo no Vale. Nesse sentido, até a metade do século XIX, não se tinha ainda condições técnicas capazes de garantir a circulação da produção realizada nos moldes da grande propriedade, da monocultura e no trabalho dos africanos e seus descendentes escravizados. Portanto, predominavam na região, até meados do século XIX, a pequena propriedade.

Isaias Alves é o cronista, o pintor, o sociólogo da região – dois séculos encoberta, atrás de sua espessa floresta, com o nome lendário de Matas do sertão de baixo. Cortavam-na em excursões silenciosas, os caçadores de índios – e os caçadores de ouro e prata: mas, na realidade, a sua incorporação na área econômica da província só se deu no século XVIII; quando o povoamento se espalhou ao comprido dos vales, e cada núcleo sertanejo passou a irradiar a ocupação humilde do solo. Digo ocupação humilde para distingui-la da rendosa e cara, na faixa açucareira do recôncavo; ocupação gradual e calada de roceiros; a vasta fazenda de criar; em torno do sobrado – ainda na fronteira de caboclos nômades – a povoação tênue, semente da povoação próspera. Por isso mesmo avultam algumas personalidades pioneiras; adquirem nessas páginas as proporções consideráveis dos construtores da de civilização; são os patriarcas municipais. (Calmon, 1967 *apud* Rebouças, 1992, p. 10, grifo nosso)

O recorte espacial estudado fazia parte das “matas do sertão de baixo” referidas pelo autor, na medida em que

A extensão da Vila de Santo Antônio envolvia o atual município, de São Miguel das Matas e, em parte, o de Nova Lage. Assim dominava as velhas matas de Jaguaripe que iam às margens do Jequiriçá onde começava primitivamente Cairu, da Capitania de Ilhéus que depois das ruínas de São Sebastião da Ponte, viu nascer Valença, hoje limítrofe de Jaguaripe, Mutuípe e Lage[...] (Alves, 1967, p.242 *apud* Rebouças, 1992, p.16).

Durante o século XVIII e nas primeiras décadas do século XIX, predominava a reprodução de um modo de vida específico do campesinato brasileiro, caracterizado pela posse da terra e do trabalho como o fundamento para a reprodução da vida, tal qual descrito nas palavras de Alves (1967 *apud* Rebouças, 1992) quando este trata da “ocupação humilde do solo”, feita por “roceiros”, caracterizando uma “povoação tênue”. Ressalta-se, ainda, que se identificou a presença de povos originários nas “matas do sertão de baixo”, assim como a perseguição a esses sujeitos através da caça de índios, revelando que esses sujeitos foram perseguidos, não restando outra alternativa a não ser a fuga para outras áreas mais interioranas. Jesus (2019) menciona as seguintes populações indígenas identificadas no Vale do Jiquiriçá: Kiriri, Sabuyá, Payayá, Mongóis e Maracá, com maior ênfase para os Payayá e Maracá.

Ao analisar como se deu a formação da pequena propriedade camponesa ao longo do tempo no Brasil, Guimarães traz alguns elementos que merecem destaque:

Intrusos e posseiros foram os precursores da pequena propriedade camponesa. A princípio, as invasões limitavam-se às terras de ninguém nos intervalos entre as sesmarias, depois orientaram-se para as sesmarias abandonadas ou não cultivadas; por fim, dirigiam-se para as terras devolutas abandonadas ou não cultivadas; por fim, dirigiram-se para as terras devolutas e, não raramente, para as áreas internas dos latifúndios semi-explorados (Guimarães, 2009, p.51).

Diante do exposto, presume-se que enquanto os indígenas sofriam perseguição e iam sendo expulsos de suas terras, essas ficavam livres, constituindo as terras devolutas que eram ocupadas pela ocupação humilde do solo até o início do século XIX.

Assim, as “terras de ninguém” foram, progressivamente, sendo apropriadas, e, segundo Rebouças (1992, p.12) “Em primeiro plano, há uma verdade a registrar-se: as terras, as matas, as sesmarias eram, devemos admitir, propriedade da Coroa e da Igreja e,

através de doações, chegava-se à origem e consciência política de Freguesia, desmembrada da Capela”.

Como exemplo de como se deu a apropriação dessas terras, Alves (1967 *apud* Rebouças, 1992, p.15) descrevem que as terras do atual município de Mutuípe foram apropriadas da seguinte forma: “Terras de Manoel Correia Meirelles, antes da Freguesia (de Santo Antonio de Jesus). (Fim do século XVIII a primeiro terço do século XIX) – Sítio Mutum arrendado a João Pereira Rangel e seu irmão Domiciano José Pereira)”. Essas terras arrendadas mais tarde se transformariam numa Fazenda que daria origem ao povoado. Tais terras tinham suas delimitações e ocupação descritas da seguinte forma:

Segundo Sítio. Mutum, ocupado por Silvério Hipólito da Cunha e Germano Bispo de Jesus, sucessor de Galdino José Caldeira da Cunha, o qual principia da barra Seis Vinténs, o Mutum acima até os pés de gravatá, rumo direito até sair no caminho que vem de Benfica para Capela, atravessando o caminho acompanhando a carreira do gravatá, e por ele abaixo divisando com o sítio de Galdino Caldeira da Cunha e continuando para baixo até o mesmo riacho dos Seis Vinténs e deste até o princípio da Divisa (Alves, 1967, p.222 *apud* Rebouças, 1992, p.15)

Nesse processo, Rebouças (1992, p.16-17) relata como essas terras eram apropriadas por sujeitos pelos patriarcas municipais, ao mesmo tempo em que eram expropriadas dos povos indígenas e dos camponeses.

Confirmou-se a existência de índios e um deles, já velho, aquele que, tendo sido encontrado por viajantes no ano de 1849, contara-lhes mais tarde que vendera aquelas terras do vale do Jequiriçá a um senhor de nome Manoel João da Rocha, recebendo como pagamento uma espingarda ‘Lazarina’, vísceras de um boi e 9\$000 em dinheiro. Isso já por volta de 1860.

A área adquirida pelo sr. Manoel João da Rocha foi por ele passada em nome de sua filha Ana Joaquina que se casou com Luiz Caetano de Andrade. Mais tarde quando ela faleceu, coube por herança às suas três filhas Marcolina, Reinalda e Ludovina, casando-se elas, respectivamente, com Estanislau Garcia de Rezende, Pedro Ribeiro Matos, cabendo a essas duas a parte das terras que se estendeu pela região que mais tarde foi denominada de ‘Capim’; à Ludovina, que se casara com Bernardino Viera Lopes, coube a parte da terra que transformaram em uma Fazenda à qual deram o nome de Mutum, pelo fato de encontrarem no local uma grande quantidade da ave Mutum [...]

Uma diversidade de relações sociais se estabeleceu sobre o território estudado, já em meados do século XIX, a partir tanto da presença do modo de vida camponês quanto da apropriação de extensas faixas de terra por famílias poderosas. Rebouças (1992) cita

que essas terras pertenciam primeiramente a Coroa ou a Igreja, mas termina constatando que a apropriação das terras por Manoel João da Rocha foi feita diretamente com os povos originários. Nesse sentido, o povoado de Mutuípe se origina de uma fazenda, a Fazenda Mutum, apropriada por desmembramento por uma das netas de Manoel João da Rocha, mostrando que a terra apropriada, apesar de dividida posteriormente, se mantém dentro da mesma família.

As diferentes formas de apropriação das terras identificadas na história oficial da Mutuípe demonstram que a desigualdade do acesso à terra tem uma dimensão histórica e também uma intencionalidade de expropriar o direito da maioria dos sujeitos com relação ao acesso à terra, esse bem da natureza que é apropriado pelos agentes dominadores, seja pela Coroa, seja pela Igreja, ou pelos proprietários de terra e que tem início com a expropriação dos povos originários que ali viviam.

Cabe destacar que os relatos de Rebouças (1992) com base em Alves e Calmon remetem a um período de transição da terra como meio de produção para a terra como mercadoria. No ítem

1.1.2 A transição do regime do acesso à terra no Brasil

Desde o início da ocupação territorial do Brasil pelos colonizadores portugueses, a grande propriedade esteve presente na história da formação territorial brasileira. Através da doação das sesmarias aos homens considerados “de bem ou de posse”, garantiu-se a apropriação das terras públicas ou devolutas, ao mesmo tempo em que se garantia a exploração econômica dessas terras e a expulsão das populações indígenas das terras que ocupavam (Germani, 2006).

A terra era tratada de maneira distinta pelos sujeitos das classes dominantes quando comparados com os das classes dominadas. Enquanto os donatários ocupavam as terras com a finalidade da exploração econômica, os sujeitos excluídos do privilégio de se apoderarem privadamente das terras ocupavam-nas com a intenção de se reproduzir, sendo a terra considerada um elemento de primeira importância na reprodução da vida. Ocupando as terras menos pretendidas pelos sesmeiros por meio das posses, cultivavam uma diversidade de gêneros agrícolas destinados prioritariamente para sua reprodução, enquanto o excedente era destinado principalmente às populações urbanas residente nas vilas e cidades do período colonial.

Desenvolviam um tipo de exploração distinta da grande plantação, com um sistema de organização também diferente. Eram pequenas unidades trabalhadas pelo próprio proprietário e sua família, às vezes com auxiliares e raramente com escravos. Como não tinham acesso ao sistema de doação de terras, a formação destas pequenas propriedades estabeleceu como prática a ocupação de áreas existentes nas brechas entre as grandes plantações e em terras consideradas de ninguém. Normalmente em solos com menor fertilidade e longe das grades cidades. Às vezes também eram terras cedidas das grandes plantações. Ou nas áreas internas das sesmarias abandonadas e dos latifúndios semi-explorados. Sem amparo da lei vigente, a posse ficava garantida pela ocupação e o trabalho.” (Germani, 2006, p.130)

A pretensão não é aprofundar o debate sobre o modo de vida camponês, mas apontar intencionalidades distintas no tratamento da terra pelas classes dominantes e dominadas no período colonial, mostrando que os sujeitos que pertenciam a esta utilizavam a terra, prioritariamente, para a reprodução da vida, enquanto que os sujeitos que pertenciam àquela classe tinham seus interesses orientados no sentido da reprodução do poder e da exploração unicamente econômica da terra.

Através da Lei de Terras de 1850, lei nº601 de 1850 (Brasil, 1850), que dispõe sobre as terras devolutas no período do Império, a terra que era um meio de produção, passa a ser também uma mercadoria. Em outras palavras, a Lei de Terras de 1850 é um marco temporal que transforma a terra e tudo que nela contém em mercadoria. A partir do seu artigo 1º, estabelece que a aquisição de terras devolutas deveria ser feita por meio da compra². A mesma Lei estabelece ainda que as terras devolutas³, a partir da criação dessa Lei, só poderiam ser adquiridas por meio da compra e não mais por meio da posse, que segundo o artigo 2º o acesso a terra através da posse passou a configurar um crime⁴.

Nesse sentido, a Lei de Terras é o marco histórico que estabelece o mercado de terras no Brasil, visto que legitimou a terra como uma mercadoria a ser comprada e vendida. Numa sociedade que, historicamente, se estruturou numa desigualdade sem

² O artigo 1º estabelece que “Ficam proibidas as aquisições de terras devolutas por outro título que não seja o de compra.” (Brasil, 1850).

³ O artigo 3º estabelece nos seus 4 parágrafos que as terras devolutas são “§ 1º As que não se acharem applicadas a algum uso publico nacional, provincial, ou municipal. § 2º As que não se acharem no dominio particular por qualquer titulo legitimo, nem forem havidas por sesmarias e outras concessões do Governo Geral ou Provincial, não incursas em commisso por falta do cumprimento das condições de medição, confirmação e cultura. § 3º As que não se acharem dadas por sesmarias, ou outras concessões do Governo, que, apesar de incursas em commisso, forem revalidadas por esta Lei. § 4º As que não se acharem occupadas por posses, que, apesar de não se fundarem em titulo legal, forem legitimadas por esta Lei”. (Brasil, 1850)

⁴ Art. 2º estabelece que “Os que se apossarem de terras devolutas ou de alheias, e nellas derribarem mattos ou lhes puzerem fogo, serão obrigados a despejo, com perda de bemfeitorias, e de mais soffrerão a pena de dous a seis mezes do prisão e multa de 100\$, além da satisfação do damno causado. Esta pena, porém, não terá logar nos actos possessorios entre heréos confinantes.” (Brasil, 1850).

precedentes entre uma minoria poderosa que controlava as terras por meio dos títulos e uma maioria de sujeitos que tinham na posse a esperança de se reproduzir sem ser explorado, a referida Lei produziu uma massa de camponeses sem terra, expropriados do acesso a essa mercadoria tão valiosa, ainda que estivessem se reproduzindo sobre ela sem o reconhecimento de sua propriedade.

Se para o trabalhador livre, para o mestiço, esta lei significou o “cativeiro” da terra, para o capital significou sua liberdade. A terra já não estava livre para ser ocupada, como no regime anterior, mas livre para ser transformada em mercadoria e ser adquirida pelos que tivessem condições para isso; por fim, estava “livre” para gerar a renda capitalista da terra. (Germani, 2006, p.135)

Tem-se, portanto, um inconciliável antagonismo entre duas espécies de formas de apropriação do espaço que é a expressão material do antagonismo inconciliável da luta de classes. A primeira, da propriedade privada, legitimada pela lei e monopolizada nas mãos de poucos, permite aos seus proprietários se apropriar da renda da terra, sendo a terra tratada como capital ou como meio de produção, sendo que neste último caso, há que se colocar a força de trabalho em movimento. A segunda, a posse, está fundada na relação direta de trabalho entre o produtor e a terra, representando um modo de vida no qual existe autonomia dos sujeitos sobre o próprio trabalho, considerando a terra como matéria e como meio de reprodução da vida.

A Lei de Terras foi imposta como uma barreira ao acesso democrático à terra, tendo como objetivo a manutenção da desigualdade do acesso à terra e conseqüentemente a formação de uma classe trabalhadora expropriada das condições mínimas de reprodução, tendo como única alternativa vender sua força de trabalho. Nesse sentido, a Lei de Terras “Na verdade, foi um instrumento legal que assegurava o monopólio de classe sobre todas as regiões do país [...]. Com ela impossibilitava-se o acesso do lavrador pobre a terra, impedindo-o de trabalhar para si mesmo e obrigando-o a trabalhar para os grandes proprietários.” (Martins, 1985, p.237 *apud* Germani, 2006, p.135)

A Lei de Terras representa um salto no desenvolvimento do modo de produção capitalista no Brasil, uma vez que a sociedade capitalista é antes de tudo uma sociedade de proprietários dos meios de produção e produtor de mercadorias. A Lei, nesse sentido, determina de modo detalhado como a terra será comprada e vendida e em que condições ela pode ser comprada e vendida. A propriedade jurídica da terra permite ao seu

proprietário proceder com a terra do mesmo modo que o proprietário de mercadorias o faz com relação a estas (Marx *apud* Pachukanis, 2017).

1.1.3 A construção da Estrada de Ferro Nazaré (EFN)

Nas últimas décadas do século XIX, tem-se a criação da ferrovia Estrada de Ferro de Nazaré (EFN)⁵. A “chegada” dessa forma espacial no vale do Jiquiriçá provoca a necessidade de expansão de pontos estratégicos de apoio, resultando em sucessivos desmembramentos e criação de municípios ao longo do século XX. O Quadro 1 mostra o ano de fundação dos municípios que atualmente compõem o Território de Identidade Vale do Jiquiriçá – do mais antigo para o mais recente - mostrando, ainda, o ano de inauguração das estações ferroviárias.

Quadro 1 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá (BA): ano de fundação dos municípios, 2023

Município	Ano de fundação do município	Ano de inauguração da estação ferroviária
Maracás	1855	
Amargosa	1891	1892
Jiquiriçá	1891	1906
São Miguel das Matas	1891	1892
Laje	1905	1901
Jaguaquara	1921	1914
Brejões	1924	
Santa Inês	1924	1908
Itaquara	1926	1913
Mutuípe	1926	1905
Itiruçu	1935	
Ubaíra	1944	1906
Milagres	1961	
Cravolândia	1962	
Elísio Medrado	1962	

5 Estrada de Ferro de Nazaré: “Obra iniciada em 8 de outubro de 1871. Chegou em seu ponto final em 1927. Localização: Sul do Recôncavo e Sudoeste da Bahia. Traçado: De Nazaré a Jequié, com um ramal de S. Miguel a Amargosa. Extensão: 269,9 km. Na linha-tronco até Jequié e 29 km no ramal de Amargosa. Produtos principais: Café, fumo, cacau” (ZORZO, 2001, p.79).

Irajuba	1962	
Lafaiete Coutinho	1962	
Nova Itarana	1962	
Planaltino	1962	
Lajedo do Tabocal	1989	

Fonte: Estações Ferroviárias do Brasil, 2001; SEI, 2001 *apud* Lima, 2020.
Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023

A construção da EFN durante a segunda metade do século XIX, quando as terras já tinham adquirido o caráter de mercadoria, foi responsável por produzir valor no e do espaço (Moraes e Costa, 1999) onde as estações e a ferrovia foram construídas. Uma grande quantidade de capital fixo foi incorporada ao solo por meio do trabalho, resultando também na valorização do espaço nas proximidades das estações ferroviárias construídas por onde o caminho dos trilhos passavam.

Identificou-se o ano de inauguração das estações ferroviárias em nove municípios: Amargosa, Itaquara, Jaguaquara, Jiquiriçá, Laje, Mutuípe, Santa Inês, São Miguel das Matas e Ubaíra. Nos casos de Amargosa, Jiquiriçá e São Miguel das Matas, os municípios foram formados num momento anterior daquele da inauguração das respectivas estações ferroviárias. Já nos casos de Itaquara, Jaguaquara, Laje, Mutuípe, Santa Inês e Ubaíra, as estações foram inauguradas antes do surgimento dos municípios. Em Jiquiriçá, 15 anos separam a fundação do município e a inauguração da estação ferroviária, já em Amargosa e São Miguel das Matas essa diferença é de apenas um ano. Ou seja, mesmo que Amargosa e São Miguel das Matas tenham sido fundado posterior a inauguração das estações, é possível inferir que já havia pelo menos um plano de construção dessas duas estações ferroviárias que certamente contribuíram para a fundação desses dois novos municípios. Nesse sentido, há uma relação entre a construção da EFN, a valorização de espaços seletivos e o rearranjo dos poderes locais que culminaram nos desmembramentos dos seguintes municípios durante o período de construção da EFN (1871-1927) e que atualmente fazem parte do Território de Identidade: Amargosa, Brejões, Itaquara, Jaguaquara, Jiquiriçá, Laje, Mutuípe, Santa Inês e Areia (Ubaíra).

Maracás é o único município que compõe atualmente o Território de Identidade Vale do Jiquiriçá e que foi fundado antes do início da construção da EFN. Destaca-se que Maracás diverge quanto ao tronco de formação de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês (Lima, 2020), pois enquanto o primeiro foi desmembrado da Capitania Baía de Todos os Santos (1534) e posteriormente da Vila de Santo Antônio da Jacobina (1720), os demais foram

desmembrados da Capitania de São Jorge de Ilhéus (1534) e posteriormente da Nova Valença do Santíssimo Coração de Jesus (1799) (Lima, 2020).

De modo geral, pode-se separar o surgimento de novos municípios em 2 momentos distintos. O primeiro, período que compreende a construção da EFN, o segundo, quando da decadência e desativação da ferrovia. Itiruçu é formado em 1935, ainda na primeira metade do século XX. Já os outros oito municípios foram formados na segunda metade do século XX e, com exceção de Lajedo do Tabocal, fundado em 1989, os outros sete – Cravolândia, Elísio Medrado, Irajuba, Lafaiete Coutinho, Milagres, Nova Itarana e Planaltino – foram fundados entre os anos de 1961 e 1962. Este segundo momento de desmembramentos de novos municípios será trabalhado de modo mais profundo ainda neste capítulo.

Zorzo (2001) aborda a relação entre a construção da EFN e o crescimento urbano na Bahia. A Figura 1 evidencia que a fragmentação territorial acompanha o que se remete, evidenciando mudanças importantes num período de aproximadamente 100 anos. Na situação c), os municípios destacados na cor cinza eram aqueles atravessados pela EFN. Cabe ressaltar que Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês foram formados a partir do mesmo tronco de formação: o município de Nossa Valença do Santíssimo Coração de Jesus.

A situação b) da Figura 1 revela que a fragmentação territorial acompanha o ritmo da construção da EFN, pois a estação de Nazaré foi inaugurada em 1875, ao passo que a de Amargosa em 1892, e no ano de 1889 já se tinham formado os municípios de Nazaré e Amargosa⁶. Na situação c) estão destacados em cinza aqueles municípios que compõem o recorte espacial estudado por Zorzo (2001), Sul do Recôncavo e Sudoeste Baiano. Interessa no presente trabalho destacar que na situação retratada em b), os territórios que viriam a se constituir nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês faziam parte da Vila de São Vicente de Areia. A situação c) retrata um momento no qual as estações ferroviárias já estavam em operação, assim como os municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês já haviam se formado, nos seguintes anos: Mutuípe, em 1905, Jiquiriçá, em 1906 e Santa Inês, em 1908 (Giesbrecht, 2001). Ou seja, o crescimento urbano identificado por Zorzo (2001) tem tanto relação a implementação da EFN como com a fragmentação territorial de novos municípios, como demonstra a Figura 2.

⁶ “E F de Nazaré – com 324 quilômetros, no Estado da Bahia, partindo do porto de São Roque, no Recôncavo baiano e alcançando Jequié (km290,0); com o ramal de Amargosa, de Corta Mão (km 108,0) a Amargosa (129,0)” (IBGE, 1954, p.23)

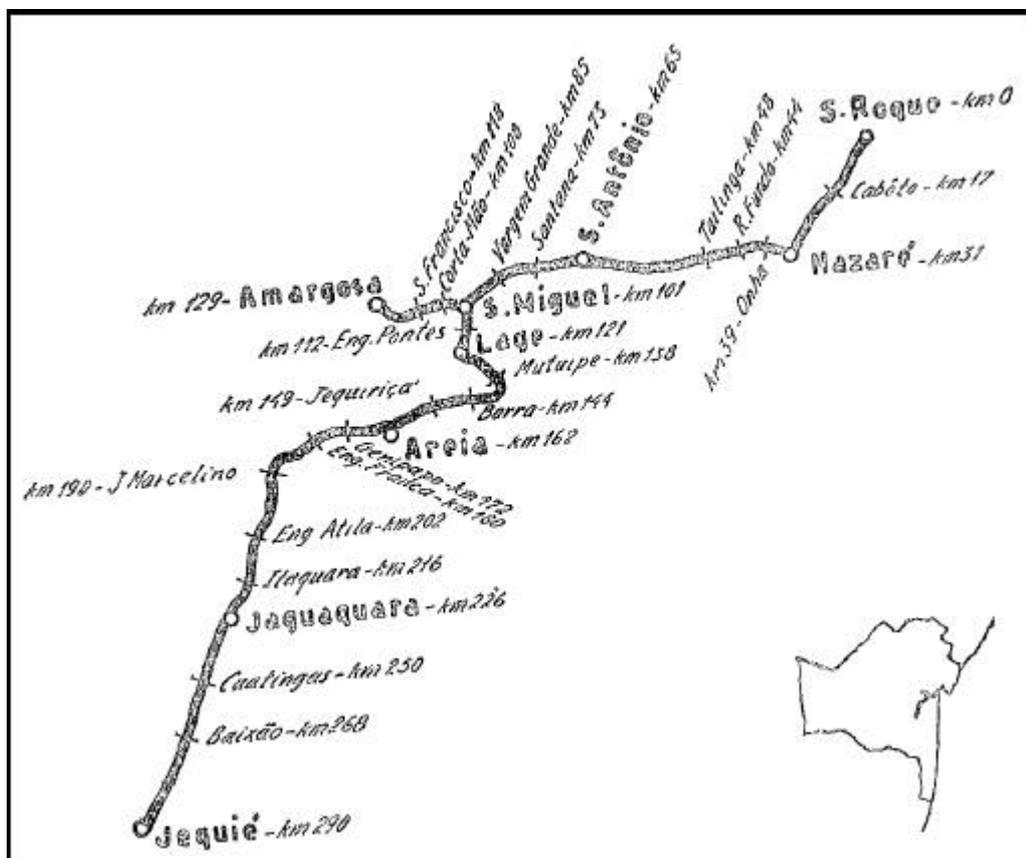
Figura 1 – Estado da Bahia: divisão política em três momentos diferentes entre os séculos XIX e XX



Assim, A EFN conectava a região do Sudoeste Baiano (Jequié) ao Recôncavo (Nazaré), sendo que as estações ferroviárias construídas ao longo da linha férrea da EFN se traduziram na criação de novos municípios, alterando a dinâmica espacial onde elas eram inseridas. A EFN seguiu o curso do rio Jiquiriçá e impulsionou a criação dos municípios de Laje, Mutuípe, Jiquiriçá, Areia (Ubaíra), Santa Inês, Itaquara e Jaguaquara no Vale do Jiquiriçá, contribuindo na alterando as relações socioeconômicas do Vale do Jiquiriçá ao implementar um novo tempo de circulação, o tempo da modernidade, necessário para ampliar a escala da reprodução do capital. A importância da ferrovia se

deu tanto na ampliação da capacidade de movimentação de mercadorias quanto na redução do tempo de transporte das mesmas (Zorzo, 2001).

Figura 2 – Estrada de Ferro Nazaré: trajeto (1871-1927)



Fonte: IBGE, 1954. Adaptado por Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Alterando o tempo de circulação das mercadorias, a EFN possibilitou a criação de uma massa de valor maior, consequência da maior quantidade de trabalho socialmente necessária para a produção de uma quantidade de mercadorias mais volumosa se comparada com o tempo anterior a sua existência, aumentando, também, a fração da mais-valia cobrada na forma da renda da terra (Marx, 2015; 2017).

A simbologia do trem como elemento de um novo tempo no Vale do Jiquiriçá também se expressa na ficção. O escritor Antônio de Santa Inez, ao abordar o cotidiano dos municípios do Vale a partir dos trilhos do trem, ou como prefere o memorialista, a partir de “As estradas da esperança”, relata os elementos da modernidade do seguinte modo:

O trem parou em Caatingas. Apitos, esguichos de vapor, barulho de rodas, chiados, um monstro fumegante, asmático, soltando fumaça e fagulhas. Mas era a vida, o sangue que alimentava aquelas pequenas e doces cidades do sudoeste baiano. Movido a lenha e água, arrastando cinco, seis vagões, levava e trazia gente, notícias, esperança. A morte do trem determinou o urbanicídio do sudoeste. Porque sem a sua janela para o mundo, os jovens fugiram para Salvador, para São Paulo e Rio de Janeiro, deixando pobreza, solidão e saudade nas cidadezinhas poéticas e no coração dos velhos, que não tinham mais para onde ir, nem o que fazer, nem o que ver nem o que falar (Santa Inez, 1982, p. 30)

Nesse sentido, a EFN é um marco temporal no que diz respeito a mudanças no desenvolvimento da agricultura, pois possibilitou o aumento na produção do volume dos gêneros agrícolas na área atravessada por ela. O desenvolvimento da agricultura comercial fez surgir nas cidades um mercado de trabalho relacionado, sobretudo, com o transporte das mercadorias produzidas, como demonstrado a seguir

A comercialização do café se dava através de poucas empresas, porém envolvia um enorme contingente de trabalhadores urbanos. As atividades comerciais começavam na zona rural com o envio das “espoletas”, agentes comerciais que ofereciam no barracão de café das fazendas, uma determinada cotação por arroba de café em função de critérios como o tipo e a qualidade. Definidas as condições da aquisição do produto, lotes de cerca de 10 animais eram conduzidos por um par de homens e seguiam em demanda do comércio urbano, do porto ou da estação ferroviária mais próximos. Os produtos eram então vendidos e estocados em armazéns onde recebiam uma primeira classificação. (Zorzo, 2001, p.155).

E continua:

Assim eram descritos os trabalhos de armazém para o preparo do café dito “de exportação”: nos “extensos salões” dos armazéns de café, “acham-se arrumadas banquinhas de 0,6 m de altura e de 2,3,5 m de comprimento, rodeadas por grande número de homens e mulheres pobres, que fazem a catação, separando o preto do bom e percebendo cada operário, 1\$300 por cada saca. Além deste serviço nos armazéns, as firmas compradoras distribuem nos domicílios dos habitantes pobres, que não podem abandonar o lar durante o dia, sacas de café para a catagem em casa, pagando 1\$000 por cada saca. Considerando-se que as grandes firmas comerciais da zona de Nazaré, como Scaldaferrri, Irmão, Tude, Irmão e Cia., Roberto, Grillo e Cia., E. Cezar Orrico, Irmãos, comercializam durante o ano até 30.000 ou 40.000 sacas de café, pode-se imaginar a quantidade de operários e cidadãos empregados temporariamente nesse trabalho de preparo de grãos. (Zorzo, 2001, p.155-156)

Assim, a EFN teve forte relevância no desenvolvimento mais vertiginoso da agricultura comercial e no aprofundamento da divisão social do trabalho na dimensão territorial entre campo-cidade, uma vez que alavancou não só o trabalho no campo, mas também nas cidades. Como a EFN era responsável pelo transporte dos produtos para serem exportados, tem-se também uma relação com a divisão internacional do trabalho, na relação local-global.

Nesse sentido, as novas funções exigiam relações sociais que até a introdução da EFN não existiam nesse espaço, atraindo pessoas de fora e formando relações sociais mais complexas.

Um verdadeiro teatro social dotado de novos personagens passou a fazer parte da vida social dos doze municípios servidos pela linha. Engenheiros ferroviários, técnicos, funcionários, grêmios de trabalhadores ferroviários, bandas de música patrocinadas pela empresa, modificaram o universo do homem comum que manteve contato com a estrada de ferro, tanto no campo como na cidade. Constituindo-se em um dos primeiros grandes núcleos de trabalho assalariado na região, a empresa ferroviária funcionou como verdadeira escola divulgadora das relações de trabalho nos moldes capitalistas modernos (Zorzo, 2001, p.122)

A EFN teve um papel importante naquilo que se convencionou chamar de modernização do espaço e das relações sociais no Vale do Jiquiriçá, sendo um vetor do processo de produção-valorização do espaço. Além de instaurar um novo tempo de circulação de mercadorias e pessoas, concretizou novas relações de trabalho que modificaram as relações sociais pré-estabelecidas. Nesse sentido, a ferrovia teve um duplo papel na circulação das mercadorias, pois além de escoar as mercadorias produzidas, sobretudo nos municípios atravessados por ela, também era responsável levar as mercadorias produzidas em outros lugares, impondo novas necessidades aos habitantes do Vale do Jiquiriçá.

Cabe destacar que a pequena propriedade e o modo de vida campesino continuaram a existir, ainda que com dificuldades maiores, diante da expansão da agricultura comercial. A agricultura comercial produz valor no espaço e aumenta o valor do espaço por meio do incremento da renda da terra, aumentando ainda mais o interesse na apropriação privada da mesma, dificultando cada vez mais a permanência dos camponeses sobre elas na medida em que proprietários com títulos – verdadeiros ou falsos – aparecem para reivindicar as terras já previamente ocupadas (Queiroz, 2009).

A modernização do transporte com a introdução da EFN não foi acompanhada de um desenvolvimento das técnicas de cultivo e de processamento dos grãos. Segundo Milton Santos, ao estudar a chamada “região de Amargosa” – que abrangia os municípios de Brejões, São Miguel das Matas, Laje e, por extensão, Santa Terezinha – salientava que a produção de café se encontrava em “acelerada decadência”, pois “não houve evolução das técnicas agrícolas” (Santos, 1963). Acrescenta-se, ainda, o esgotamento dos solos e consequente diminuição da produtividade, resultando na perda de competitividade no mercado. Nesse sentido, aponta-se que a crise da produção agrícola se relaciona, em algum grau, com a decadência da EFN e sua desativação na década de 1960⁷.

No item 1.2, analisar-se-á a regressão da população rural no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá entre 1940 e 2010, com a intenção de compreender a dinâmica populacional entre campo e cidade do referido Território.

1.2 O MOVIMENTO DA POPULAÇÃO ENTRE CAMPO E CIDADE NO TERRITÓRIO DE IDENTIDADE DO VALE DO JIQUIRIÇÁ

Optou-se por fazer uma apreciação da série histórica dos dados disponibilizados pelo Censo do período compreendido entre 1940 e 2010 dos municípios que integram, hoje, o Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá. Observa-se que há mudanças significativas na população desses municípios, sobretudo no período posterior à decadência da EFN, registrando-se, inclusive, a formação de novos municípios. A Tabela 1 mostra os dados de regressão da população rural relativa dos municípios que compõem o Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá. Destacou-se, em verde, para os dados referente aos anos de 2000 e 2010, os municípios que possuíam população rural superior a 50%. Em rosa, também para os anos de 2000 e 2010, foram grifados os municípios com população rural inferior a 50%.

De modo geral, divide-se o apresentado na Tabela 1 em três períodos distintos: o primeiro, delimitado pelos dados de 1940 a 1960, num contexto em que a ferrovia era o principal meio de transporte, fundamental para a circulação de mercadorias.

O segundo, compreendido pelos dados das décadas de 1970 e 1991, é marcado por uma forte mudança na estrutura produtiva brasileira, com a intensificação da industrialização brasileira e que atinge também o setor da agropecuária, como argumenta Guimarães:

⁷ A EFN foi desativada em 1967 (Zorzo, 2001).

A substituição das velhas forças produtivas do tipo industrial estende-se hoje a todas as áreas agrícolas do mundo e tem um papel determinante na transformação que se vem operando, pro diferentes meios e processos, nas condições internas dos mais variados tipos de estabelecimentos agrícolas, incluindo-se neles desde as explorações camponesas familiares, os latifundiários patriarcais, as fazendas capitalistas, até as empresas estatais, as cooperativas e as comunas populares socialistas. Não importa se a renovação das forças produtivas resulta de uma ação espontânea ou de uma planificação, de uma implantação parcial ou global: uma vez iniciado o processo evolutivo, ele não mais se detém. [...] O problema fundamental, comum a todas as nações, está em como fazer chegar os benefícios desse processo evolutivo ao maior número possível de pessoas e, de modo especial, à maioria da população produtiva do campo. (Guimarães, 1978, p.87-88)

Guimarães aponta que essa modernização não ocorre apenas no Brasil, mas em escala mundial. Como bem pontou o autor, o problema fundamental se constitui em possibilitar o acesso às novas forças produtivas sobretudo à fração da população que viva no campo brasileiro no início da segunda metade do século XX. Entretanto, a modernização da produção agrícola brasileira se deu de modo desigual e concentrada, não alcançando a totalidade do espaço agrário brasileiro. Assim, a modernização tecnológica concentrada em alguns pontos seletivos do espaço brasileiro impôs novas relações sociais, impulsionando um forte movimento migratório entre 1970 e 2000 da população rural em direção as cidades, sobretudo as grandes.

Entre 1960 e 1970, novos desmembramentos foram identificados no espaço que atualmente se configura como Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, fato que indica um rearranjo nas relações de poder que resultaram em mudanças importantes nas populações rural e urbana de alguns municípios.

O terceiro momento, compreendido pelos dados de 2000 e 2010, caracteriza-se por um cenário recente de estabilização da mudança do perfil da população, ainda que o crescimento da população urbana continue a ser registrado, mas com menor intensidade.

A Tabela 1 mostra que, em 1940, o recorte que chamamos hoje como Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá abrangia 12 municípios. Apenas Itiruçu e Santa Inês possuíam população rural inferior a 80% do total, evidenciando que, naquele período, as relações sociais se desenvolviam principalmente no campo, tendo a cidade uma importância menor do que o campo no contexto social e econômico. Entre as décadas de 1940 e de 1960, embora haja redução na população rural relativa, esta é de menor amplitude, salvo as exceções de Itiruçu e Amargosa, que entre 1950 e 1960, têm suas

populações rurais relativas reduzidas em uma taxa de quase 10%. Ocorre, inclusive, entre este período, casos em que a população rural relativa aumenta, como registrado no município de Brejões, que passa de 83%, em 1950, para 88%, em 1960. Há municípios em que a população rural relativa permanece estável, sofrendo pequenas variações, como é o caso de Itaquara que, em 1940, possuía população rural relativa de aproximadamente 80% e, 20 anos depois, era de cerca de 78%.

Tabela 1 – Vale do Jiquiriçá, Bahia: regressão da população rural relativa por década (1940-2010)

MUNICÍPIOS	1940	1950	1960	1970	1980	1991	2000	2010
Amargosa	81,84	78,49	70,36	65,56	52,76	43,51	32,87	27,54
Brejões	86,18	83,78	88,40	81,14	77,54	74,30	70,23	65,43
Cravolândia				68,29	60,56	47,56	40,01	36,92
Elísio Medrado				89,01	86,54	74,52	68,02	59,13
Irajuba				88,79	82,42	71,17	57,29	53,26
Itaquara	80,17	79,28	78,73	71,01	66,07	57,24	47,02	39,98
Itiruçu	77,96	76,68	66,68	62,26	41,35	39,00	27,34	24,95
Jaguaquara	83,84	77,42	74,66	68,33	48,95	31,48	24,71	23,84
Jiquiriçá	87,19	87,85	84,52	84,25	78,51	71,21	66,36	60,47
L Coutinho				73,90	75,95	65,44	53,17	46,07
Laje	88,47	86,87	85,99	84,97	81,03	78,99	73,89	72,61
.Lajedo Tabocal						49,18	43,11	38,00
Maracás	90,06	90,82	86,85	84,97	69,64	55,09	41,56	28,06
Milagres				43,54	34,21	22,56	22,44	24,42
Mutuípe	89,02	87,38	86,91	82,10	74,45	66,12	56,09	54,97
Nova Itarana				86,54	83,16	70,46	62,12	63,48
Planaltino				80,45	82,24	77,01	62,45	58,74
Santa Inês	79,55	81,71	71,82	28,03	20,34	9,94	5,92	8,19
São M Matas	90,42	89,04	87,88	87,52	84,46	78,09	72,34	67,74
Ubaíra	88,43	80,24	80,53	76,18	72,25	65,95	61,11	55,33
TOTAL	85,59	83,73	80,13	74,91	65,11	54,76	45,74	42,11

Fonte: Censo Populacional 1940-2010 *apud* NEQA – IF Baiano/CNPq.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço

Entre 1960 e 1970, sete novos municípios são formados, todos entre os anos de 1961 e 1962. Em 1961, surge o município de Milagres a partir do desmembramento de Brejões, enquanto que, em 1962, são formados os seguintes municípios: Cravolândia e Irajuba a partir do desmembramento de Santa Inês; Nova Itarana a partir de outro desmembramento de Brejões; Elísio Medrado a partir do desmembramento de Amargosa;

Lafaiete Coutinho e Planaltino a partir do desmembramento de Maracás. Santa Inês registra, em 1970, a mudança mais profunda com relação a estrutura da sua população, passando a população urbana relativa de aproximadamente 28% para 72%. Esse fato se relaciona diretamente com a criação dos municípios de Cravolândia e Irajuba, antigas áreas do município de Santa Inês, onde se concentrava majoritariamente a população rural do município. Quando do desmembramento desses dois municípios, Santa Inês perde grande quantidade de habitantes de sua antiga zona rural. Para efeitos de comparação, as populações relativas rural e urbana se invertem no intervalo de 10 anos. No caso dos desmembramentos a partir de Amargosa e Maracás, a proporção entre as populações rural e urbana pouco se alteram.

Em 1970, apenas dois municípios – Milagres e Santa Inês - tinham população urbana relativa superior a 50%, já em 1980 são quatro - Itiruçu, Jaguaquara, Milagres e Santa Inês - evidenciando que esse movimento populacional continua a ganhar força. Em 1991, metade dos municípios – Amargosa, Cravolândia, Elísio Medrado, Irajuba, Jaguaquara, Lafaiete Coutinho, Maracás, Milagres, Nova Itarana e Santa Inês – apresenta encolhimento da população rural relativa em torno de 10% ou mais quando comparados com os dados de 1980. Santa Inês segue como o município que apresenta menor população rural, com menos de 10% da população vivendo no campo, enquanto que Laje é o município que apresenta maior população rural do Vale, com aproximadamente 79% da população total. Sete municípios -Amargosa, Cravolândia, Itiruçu, Jaguaquara, Lajedo do Tabocal, Milagres e Santa Inês - ou 35% do total possuem população urbana relativa superior a 50%.

É nas décadas de 1980 e de 1990 que o movimento populacional do campo em direção às cidades no Vale do Jiquiriçá atinge o seu auge. Em média, aproximadamente, em cada uma dessas décadas, a população rural do Vale do Jiquiriçá diminui em torno de 10%. Entre 1980 e 1991, a população rural relativa do Vale do Jiquiriçá diminuiu de aproximadamente 75% para 65%, enquanto que entre 1991 e 2000 reduziu de 65% para aproximadamente 55%.

Enquanto que em 1960, em média, tinha-se cerca de 80% da população somada dos municípios vivendo na zona rural, em 2000, 40 anos depois, eram aproximadamente 55%, redução média de aproximadamente 25% da população rural relativa, o que representaria redução em média de aproximadamente 6,25% da população rural relativa por década. Assim, esses 40 anos marcam o período de maior intensidade do movimento populacional do campo em direção às cidades no Vale do Jiquiriçá.

A década de 2010 continua a registrar aumento da população urbana de modo geral, mas não com a mesma intensidade daquela constatada em 2000. Dez municípios ou 50% do total – Amargosa, Cravolândia, Itaquara, Itiruçu, Jaguaquara, Lafaiete Coutinho, Lajedo do Tabocal, Maracás, Milagres e Santa Inês – ultrapassam a marca de 50% de população urbana relativa.

Salvo algumas exceções, quando se analisa o comportamento dos dados referentes à população rural e urbana entre 1940 e 2010, tem-se como tendência a diminuição da proporção da população rural quando comparada com a urbana, ainda que este movimento não seja homogêneo. Em suma, tem-se que entre 1940 e 2010, em média, a população rural relativa dos municípios que compõem o Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá caiu pela metade, já que em 1940 era de aproximadamente 85% e em 2010 reduz para cerca de 42%.

O movimento populacional constatado entre campo e cidade nos municípios que atualmente compõem o Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá está inserido num contexto nacional de redução das populações rurais, reflexo da negação de condições suficientes para a reprodução das populações camponesas, que acaba por expulsá-las das terras que ocupam, mesmo que de modo indireto, como nos casos em que a redução relativa da terra para o trabalho da família acontece por conta do crescimento familiar, o que induz muitas vezes a migração desses sujeitos para as cidades.

No Brasil, vários processos já referidos, sobretudo o monopólio da terra e a monocultura, promovem a expulsão da população do campo. No nosso caso, as dimensões são espantosas, dada a magnitude da população e a quantidade imensa de gente que se vê compelida a transladar-se. A população urbana salta de 12,8 milhões, em 1940, para 80,5 milhões, em 1980. Agora é de 110 milhões. A população rural perde substância porque passa, no mesmo período, de 28,3 milhões para 38,6 e é, agora, 35,8 milhões. Reduzindo-se, em números relativos, de 68,7% para 32,4% e para 24,4% do total. (Ribeiro, 1995, p.198)

Assim, a intensa mudança no perfil da população brasileira no prazo de algumas décadas é apontada pelo autor como consequência da estrutura da propriedade no país, altamente concentrada, mas também como resultado da economia agrária pautada pela produção de monoculturas. Nesse sentido, é necessário analisar outros dados a fim de melhor compreender os mecanismos que impulsionaram esse movimento populacional no atual Território de Identidade Vale do Jiquiriçá.

Na sequência, será analisada uma síntese da estrutura fundiária dos municípios que atualmente fazem parte do Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, a partir da análise dos dados dos Censos Agropecuários de 1996, 2006 e 2017.

1.3 A ESTRUTURA FUNDIÁRIA NO TERRITÓRIO DE IDENTIDADE DO VALE DO JIQUIRIÇÁ

O processo histórico de formação do Território de Identidade Vale do Jiquiriçá deixou grafado no espaço as marcas históricas das relações de poder que se conformaram, confirmando o processo de apropriação das terras e conformando uma estrutura de sociedade desigual. Os dados e informações expostas significam muito mais que simples números, pois remetem as relações sociais que aí vão sendo construídas. Enfatiza-se que a concentração de terra significa a concentração dos meios de produção, sendo a síntese de uma sociedade dividida em classes, pois

A propriedade da terra no capitalismo não é, como parece, apenas um dado, um número, um tamanho. A propriedade da terra é uma relação social. [...] É uma relação social no sentido que tem a relação social no capitalismo, como expressão de um processo que envolve trocas, mediações, contradições, articulações, conflitos, movimento, transformação. (Martins, 1981, p.169)

Nesse sentido, o objetivo de trazer os dados referentes a estrutura fundiária dos municípios do Território de Identidade Vale do Jiquiriçá é mostrar que o processo histórico de sua formação conforma a apropriação privada das terras que expressam, ainda que de forma velada, as relações de dominação e violência. Enquanto uma pequena quantidade de sujeitos e agentes se apropriam de extensas áreas de terra, a outra, mais numerosa, ou não tem direito a nenhum pedaço de terra ou tem direito a fragmentos de área que são insuficientes para permitir a reprodução da vida de uma forma digna.

Primeiramente, considera-se importante expor a extensão territorial dos municípios, pois é importante comparar a extensão de terra dos municípios e a quantidade de terra apropriada pelos estabelecimentos agropecuários. O Quadro 2 informa sobre a extensão territorial de cada município, separados em 2 grandes grupos: o primeiro composto por aqueles municípios com área territorial inferior ou igual a 500km²; o segundo composto pelos municípios com área territorial superior a 500km².

Quinze municípios, ou seja, 75% do total – Elísio Medrado, Cravolândia, São Miguel das Matas, Jiquiriçá, Mutuípe, Itiruçu, Itaquara, Santa Inês, Lajedo do Tabocal, Milagres, Amargosa, Laje, Irajuba, Nova Itarana e Lafaiete Coutinho – possuem extensão territorial inferior a 500km². Apesar da extensão territorial desses quinze municípios variar entre aproximadamente 179km² – caso de Elísio Medrado – e 498km² – caso de Lafaiete Coutinho - classifica-se as áreas desses municípios como sendo de pequena ou média extensão territorial, se comparado com os municípios de grande extensão territorial do Estado da Bahia, já que mais da metade dos municípios baianos apresentam área territorial superior a 500km² (IBGE, 2021).

Cinco municípios, ou seja, 25% do total – Brejões, Ubaíra, Jaguaquara, Planaltino e Maracás - possuem extensão territorial superior a 500km², sendo classificados como áreas de média a grande extensão territorial, destaque para Maracás, único município do Território de Identidade Vale do Jiquiriçá com extensão territorial superior a 1000km².

A partir da caracterização das extensões territoriais dos municípios, propõe-se fazer uma análise da estrutura fundiária dos mesmos. Analisar-se-á os dados da série histórica mais recente, restringindo a análise dos dados dos Censos Agropecuários de 1996, 2006 e 2017.

Quadro 2 – Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, Bahia: classificação por grupo segundo as extensões territoriais de cada um no ano de 2021

Grupos de Extensão territorial (km ²)	Município	Extensão territorial de cada município (km ²)
0-500	Elísio Medrado	179,33
	Cravolândia	182,59
	São Miguel das Matas	230,91
	Jiquiriçá	238,60
	Mutuípe	275,85
	Itiruçu	322,24
	Itaquara	344,09
	Santa Inês	379,27
	Lajedo do Tabocal	382,94
	Milagres	420,36
	Amargosa	431,66
	Laje	449,83
	Irajuba	459,05
	Nova Itarana	475,38
Lafaiete Coutinho	498,11	
501-1000	Brejões	518,57

	Ubaíra	659,14
	Jaguaquara	924,51
	Planaltino	955,45
Acima de 1000	Maracás	2413,27

Fonte: IBGE, 2021.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço

A partir da caracterização das extensões territoriais dos municípios, propõe-se fazer uma análise da estrutura fundiária dos mesmos. Analisar-se-á os dados da série histórica mais recente, restringindo a análise dos dados dos Censos Agropecuários de 1996, 2006 e 2017.

Centrou-se a análise nos dados dos Censos Agropecuários de 1996, 2006 e 2017. Como metodologia, as informações de cada ano foram sistematizadas em quatro grupos de área. Considerando que o módulo fiscal dos 20 municípios que compõem o Território de Identidade Vale do Jiquiriçá é de 35 hectares e que não se obteve acesso aos microdados, foram estabelecidos cortes aproximados para permitir uma análise mais aprofundada, tendo como referência a classificação utilizada pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA)⁸. Assim, no primeiro grupo os estabelecimentos com área entre 0 e 20 hectares, classificados como minifúndios, já que não alcançam o tamanho mínimo do módulo fiscal. No segundo grupo, estão os estabelecimentos com área entre 20 e 100 hectares, classificados como pequenas propriedades, pois correspondem a áreas equivalentes a 2 e 3 módulos fiscais, aproximadamente. No terceiro grupo constam os estabelecimentos com área entre 100 e 500 hectares, classificados como médias propriedades, embora parte destes superem 10 módulos fiscais (propriedades acima de 350 hectares), mas como a pretensão é de se ter uma dimensão relativa da estrutura fundiária, acredita-se ser esta uma opção metodológica aceitável na pretensão de uma aproximação da realidade. No quarto grupo foram considerados os estabelecimentos com área acima de 500 hectares, classificados como grandes propriedades, pois, ainda que de forma aproximada, superam os 15 módulos fiscais que caracterizam a grande propriedade. Houve algumas dificuldades em sistematiza-los, pois para os dados de 2006 referente ao tamanho dos estabelecimentos,

⁸Embora se utilize os dados do IBGE, que trabalha com estabelecimento, utiliza-se a classificação do INCRA que considera como minifúndio as propriedades cuja área é abaixo do módulo fiscal; como pequena propriedade entre 1 a 3 módulos fiscais aproximadamente; como média propriedade de 3 a 15 módulos fiscais aproximadamente; e como grande propriedade, extensões de terra superior a 15 módulos fiscais aproximadamente. Enfatiza-se, mais uma vez, que as metodologias utilizadas pelo INCRA e pelo IBGE divergem quanto ao levantamento e sistematização de dados.

para algumas propriedades, sobretudo daquelas classificadas com área superior a 500 hectares, foram omitidos o tamanho específico quando eram pouco numerosas a fim de preservar a identidade dos proprietários. Nesses casos, a metodologia adotada foi de considerar, para a área em que o estabelecimento estava classificado, o tamanho de área mínima. Assim, nos casos das classificações de grandes propriedades que não tinham sua área específica registrada, considerou-se o mínimo, ou seja, 500 hectares de tamanho a fim de reduzir as distorções nos números.

Para os dados referentes ao ano de 2006, um dos problemas que apareceram com a metodologia criada é a da classificação da área de alguns estabelecimentos em que os dados de área quando tem até dois registros de proprietário não são divulgados, para se manter o sigilo da informação, o que ocorre, na maioria das vezes no grupo de dos maiores estabelecimentos.

Em 1996, já se tinha a configuração territorial atual, com o Território de Identidade Vale do Jiquiriçá constituído em 20 municípios. De acordo com os dados da Tabela 2, seis municípios – Jaguaquara, Jiquiriçá, Laje, Maracás, Mutuípe e Ubaíra – possuem, cada um deles, mais de dois mil estabelecimentos agropecuários identificados, destaque para Ubaíra que ultrapassa a marca dos três mil estabelecimentos. Em três deles – Jaguaquara, Maracás e Ubaíra – a área de terra ocupada pela totalidade dos estabelecimentos agropecuários ultrapassa 70 mil hectares, ao passo que nos outros três – Jiquiriçá, Laje e Mutuípe – a soma da área ocupada pelos estabelecimentos agropecuários não ultrapassa a marca de 38 mil hectares. Destaca-se ainda que nos casos de Jaguaquara, Maracás e Ubaíra, esses municípios possuem extensão territorial superior a 500km² cada.

Ainda com relação aos dados da Tabela 2, de modo geral, cabe destacar que há predomínio em números de estabelecimentos classificados na faixa de área entre 0 e 20 hectares, sendo que em cinco municípios – Cravolândia, Lajedo do Tabocal, Nova Itarana, Planaltino e Santa Inês - esse grupo de estabelecimentos não supera a marca dos 50% do total de estabelecimentos. Apesar do grupo dos estabelecimentos classificados em minifúndios se constituírem na maioria dos estabelecimentos nos outros quinze municípios, em nenhum deles esse grupo alcança 50% do total da área ocupada pela totalidade dos estabelecimentos. Em apenas quatro municípios – Elísio Medrado, Jiquiriçá, Mutuípe e São Miguel das Matas – esse grupo de estabelecimentos ocupa mais do que 20% do total da área ocupada pelos estabelecimentos.

Em contrapartida, os estabelecimentos agropecuários classificados com área igual ou superior a 500 hectares ultrapassam a marca de 5% do total de estabelecimentos em apenas dois municípios – Planaltino e Santa Inês – sendo que em oito municípios – Brejões, Cravolândia, Irajuba, Maracás, Milagres, Nova Itarana, Planaltino e Santa Inês - ou em 40% deles, esse grupo alcança mais da de 50% do total das terras ocupadas pela totalidade dos estabelecimentos.

Ainda segundo os dados de 1996, mesmo quando se soma as áreas dos estabelecimentos classificados como minifúndios com aqueles classificados em pequenas propriedades por município, tem-se que em apenas cinco municípios – Elísio Medrado, Jiquiriçá, Laje, Mutuípe e São Miguel das Matas – essa área ultrapassa a metade das terras ocupadas pela totalidade dos estabelecimentos. Santa Inês apresenta o pior cenário, uma vez que a soma das áreas dos minifúndios e pequenas propriedades representam aproximadamente 6% da área total ocupada pelos estabelecimentos, ou seja, grandes e médias propriedades chegam a ocupar quase 95% da área total destinada aos estabelecimentos agropecuários. Outros seis municípios – Brejões, Cravolândia, Maracás, Milagres, Nova Itarana e Planaltino – apresentam situações semelhantes, pois a soma das áreas ocupadas por minifúndios e pequenas propriedades não ultrapassa 20% do total. Ressalta-se que desses seis municípios citados, três deles – Brejões, Maracás e Planaltino – possuem extensão territorial superior a 500km² cada.

Com relação aos municípios que compõem o recorte espacial desta dissertação, em Jiquiriçá e Mutuípe a proporção dos estabelecimentos classificados como minifúndios é significativa, superando a marca de 80% do total de estabelecimentos. Santa Inês, a exceção, é o município que, dentre os vinte, possui a menor proporção de minifúndios, representando apenas 18% do total dos estabelecimentos que somados ocupam uma área inferior a 1% da área total ocupada pelos estabelecimentos, enquanto que no outro extremo, a grande propriedade representa aproximadamente 18% do total de estabelecimentos, mas se apropriando de mais de 60% da área total ocupada pela soma do total de estabelecimentos, figurando, portanto, entre os três municípios – ao lado de Milagres e Planaltino – que apresentam mais de 60% da área total ocupada por estabelecimentos classificados com área igual ou superior a 500 hectares. Apesar da proporção do número de estabelecimentos classificados como minifúndios e latifúndios ser muito próxima, enquanto o primeiro grupo ocupa menos de 1% da área de terra destinadas aos estabelecimentos agropecuários, o segundo ocupa mais de 60%.

Tabela 2 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: estrutura Fundiária (1996)

MUNICÍPIOS	Total estabelecimentos		Grupos de área															
	N.	Área (ha)	+de 0 a menos de 20ha				De 20 a 100 ha				De 100 a 500 ha				Acima de 500ha			
			N.	%	Área (ha)	%	N.	%	Área (ha)	%	N.	%	Área (ha)	%	N.	%	Área (ha)	%
Amargosa	1.685	40.989	1.380	81,90	6.340	15,47	224	13,29	9.439	23,03	74	4,39	14.145	34,51	7	0,42	11.065	26,99
Brejões	1.096	43.279	859	78,37	2.612	6,04	161	14,69	6.027	13,92	57	5,2	11.912	27,52	19	1,73	22.728	52,51
Cravolândia	239	28.671	115	48,12	766	2,67	76	31,80	3.543	12,36	38	15,90	7.846	27,36	10	4,19	16.517	57,61
Elísio Medrado	1.162	18.212	986	84,86	3.939	21,62	133	11,44	5.691	31,25	41	3,52	7.403	40,65	2	0,17	1.178	6,47
Irajuba	757	31.449	594	78,47	2.180	6,92	111	14,67	4.984	15,85	35	8,33	5.578	17,74	17	2,24	17.636	56,08
Itaquara	546	18.086	379	69,41	1.655	9,15	113	20,70	3.686	20,38	48	8,79	9.264	51,22	6	0,18	3.482	19,25
Itiruçu	616	27.940	403	65,41	2.181	7,81	142	23,06	6.341	22,69	63	10,22	11.897	42,58	8	1,3	7.520	26,91
Jaguaquara	2.659	89.821	1.918	72,14	9.329	10,39	561	9,59	22.030	24,53	150	5,64	29.940	33,33	30	1	28.522	31,76
Jiquiriçá	2.009	21.089	1.770	88,10	6.764	32,08	203	10,11	7.847	37,21	36	1,79	6.478	30,72	0	0	0	0
L. Coutinho	378	28.394	192	50,79	1.844	6,49	121	32,01	4.751	16,73	50	13,23	9.588	33,77	15	3,97	12.210	43,00
Laje	2.219	37.428	1.878	84,64	8.904	23,79	280	12,62	11.430	30,54	54	2,43	11.547	30,85	7	0,32	5.547	14,82
Lajedo Tabocal	490	30.768	229	46,74	1.388	4,52	176	35,92	7.504	28,02	77	15,71	16.742	54,41	8	1,63	5.134	16,69
Maracás	2.346	219.608	1.229	52,39	7.973	3,64	697	29,71	30.138	13,72	324	13,81	67.380	30,69	96	4,09	114.118	51,97
Milagres	477	20.580	410	85,96	1.247	6,07	48	10,07	1.749	8,50	14	2,94	3.512	17,07	5	1,05	14.070	68,38
Mutuípe	2.899	23.340	2.641	91,10	10.568	45,28	238	8,21	9.217	39,49	19	0,66	2.682	11,50	1	0,03	871	3,73
Nova Itarana	349	43.381	156	44,70	1.258	2,91	123	35,24	5.921	13,65	54	15,48	13.329	30,73	16	4,59	22.874	52,72
Planaltino	791	117.685	356	45,00	2.032	1,73	266	33,62	11.802	10,03	124	15,67	24.714	21,00	45	5,69	79.138	67,24
Santa Inês	85	21.453	16	18,83	141	0,66	24	28,24	1.138	5,31	30	35,29	6.984	32,55	15	17,65	13.190	61,48
São Miguel das Matas	1.666	21.254	1.439	86,38	5.722	26,92	185	11,10	7.748	36,45	40	2,4	6.561	30,87	2	0,12	3.819	5,75
Ubaíra	3.599	73.082	3.100	86,13	12.695	17,36	333	9,25	13.367	18,29	143	3,98	26.896	36,80	23	0,64	20.125	27,55
TOTAL	26.068	956.509	20.050	76,91	89.538	9,36	4215	16,17	174.353	18,23	1471	5,64	294.398	30,78	332	1,27	399.744	41,79

Fonte: Censo Agropecuário, 1996 *apud* Grupo de Pesquisa GeografAR. Banco de Dados, 2022.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Como se observa na Tabela 2, em Jiquiriçá, não se tem registro de propriedades acima de 500ha, assim, a média propriedade cumpre a função da grande, uma vez que representa cerca de 1% das propriedades, mas que detém cerca de 30% do total das terras ocupadas pela soma de todos os estabelecimentos. Ou seja, quase 1/3 da área total ocupada pelo total de estabelecimentos deste grupo de área.

Em Mutuípe, a proporção de minifúndios é a maior dentre os 20 municípios, alcançando 93,08 e detendo 47,3% da área ocupada pelos estabelecimentos agropecuários. Apesar de ser o município que apresenta a maior proporção de terras destinadas a esse grupo, quando se analisa a distribuição pelos outros grupos se identifica apenas 1 estabelecimento classificado na faixa de área de 500 hectares ou mais, com 871 hectares de área e ocupando cerca de 3% da área total destinada aos estabelecimentos agropecuários. Constatou-se, assim, que neste município a grande propriedade não tem o mesmo peso do que aquele constatado nos municípios de Jiquiriçá e Santa Inês.

Em suma, os dados do Censo Agropecuário de 1996 revelam forte desigualdade do acesso à terra no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, pois apesar de haver uma ou outra exceção, predomina o fato de que poucas propriedades – médias e grandes – ocupam mais do que 50% do total das terras destinadas aos estabelecimentos agropecuários. A Tabela 3 torna mais evidente essa desigualdade.

Tabela 3 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: síntese dos dados da estrutura fundiária (1996)

1996	N.	%	Área (ha)	%	Área média (há)
+de 0 a menos de 20ha	20.050	76,91	89.538	9,38	4,47
De 20 a 100 hectares	4.215	16,17	174.353	18,23	41,36
De 100 a 500 ha	1.471	5,64	294.398	30,78	200,13
Acima de 500ha	332	1,27	399.744	41,79	1.204,09
TOTAL	26.068		956.509		

Fonte: Censo Agropecuário, 1996 *apud* Grupo de Pesquisa GeografAR. Banco de Dados, 2022. Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

As propriedades com área superior a 100 hectares não representam mais do que 7% do total de estabelecimentos, elas se apropriaram de mais de 70% do total da área ocupada pelo total de estabelecimentos, enquanto que minifúndios e pequenas propriedades, que são mais do que 90% do total de estabelecimentos dividem menos que 1/3 da área total ocupada pela soma de todos os estabelecimentos. Chama a atenção de

que a área média dos estabelecimentos classificados como minifúndios não atinge nem cinco hectares, enquanto que as pequenas propriedades têm área média aproximadamente dez vezes maior, ao passo que as médias propriedades têm área média cerca de 50 vezes maiores e as grandes propriedades, 300 vezes maior.

A Tabela 4 mostra os dados da estrutura fundiária do Território de Identidade Vale do Jiquiriçá recolhidos junto ao Censo Agropecuário de 2006. Cinco municípios – Amargosa, Jiquiriçá, Laje, Mutuípe e Ubaíra – possuem mais de dois mil estabelecimentos agropecuários em cada um deles, sendo que em Mutuípe e Ubaíra a quantidade de estabelecimentos ultrapassa a marca dos três mil. Jaguaquara, Maracás, Planaltino e Ubaíra são os municípios que apresentam as maiores extensões de área ocupadas pela totalidade dos estabelecimentos, superando a marca de 72 mil hectares, sendo que esses quatro municípios possuem extensão territorial superior a 500km² cada. Nesse sentido, os dados de 2006 apontam para diminuição na relação entre grande quantidade de estabelecimentos com grandes extensões de terra ocupada pela soma das áreas dos estabelecimentos de cada município, já que Amargosa, Jiquiriçá, Laje e Mutuípe não ultrapassam a casa dos 34 mil hectares ocupada pela soma de todos os estabelecimentos.

Identificou-se poucas mudanças no grupo de estabelecimentos classificados com área entre 0 e 20 hectares, sendo quatro os municípios – Lajedo do Tabocal, Maracás, Milagres e Santa Inês – que não atingem mais da metade do total dos estabelecimentos classificados como minifúndios. Ao se somar as áreas ocupadas pelos minifúndios e pequenas propriedades, tem-se que em quatro municípios – Jiquiriçá, Laje, Mutuípe e São Miguel das Matas – essa área ultrapassa a metade ocupada pelo total de estabelecimentos, um município a menos se comparado com os dados de 1996.

Tabela 4 – Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, Bahia: estrutura fundiária (2006)

MUNICÍPIOS	Total estabelecimentos		Grupos de área															
	número	Área (ha)	+de 0 a menos de 20ha				De 20 a 100 ha				De 100 a 500 ha				Acima de 500ha			
			N.	%	Área (ha)	%	N.	%	Área (ha)	%	N.	%	Área (ha)	%	n.	%	Área (ha)	%
Amargosa ¹	2.103	33.312	1.814	86,25	6.203	18,62	203	9,65	8.293	24,89	91	4,32	11.250	33,77	9	0,43	7.566	22,71
Brejões ²	684	33.156	556	88,75	1.819	5,48	75	10,97	3.136	9,45	33	4,82	7.712	23,25	18	2,64	20.489	61,79
Cravolândia ³	219	9.713	173	79,00	1.473	15,16	23	10,50	1.101	11,33	17	7,76	3.588	36,94	4	1,83	3.550	36,55
Elísio Medrado ⁴	1.336	20.101	1.170	87,59	3.474	17,28	115	8,61	4.923	24,49	67	3,45	8.704	43,30	2	0,14	3.000	14,92
Irajuba ⁵	648	32.778	447	68,99	2.131	6,5	145	22,38	6.002	18,31	39	6,02	7.732	23,58	13	2,01	16.470	50,24
Itaquara ⁶	824	27.051	666	80,82	1.876	6,93	88	10,68	3.883	14,35	56	6,55	13.704	50,65	10	1,21	7.588	28,05
Itiruçu ⁷	928	24.534	635	68,43	2.941	11,98	232	25,00	9.202	37,50	58	6,25	11.391	46,42	2	0,22	1.000	4,07
Jaguaquara	1.720	74.793	1.103	64,13	8.164	10,92	455	26,45	18.817	25,16	122	7,09	24.369	32,58	24	1,4	23.442	31,34
Jiquiriçá ⁸	2.601	18.355	2.428	93,35	6.657	36,26	142	5,46	5.314	28,95	25	0,97	5.384	29,33	2	0,08	1.000	5,44
L. Coutinho ⁹	387	26.485	229	59,17	1.070	4,04	76	19,64	3.486	13,16	55	14,21	11.497	43,41	15	3,88	10.432	39,38
Laje ¹⁰	2.938	35.004	2.612	88,90	9.537	27,24	245	8,33	9.928	28,36	52	1,77	10.985	31,38	4	0,13	4.500	12,85
Lajedo Tabocal	409	32.682	173	42,29	1.425	4,36	149	36,43	6.615	20,24	74	18,1	15.222	46,57	13	3,17	9.421	28,83
Maracás	1.727	166.968	743	43,03	4.820	2,89	567	32,83	26.810	16,06	269	15,58	55.681	33,35	78	4,51	79.656	47,71
Milagres ¹¹	81	14.701	35	43,21	334	2,27	26	32,10	1.163	7,9	13	16,05	2.810	19,11	6	7,4	10.394	70,7
Mutuípe	3.410	21.591	3.174	93,08	10.215	47,3	205	6,01	7.702	35,67	24	0,71	3.674	17,02	0	0	0	0
Nova Itarana	524	36.969	307	58,59	1.802	4,88	138	26,34	6.107	16,52	59	11,26	13.386	36,21	19	3,62	15.674	42,40
Planaltino	1.039	86.577	613	59,01	4.207	4,86	299	28,78	12.492	14,43	91	8,76	17.921	20,70	31	2,98	51.955	60,01
Santa Inês	173	33.312	61	35,26	212	0,64	31	17,92	1.428	4,29	39	22,54	9.726	29,20	21	12,14	21.944	65,87
São Miguel das Matas ¹²	1.195	17.094	1.029	86,12	4.291	25,10	128	10,71	5.273	30,84	34	2,84	6.530	38,20	2	0,17	1.000	5,85
Ubaíra	3.051	72.362	2.570	84,24	10.276	14,21	312	10,23	12.684	17,53	116	3,81	24.962	34,50	31	1,01	24.439	33,77
TOTAL	25.945	817.538	20.538	79,16	82.927	10,14	3654	14,08	154.359	18,88	1334	5,142	266.228	32,56	304	1,17	313.520	38,35

Fonte: Censo Agropecuário, 2006 *apud* Grupo de Pesquisa GeografAR. Banco de Dados, 2022.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

¹Para efeitos de classificação, arredondou-se para 2.500 hectares de área uma propriedade classificada com mais de 2.500 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

²Para efeitos de classificação, arredondou-se para 2.500 hectares de área uma propriedade classificada com mais de 2.500 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

³Para efeitos de classificação, arredondou-se para 1.000 hectares de área uma propriedade classificada entre 1.000 e 2.500 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

⁴Para efeitos de classificação, arredondou-se para 500 hectares de área uma propriedade classificada entre 500 e 1.000 hectares. Arredondou-se também outra classificada com área igual ou superior para 2500 hectares porque não foi divulgado os tamanhos específicos das áreas das propriedades.

⁵Para efeitos de classificação, arredondou-se para 2.500 hectares de área duas propriedades classificadas com área de 2.500 hectares ou mais porque não foi divulgado os tamanhos específicos das áreas das propriedades.

⁶Para efeitos de classificação, arredondou-se para 1.000 hectares de área uma propriedade classificada entre 1.000 e 2.500 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

⁷Para efeitos de classificação, arredondou-se para 500 hectares de área cada, duas propriedades classificadas entre 500 e 1.000 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

⁸Para efeitos de classificação, arredondou-se para 500 hectares de área cada, duas propriedades classificadas entre 500 e 1.000 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

⁹Para efeitos de classificação, arredondou-se para 1.000 hectares de área cada, duas propriedades classificadas entre 1.000 e 2.500 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

¹⁰Para efeitos de classificação, arredondou-se para 500 hectares de área cada, duas propriedades classificadas entre 500 e 1.000 hectares. Também se arredondou para 1000 hectares de área uma propriedade classificada entre 1000 e 2500 hectares. Do mesmo modo, arredondou-se para 2.500 hectares uma propriedade classificada com área igual ou superior a 2.500 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

¹¹ Para efeitos de classificação, arredondou-se para 2.500 hectares de área uma propriedade classificada com mais de 2.500 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

¹²Para efeitos de classificação, arredondou-se para 500 hectares de área cada, duas propriedades classificadas entre 500 e 1.000 hectares porque não foi divulgado o tamanho específico da área da propriedade.

O grupo de estabelecimentos classificados com área igual ou superior a 500 hectares alcança quase 6% do total de estabelecimentos apenas no município de São Miguel das Matas. Em contrapartida, cinco são os municípios – Brejões, Irajuba, Milagres, Planaltino e Santa Inês – que apresentam as grandes propriedades detendo mais de 50% do total da área destinada aos estabelecimentos agropecuários. Desses cinco municípios, dois deles – Brejões e Planaltino – possuem extensão territorial superior a 500km² cada.

As mudanças registradas em Santa Inês apresentam a maior variação no número de minifúndios entre 1996 e 2006, passando de 16 para 61 estabelecimentos, salto de 18 para 40% do total de estabelecimentos. Apesar do aumento da área absoluta ocupada, a área relativa quase não se altera, permanecendo em menos de 1% do total ocupado pela soma de todos os estabelecimentos. Ao se somar as áreas dos minifúndios e pequenas propriedades do município de Santa Inês, essa não ultrapassa a marca de 5% das terras ocupadas pelo total dos estabelecimentos, ou seja, permanece como o município que mantém a pior distribuição de terras do Vale do Jiquiriçá. Outros cinco municípios – Brejões, Lafaiete Coutinho, Maracás, Milagres e Planaltino – apresentam cenário parecido, com menos de 20% da área ocupada pelos minifúndios e pequenas propriedades. Desses cinco municípios, três – Brejões, Maracás e Planaltino – possuem extensão territorial superior a 500km² cada.

Ainda com relação a Santa Inês, entre 1996 e 2006 houve aumento significativo no número total de estabelecimentos, que passou de 85 para 152, bem como da área ocupada, que passou de aproximadamente 21 para 33 mil hectares. Com relação ao grupo classificado como pequena propriedade, embora se tenha registrado aumento significativo tanto no número de estabelecimentos quanto na quantidade de terra ocupada, a proporção de terra ocupada se manteve estável, não chegando nem a 1% do total de área ocupada. Já o grupo das grandes propriedades registrou aumento no número absoluto de estabelecimentos, passando de 15 para 21, enquanto a área ocupada por esse grupo saltou de aproximadamente 13 para 21 mil hectares, aumentando a proporção de área ocupada de 61 para aproximadamente 66%. Segundo os dados de 2006, o município de Santa Inês se caracteriza, portanto, por apresentar uma das mais profundas desigualdades no acesso à terra no Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá.

Em Jiquiriçá, a grande propriedade avançou, uma vez que em 1996 não havia sido registrado nenhuma grande propriedade, enquanto que em 2006 foi identificado a existência de duas que se apropriaram de cerca de 5% do total de terras ocupadas pelos

estabelecimentos. O grupo constituído pelas médias propriedades não registrou alterações significativas, continuando a representar cerca de 1% dos estabelecimentos e ocupando quase 1/3 do total de terras. O grupo dos estabelecimentos agropecuários classificados como pequenas propriedades sofreu pequena redução no número relativo de estabelecimentos e também na área ocupada. Por outro lado, houve pequeno aumento do número relativo de estabelecimentos classificados como minifúndio, bem como da área relativa ocupada por estes. Nesse sentido, aponta-se que parte das pequenas propriedades se fragmentam, resultando no aumento do número de minifúndios. Registrando aumento tanto na proporção de minifúndios quanto na das grandes propriedades, constata-se que houve, de certa forma, avanço no grau de concentração de terras no município de Jiquiriçá.

Em Mutuípe, foi identificado pequeno avanço tanto no número relativo de estabelecimentos agropecuários do grupo dos minifúndios quanto da área de terra relativa apropriada, ao passo que foi registrado pequeno decréscimo na quantidade relativa de número de estabelecimentos agropecuários classificados na faixa de área entre 20 e 100 hectares. O maior avanço registrado foi no grupo dos estabelecimentos agropecuários classificados entre 100 e 500 hectares, as médias propriedades, que apesar da quantidade relativa de estabelecimentos ter-se mantido inferior a 1% do total, houve aumento significativo na proporção da área ocupada por esse grupo de estabelecimentos, saltando de cerca de 10% em 1996 para aproximadamente 17% em 2006. Com relação ao grupo de estabelecimentos classificados na faixa de área igual ou superior a 500 hectares, houve redução de um estabelecimento identificado em 1996 para zero em 2006. Nesse sentido, pode-se dizer que em Mutuípe há uma redução na concentração de terras entre 1996 e 2006.

Em suma, de modo geral, os dados de 2006 apontam para relativa estabilidade na estrutura fundiária, sem grandes alterações, com exceção de alguns casos analisados. Dentre os municípios que compõem o recorte espacial estudado, Santa Inês é o que apresentou maiores modificações em sua estrutura fundiária, aumentando a desigualdade do acesso à terra.

A Tabela 5 mostra que, de forma geral, tem-se que aproximadamente 6% dos estabelecimentos ocupam aproximadamente 71% da área total ocupada pelos estabelecimentos, ao passo que cerca de 93% dos estabelecimentos ocupam 29% do total da área de terra destinada aos estabelecimentos agropecuários. Cabe destacar ainda que as pequenas propriedades (de 20 a 100 hectares) possuem, em média, área 10 vezes maior

que a área média dos minifúndios, enquanto as médias propriedades (de 100 a 500 hectares) são em média 50 vezes maior que os minifúndios, ao passo que as grandes propriedades (acima de 500 hectares) são em média 250 vezes maiores que os minifúndios. Nesse sentido, demonstra-se a dimensão da desigualdade do acesso à terra no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá.

Tabela 5 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: síntese dos dados da estrutura fundiária (2006)

2006	N.	%	Área (ha)	%	Área média (há)
+de 0 a menos de 20ha	20.538	79,16	82.927	10,14	4,03
De 20 a 100 hectares	3654	14,08	154.359	18,88	42,24
De 100 a 500 ha	1334	5,14	266.228	32,56	199,57
Acima de 500ha	304	1,17	313.520	38,35	1.031,31
TOTAL	25.945		817.034		

Fonte: Censo Agropecuário, 2006 *apud* Grupo de Pesquisa GeografAR. Banco de Dados, 2022.
Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Comparando os quadros síntese dos Censos de 1996 e de 2006, constata-se aumento no número absoluto e relativo de minifúndios, acompanhado de um ligeiro aumento na ocupação da área relativa, apesar de diminuição da área absoluta. Nos casos dos outros três grupos, todos acompanham a mesma tendência: pequena redução no número de estabelecimentos absoluto e relativo e redução na área absoluta e relativa ocupada por cada grupo, variando tal redução em torno de 0,5% para o grupo das pequenas propriedades, em torno de 2% para o grupo das médias propriedades e em torno de 3% para o grupo das grandes propriedades. Em suma, o cenário da desigualdade do acesso à terra pouco mudou entre 1996 e 2006.

Cinco municípios – Elísio Medrado, Jiquiriçá, Laje, Mutuípe, São Miguel das Matas – possuem mais da metade da área de terra ocupada pela soma das áreas dos minifúndios e pequenas propriedades. Em nenhum dos municípios o grupo de estabelecimentos classificados com área igual ou superior a 500 hectares alcança a marca de 5% do total de estabelecimentos. Mesmo assim, em quatro deles – Brejões, Irajuba, Milagres e Nova Itarana – as grandes propriedades ocupam mais de 50% da área destinada a totalidade dos estabelecimentos agropecuários.

A Tabela 6 mostra os dados do Censo Agropecuário de 2017, com aumento dos minifúndios no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, sendo que esse grupo de estabelecimentos supera 50% do total dos estabelecimentos em 19 dos 20 municípios – Maracás é a exceção - com 49,5% dos estabelecimentos agropecuários classificados na faixa de área de terra entre 0 e 20 hectares. Seis municípios – Amargosa, Jaguaquara, Jiquiriçá, Laje, Mutuípe e Ubaíra - possuem mais do que dois mil estabelecimentos agropecuários identificados, destaque para Laje, Mutuípe e Ubaíra que superam a quantia de três mil estabelecimentos. Já com relação a área ocupada pela soma dos estabelecimentos por município, em três deles – Jaguaquara, Planaltino e Ubaíra – essa área supera os 50 mil hectares, sendo esses três municípios também classificados com extensão territorial superior a 500km².

Mais uma vez se destaca-se o município de Santa Inês, que alcança em 2017 aproximadamente 74% dos estabelecimentos agropecuários classificados com área entre 0 e 20 hectares. Segundo os dados do Censo de 1996, esse grupo de estabelecimentos estava próximo a 18%, e o grupo das grandes propriedades também era próximo de 18, e nos dados de 2017 são aproximadamente 1%.

Jiquiriçá e Mutuípe apresentam um número ainda maior na proporção de minifúndios quando comparados com Santa Inês, já que os minifúndios são mais do que 90% do total de estabelecimentos.

Tabela 6 – Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, Bahia: estrutura fundiária (2017)

MUNICIPIOS	Total estabelecimentos		Grupos de área															
	N.	Área (ha)	+de 0 a menos de 20ha				De 20 a 100 hectares				De 100 a 500 há				Acima de 500ha			
			N.	%	Área (ha)	%	N.	%	Área (ha)	%	N.	%	Área (ha)	%	N.	%	Área (ha)	%
Amargosa	2.727	39.532	2.457	90,1	7.313	18,51	199	7,3	8.648	21,88	63	2,31	14.020	35,46	6	0,22	9.551	24,16
Brejões	1.428	38.899	1.273	89,14	3.388	8,7	87	6,09	3.646	9,37	48	3,36	10.991	28,25	20	1,4	20.874	53,66
Cravolândia	221	7.523	184	83,25	1.702	22,63	22	9,95	1.218	16,19	13	5,88	3.523	46,83	2	0,9	1.355	18,01
Elísio Medrado	1.266	12.739	1.144	90,37	3.025	23,76	90	7,11	4.083	32,05	29	2,29	5.631	44,2	0	0	0	0
Irajuba	442	28.862	282	63,79	2.136	7,39	123	27,82	5.486	19	27	6,11	5.698	19,75	10	2,26	15.542	53,84
Itaquara	586	20.645	466	79,52	2.093	10,14	78	13,31	3.647	17,66	35	5,97	8.504	41,19	7	1,19	6.401	31
Itiruçu	614	21.504	455	74,1	2.501	11,63	105	17,1	6.408	21,28	47	7,65	9.616	44,71	7	1,14	4.812	22,38
Jaguaquara	2.406	59.154	1.884	78,3	9.478	16,02	409	17	15.148	25,61	97	4,03	19.953	33,73	16	0,66	14.575	24,64
Jiquiriçá	2.462	18.253	2.297	93,3	7.301	39,99	136	5,53	5.040	27,62	28	1,14	5.869	32,15	1	0,04	500	2,66
L. Coutinho	562	22.047	387	68,86	1.849	8,38	105	18,69	4.659	21,13	53	9,43	10.933	49,59	6	1,07	4.606	20,89
Laje	3.942	38.162	3.679	93,34	11.204	29,34	197	5	7.988	20,93	57	1,45	12.167	31,88	7	0,18	6.803	17,83
Lajedo Tabocal	915	24.842	681	74,44	2.868	11,55	171	18,69	7.312	29,43	58	6,34	11.510	46,33	4	0	3.152	12,69
Maracás	1.465	132.030	724	49,43	4.348	3,29	485	33,1	22.252	16,85	198	13,51	40.823	30,92	51	3,48	64.607	48,93
Milagres	267	23.154	181	67,78	750	3,23	52	19,48	2.030	8,77	21	7,87	4.322	18,66	12	4,49	16.052	69,33
Mutuípe	3.782	24.053	3.556	94,02	11.159	46,39	197	5,21	7.677	31,91	27	0,71	4.673	19,43	1	0,03	544	2,26
Planaltino	961	77.114	608	63,28	5.820	7,56	286	29,76	11.653	15,11	52	5,41	9.164	14,25	15	1,56	50.477	65,46
Nova Itarana	647	33.023	422	65,23	2.118	6,41	155	23,96	6.959	21,08	53	8,19	12.339	37,37	14	2,16	11.607	35,15
Santa Inês	145	7.445	107	73,81	800	10,74	18	12,42	1.887	11,29	18	12,42	4.081	54,81	2	1,38	1.724	23,15
São M. das	1.981	18.066	1.817	91,72	5.615	31,08	134	6,76	6.086	33,69	26	1,31	5.133	28,41	2	0,1	1.232	6,82
Ubaíra	3.045	50.376	2.679	87,97	9.546	18,95	259	8,5	10.618	21,08	93	3,05	18.942	37,61	11	1,36	11.270	22,37
TOTAL	29.864	697.423	25.283	84,66	95.014	13,62	3.308	11,08	142.445	20,42	1043	3,492	217.892	31,24	194	0,65	245.184	35,16

Fonte: Censo Agropecuário, 2017 *apud* Grupo de Pesquisa GeografAR. Banco de Dados, 2022.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

A Tabela 7, de modo geral, registra-se que os minifúndios e pequenas propriedades representam 95,74% do total de estabelecimentos agropecuários, ocupando aproximadamente 34% da área destinada aos estabelecimentos. Médias e grandes propriedades são aproximadamente 4% dos estabelecimentos, mas ocupam cerca de 66% do total da área destinada aos estabelecimentos.

Tabela 7 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: síntese dos dados da estrutura fundiária (2017)

2017	N.	%	Área (ha)	%	Área média (há)
+de 0 a menos de 20ha	25.283	84,66	95.014	13,62	3,75
De 20 a 100 hectares	3308	11,08	142.445	20,42	43,06
De 100 a 500 ha	1043	3,492	217.892	31,24	208,90
Acima de 500ha	194	0,65	245.184	35,16	1.263,83
TOTAL	29.828		700.535		

Fonte: Censo Agropecuário, 2017 *apud* Grupo de Pesquisa GeografAR. Banco de Dados, 2022.
Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Comparando os dados do Censo de 2006 com o de 2017, tem-se aumento significativo no número absoluto – aumento de mais de cinco mil novos estabelecimentos - e relativo – crescimento de cerca de 5% no total de minifúndios – embora a área ocupada tenha crescido apenas 3%, o que fez com que a área média dos estabelecimentos desse grupo fosse reduzida para aproximadamente 3,75 hectares. No sentido oposto, as pequenas, médias e grandes propriedades apresentam redução nos números absolutos e relativos com relação ao número de estabelecimentos, acompanhado de redução na área ocupada por cada grupo, mas não na mesma proporção do que a diminuição do número de estabelecimentos. Assim, a área média das propriedades desses três grupos aumentou, sobretudo no grupo das grandes propriedades, onde a área média passou de aproximadamente 1.031 para 1.263 hectares.

De forma geral, os dados apontam que, entre 1996 e 2017, houve aumento na proporção de minifúndios em relação a totalidade dos estabelecimentos agropecuários, com incremento relativo de aproximadamente 8%, embora a área ocupada por esse grupo tenha crescido relativamente apenas 4%. No outro extremo, em termos relativos, as grandes propriedades sofreram redução de aproximadamente 50%, passando de aproximadamente 1,3% dos estabelecimentos em 1996 para 0,65% em 2017, embora a

área relativa ocupada por esse grupo tenha reduzido aproximadamente 7%. A área total ocupada dessa soma das áreas dos estabelecimentos de todos os municípios encolheu: em 1996 era superior a 950 mil hectares, em 2006 de aproximadamente 800 mil hectares e em 2017 de 700 mil hectares, um encolhimento de cerca de 250 mil hectares em 20 anos.

Os estabelecimentos classificados com área entre 100 e 500 hectares apresentam redução na proporção de estabelecimentos nos três municípios estudados, embora a área relativa ocupada tenha aumentado. Em Santa Inês é onde o aumento da área ocupada é mais expressivo, saltando de aproximadamente 32,5% em 1996 para aproximadamente 55% em 2017 da área total ocupada por esse grupo de estabelecimentos. Como tendência geral, os estabelecimentos classificados com área entre 100 e 500 hectares tiveram seu número proporcional reduzido, enquanto que a área ocupada foi aumentada, o que revela aumento médio do tamanho das propriedades classificadas nessa faixa de área. Já os estabelecimentos classificados com área igual a 500 ou acima de 500 hectares, tiveram o número de estabelecimentos aumentado em Jiquiriçá, sem alteração em Mutuípe e reduzidos em Santa Inês. Em Santa Inês, apesar da forte redução do número de estabelecimentos classificados nesta faixa de área, a área ocupada por estes aumentou de 5,97 em 1996 para aproximadamente 22% em 2017. Ou seja, médias e grandes propriedades em Santa Inês, que não alcançam 15% do total de estabelecimentos, ocupam mais de 75% da área total destinada aos estabelecimentos agropecuários.

Portanto, a análise dos dados referentes a estrutura fundiária dos municípios do Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá apontam para uma diminuição da área média dos minifúndios e para expansão da área média dos estabelecimentos classificados entre 20 e 100 hectares; entre 100 e 500 hectares; e igual ou acima de 500 hectares, uma vez que a redução do número de estabelecimentos constatados nessas três faixas de área não é acompanhada de proporcional redução da área ocupada pelos grupos de classificação dos estabelecimentos.

Os estabelecimentos classificados com área entre 20 e 100 hectares diminuem em proporção com relação ao número de estabelecimentos e também em área ocupada. Os dados de 1996 revelam que os estabelecimentos dessa faixa de área correspondiam a cerca de 19% do total de estabelecimentos, ocupando 21% da área total. Em 2006, eram 18% e ocupavam 19% da área, mas em 2017, representavam 14% do total de estabelecimentos e ocupavam 21% da área total, o que evidencia expansão das áreas dos estabelecimentos classificados nessa faixa de área.

Sobre os dados referentes ao grupo de estabelecimentos classificado entre 100 e 500 hectares, em 1996 ele representava, em média 9%, do total de estabelecimentos, ocupando cerca de 31% da área total, proporção que se mantém para 2006. Já em 2017, esse grupo representa 5% do total de estabelecimentos e ocupa aproximadamente uma 34% da área total. Enquanto isso, o grupo de estabelecimentos classificados com área igual ou superior a 500 hectares representava em 1996 cerca de 2% do total de estabelecimentos, ocupando também aproximadamente 34% da área total, proporção que se mantém para 2006. Em 2017, as propriedades classificadas nessa faixa de área passam a representar cerca de 1% do total de propriedades, mas ocupam quase 1/3 das terras.

Por mais limitações e distorções que os dados possam apresentar, inclusive por variação na metodologia do próprio Censo Agropecuário entre uma década e outra, entende-se que eles evidenciam, ainda que relativamente, um movimento de expansão da área ocupada pelas grandes propriedades, inclusive aumentando de modo geral, o tamanho das propriedades, uma vez que se constata forte redução no número de propriedades classificadas acima de 500 hectares. No outro extremo, constata-se expansão dos minifúndios, que chegam na atualidade a representar, em média, quase 80% do total de estabelecimentos da região.

Considera-se, portanto, que há necessidade de se relativizar a grande propriedade, tendo que adequá-la ao cenário do Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá. Nesse sentido, ao se constatar que aproximadamente 80% dos estabelecimentos agropecuários da região alcança 20 hectares de área, mesmo o módulo fiscal sendo de 35 hectares, cabe considerar que as propriedades pelo menos cinco vezes maiores, acima de 100 hectares, ou seja, segundo a Tabela 7, aproximadamente 4% dos estabelecimentos agropecuários, poderiam ser enquadradas como extensões de terra que estão bem acima da média.

A diminuição da proporção de estabelecimentos considerados aqui como pequenas propriedades, classificados com área entre 20 e 100 hectares, o aumento dos minifúndios classificados com área inferior a 20 hectares, bem como a expansão das médias e grandes propriedades, tanto em número de estabelecimentos como em área ocupada, permite inferir que nesse processo a pequena propriedade vai sendo espremida pelas médias e grandes e que parte daquelas são transformadas em minifúndios. Nesse processo de diminuição das áreas médias daqueles estabelecimentos que já não possuem a quantidade de terra necessária para sustentar uma família, fica mais árdua e incerta a reprodução da vida dos camponeses de forma autônoma, passando a depender cada vez

mais da venda da sua força de trabalho, conduzindo-os a um enquadramento das relações de trabalho capitalistas.

O Índice de Gini⁹, responsável por medir a concentração de renda, também aumentou na média no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá entre 1996 e 2010, como mostra a Tabela 8.

Tabela 8 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Índice de Gini de 1996, 2006 e 2017

MUNICÍPIOS	1996	2006	2017
Amargosa	0,813	0,837	0,862
Brejões	0,887	0,907	0,911
Cravolândia	0,808	0,796	0,728
Elísio Medrado	0,778	0,849	0,830
Irajuba	0,874	0,846	0,816
Itaquara	0,788	0,867	0,838
Itiruçu	0,770	0,731	0,783
Jaguaquara	0,801	0,752	0,782
Jiquiriçá	0,734	0,783	0,747
L Coutinho	0,730	0,793	0,792
Laje	0,762	0,817	0,809
.Lajedo Tabocal	0,691	0,683	0,787
Maracás	0,796	0,766	0,788
Milagres	0,935	0,795	0,878
Mutuípe	0,673	0,709	0,720
Nova Itarana	0,783	0,786	0,802
Planaltino	0,834	0,839	0,839
Santa Inês	0,609	0,758	0,774
São M Matas	0,750	0,767	0,791
Ubaíra	0,818	0,847	0,828
Média	0,782	0,796	0,805

Fonte: Censo Agropecuário 1996, 2006, 2017 *apud* GeografAR. Banco de Dados, 2023. Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

A média entre os 20 municípios para o período de 1996 e 2017 aumentou, evidenciando que a concentração da terra se aprofundou no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, passando de 0,782 em 1996 para 0,796 em 2006 e para 0,805 em 2017 [forte

⁹ O Índice de Gini foi criado, em 1912, pelo estatístico, demógrafo e sociólogo italiano Conrado Gini (1884–1965). Equivale à medida do grau de concentração ou desigualdade de distribuição, nesse caso, a terra. O valor do coeficiente de Gini oscila entre 0 e 1. Quanto mais próximo do zero, menor é o grau de concentração e quanto mais próximo do valor 1, maior é o grau de concentração (FREITAS, 2009)

a muito forte]. Em seis municípios – Amargosa, Brejões, Mutuípe, Nova Itarana, Santa Inês e São Miguel das Matas – o aumento na concentração de terras foi progressivo, ao passo que em dois municípios – Cravolândia e Irajuba – houve regressiva redução na concentração de terras. Em outros seis municípios – Elísio Medrado, Itaquara, Jiquiriçá, Lafaiete Coutinho, Laje e Ubaíra – houve aumento na concentração de terras entre 1996 e 2006 e redução entre 2006 e 2017, enquanto que em outros cinco municípios – Itiruçu, Jaguaquara, Lajedo do Tabocal, Maracás e Milagres – ocorreu o contrário: redução na concentração de terras entre 1996 e 2006 e aumento entre 2006 e 2017. Em Planaltino, houve aumento na concentração de terras entre 1996 e 2006, e para o período posterior não houve alteração. Cada município apresenta uma situação particular, sendo que em alguns casos há aumento da concentração de terras progressiva entre 1996 e 2017, mas há casos em que há certa oscilação, reduzindo de 1996 para 2006 para posterior aumento de 2006 para 2017 e há também casos em que há aumento para posterior redução.

Identificou-se variadas Formas de Acesso à Terra (FATs) no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, como Acampamentos, Comunidades Negras Rurais e Quilombolas, Projetos de Assentamento de Reforma Agrária, Projetos Créditos Fundiários e Programa Cédula da Terra, demonstrados nos Quadros 3 e 4 e nas Tabelas 9, 10 e 11.

O Quadro 3 revela que foram identificados um total de 12 Acampamentos até 2010, distribuídos irregularmente por sete municípios – Cravolândia, Itaquara, Jaguaquara, Lafaiete Coutinho, Maracás, Planaltino e Santa Inês. Destaque para Jaguaquara e Santa Inês – com três acampamentos cada – e Maracás – com dois Acampamentos. Dentre os Acampamentos identificados, destaca-se o Três Morros, localizado em Lafaiete Coutinho, com 500 famílias acampadas em 2010, o Chico Mendes, localizado em Cravolândia, com 250 famílias acampadas em 2010 e o Acampamento Santa Luzia, localizado em Planaltino, com 166 famílias acampadas até 2010. Somando as famílias acampadas nos 12 acampamentos identificados, tem-se um total de 1.428 famílias acampadas no ano de 2010.

Quadro 3. Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Acampamentos Identificados em 2010

Município	Acampamento	Nº Famílias
Cravolândia	Chico Mendes	250
Itaquara	Futuro do Amanhã	37
Jaguaquara	Jerusalém	86
Jaguaquara	Deus é Paz e Amor	41
Jaguaquara	Poder Divino	60
Lafaiete Coutinho	Três Morros	500
Maracás	Cumbe	52
Maracás	Luiz Inácio Lula da Silva	75
Planaltino	Santa Luzia	166
Santa Inês	Hermes de Cayres	48
Santa Inês	Natur de Assis	68
Santa Inês	Raimundo Almeida Araújo	45
Total	12	1.428

Fonte: INCRA, MST, FETAG, CETA e CPT (dados dezembro/2010) *apud* GeografAR.

O Quadro 4 mostra as Comunidades Negras Rurais e Quilombolas identificadas no Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá. No total foram identificadas seis Comunidades, duas localizadas no município de Itaquara – Novo Horizonte e Piabinha – e quatro no município de Milagres – Cariri, Gameleira, Lagoa Dois Irmãos e Laje de Pedra.

Quadro 4. Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Comunidades Negras Rurais e Quilombolas Identificadas em 2010

Município	Comunidade
Itaquara	Novo Horizonte
Itaquara	Piabinha
Milagres	Cariri
Milagres	Gameleira
Milagres	Lagoa Dois Irmãos
Milagres	Laje de Pedra
TOTAL	6

Fonte: INCRA, CDA, CPP e CPT (dados/dez 2010) *apud* Projeto GeografAR, 2011.

Nos últimos anos do século XX e nos primeiros do século XXI, em alguns municípios do Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, registra-se a implementação de Projetos de Assentamentos de Reforma Agrária. A Tabela 9 mostra que num período de 11 anos, entre 1998 e 2009, 18 Projetos de Assentamentos de Reforma Agrária foram criados, ocupando aproximadamente 46.500 hectares e assentando mais de 1.600 famílias em 9 municípios.

Destaca-se os Projetos de Assentamento São Diogo, em Planaltino, com mais de 180 famílias assentadas; Palestina em Cravolândia, com 180 famílias assentadas; e o Reunidas Santa Luzia e Outras, em Lajedo do Tabocal, com 160 famílias assentadas. Somados, esses três Assentamentos foram responsáveis por assentar 524 famílias, aproximadamente metade do total de famílias assentadas nos 16 Assentamentos identificados.

Tabela 9 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia: Projetos de Assentamentos de Reforma Agrária Implantados entre 1998 e 2010

Município	Projeto de Assentamento	Famílias assentadas	Área(ha)	Ato de criação
Cravolândia	Palestina	180	4.327,45	30/12/1998
Irajuba	Ipauate	62	1.359,88	10/09/2004
Irajuba	Pedraão	26	1.273,77	13/01/2005
Jaguaquara	Lagoa dos Patos/Wilson Furtado	69	1.783,94	04/12/2002
Jaguaquara	Assembléia	35	848,56	13/04/2004
Jaguaquara	Santa Domenica	33	1.282,38	25/07/2005
Jaguaquara	Baixa Alegre	34	1.236,21	24/11/2009
Lajedo Tabocal	Pedra Grande	25	798,43	04/10/2005
Lajedo Tabocal	Reunidas Santa Luzia e Outras	160	3.243,71	25/09/2006
Maracás	Khaeta	63	2.035,67	26/04/2004
Planaltino	São Diogo	184	4.441,76	12/04/2000
Planaltino	Lagoa da Onça	39	740,72	01/04/2004
Santa Inês	Itatiaia	39	991,04	20/12/2004
Santa Inês	São Paulo	24	728,93	01/08/2005
Santa Inês	Rancho Alegre	60	1.763,55	05/05/2005
Ubaíra	Jequiriça	61	1.108,64	23/04/2004
Total	16	1.094	27.964,64	-

Fonte: INCRA/BA (dados dez/2010) *apud* Geografar, 2011.

Elaboração: Grupos de pesquisa Geoter/IFBaiano e Neqa/CNPq/IFBaiano.

Não se identificou Projetos de Assentamentos em Jiquiriçá e Mutuípe. Santa Inês possui três Projetos de Assentamento identificados – Itatiaia, São Paulo e Rancho Alegre – tendo sido criados num intervalo de tempo de aproximadamente seis meses – entre dezembro de 2004 e maio de 2005 - e que somados assentaram um total de 123 famílias numa área total de aproximadamente 3.483 hectares. Assim, o crescimento da população rural relativa no município de Santa Inês – que passou de 5,92 em 2000 para 8,19 em 2010 – está atrelado com a criação dos Projetos de Assentamento de Reforma Agrária nesse município.

Os dados sobre os Projetos de Assentamento de Reforma Agrária sugerem que a demanda por terra existe e que a ação do Estado no sentido de democratizar o acesso à terra é de suma importância. Esses Projetos criam as condições necessárias para que parte da população, sobretudo aquela em condições de alta vulnerabilidade, reproduza sua vida com condições dignas.

Identificou-se, também, a implantação de Projetos Créditos Fundiários no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá entre 2002 e 2010, como demonstra a Tabela 10.

Tabela 10. Projetos Créditos Fundiários implantados no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Bahia (2002 -2010)

Município	Associação	Imóvel	Área (ha)	N ^a Famílias	SAT ¹	SIC ²
Itaquara	Califórnia	Faz. Califórnia	396,00	30	29/11/2004	10/05/2005
Jaguaquara	Serra Dourada	Faz. Baixão	499,00	35	22/07/2002	17/10/2002
Jaguaquara	Três Riachos	Faz. Lagoa Dantas	525,00	35	30/07/2002	17/10/2002
Maracás	Pindobeira	Faz. Califórnia	250,00	30	26/10/2005	22/11/2005
Ubaíra	Pequenos Produtores Rurais de Brejões	Faz. Petropolis	366,00	35	31/07/2002	22/10/2002
Total	5		2.036,00	165		

¹ SAT - Subprojeto de Aquisição de Terra. Após a vistoria do CDA e comprovação da CAR, é elaborado o SAT onde é analisada a relação das culturas, capacidade de pagamento e custo por família.

² SIC - Subprojeto de Investimentos Comunitário. Após o encaminhamento do SAT ao Banco do Nordeste é feito o levantamento cadastral e os recursos são liberados para o proprietário. A associação assume a propriedade com o aval dos sócios, sendo assim elaborado o SIC.

Fonte: CAR (dados dez/2010) *apud* GeografAR, 2011.

No total foram identificados cinco Projetos Créditos Fundiários, um em Itaquara – Associação Califórnia -, dois em Jaguaquara – Associação Serra Dourada e Associação

Três Riachos – um em Maracás – Associação Pindobeira – e um em Ubaíra – Associação Pequenos Produtores Rurais de Brejões. Cada um deles tem entre 30 e 35 famílias assentadas, totalizando 165 famílias assentadas, num total de aproximadamente dois mil hectares.

Por fim, identificou-se dois Programas Cédulas da Terra implantados no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, como demonstrado na Tabela 11.

Tabela 11. Programa Cédula da Terra implantados no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá. Bahia. (1997-2002)

Município	Associação	Imóvel	Área (ha)	Nª Famílias	SAT ¹	SIC ²
Brejões	Pequenos Produtores Rurais Br. Raimundo Cardoso	Faz. Bela Vista	809,4	25	26/03/2002	25/06/2002
Maracás	Trabalhadores Rurais do Boqueirão	Faz. Beira Alta	400,0	30	15/02/2001	27/12/2000
Total	2		1.209,4	55		

¹ SAT - Subprojeto de Aquisição de Terra. Após a vistoria do CDA e comprovação da CAR, é elaborado o SAT onde é analisada a relação das culturas, capacidade de pagamento e custo por família.

² SIC - Subprojeto de Investimentos Comunitário. Após o encaminhamento do SAT ao Banco do Nordeste é feito o levantamento cadastral e os recursos são liberados para o proprietário. A associação assume a propriedade com o aval dos sócios e é elaborado o SIC.

Fonte: CAR (dados de 2002) *apud* GeograAR, 2002.

Essa variedade de Formas de Acesso à Terra identificadas contribui para revelar que a demanda por acesso à terra é uma realidade no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá. Em 12 municípios – Brejões, Cravolândia, Irajuba, Itaquara, Jaguaquara, Lafaiete Coutinho, Lajedo do Tabocal, Maracás, Milagres, Planaltino, Santa Inês e Ubaíra – foi encontrada pelo menos uma das Formas de Acesso à Terra mostradas nos Quadros 3 e 4 e nas Tabelas 9, 10 e 11. Ressalta-se que dentre os municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, foram identificadas duas Formas de Acesso a Terra em Santa Inês, onde se identificou três Acampamentos – Hermes de Caires, Natur de Assis e Raimundo Almeida Araújo – além de três Projetos de Assentamento de Reforma Agrária – Itatiaia, São Paulo e Rancho Alegre.

No item 1.4 será discutido a situação de vulnerabilidade social dos municípios do Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, através da análise de dados do Índice de Vulnerabilidade Social (IVS).

1.4 O ÍNDICE DE VULNERABILIDADE SOCIAL NO TERRITÓRIO DE IDENTIDADE VALE DO JIQUIRIÇÁ

Com o intuito de se ter mais uma dimensão da exclusão e vulnerabilidade da população da região do Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, considera-se importante fazer uma análise do Índice de Vulnerabilidade Social dos municípios que fazem parte desse território. O IVS pretende ser um material complementar ao IDH e auxiliar na formulação de políticas públicas para combater a exclusão e a vulnerabilidade social. Assim,

[...] a definição de vulnerabilidade social em que este IVS se ancora diz respeito, precisamente, ao acesso, à ausência ou à insuficiência de tais ativos, constituindo-se, assim, num instrumento de identificação das falhas de oferta de bens e serviços públicos no território nacional. (IPEA, 2015, p.13).

Nesse sentido, os ativos que medem a exclusão e vulnerabilidade são I - infraestrutura urbana; II - capital humano, III -da renda e trabalho. A partir desses três ativos foi produzida uma média aritmética com a intenção de se ter uma dimensão da exclusão e vulnerabilidade geral das populações por município. Através do IVS se classifica os territórios municipais por cinco categorias: i) 0 – 0,200 vulnerabilidade muito baixa; ii) 0,200 – 0,300 vulnerabilidade baixa; iii) 0,300 – 0,400 vulnerabilidade média; iv) 0,400 – 0,500 vulnerabilidade alta; v) 0,500 – 1,000 vulnerabilidade muito alta. Com base nos dados dos anos de 2000 e 2010, é possível fazer uma comparação entre as décadas e ver a evolução dos municípios no que diz respeito a vulnerabilidade e exclusão social.

O Quadro 5 indica a situação de vulnerabilidade geral dos municípios que compõem o Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá para os anos de 2000 e 2010.

De modo geral, observa-se melhora nos indicadores que, em média, reduziram de 0,604 em 2000 para 0,468 em 2010, mudando a classificação geral do Território de vulnerabilidade muito alta para vulnerabilidade alta. Constata-se que a situação dos municípios em 2010, com exceção aos casos de Amargosa, Elísio Medrado e São Miguel das Matas, se classificava entre alta e muito alta vulnerabilidade social. Ainda que entre 2000 e 2010 tenha-se observado melhora no indicador geral do IVS para todos os municípios desse território, persiste um quadro de alta vulnerabilidade social no Território

de Identidade do Vale do Jiquiriçá. Para o ano de 2000, a maior vulnerabilidade social registrada foi em Nova Itarana e a menor em Mutuípe, enquanto que em 2010 a mais alta permaneceu em Nova Itarana, ao passo que a menor foi registrada em São Miguel das Matas. Com relação aos três municípios que compõem o recorte espacial deste trabalho, em Jiquiriçá apresentou melhora no indicador, mudando sua classificação de vulnerabilidade alta para média – saindo de 0,541 em 2000 para 0,403 em 2010. Mutuípe apresentou melhora no indicador, passando de 0,477 para 0,402, mas não mudou de grupo, permanecendo com uma situação de média vulnerabilidade. Santa Inês, em 2000, se classificava no grupo de vulnerabilidade muito alta em 2000, com indicador de 0,625, já em 2010 estava classificado no grupo de média vulnerabilidade, com indicador de 0,490, ainda próxima do grupo de vulnerabilidade alta.

Quadro 5 – Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, Bahia: Índice de Vulnerabilidade Social Geral (IVS) em 2000 e 2010

MUNICÍPIOS	IVS	
	2000	2010
Amargosa (BA)	0,490	0,385
Brejões (BA)	0,565	0,511
Cravolândia (BA)	0,591	0,454
Elísio Medrado (BA)	0,540	0,358
Irajuba (BA)	0,696	0,528
Itaquara (BA)	0,617	0,557
Itiruçu (BA)	0,635	0,449
Jaguaquara (BA)	0,659	0,483
Jiquiriçá (BA)	0,541	0,403
Lafaiete Coutinho (BA)	0,633	0,490
Laje (BA)	0,548	0,417
Lajedo do Tabocal (BA)	0,626	0,475
Maracás (BA)	0,677	0,505
Milagres (BA)	0,631	0,450
Mutuípe (BA)	0,477	0,402
Nova Itarana (BA)	0,731	0,604
Planaltino (BA)	0,727	0,560
Santa Inês (BA)	0,625	0,490
São Miguel das Matas (BA)	0,522	0,379
Ubaíra (BA)	0,559	0,460
MÉDIA	0,604	0,468

i) 0 – 0,200 vulnerabilidade muito baixa; ii) 0,200 – 0,300 vulnerabilidade baixa; iii) 0,300 – 0,400 vulnerabilidade média; iv) 0,400 – 0,500 vulnerabilidade alta; v) 0,500 – 1,000 vulnerabilidade muito alta.

Fonte: IPEA, 2015.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Com relação às três dimensões que substanciam o IVS, acredita-se ser importante fazer uma análise específica do IVS infraestrutura urbana. O Quadro 6 mostra o IVS de infraestrutura urbana para os municípios do Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, sendo mensurado: i) percentual de pessoas em domicílio com abastecimento de água e esgotamento sanitário inadequados; ii) percentual da população que vive em domicílios urbanos sem serviço de coleta de lixo; iii) percentual de pessoas que vivem em domicílios com renda per capita inferior a meio salário-mínimo; iv) pessoas que gastam mais de uma hora até o trabalho e que retornam diariamente do para suas residências.

De maneira geral, constata-se melhora da infraestrutura urbana entre os anos de 2000 e 2010, já que em média o IVS infraestrutura urbana salta de 0,446 para 0,293, mudando de classificação de alta vulnerabilidade para vulnerabilidade baixa. Enquanto que em 2000 sete municípios – Brejões, Cravolândia, Irajuba, Lajedo do Tabocal, Maracás, Nova Itarana e Planaltino – eram classificados em muito alta vulnerabilidade social, em 2010, apenas Planaltino se encontra nessa mesma classificação, ainda que tenha sido registrada melhora quando se compara com os dados de 2000 (de 0,760 para 0,535). Em 2000 e 2010, o município com mais alta vulnerabilidade social em termos de infraestrutura urbana era Planaltino - 0,760 em 2000 e 0,535 em 2010. A menor vulnerabilidade social registrada no que se refere a infraestrutura urbana, em 2000, foi em Mutuípe (0,133), enquanto que em 2010 foi em Jiquiriçá (0,142). Em 2000, apenas dois municípios – Amargosa e Mutuípe – se classificavam em muito baixa vulnerabilidade social e mais dois municípios – São Miguel das Matas e Jiquiriçá – em baixa vulnerabilidade social. Em 2010, são seis municípios – São Miguel das Matas, Mutuípe, Laje, Jiquiriçá, Elísio Medrado e Amargosa – que são classificados com IVS de infraestrutura urbana de muito baixa vulnerabilidade. Cinco municípios – Ubaíra, Lafaiete Coutinho, Jaguaquara, Itiruçu e Cravolândia – são classificados com IVS de infraestrutura urbana de baixa vulnerabilidade social. Ou seja, 11 municípios, ou mais da metade do total, registram em termos de infraestrutura urbana baixa ou baixíssima vulnerabilidade social. Registra-se, portanto, aumento significativo no acesso da população a rede de abastecimento de água e esgoto, ao serviço de coleta de lixo e também melhora na renda da população dos domicílios desses municípios.

Em 2000, Jiquiriçá era classificado como um município de baixa vulnerabilidade social com relação a infraestrutura urbana, com índice de 0,227, ao passo que em 2010 o índice melhora ainda mais e o município passa a fazer parte do grupo de muito baixa vulnerabilidade social, com índice de 0,142. Mutuípe, tanto em 2000 – índice de 0,133 -

como em 2010 – índice de 0,152 - se classifica como um município de muito baixa vulnerabilidade social, apesar de ter registrado ligeira queda no índice entre 2000 e 2010. Santa Inês apresenta o pior cenário dentre os municípios estudados com relação ao IVS de infraestrutura urbana, sendo classificado em 2000 como um município de alta vulnerabilidade social – índice de 0,477 – e que melhora em 2010, passando a compor o grupo de média vulnerabilidade social, com índice de 0,322.

Quadro 6 – Território de Identidade Vale do Jiquiriçá (Bahia): Índice de Vulnerabilidade Social Infraestrutura urbana (IVS) em 2000 e 2010

MUNICÍPIO	IVS	
	2000	2010
Amargosa (BA)	0,196	0,144
Brejões (BA)	0,529	0,374
Cravolândia (BA)	0,507	0,268
Elísio Medrado (BA)	0,310	0,165
Irajuba (BA)	0,688	0,472
Itaquara (BA)	0,459	0,359
Itiruçu (BA)	0,475	0,275
Jaguaquara (BA)	0,496	0,275
Jiquiriçá (BA)	0,227	0,142
Lafaiete Coutinho (BA)	0,488	0,250
Laje (BA)	0,311	0,193
Lajedo do Tabocal (BA)	0,541	0,339
Maracás (BA)	0,553	0,421
Milagres (BA)	0,458	0,330
Mutuípe (BA)	0,133	0,152
Nova Itarana (BA)	0,680	0,391
Planaltino (BA)	0,760	0,535
Santa Inês (BA)	0,477	0,322
São Miguel das Matas (BA)	0,253	0,188
Ubaíra (BA)	0,382	0,276
MÉDIA	0,446	0,293

i) 0 – 0,200 vulnerabilidade muito baixa; ii) 0,200 – 0,300 vulnerabilidade baixa; iii) 0,300 – 0,400 vulnerabilidade média; iv) 0,400 – 0,500 vulnerabilidade alta; v) 0,500 – 1,000 vulnerabilidade muito alta.

Fonte: IPEA, 2015.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Nesse sentido, questiona-se se tal melhora identificada nos indicadores do IVS não estariam, de certa forma, associadas às políticas públicas dos governos petistas tanto na escala federal – de 2003 a 2016 – quanto na estadual – de 2007 a 2023 – já que foi por meio de políticas públicas específicas que se incrementou a renda da população das classes mais baixas, mais vulneráveis, por meio de programas sociais específicos. Nesse caso, não se trata da superação de desigualdades sociais historicamente enraizadas, mas

sim de soluções paliativas de governos específicos que buscaram reduzir a discrepante desigualdade social brasileira com políticas públicas pontuais de distribuição de renda.

No item 1.5 serão analisadas as características da produção agrícola, das relações de trabalho e do acesso ao financiamento/crédito serão abordadas nos estabelecimentos agropecuários nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, que se definem como área mais específica da pesquisa.

1.5 AS CARACTERÍSTICAS DA PRODUÇÃO AGRÍCOLA NOS MUNICÍPIOS DE JIQUIRIÇÁ, MUTUÍPE E SANTA INÊS, BAHIA

Para melhor compreender como se desenvolve a produção agrícola nos estabelecimentos agropecuários dos municípios estudados, analisa-se os dados acerca dos estabelecimentos que tem acesso à assistência técnica, e daqueles que tem acesso à financiamentos/empréstimos. Nesse sentido, a Tabela 12 mostra a quantidade absoluta e relativa de estabelecimentos que tiveram acesso à assistência técnica e financiamento/empréstimos.

Tabela 12 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: estabelecimentos agropecuários que receberam ou não assistência técnica e financiamento/empréstimos (2017)

Município	Total dos estabelecimentos	Assistência Técnica				Financiamento/Empréstimos			
		Recebeu	%	Não recebeu	%	Obteve	%	Não obteve	%
Jiquiriçá	2.462	199	8,08	2.263	91,92	223	9,06	2.239	90,94
Mutuípe	3.782	281	7,43	3.500	92,54	314	8,3	3.468	91,7
Santa Inês	145	25	17,2	120	82,76	14	9,66	131	90,34

Fonte: Censo Agropecuário, 2017

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Os dados evidenciam que a maioria dos estabelecimentos agropecuários não recebe assistência técnica e não possuem acesso a financiamento/empréstimos. O melhor cenário é o de Santa Inês, onde 25 estabelecimentos – aproximadamente 17% – recebem assistência enquanto 14 estabelecimentos – aproximadamente 10% – têm acesso a financiamento/empréstimos. Levando em consideração que o acesso à assistência técnica e ao financiamento não se dá de modo aleatório, é possível presumir que os estabelecimentos que não acessam financiamento e não possuem assistência técnica são sobretudo os minifúndios, pois a quantidade de estabelecimentos que não recebe esses benefícios é próxima do número de estabelecimentos que compõe o grupo da estrutura fundiária com área até 20 hectares, ou seja, menos que um módulo fiscal. Para esse grupo,

o acesso à assistência técnica e ao financiamento é uma raridade, o que dificulta ainda mais as práticas de cultivo desses sujeitos. Portanto, são sobretudo as médias e grandes propriedades que concentram o acesso à assistência técnica e ao financiamento/empréstimos, uma vez que o acesso ao crédito depende do direito de propriedade, que serve como garantia para liberação do valor a ser emprestado (Dias *et al.*, 2021).

A Tabela 13 mostra as principais produções do setor agropecuário e os maiores volumes financeiros arrecadados nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês. Fez-se um corte no valor da produção, considerando as produções que geram um volume financeiro acima de 200 mil reais ao ano. Fundamenta-se esta metodologia porque em Santa Inês a única atividade relacionada ao setor agropecuário que gera receitas superiores a esse valor é a criação de bovinos.

Tabela 13 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: valor da produção anual acima de R\$ 200 mil nos estabelecimentos agropecuários (2017)

Município	Banana	Cacau	Bovinos
Jiquiriçá	3.562,78	11.715,73	Não alcança o valor mínimos estipulado.
Mutuípe	4.008,62	18.985,89	342,596
Santa Inês	Não alcança o valor mínimo estipulado.	Não alcança o valor mínimo estipulado.	290,095

Fonte: Censo Agropecuário, 2017.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Em Jiquiriçá, a produção de dois gêneros agrícolas – banana e cacau – superam o valor da produção de R\$ 200 mil. Enquanto a produção de banana gera receitas de aproximadamente de 3,5 milhões de reais, a de cacau alcança 11,7 milhões de reais.

Em Mutuípe, o valor da produção de banana e cacau também ultrapassa em recita o valor estipulado de 200 mil reais. A produção de banana gera receitas de aproximadamente 4 milhões de reais por ano, enquanto o cacau chega a gerar receitas de aproximadamente 19 milhões ao ano. Dentre toda a produção identificada nos três

municípios, essa é a que alcança maior volume produzido. Já a criação de gado, gera receitas mais amenas, próximo dos 350 mil reais anuais.

Em Santa Inês não se identificou produção de nenhum gênero agrícola que gere receitas acima de 200 mil reais ao ano, sendo destaque a criação de gado que atinge receita anual aproximada de 300 mil reais.

O valor de produção de banana somada dos municípios de Jiquiriçá e Mutuípe atinge a marca dos 7,5 milhões de reais no ano, ao passo que o valor da produção de cacau somada nos municípios de Jiquiriçá e Mutuípe supera a casa dos 30 milhões de reais, sendo, portanto, o gênero agrícola que movimenta o maior volume financeiro no recorte espacial estudado. Já o valor produzido somado nos municípios de Mutuípe e Santa Inês com o rebanho bovino alcança aproximadamente a cifra de 600 mil reais.

De acordo com Almeida (2008), já se identificava o cultivo do cacau no Vale do Jiquiriçá desde a década de 1930. Por ser um cultivo que não exige forte aprimoramento técnico, identifica-se o cultivo em larga escala de cacau nos minifúndios, pequenas, médias e grandes propriedades dos seguintes municípios do Território de Identidade Vale do Jiquiriçá: Laje, Jiquiriçá, Mutuípe e Ubaíra. De acordo com a autora, a maior parte dos estabelecimentos em que ocorre o cultivo do cacau é composto pelos minifúndios e pequenas propriedades, com relações de trabalho predominantemente familiares.

O trabalho familiar é importante porque a implantação de novas roças de cacau é realizada o ano inteiro dependendo das condições de chuvas. Essas roças novas de cacau são sombreadas com o plantio da mandioca e da bananeira. É uma espécie de sombreamento para as roças novas de cacau. A opção pela bananeira é mais constante, pois reduz a incidência de ervas daninhas, reduzindo conseqüentemente os tratos culturais. (Almeida, 2008, p.99)

Nesse sentido, a produção de banana e cacau se torna uma estratégia da sobrevivência e da resistência camponesa, que mesmo com uma média de área dos minifúndios em torno de quatro hectares, conseguem produzir e vender sua produção para garantir-lhes uma renda. A produção de cacau e banana tem uma importância de primeira ordem na agricultura de Jiquiriçá e Mutuípe. O fato de Santa Inês não possuir produção de banana e cacau, representando certa ruptura se comparado com os outros dois municípios, pode ser explicada em certa medida pelas suas características fisiográficas:

O município de Santa Inês está localizado na Zona Fisiográfica de Jequié. [...] Está parcialmente incluído no Polígono das Sêcas. [...] O

município está praticamente dividido em duas zonas pluviométricas. A primeira, de pouca chuva, abrange a caatinga, e a segunda é de chuvas abundantes durante todo o ano. Na caatinga, o clima é sêco e, na mata, úmido (Ferreira, 1958, p.278).

É importante ressaltar que em 1958, ano da produção do documento citado, a extensão territorial do município de Santa Inês era maior que a atual, pois incluía os territórios que hoje correspondem a Cravolândia e Irajuba. Nesse sentido, quando da desanexação desses territórios, Santa Inês perde sua zona fisiográfica úmida, aquela mais propícia para produção de uma diversidade de gêneros agrícolas, como banana e cacau. Assim, a localização atual do município de Santa Inês dentro do chamado polígono das secas explica, ao menos em parte, o baixo desenvolvimento agrícola do município.

Sobre as relações de trabalho desenvolvidas no interior dos estabelecimentos agropecuários, faz-se necessário uma análise a fim de contribuir para a caracterização das relações de produção desenvolvidas nos quatro municípios estudados. O Censo Agropecuário de 2006 quantifica o total de trabalhadores nos estabelecimentos agropecuários, ao passo que o de 2017 expõe dados mais detalhados, quantificando aqueles trabalhadores que possuem ou não relação de parentesco no trabalho desenvolvido, como demonstrado no Quadro 7.

Os dados de 2006 revelam uma diferença muito grande na quantidade de trabalhadores quantificados, de um lado, nos municípios de Jiquiriçá e Mutuípe e de outro, em Santa Inês. Em Mutuípe, são registrados mais de 9 mil trabalhadores, em Jiquiriçá pouco mais de 6 mil, mas em Santa Inês pouco acima da marca de 1500 trabalhadores.

Os dados de 2017 revelam, quando comparados com os de 2006, certa queda no número de trabalhadores identificados em Jiquiriçá e Santa Inês registra-se significativa retração no número de trabalhadores, próximo de 40%.

Quadro 7 – Jiquiriçá, Mutuípe, Santa Inês, Bahia: relações de trabalho nos estabelecimentos agropecuários, 2006 e 2017

Municípios	Ano				
	2006	2017		%	
Jiquiriçá	6.289	5.812	Com laço de parentesco com o produtor	4.997	85,98
			Sem laço de parentesco com o produtor	815	14,02
Mutuípe	9.400	9.911	Com laço de parentesco com o produtor	8.475	85,51
			Sem laço de parentesco com o produtor	1.436	14,49
Santa Inês	1.678	909	Com laço de parentesco com o produtor	660	72,61
			Sem laço de parentesco com o produtor	249	27,39

Fonte: Censo Agropecuário 2006; 2017.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Ainda sobre os dados de 2017, constata-se que nos estabelecimentos agropecuários de Jiquiriçá e Mutuípe as relações de trabalho com laço de parentesco com o produtor ultrapassam a marca de 80%. Apenas em Santa Inês se apresenta uma proporção um pouco menor, mas também alta, acima de 70%. Nesse sentido, o trabalho familiar é uma realidade no território estudado.

Relacionando os dados sobre o movimento da população rural-urbano, da estrutura fundiária, dos valores dos principais gêneros agrícolas e das relações de trabalho, chega-se a algumas considerações. Primeiramente, a estrutura fundiária revela grande proporção dos estabelecimentos agropecuários classificados como minifúndios. Em segundo lugar, tem-se que as relações de trabalho predominantes são aquelas constituídas por relações familiares, apontando para um modo de vida camponês. Ao olhar para os principais gêneros agrícolas produzidos e os valores que essas produções movimentam, é possível inferir que a reprodução do modo de vida camponês, no recorte espacial estudado, está atrelada à produção agrícola, sobretudo das lavouras de cacau e banana, nos municípios de Jiquiriçá e Mutuípe, ao passo que em Santa Inês os dados indicam que a reprodução dessas famílias se apoia na pecuária, sobretudo. Ressalta-se que a ordem de grandeza de valor gerado com as produções agrícolas de banana e cacau nos municípios de Jiquiriçá e Mutuípe é superior do que aquela identificada em Santa Inês. Nesse sentido, tem-se que em Santa Inês a reprodução dos camponeses é ainda mais

desafiadora, embora tenha sido neste município que se identificou a criação de três Projetos de Reforma Agrária.

Assim, a permanência da questão agrária se revela na medida em que se identificou tanto a presença pequena, em termos quantitativos, de grandes propriedades, mas que detém a maior quantidade da área, quanto a presença maciça de minifúndios em quase todos os municípios do Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, detendo uma parcela mínima de área. Há que se destacar que a remuneração para os camponeses segue uma lógica diferente do que as relações de trabalho capitalistas, já que esta forma social se substancia no tripé terra-trabalho-família e depende, ainda que parcialmente, da produção agrícola para garantir sua reprodução. Diante da pouca terra de que esses sujeitos dispõem e da ausência de apoio técnico e financeiro para produzir, já que majoritariamente reproduzem sua vida por meio da posse da terra e não da propriedade, pode-se inferir que esses sujeitos não raramente têm de buscar outras formas de trabalho que se traduzem em sujeição e resistência a fim de garantirem condições satisfatórias para sua reprodução social, resultando numa relação de vida desses sujeitos entre campo e cidade.

No Capítulo 1, pretendeu-se mostrar como se deu a formação socioespacial do atual Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá. Primeiramente, tentou-se mostrar como as terras da “Mata do Sertão de Baixa” foram apropriadas privadamente. No final do século XIX e início do XX, a EFN modificou as relações sociais de produção, impulsionando o desenvolvimento mais vertiginoso da agricultura comercial. Na segunda metade do século XX, sobretudo a partir da década de 1970, houve forte regressão da população rural dos municípios que compõem atualmente este Território. Também se revelou aumento da desigualdade do acesso entre 1996 e 2017, assim como da concentração de renda no mesmo período. Apesar das mudanças registradas, a população rural do Território do Vale do Jiquiriçá resiste e, formada majoritariamente por camponeses e pequenos proprietários, constituem a base da produção agrícola dos municípios, apesar do pouco acesso à assistência técnica e aos financiamentos e da forte presença das relações de trabalho familiar.

2. AS RELAÇÕES RURAL-URBANO E CAMPO-CIDADE: O PARCELAMENTO DO SOLO E A PRODUÇÃO DE LOTEAMENTOS DIANTE DA PERSPECTIVA DA REPRODUÇÃO DO CAPITAL

O presente capítulo é dividido em duas seções. Na primeira, a proposta é tecer algumas considerações teóricas as formas-conteúdo (Santos, 2006). O objetivo é analisar como as formas campo e cidade se modificam a partir da interação entre as relações rurais e urbanas. Nesse sentido, essas relações são complementares e impactam na produção das formas campo e cidade, evidenciando que a técnica não é e nunca foi um fenômeno exclusivamente urbano. Na segunda seção, realiza-se uma discussão sobre os conceitos de imóvel rural e urbano e também sobre a evolução da legislação brasileira acerca do parcelamento do solo no Brasil.

Por espaço, entende-se a relação entre sociedade e natureza mediada pelo trabalho (Moraes e Costa, 1999). Na medida em que as sociedades se desenvolvem, a divisão do trabalho se aprofunda e a transformação do espaço se torna mais aguda, decorrência de uma relação mais complexa entre sociedade e natureza. Novas formas de se apropriar do espaço aparecem, mais elaboradas e complexas, que disfarçam a desigualdade de poder existente nesse processo.

No modo de produção capitalista, os objetos produzidos para satisfazer as necessidades humanas envolvem uma série de relações sociais que transformam a natureza bruta em objeto produzido nas mais variadas escalas. Produção, circulação, distribuição e consumo fazem com que o espaço agregue, cada vez mais, trabalho humano incorporado ao solo, ainda que esse processo não se desenvolva de forma homogênea sobre o espaço social, ao contrário, já que o modo de produção capitalista tem um caráter concentracionista e intrinsecamente desigual, sendo expansionista por natureza (Moraes e Costa, 1999).

A busca incessante dos lucros depende inexoravelmente da ampliação constante do volume de mercadorias produzidas, pois agora, diferentemente do período mercantil, a acumulação dá-se fundamentalmente no processo de produção e não na circulação propriamente dita. Isto implica o crescimento e a diversificação dos produtos e dos mercados, cujos resultados são a urbanização e a expansão no território da produção e do consumo. (Moraes e Costa, 1999, p.86-87)

Crescimento da produção e diversificação dos mercados resultam na urbanização dos espaços porque é nesse ambiente que se reúnem as condições ideais para a reprodução do capital. Este processo interfere, diretamente, sobre as relações rural-urbano e nas formas campo-cidade e merece entender os seus elementos estruturantes.

2.1 CONSIDERAÇÕES SOBRE AS RELAÇÕES RURAL-URBANO E CAMPO-CIDADE

Como ponto de partida, é importante tecer algumas considerações teóricas sobre as relações entre campo-cidade e rural-urbano; tendo em vista que os loteamentos identificados aparentam revelar a transição da forma campo para a forma cidade, apontando para uma expansão do fenômeno urbano nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês.

No capítulo anterior, discutiu-se que o aprofundamento da divisão social e hierárquica do trabalho articulada a divisão territorial e internacional do trabalho que ocorreu, durante o século XX, no Território de Identidade do Vale do Jiquiriçá, engendrou transformações no espaço que resultaram em novas formas espaciais. As relações se complexificaram na medida em que novos elementos – pessoas, coletividades, classes, empresas, instituições – passaram a transformar e se apropriar desse espaço, resultando em novas formas-conteúdo (Santos, 2006).

As formas espaciais campo e cidade são, ao mesmo tempo, resultado e condição de relações sociais específicas que se desenvolvem num determinado espaço de tempo e, de forma geral, enquanto na cidade predominam relações sociais urbanas, no campo predominam as rurais, ainda que essas sejam dinâmicas e complementares. O surgimento ou a inserção de um ou mais elementos numa dessas formas espaciais modifica as relações entre elas, exigindo novas interpretações sobre as formas campo-cidade, assim como das relações rural-urbano, cujos limites são cada vez mais tênues.

Forma é o aspecto visível de uma coisa. Refere-se, ademais, ao arranjo ordenado de objetos, a um padrão. Tomada isoladamente, temos uma mera descrição de fenômenos ou de um de seus aspectos num dado instante do tempo. Função [...] sugere uma tarefa ou atividade esperada de uma forma, pessoa, instituição ou coisa. (Santos, 2020, p.69)

Nesse sentido, forma é um objeto ou um arranjo de objetos que tem determinada função, um conteúdo, que se materializa por meio das relações sociais que a

produz, sendo organizada pelo arranjo dos sistemas técnicos que se dispõe sobre o território, enquanto a função da forma, seu conteúdo, se constitui por relações sociais específicas de produção e consumo. Ainda para Santos (2020), as formas são a estrutura revelada, se constituem, em parte, pelo capital fixo produzido sobre o espaço, enquanto que a função se relaciona com a atividade ou tarefa que coloca em movimento o uso da forma produzida. Historicamente, a divisão social do trabalho implicou conteúdos distintos entre as formas campo e cidade, já que as funções de cada uma dessas formas sempre tiveram diferenças. Isso não quer dizer que tais funções sejam opostas, ao contrário, são complementares, sendo que as relações sociais urbanas influenciam o desenvolvimento tanto das relações sociais rurais como das diversas formas de campo que se tem, sendo o contrário também verdadeiro. A partir da categoria formas-conteúdo (Santos, 2006), considera-se que as relações sociais rurais e urbanas se modificam com o tempo e influenciam uma na outra, transformando, nesse processo, as formas – campo e cidade - e os conteúdos – rural e urbano. Nesse sentido, o desafio é delimitar até aonde as influências de uma e de outra se interrelacionam. As formas campo e cidade, sobretudo no período atual, assumem uma diversidade de características que também impõe modificações nas relações sociais rural e urbana, o que torna ainda mais complexa a identificação dos limites entre uma e outra.

No caso do tema estudado, a produção de loteamentos urbanos, se analisados apenas pela perspectiva da forma, tem-se a impressão de que as cidades de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês estão em expansão, já que se registra uma quantidade expressiva de loteamentos em produção. A substituição de formas antigas (propriedades rurais) por novas (lotes urbanos), levaria a uma interpretação de que os loteamentos identificados representam expansão do espaço urbano e modificação das relações sociais no sentido da urbanização. Não que não haja mudanças sociais, porque mesmo que em parte dos loteamentos não tenha sido identificado construções residenciais, o parcelamento do solo e o comércio dos lotes identificados evidenciam mudanças importantes na estrutura da propriedade, modificando os conteúdos desses espaços. A alteração da forma e da estrutura da propriedade gera uma expectativa do desenvolvimento de novas relações sociais, sobretudo por meio da construção de residências, se transformando em espaço de moradia, com oferta de serviços e, portanto, num espaço da vida cotidiana, de usos múltiplos justapostos do solo, que como já dito, caracteriza o espaço urbano (Corrêa, 1989). Principalmente nos casos em que não se identificou a construção de residências, uma outra intencionalidade com a produção dos loteamentos identificados fica mais

explícita: a de impor um novo ritmo nas trocas por meio da produção e consumo da mercadoria lote, representando as condições mais vantajosas para a reprodução do capital (Santos, 2014).

Ideologicamente, a cidade é rotulada como a forma espacial que concentra o progresso e a modernidade. Pautado por uma ideologia burguesa que cria um imaginário social de que esse espaço não é só diferente, mas também mais desenvolvido que o campo, qualquer parcelamento do solo próximo ao espaço urbano tende a ser como expansão urbana pelo Estado. Nesse sentido, a construção de rede de energia elétrica e de abastecimento de água, por exemplo, requisitos básicos para a reprodução da vida tanto no campo quanto na cidade, é entendida consensualmente como expansão da urbanização.

No próximo tópico, propõem-se um debate sobre o fenômeno técnico com a pretensão de mostrar que a técnica não é exclusiva do espaço urbano, sobretudo se considerada no processo histórico do desenvolvimento das sociedades humanas.

2.2 A TÉCNICA: MEDIADORA HISTÓRICA DA RELAÇÃO SOCIEDADE-NATUREZA

Historicamente, as relações sociais que constituem as mais variadas sociedades humanas se desenvolvem sobre o espaço, sendo esse uma construção social. Assim, o espaço é transformado na medida em que o trabalho humano se apropria da natureza de diferentes formas (Moraes e Costa, 1999). O trabalho, um ato teleológico, é o fundamento da relação homem-natureza, por meio da qual a humanidade cria e recria uma infinidade de objetos técnicos, já que a natureza é tanto objeto quanto meio de trabalho.

Assim, historicamente a técnica se torna a mais importante mediadora da relação sociedade-natureza. Quando Santos (2014, p.37) constata que “Só o fenômeno técnico na sua total abrangência permite alcançar a noção de espaço geográfico”, implicitamente está contida a ideia de que é o trabalho que dá vida ao fenômeno técnico, que o coloca em movimento e que concretiza o espaço social.

O fenômeno técnico se propaga de modo desigual pelo espaço, resultando numa realidade espacial concreta, heterogênea e complexa. No Brasil, nota-se que os sistemas técnicos modernos se concentram, sobretudo, em territórios com características específicas, como as metrópoles, grandes e médias cidades, além de regiões específicas do espaço agrário brasileiro que aglutinam características específicas que permitam a reprodução do capital. Assim, a divisão social e hierárquica do trabalho (Mészáros, 2011)

internalizada no Brasil resulta de interesses combinados, entre agentes externos e internos, que intencionam drenar os excedentes econômicos produzidos, seja do campo para a cidade, seja de dentro para fora do país.

No Brasil, a divisão hierárquica do trabalho foi profunda desde os primórdios da colonização. A independência política, alcançada no século XIX, não foi suficiente para introduzir mudanças significativas na divisão hierárquica do trabalho, mas pelo contrário, esse processo se aprofundou, intensificando os problemas socioeconômicos produzidos durante o período colonial. Para Fernandes (1979), o que se seguiu foi o fortalecimento de uma dinâmica de drenagem de excedentes interna, caracterizada pelo autor como a “dependência dentro da dependência”, pois

À medida que a cidade se consolida como um contexto econômico mais consistente para o desenvolvimento capitalista, mudam as funções econômicas, socioculturais e políticas da economia agrária, em relação ao desenvolvimento capitalista interno. (Fernandes, 1979, p.113).

Nesse sentido, as atividades econômicas classificadas como urbanas, progressivamente, abocanham fatias cada vez maiores do excedente produzido no campo, apesar de depender da economia agrária. Nesse sentido, as cidades assumem o controle da produção, exigindo um aprofundamento da divisão social do trabalho e o desenvolvimento do trabalho assalariado nas cidades. Mas, essa mudança econômica dependia da reprodução na economia agrária do trabalhador semilivre “[...] o despossuído, que não logra sequer a proletarização da economia agrária, está na raiz das possibilidades de trabalho assalariado do operário urbano” (Fernandes, 1979, p.114).

O avanço do capitalismo no Brasil, com a instauração das relações de trabalho assalariadas na cidade, mas que dependiam das relações de trabalho precárias no campo, evidenciam essa drenagem do excedente produzido pelas relações sociais rurais, caracterizando a “dependência dentro da dependência” (Fernandes, 1979).

Embora a fabricação dos sistemas técnicos esteja cada vez mais concentrada nas cidades, há que se considerar que a produção das técnicas depende, em algum grau, do campo. Em suma, o campo permanece sendo parte substancial da reprodução das condições ideais de produção do espaço urbano no Brasil.

Nesse sentido, há uma fetichização do espaço urbano que se apoia na ideologia que difunde a urbanização como progresso econômico, social e cultural, mas que

substancialmente objetiva expandir as relações sociais de produção e garantir as condições necessárias para a reprodução do capital.

No sentido oposto, acredita-se que a relação campo-cidade e rural-urbano são mutuamente dependentes, e é esta dependência que possibilita a reprodução do modo de produção capitalista. Apesar das cidades, sobretudo as grandes, reunir as melhores condições para a reprodução do capital, elas dependem do campo e das relações rurais no para seus abastecimentos. Além disso, a difusão da técnica no campo transforma o modo de vida rural, mas não é regra que seja por um viés urbano. Assim,

Pressupõem, pois, uma unilateral dependência do rural em relação ao urbano, que se “moderniza” e neste se integra apenas na medida em que consome os produtos e os estilos de vida da sociedade urbana. A relação e a dependência recíprocas estão aí negadas. (Martins, 1975, p.5)

A difusão da técnica, ou mesmo de sistemas tecnológicos modernos, transformam o espaço e modificam as relações sociais existentes, mas não necessariamente convertem o espaço em espaço urbano. A técnica é, antes de tudo, uma mediadora histórica entre sociedade e natureza e que apesar de atualmente ter uma forte relação com o espaço urbano, não é exclusiva desse, haja vista a agricultura de precisão. Inclusive, a tendência futura para as cidades é de ambientes menos artificializados e com maiores estoques de preservação da natureza (Alentejano, 2003), isso significaria a ruralização das relações urbanas? Outra questão que se coloca é que a indústria não é formada exclusivamente por relações urbanas, como bem demonstra Alentejano (2003, p,31) quando argumenta que “a indústria não é e nunca foi um fenômeno tipicamente urbano, como o provam as primeiras manufaturas que se instalaram nas áreas rurais, onde então se concentrava a mão de obra [...]”.

No item 2.3, a proposta é tecer algumas reflexões acerca do fenômeno urbano e da urbanização para mostrar que a intencionalidade da urbanização.

2.3 O PROCESSO DE URBANIZAÇÃO E AS CONDIÇÕES IDEAIS PARA A REPRODUÇÃO DO CAPITAL

Capital é uma relação social de produção na qual os meios de subsistência, os instrumentos do trabalho e as matérias-primas são apropriadas e produzidas em determinadas condições sociais e por relações sociais específicas, na qual uma pequena parte da população se torna proprietária da terra, do capital (rentistas) e dos meios de

produção (capitalista), enquanto a maioria é obrigada a se transformar em força de trabalho porque foram expropriadas de suas condições de reprodução (Marx, 1982).

O modo de produção capitalista estendeu a produção e o consumo em escala mundial, garantindo a reprodução do capital em escala ampliada. À medida que a produção e o consumo aumentam, aumenta também a demanda por força de trabalho e por meio dela intensifica-se a transformação seletiva do espaço no sentido de atender as exigências para garantir a continuidade do processo de acumulação. Assim, a concentração das materialidades necessárias – edificações, estradas e infraestrutura em geral – e da força de trabalho se torna uma exigência no sentido de atender aos requisitos da reprodução do capital.

Transformar a terra rural em solo urbano se torna um processo atraente para os proprietários de terra, na medida em que o solo urbano sustenta maior quantidade de trabalho e de valor do que a terra rural, pois a fixação real e virtual de capital constante e variável sobre o solo urbano é maior do que na terra rural.

O interesse nesse processo não se restringe aos proprietários de terra, mas também aos agentes imobiliários – aqueles que planejam e executam de modo seletivo as estratégias para agregar valor ao solo – e ao Estado que tem o interesse da tributação. A produção das cidades é uma produção de toda sociedade, enquanto que a massa de valor produzida nesse processo é apropriada desigualmente, sendo que uma fração considerável dela recai sobre os proprietários da terra rural e urbana. Por isso, mais uma vez, ressalta-se a importância da estrutura fundiária nesse processo, uma vez que a desigualdade no acesso à terra tem relação direta na apropriação privada do valor produzido na transformação da terra rural em solo urbano.

O interesse desses três agentes – proprietários de terra, agentes imobiliários e o Estado – muitas vezes se combinam, o que os motivam a trabalhar de modo articulado na produção de loteamentos urbanos, como aqueles identificados nesta dissertação. O parcelamento do solo e a materialização de objetos fixos sobre ele produz valor e incrementa a renda da terra por meio da transformação de uma propriedade medida e vendida em hectares em muitas pequenas medidas e vendidas em metros quadrados. Os proprietários de terra, sobretudo aqueles que possuem suas terras mais bem localizadas, próximas ao espaço urbano, se interessam pela conversão da terra rural em urbana porque o valor da terra urbana é maior, visto que tem maior capacidade de absorver capital fixo.

A propriedade fundiária localizada nas proximidades da cidade possui uma renda maior, resultado da proximidade com o capital fixo materializado que concretiza a forma

cidade, conservando seu valor e também porque, em termos relativos, tem no fetiche da virtualidade da produção do valor que o trabalho socialmente necessário cria, a possibilidade de se apropriar da renda futura que o solo urbanizado produzirá. Esse fetiche impulsiona os proprietários fundiários a pressionar o Estado no sentido de expandir a área urbana de seus municípios.

Os proprietários fundiários podem então exercer pressões junto ao Estado, especialmente na instância municipal, visando interferir no processo de definição das leis de uso do solo e do zoneamento urbano. Esta pressão não é feita uniformemente nem beneficia a todos os proprietários fundiários. Alguns, os mais poderosos, poderão até mesmo ter suas terras valorizadas através do investimento público em infra-estrutura, especialmente a viária: as cidades brasileiras fornecem vários exemplos desta prática (Corrêa, 1989, p. 16).

Como o solo urbano tem acrescido uma renda diferencial se comparado com a terra rural, mais cedo ou mais tarde, o uso agrícola é substituído pela venda de terras para fins urbanos, sobretudo nas áreas periféricas das cidades (Corrêa, 1989).

Na próxima seção, propõe-se um debate sobre os conceitos de imóvel rural e urbano, bem como discutir como se dá a delimitação das zonas rural e urbana nos municípios brasileiros.

2.4 IMÓVEL RURAL E URBANO E A CLASSIFICAÇÃO DAS ZONAS RURAIS E URBANAS NOS MUNICÍPIOS BRASILEIROS SEGUNDO A LEGISLAÇÃO FEDERAL

A Lei Federal 4.504/64 define¹⁰ imóvel rural independentemente de sua localização, desde que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial. Por sua vez, a Lei Federal 5.172/66 define¹¹ imposto sobre a propriedade territorial rural pela localização, ou seja, incide sobre propriedade localizada fora da zona urbana. Evidencia-se, assim uma contradição com relação a classificação de imóvel rural entre as leis citadas, pois enquanto a primeira classifica imóvel rural pela finalidade do uso da propriedade, a segunda pela classifica

¹⁰ O artigo 4º da Lei 4.504/64, em seu inciso I, conceitua “I- Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial” (Brasil, 1964).

¹¹ O artigo 29º da Lei 5.172/66 estabelece que “O imposto, de competência da União, sobre a propriedade territorial rural tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, localização fora da zona urbana do Município. (Brasil, 1966)

pela localização do imóvel. A Lei nº 8.629/93, assim como a Lei Federal 5.172/66, define¹² imóvel rural independentemente de sua localização, desde que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa ou agroindustrial. Com relação à tributação da terra rural e urbana, a Constituição Federal define¹³ que é competência da União instituir o Imposto Territorial Rural (ITR), ao passo que cabe ao município instituir o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Substanciado pelas Leis Federais 4.504/64 e 8.629/93, define-se imóvel rural aquele com potencial de exploração econômica por qualquer atividade classificada dentro do setor primário da economia (Brasil, 1964; 1993). Não é raro se deparar com imóveis rurais sem nenhum uso específico do solo, que utilizam a terra como reserva patrimonial ou de valor utilizada com fins especulativos (Oliveira, 2007) e que não cumprem com a função social, devendo ser destinados à Reforma Agrária¹⁴.

A Constituição Federal, no artigo 184º, estabelece que compete a União desapropriar por interesse social propriedades que não cumpram com a função social. O artigo 186 define que a função social da propriedade atende aos seguintes requisitos: “I – aproveitamento racional e adequado; II – utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III – observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV – exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e trabalhadores” (Brasil, 1988).

A utilização de imóveis rurais como reserva de valor, sem nenhum uso específico do solo, é passível, portanto, de desapropriação, já que é uma forma de se apropriar do trabalho social, na medida em que as transformações espaciais externas ao imóvel o valorizam, incrementando a renda da terra.

A determinação das zonas urbanas e rurais é de responsabilidade de cada município, assim como a tarefa de disciplinar o parcelamento, uso e ocupação do solo

¹² O artigo 4º da Lei 8.628/93, em seu inciso I, conceitua “I- Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agro-industrial” (Brasil, 1993).

¹³ O artigo 153 estabelece que “Compete a União instituir impostos sobre: [...] VI – propriedade territorial rural” ao passo que o artigo 156 estabelece que “Compete aos municípios instituir impostos sobre: I – propriedade territorial urbana.” (Brasil, 1988)

¹⁴ O art. 2º da Lei 8.629/93 estabelece que “A propriedade rural que não cumprir a função social prevista no art. 9º é passível de desapropriação, nos termos desta lei, respeitados os dispositivos constitucionais.” O art. 9º estabelece que “A função social é cumprida quando a propriedade rural atende, simultaneamente, segundo graus e critérios estabelecidos nesta lei, os seguintes requisitos: I - aproveitamento racional e adequado; II - utilização adequada dos recursos naturais disponíveis e preservação do meio ambiente; III - observância das disposições que regulam as relações de trabalho; IV - exploração que favoreça o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores. (Brasil, 1993)

(Brasil, 2001). A Lei Federal Nº 10.257/01, mais conhecida como Estatuto da Cidade, orienta a política urbana dos municípios brasileiros e determina como um dos instrumentos da política urbana, o planejamento municipal¹⁵ (Brasil, 2001). A mesma Lei define, ainda, que uma das principais fontes de receita dos municípios ocorre pela tributação da terra urbana, o IPTU¹⁶. Nesse sentido, interessa aos municípios impulsionar a expansão da área urbana como forma de aumentar sua arrecadação.

Para o modo de produção capitalista interessa também a transformação do rural em urbano, pois

O setor rural deixou de ser o que apresentava maiores (e, talvez, melhores) oportunidades de investimento. Durante as últimas décadas do século passado e as primeiras deste século, observou-se uma nítida urbanização dos investimentos, que se refletiu na expansão da atividade comercial, bancária e industrial. A economia urbana passou a oferecer iguais ou melhores remunerações ao capital, do que a rural [...]. Ocorreu não apenas um rápido crescimento das cidades e populações urbanas – observou-se, também, a rápida elaboração de uma ideologia urbana, em função dos problemas que o processo suscitava, sublinhadora dos valores concebidos, então, como típicos das cidades e a elas inerentes. (Martins, 1975, p.2)

Para se materializar, a ideologia urbana conta com um aparato regulatório abrangente, que perpassa por várias escalas. Leis federais como a 6.766/79 e 10.257/01 e leis municipais dialogam, se complementam e se contradizem na intenção de expandir a urbanização, absorvendo nesse processo os capitais acumulados em outros setores e potencializando sua reprodução.

Em parte dos loteamentos identificados, não se observou construções residenciais. Nesse sentido, a expansão da área urbana não tem relação direta com a demanda habitacional. Assim, há certa generalização daquilo que é considerado espaço urbano, como sinônimo da tecnificação do espaço. Como exemplo, a extensão das redes de energia elétrica e de abastecimento de água são suficientes para caracterizar determinado espaço como urbano.

As políticas de Estado, consensualmente, consideram o espaço rural como o da negação, que precisa ser transformado para que as políticas públicas sejam direcionadas

¹⁵ O Art. 4º, define os instrumentos da política urbana e, em seu inciso III, define que o planejamento municipal é um deles (Brasil, 2001).

¹⁶ O Art4º, inciso V, alínea a) prevê a cobrança do “imposto sobre a propriedade predial e urbana – IPTU” como um instrumento da política urbana (Brasil, 2001).

a ele. Santos (2007) afirma que a cidadania do campo falta ainda mais que a urbana, uma vez que os serviços essenciais lhes são negados.

Marques (2002, p.109) argumenta que “[...] o campo é um espaço marcado por menos mediações do que o espaço urbano”, com forte inscrição local, com maior intensidade dos laços e relações próximas do que no espaço urbano. Tomando como base essa definição, a produção de loteamentos se configuraria como um espaço urbano na medida em que impusesse modificações na intensidade dos laços e relações próximas.

D acordo com Corrêa (1989), o espaço urbano é definido como usos múltiplos justapostos do espaço. Por esta definição, para que os loteamentos sejam classificados como espaço urbano, há que se identificar esses usos múltiplos do espaço no interior do perímetro dos loteamentos.

2.5 O ESTADO E A POLÍTICA URBANA

A sociedade capitalista, dividida em classes, permanece se reproduzindo como uma estrutura autônoma, mas depende do Estado, entidade fundamental para a manutenção do modo de produção vigente. Para Engels (2019), o Estado é produto da sociedade, da contradição insolúvel, de antagonismos irreconciliáveis de classe e que apesar de, aparentemente, se situar como uma entidade externa e superior a sociedade, o Estado objetiva manter a ordem social, tendo autonomia para exercer o seu poder. Como no capitalismo as classes dominantes se fragmentam em frações capitalistas, com interesses particulares, o Estado se transforma numa entidade autônoma que não deve se curvar aos interesses específicos de uma ou outra fração da classe dominante.

É assim que o Estado se ergue sobre a base do capitalismo e o complementa de modo essencial ao assumir o controle da produção capitalista a partir do corpo jurídico que garante a criação e recriação das condições ideais e necessárias para a reprodução do capital (Mészáros, 2011). O que se estabelece com esse corpo jurídico, caracterizado como um corpo normativo, é a proteção da propriedade privada e dos meios de produção, garantidas pelos contratos que se estabelecem por meio das relações de propriedade (Tigar e Levy, 1978).

Conforme o capitalismo avança, as propriedades privadas se tornam relativamente mais concentradas, uma vez que a riqueza é apropriada e concentrada, em proporção, nas mãos de um número cada vez menor de agentes. O movimento de reprodução da sociedade capitalista, leva, então, invariavelmente a uma maior concentração da riqueza,

e nesse processo tem-se a atuação do Estado no sentido de garantir que os interesses monopolistas prevaleçam, sendo uma estrutura que se desenvolve simultaneamente com o capitalismo (Mészáros, 2011).

Desde meados do século XX, cabe ao Estado na escala municipal delimitar e diferenciar os territórios rural e urbano, o que implica tanto no controle do uso do solo, especialmente, por meio da tributação do solo urbano quanto do aprofundamento da divisão territorial do trabalho. Nesse sentido, ganha força a concepção ideológica que associa as relações sociais rurais a um modo de vida atrasado e definidas como as relações que precisam se urbanizar se desenvolver.

Nos municípios que fazem parte do recorte espacial deste trabalho, identificou-se que a política urbana do Estado ocorre no sentido de induzir a expansão da área urbana através, principalmente, da produção de loteamentos urbanos que possibilitam aos municípios, como já dito, expandir a tributação e a arrecadação municipal.

A questão fundiária é a base do processo da expansão urbana via implementação de loteamentos, uma vez que a terra apropriada possibilita por meio do trabalho a ser incorporado ao solo auferir valor a renda da terra. Nos casos dos loteamentos identificados nesse trabalho, interessa ao proprietário de terras fazer uso do solo urbano mesmo que sem a execução dos procedimentos formais para converter a terra rural em urbana, pois o uso urbano do solo produzirá maior quantidade de valor e consequentemente lhe renderá uma fração mais alta da mais-valia produzida na forma da renda da terra.

Como já abordado, dado que o solo urbano tende a ter uma renda diferencial com relação à terra rural, interessa aos proprietários utilizá-la como solo urbano quando possível. O uso do solo urbano possibilita incorporar investimentos considerados urbanos sobre a terra, como aqueles relacionados com a construção civil e que propiciam lucros extraordinários se comparados ao uso do solo pelas atividades rurais.

Na seção a seguir, propõe-se discutir a evolução da legislação sobre parcelamento do solo urbano no Brasil.

2.6 A LEGISLAÇÃO SOBRE PARCELAMENTO DO SOLO URBANO NO BRASIL

O primeiro projeto de lei acerca do tema foi produzido na década de 1930, quando o incremento populacional urbano no Brasil começou a ganhar força. Consta na legislação

acerca da produção da moradia urbana que a primeira regulação desse tipo ocorreu por meio do Decreto-Lei nº 58/37, o qual dispõe sobre o loteamento e venda de terrenos para pagamento em prestações. Segundo Sabino (2021), tal lei foi importante pois era muito comum um tipo de prática perversa cometido pelos loteadores:

O vendedor do lote celebrava um contrato preliminar com o adquirente do lote. O pagamento era realizado em prestações. O vendedor usava dos recursos obtidos com as prestações pagas para executar a infraestrutura urbana e demais melhoramentos. Quando ocorria a valorização do terreno, ele optava pelo “arrependimento”, devolvendo as prestações pagas e revendia o lote à terceiros em valores superiores aos estabelecidos nos contratos preliminares. A solução, basicamente, seria retirar desses contratos o efeito do “arrependimento”. (Sabino, 2021, p.11)

O Decreto-lei Nº 58/1937 regulou as relações contratuais entre vendedor e adquirente do lote, mas não estabeleceu as normas acerca da urbanização do loteamento. O parcelamento do solo ocorria predominantemente de modo aleatório, produzidas sobretudo pelos próprios proprietários de terra que tinham terras localizadas nos arredores da cidade e que enxergavam na demanda habitacional urbana um meio para a reprodução do capital.

As normas acerca da urbanização do loteamento foram produzidas na década de 1960, através do Decreto-lei nº271/67, que dispõe sobre loteamento urbano, passando a exigir que o loteador apresentasse o projeto¹⁷ do loteamento, no qual deveria constar a infraestrutura a ser produzida, bem como as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos que passariam a integrar o domínio público¹⁸.

No final da década de 1970, foi criada a Lei 6.766/79, que dispõe sobre o parcelamento do solo para fins urbanos (Brasil, 1979). Esta Lei estabelece que os loteamentos são de competência municipal no que tange a aprovação e registro¹⁹. A partir

¹⁷ O artigo 2º estabelece que “Obedecidas as normas gerais de diretrizes, apresentação de projeto, especificações técnicas e dimensionais e aprovação a serem baixadas pelo Banco Nacional de Habitação dentro do prazo de 90 (noventa) dias, os Municípios poderão, quanto aos loteamentos: I - obrigar a sua subordinação às necessidades locais, inclusive quanto à destinação e utilização das áreas, de modo a permitir o desenvolvimento local adequado; II - recusar a sua aprovação ainda que seja apenas para evitar excessivo número de lotes com o conseqüente aumento de investimento subutilizado em obras de infraestrutura e custeio de serviços.” (Brasil, 1967)

¹⁸ O artigo 4º estabelece que “Desde a data da inscrição do loteamento passam a integrar o domínio público de Município as vias e praças e as áreas destinadas a edifícios públicos e outros equipamentos urbanos, constantes do projeto e do memorial descritivo.” (Brasil, 1967)

¹⁹ O Artigo 12º estabelece “O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.” Já o Artigo 18º estabelece

de 1979, algumas leis alteraram o conteúdo da Lei 6.766/79, sendo a principal delas a Lei nº 9.785/99:

Todavia, a lei que realmente produziu uma profunda modificação na Lei nº 6.766/79, foi a Lei 9.785/99, editada com o escopo de estabelecer normas de caráter social na política de parcelamento do solo urbano. Definiu a infraestrutura básica obrigatória para os loteamentos e desmembramentos, convencionais ou de interesse social. Alterou o artigo que estabelecia o percentual de 35% de áreas públicas, para deixar que esse padrão seja definido por lei municipal (Sabino, 2021,p.12).

A Lei nº 9.785/99 insere o caráter social na política urbana com relação ao parcelamento do solo urbano ao definir que os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais são de interesse público²⁰. O final do século XX e início do século XXI, é marcado por avanços na legislação social urbana, no direito à cidade e à moradia digna urbana por meio das Leis 9.785/79 e da Lei 10.251/01.

Apesar do avanço no que se refere a produção social de moradia com as normativas produzidas na segunda metade do século XX e início do século XXI no Brasil, ocorre, no mesmo período, forte expansão do setor imobiliário como um ramo industrial, absorvendo excedentes apropriados em outros setores capitalistas e responsável pela produção de um espaço urbano seletivo e especializado, uma mercadoria mais elaborada e mais valiosa.

Durante muito tempo, o ‘imobiliário’, no capitalismo, só teve uma importância menor. O solo pertencia aos destroços de uma classe vencida, os proprietários fundiários, classe enquanto tal, de origem feudal. Outrora a construção, ramo de produção inicialmente subordinado, quase artesanal, tinha menos importância que a produção do aço ou do açúcar, (em que pese o adágio: quando a construção prospera, tudo vai bem). Ora, a situação desse ‘ramo’ mudou completamente, e não apenas nos grandes países industriais. Para explicar esse fato não basta lembrar os fenômenos gerais de urbanização, a extensão das cidades, os progressos técnicos etc. É preciso mostrar como e por que o capitalismo se apossou do solo, do espaço (Lefebvre, 2016, p. 107).

que “Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: [...]” (Brasil, 1979)

²⁰ O Art. 50ª da Lei 9.785/99 estabelece que “São considerados de interesse público os parcelamentos vinculados a planos ou programas habitacionais de iniciativa das Prefeituras Municipais e do Distrito Federal, ou entidades autorizadas por lei, em especial as regularizações de parcelamentos e de assentamentos (Brasil, 1999).

Para Lefebvre (2016), o capitalismo se apossou do solo, do espaço, porque esse setor é privilegiado na luta contra a tendência à baixa do lucro médio, se expandindo sobre o espaço como um setor industrial porque se torna um setor atraente do ponto de vista da reprodução do capital, visto que a obsolescência da mercadoria espaço é menor do que quando comparada com mercadorias de outros setores industriais. “O investimento no imobiliário e nas construções privadas e públicas (na produção do espaço) se revela proveitoso porque essa produção ainda comporta, e comportará por muito tempo, uma proporção superior de capital variável em relação ao capital constante.” (Lefebvre, 2016, p. 107-108).

Nesse sentido, a possibilidade de se incrementar uma quantidade de capital variável incalculável sobre determinado espaço é a engrenagem principal que transforma o setor imobiliário num setor capitalista atraente para investimentos de capital obtidos em outros setores capitalistas, processo que ganha força na segunda metade do século XX. A organização do capital se torna mais complexa, articulando uma diversidade de agentes, como empresas do setor imobiliário, especializadas em diferentes tarefas relacionadas à produção do espaço, e financeiro, como os bancos e instituições financeiras que financiam os projetos e a execução das obras e serviços.

Essas transformações no capitalismo condicionam o Estado a produzir novas normativas acerca da produção do espaço. No Brasil, a legislação sobre a implementação de loteamentos é dividida entre as escalas federal e municipal. A Lei Federal 6.766/79, um marco histórico sobre as definições do parcelamento do solo, estabelece as normas a serem seguidas pelos municípios, ficando os municípios responsáveis por criar as normas específicas, adequando os loteamentos a realidade própria de cada qual.

2.6.1 Lei Federal 6.766/79: o marco legal da produção de loteamentos no Brasil

As definições estabelecidas pela Lei 6.766/79 conduzem os loteamentos a serem classificados entre loteamentos regulares, irregulares ou clandestinos. Com relação às irregularidades, as mais graves são aquelas de ordem jurídica, estando as irregularidades técnicas associadas a problemas no cronograma das obras, descumprimento dos prazos estabelecidos para execução das obras, dentre outros (Brasil, 1979). A mesma Lei estabelece que para a produção de qualquer loteamento deve ser apresentado e aprovado

pela prefeitura um projeto do loteamento²¹. Assim, se o projeto é apresentado, mas não aprovado, trata-se de um loteamento irregular, podendo ser regularizado mediante adequações no projeto exigidas pela prefeitura, por exemplo. Quando não há sequer apresentação do projeto de loteamento junto à prefeitura, trata-se, então, de um loteamento clandestino.

Com relação as irregularidades, cabe apresentar dois exemplos para ajudar na compreensão. Supondo que um projeto de loteamento tenha sido apresentado a uma prefeitura qualquer, mas que não tenha sido aprovado. Caso, mesmo assim tenha ocorrido sua produção concreta – ou seja, houve a execução das obras e comércio dos lotes – tratar-se-ia de uma irregularidade jurídica, uma vez que o comércio de lotes pode ser iniciado quando os lotes já estiverem registrados junto ao Cartório de Registros. No segundo exemplo, supõe-se que o projeto de loteamento tenha sido aprovado pela prefeitura, mas que houve atraso na execução das obras, implicando na alteração e no atraso do cronograma do projeto, nesse caso tal irregularidade se configuraria como uma irregularidade técnica.

A infraestrutura básica não estava prevista no texto original da Lei 6.766/79 e veio a ser incluída pela Lei 9.785/99 (Sabino, 2021). Nesse sentido, a infraestrutura básica é constituída de equipamentos urbanos para escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação e deve estar prevista no projeto do loteamento para que este possa ser registrado em cartório²².

A Lei Federal 6.766/79 também proíbe o comércio de lotes em loteamentos que ainda não tenham sido registrados²³. Ou seja, para a comercialização dos lotes, o

²¹ “O Art. 12. O projeto de loteamento e desmembramento deverá ser aprovado pela Prefeitura Municipal, ou pelo Distrito Federal quando for o caso, a quem compete também a fixação das diretrizes a que aludem os arts. 6º e 7º desta Lei, salvo a exceção prevista no artigo seguinte.” (Brasil, 1979)

²² O parágrafo 5º do Artigo 2º da Lei 6.766/79 estabelece “A infra-estrutura básica dos parcelamentos é constituída pelos equipamentos urbanos de escoamento das águas pluviais, iluminação pública, esgotamento sanitário, abastecimento de água potável, energia elétrica pública e domiciliar e vias de circulação.” (Brasil, 1979)

“Art. 18. Aprovado o projeto de loteamento ou de desmembramento, o loteador deverá submetê-lo ao registro imobiliário dentro de 180 (cento e oitenta) dias, sob pena de caducidade da aprovação, acompanhado dos seguintes documentos: [...] V - cópia do ato de aprovação do loteamento e comprovante do termo de verificação, pelo Município ou pelo Distrito Federal, da execução das obras exigidas pela legislação municipal, que incluirão, no mínimo, a execução das vias de circulação do loteamento, demarcação dos lotes, quadras e logradouros e das obras de escoamento das águas pluviais ou da aprovação de um cronograma, com a duração máxima de 4 (quatro) anos, prorrogáveis por mais 4 (quatro) anos, acompanhado de competente instrumento de garantia para a execução das obras; (Brasil, 1979).

²³ O artigo 37 estabelece que “É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento ou desmembramento não registrado.” (Brasil, 1979).

loteamento deve, necessariamente, estar enquadrado como regular, tendo sido aprovado pela prefeitura e registrado em cartório. Nesse sentido, loteamentos enquadrados como irregulares ou clandestinos, não podem ter seus lotes comercializados. Outra determinação importante dessa Lei se refere a área mínima necessária para a produção de um lote²⁴, 125m².

A Lei Federal 6.766/79 é rígida e complexa no que se refere a atividade de parcelamento do solo, e o seguimento de todas as suas definições implicam num alto custo para a implementação de loteamentos. Nesse sentido, a produção de um loteamento regular que atenda a todas exigências impostas por essa Lei não considera a diversa e desigual realidade brasileira, na qual a maior parte da população não tem acesso à uma renda que possibilite adquirir lotes regularizados. É nesse sentido que a terra urbana regularizada se transforma numa raridade, sendo acessível apenas a uma parte da população. Na medida que a legislação federal cria o arcabouço jurídico que protege os loteamentos regulares, ela cria também os irregulares e clandestinos, expressando a desigualdade do acesso à determinadas mercadorias do modo de produção capitalista.

No Capítulo 2, pretendeu-se abordar como as formas campo e cidade se modificam a partir da alteração de seus conteúdos e de suas funções, o que remete a alterações na estrutura da propriedade. Assim, terra rural e solo urbano, apesar da distinção legal entre imóvel rural e urbano existir, não apresentam um consenso de delimitação em termos federais, ficando sob responsabilidade municipal essa delimitação entre a zona rural e urbana, o que não raramente gera conflitos sobre como se dá o uso tanto da terra rural como do solo urbano. Tentou-se mostrar que a intencionalidade do Estado na formulação de políticas urbanas, sobretudo de expansão urbana, se fundamenta pelo interesse no aumento da arrecadação, uma vez que tributar a terra urbana é de responsabilidade do município. Nesse sentido, o Estado tem interesse em impulsionar a expansão urbana por meio da implementação de loteamentos, mesmo que não haja efetiva demanda por habitação, por meio da implementação de loteamentos. Assim, apesar de se constituírem em novas formas espaciais, não necessariamente se configuram em novos bairros residenciais.

²⁴ O Artigo 4º estabelece que “Os loteamentos deverão atender, pelo menos, aos seguintes requisitos: ” e complementa no inciso II “os lotes terão área mínima de 125m² (cento e vinte e cinco metros quadrados) e frente mínima de 5 (cinco) metros, salvo quando o loteamento se destinar a urbanização específica ou edificação de conjuntos habitacionais de interesse social, previamente aprovados pelos órgãos públicos competentes;” (Brasil, 1979).

No terceiro capítulo serão tratadas as políticas urbanas específicas dos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, bem como os processos que engendraram a produção dos loteamentos identificados nesses municípios.

3. A POLÍTICA URBANA DOS MUNICÍPIOS DE JQUIRIÇÁ, MUTUÍPE E SANTA INÊS E A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS

No presente capítulo, analisar-se-á as transformações do espaço nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, localizados no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, Estado da Bahia, decorrentes da produção dos loteamentos, nas esferas documental e concreta. A intenção é mostrar quem são e como atuam os sujeitos e agentes envolvidos na produção dos loteamentos e como as relações sociais se desenvolvem nesse percurso e que confirmam uma relação rural-urbana marcada pela especulação imobiliária.

No Brasil, no período atual, a política de desenvolvimento urbano, da qual faz parte a delimitação das zonas urbana e rural, é de responsabilidade municipal, como estabelece o Art. 182º da Constituição Federal de 1988²⁵. O mesmo Art. 182 estabelece ainda que a propriedade urbana deve cumprir uma função social que atenda as exigências estabelecidas no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano municipal (PDDU)²⁶.

O Estatuto da Cidade define o PDDU como o principal instrumento do planejamento urbano para os municípios, bem como a política de desenvolvimento e expansão urbana, sendo obrigatório para municípios com mais de 20 mil habitantes (Brasil, 2001)²⁷. Assim, é na escala do poder público municipal que se disciplina o parcelamento, uso e ocupação do solo urbano e que se verifica se a função social da propriedade está sendo cumprida²⁸.

Os três municípios baianos que compõem o recorte espacial deste trabalho – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês – apresentam diferenças quanto a orientação da política urbana tanto com relação ao parcelamento e uso do solo como da delimitação do perímetro urbano.

Com relação a legislação vigente referente ao parcelamento e uso do solo, os três municípios possuem Lei Orgânica Municipal que orientam os instrumentos a serem

²⁵ O Art. 182º estabelece que “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes” (Brasil, 1988).

²⁶ O Parágrafo 2º do Art.182 estabelece que “A propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor” (Brasil, 1988).

²⁷ O Art. 40º estabelece “O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. (Brasil, 2001)

²⁸ O Art. 5º estabelece que o Parcelamento, edificação ou utilização compulsória serão feitos por “Lei municipal específica para área incluída no plano diretor poderá determinar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, devendo fixar as condições e os prazos para implementação da referida obrigação” (Brasil, 2001).

utilizados na realização da política urbana dos municípios, que vão ser detalhadas de forma específica, mais adiante.

Já com relação a delimitação do perímetro urbano, foi identificado uma lei específica para o município de Jiquiriçá, Lei Nº 308/2020 (Jiquiriçá, 2020), o PDDU de Mutuípe Lei Nº 785/2008 (Mutuípe, 2008) e em Santa Inês, apesar de não se ter encontrado lei específica que define explicitamente o perímetro urbano, teve-se acesso a algumas leis municipais que estabelecem elementos para se considerar determinada área como urbana, caso da Lei Nº 573/2017 (Santa Inês, 2017) que institui o código tributário do município

Através das imagens de satélite, delimitou-se áreas dos loteamentos identificados. Posteriormente, trabalhos de campo foram realizados com a intenção de reconhecer esses os loteamentos. Foram identificados 11 loteamentos distribuídos de forma irregular nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês. Os nomes de parte dos loteamentos foram identificados por meio dos trabalhos de campo e são mostrados no Quadro 8.

Quadro 8 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: loteamentos identificados entre os anos de 2021 e 2022

Município	Número de identificação	Nome identificado
Jiquiriçá	Loteamento I	Loteamento Lorena
	Loteamento II	Loteamento Nascimento
	Loteamento III	Além do Horizonte
Mutuípe	Loteamento IV	Traíras
	Loteamento V	Lagoa Encantada
	Loteamento VI	Cond. Mirante do Vale Residence
	Loteamento VII	Enseada do Rio
Santa Inês	Loteamento VIII	Não identificado (Bairro José Américo)
	Loteamento IX	Não identificado (Bairro José Américo)
	Loteamento X	Vila Verde
	Loteamento XI	Beira Rio

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Cabe destacar que no Capítulo 3 serão analisadas imagens de satélites disponibilizadas pelo *Google Earth* com o intuito de mostrar o momento da produção de

cada um dos loteamentos identificados. Apesar das imagens possuírem uma data de captura identificada pelo próprio software, há que se considerar que tais imagens muitas vezes não são capturadas exatamente na data referida. As imagens capturadas podem ser, em alguns casos, compostas por imagens sobrepostas de momentos diferentes, tratando-se, portanto, de imagens com recomposição. Ainda assim a metodologia é válida porque a intenção não é revelar a data exata da produção do loteamento, mas sim o período, o ano em que tal loteamento teve sua produção concreta produzida ou expandida. Tal explanação é importante para as Figuras que revelam a mesma área, mas capturadas em períodos diferentes, como é o caso das Figuras 3 e 4; 11, 12 e 13; 16 e 17; 20 e 21; 24 – A e B –; 25 e 26; 28 e 29; 34 e 35; e 37, 38 e 39.

3.1 A POLÍTICA URBANA E A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS NO MUNICÍPIO DE JIQUIRIÇÁ

Na Lei Orgânica Municipal de Jiquiriçá, consta que é de competência do município estabelecer as normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento, observando a Lei Federal²⁹. Também está previsto que a política urbana do município será desenvolvida através do PDDU³⁰, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (Jiquiriçá, 2010). O documento estabelece, ainda, que cabe ao PDDU “[...] fixar normas sobre zoneamento, parcelamento, loteamentos, uso e ocupação do solo [...]” (Jiquiriçá, 2010, p. 169). Apesar de previsto, o PDDU não existe.

Com relação aos limites do perímetro urbano, identificou-se uma alteração, no ano de 2020, por meio da criação de uma lei municipal que instituiu o novo Código Tributário e expandiu a área urbana da seguinte maneira: “A zona urbana da sede do Município é definida como sendo o perímetro urbano composto pelas áreas de terras localizadas a um raio de 5.000 m (cinco mil metros), a partir da Igreja Matriz Nossa Senhora do Bom Conselho que é situada no centro da cidade de Jiquiriçá.” (Jiquiriçá, 2020, p.21).

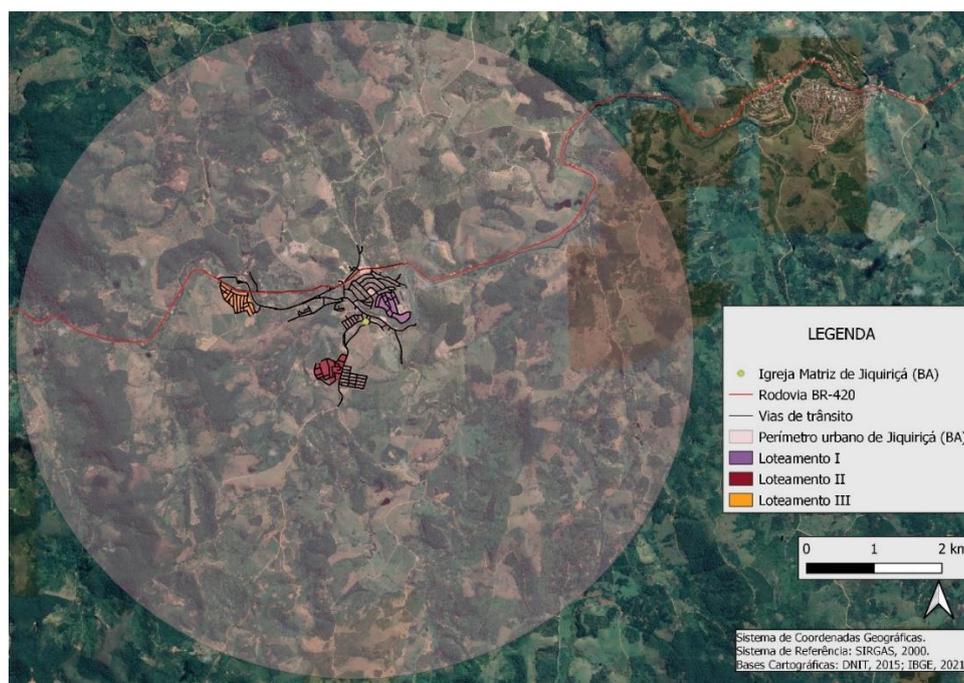
²⁹ O Art. 22 estabelece que “Ao Município compete promover a tudo quanto diga respeito ao seu peculiar interesse e ao bem-estar de sua população, cabendo-lhe, privativamente, dentre outras as seguintes atribuições: [...] XIV – estabelecer normas de edificação, de loteamento, de arruamento e de zoneamento urbano e rural, bem como as limitações urbanísticas convenientes à ordenação do seu território, observada a Lei Federal;” (Jiquiriçá, 2010, p.125-126)

³⁰ No Art. 115 consta “A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder Público Municipal, confirme diretrizes fixadas em leis estaduais e federais, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções da cidade e seus bairros, dos distritos e dos aglomerados urbanos e garantir o bem-estar de seus habitantes. §1º - O Plano Diretor, aprovado pela Câmara Municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana”. (Jiquiriçá, 2010, p.168)

Além de estabelecer o novo perímetro urbano do município, A lei municipal 308/17 estabelece, em seu Art. 78, que “A incidência do imposto alcança quaisquer imóveis na zona urbana do município, independentemente de sua forma, estrutura, superfície, destinação ou utilização”; enquanto o artigo 79 estipula que “A incidência do imposto independe: I – do cumprimento de quaisquer exigências legais regulamentares ou administrativas relativas ao imóvel, sem prejuízo das comunicações legais cabíveis; II – da legitimidade do título de aquisição ou de posse do imóvel” (Jiquiriçá, 2020, p.22). Ao expandir a área urbana de forma exagerada, considerando que a incidência do IPTU independe da destinação ou utilização do solo, bem como da legitimidade do título de aquisição ou da posse do imóvel, o Município evidencia que a expansão da área urbana tem a intencionalidade de aumentar a arrecadação municipal através da expansão da tributação.

Não consta nenhum mapa em anexo com a poligonal traçada do perímetro urbano descrito no Art. 76 na Lei nº308/2020. Produziu-se um mapa (Mapa 2) com o traçado do perímetro urbano de acordo com a definição do raio do perímetro urbano com a intenção de visualizar a exagerada expansão urbana instituída por tal Lei.

Mapa 2 – Jiquiriçá (BA): perímetro urbano em 2022



Fonte: Google Earth, 2023.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

O Mapa 2 evidencia que a delimitação da área urbana não tem nenhuma relação com o espaço urbanizado existente ou com a perspectiva de sua expansão. Para o município, essa ampliação exagerada da área urbana tem como intencionalidade aumentar a arrecadação por meio da cobrança do IPTU. A Lei 308/2020 (Jiquiriçá, 2020) estabelece como base de cálculo para a cobrança do IPTU o valor venal do imóvel³¹, este sendo definido por avaliação em massa³². Para definição do valor do IPTU foram considerados a área, os serviços disponíveis e a valorização segundo o mercado imobiliário e as diretrizes da legislação pertinente³³. O valor mais baixo identificado foi de R\$ 20,00 e o mais alto foi de R\$ 84,00.

Três loteamentos foram identificados através da observação das imagens de satélites, como mostra o Mapa 3. Os três loteamentos identificados se localizam em extremidades diferentes do espaço urbano de Jiquiriçá e apontam para a transformação do campo em cidade. O parcelamento do solo e a mudança na estrutura da propriedade da terra interessam aos proprietários dessas terras na medida em que esse processo se torna atraente do ponto de vista da reprodução do capital.

Uma vez que essas propriedades se localizam nas proximidades do trabalho historicamente materializado, ou seja, do espaço urbanizado, a renda da terra tende a ser mais alta do que nas propriedades localizadas mais distantes do espaço urbano. Ainda que diante de uma virtualidade, a tendência da renda da terra mais alta se relaciona diretamente com a valorização futura do espaço, um valor cobrado pela renda futura que a mercadoria tende produzir.

As formas dos loteamentos indicados no Mapa 3 permitem algumas considerações. Os Loteamentos I e II são semelhantes, apresentando vias de circulação sem um padrão definido, com espaçamentos irregulares entre uma e outra rua. Já as vias de trânsito do loteamento III apresentam traçado retilíneo, com um padrão de distância entre as vias, o que aponta para tipologias diferentes de loteamentos. Cabe ainda considerar que o Loteamento III dá acesso direto à Rodovia BR-420, enquanto que os

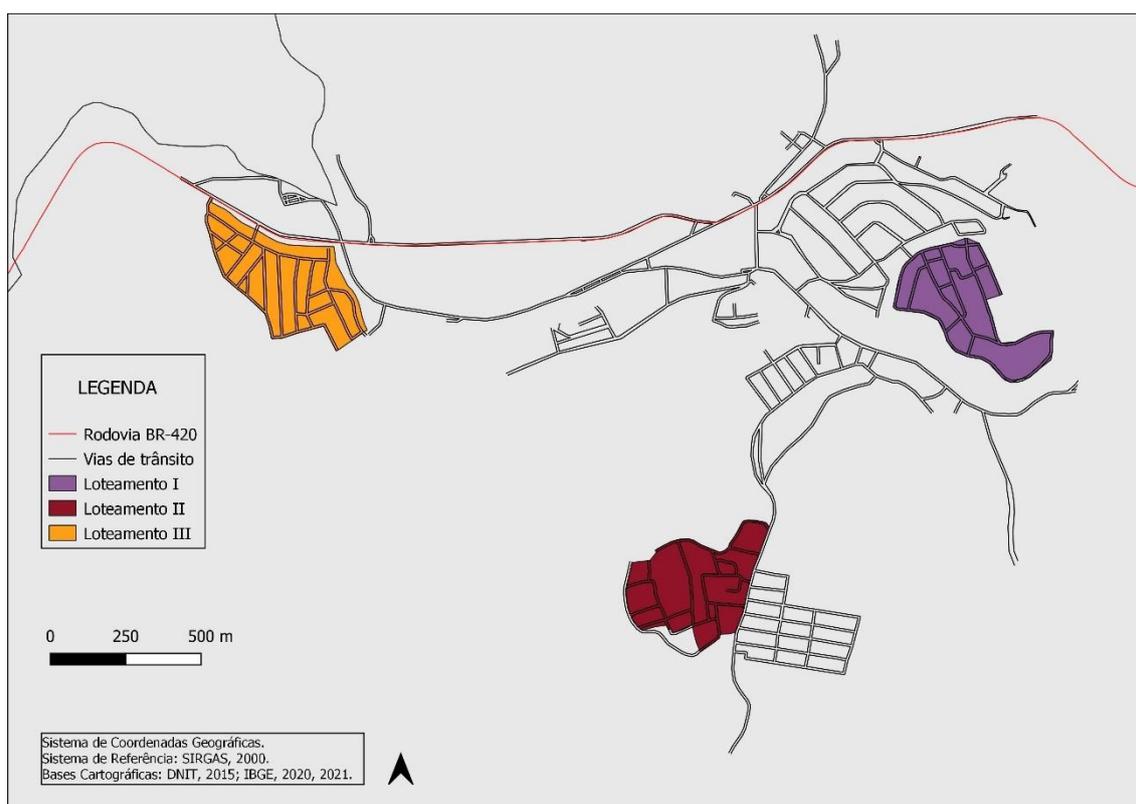
³¹ O Art. 80 define “A base de cálculo é o valor venal do imóvel, assim entendido o valor, efetivo ou potencial, que este alcançaria no mercado imobiliário, para compra e venda à vista.” (Jiquiriçá, 2020, p. 22)

³² O Art. 81 estabelece que “O valor venal poderá ser apurado através de:” e complementa com três incisos: “I – avaliação em massa, tomando-se como referência os Valores Unitários Padrão – VUP constantes da Planta Genérica de Valores Imobiliários do Município – vide anexos II e III desta Lei e as características de cada imóvel; II – avaliação específica, para imóvel que possuem características que não seja recomendada a avaliação prevista no inciso I, tomando-se um dos métodos de avaliação de bens imóveis previstos na NBR 14.653, conforme regulamento. III – arbitramento,” (Jiquiriçá, 2020, p.81)

³³ O Art. 83 em seu inciso I, estabelece os elementos ou conjuntos elementos que servem para base de cálculo do IPTU, onde se destaca as três primeiras alíneas: “a) a área onde estiver situado; b) os serviços ou equipamentos existentes; c) a valorização segundo o mercado imobiliário; [...]” (Jiquiriçá, 2020, p.23)

Loteamentos I, mas principalmente o II se localizam distantes da rodovia – principal via de acesso a sede municipal. No lado oposto da rua onde se localiza o Loteamento II, há um loteamento consolidado, com os traçados das vias de circulação bem definidos e com muitas construções residenciais identificadas, o que indica que o Loteamento II se configura como expansão de um antigo loteamento ou mesmo como a consolidação de um eixo de urbanização do município de Jiquiriçá.

Mapa 3 – Jiquiriçá-(BA): loteamentos identificados no município entre os anos de 2021 e 2022



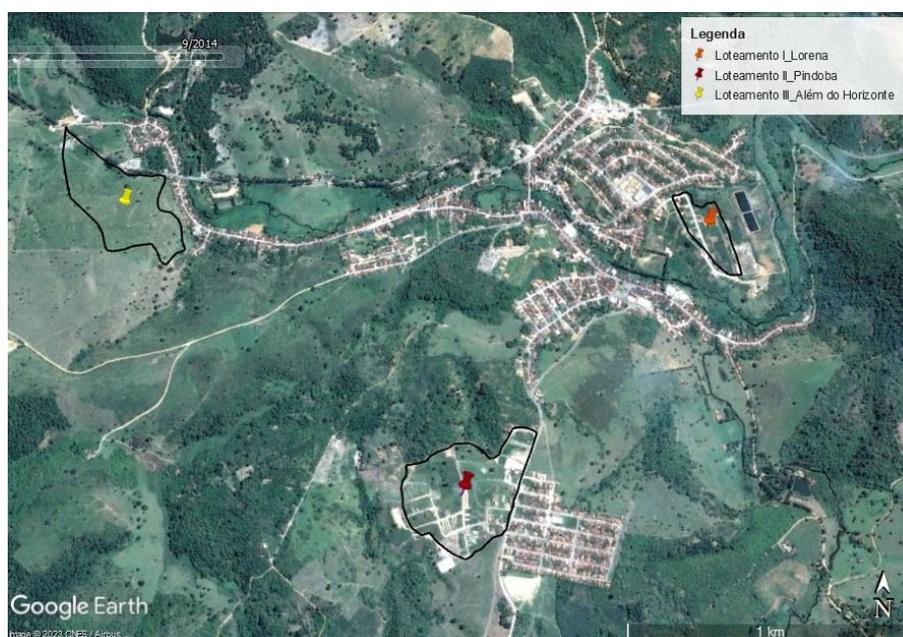
Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

A Figura 3 mostra uma fotografia de imagem de satélite, capturada em setembro de 2014, e evidencia que a produção das vias de circulação dos loteamentos I e II já havia iniciado, bem como dos respectivos parcelamentos do solo, sendo possível identificar algumas materialidades residenciais construídas no interior de ambos os loteamentos, indicando que o comércio de lotes já acontecia. Já no Loteamento III, não é possível identificar nenhuma produção material que aponte que a área viria se transformar num loteamento. Analisando o interior de sua forma, não se identifica nenhum uso específico do solo, o que permite questionar se a propriedade era utilizada como reserva de valor.

A Figura 4 mostra uma fotografia de imagem de satélite capturada em junho de 2017, aproximadamente 3 anos mais tarde do que a da Figura 3, e revela expansão das materialidades construídas nos Loteamentos I e II. Neste último há, inclusive, expansão de vias de circulação no seu interior. Esse movimento semelhante identificado na produção dos Loteamentos I e II, caracterizadas pela implementação gradual da infraestrutura e das materialidades residenciais, mostra que infraestrutura e construções residenciais são construídas num ritmo semelhante. De modo divergente dos Loteamentos I e II, a produção do Loteamento III ocorre com a mesma intensidade sobre toda área loteada, com a abertura das vias de circulação e a infraestrutura de distribuição de energia elétrica e água encanada sendo produzidas em sua totalidade em toda a área loteada, antes mesmo de haver algum indício de construção residencial no seu interior. As ruas geometricamente dispostas, mais largas e com a presença de meio-fio indicam tanto um volume maior de investimento na produção do espaço quanto um nível de organização mais complexo do capital.

Para melhor compreensão das formas-conteúdo de cada um dos loteamentos identificados no município de Jiquiriçá-Ba, analisar-se-á elementos de cada um dos loteamentos a fim de melhor caracterizá-los.

Figura 3. Jiquiriçá (BA): Imagem de satélite de 09/2014 com destaque para as áreas dos três loteamentos identificados



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 09/2014.

Figura 4 – Jiquiriçá (BA): imagem de satélite capturada em 6/2017 com destaque para as áreas dos três loteamentos identificados



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 6/2017.

a. Loteamento I - Lorena

A Figura 5 apresenta fotografias do Loteamento I realizadas durante os trabalhos de campo. Na rua principal (Figura 5A), responsável por conectar o Loteamento I com o restante da cidade, identificou-se a presença de pavimentação das ruas em paralelepípedo, calçada para pedestres e infraestrutura de rede de energia elétrica. A rua 1 paralela à principal (Figura 5B) não tem pavimentação nem calçada para pedestres, assim como a rua 2 paralela à principal (Figura 5C). O muro que aparece na Figura 4C é uma construção interna do loteamento. Na rua 2 é possível de se visualizar a infraestrutura de rede de energia elétrica, ao contrário da rua 1, o que indica que esta infraestrutura é produzida de acordo com a demanda por habitação.

A Figura 5D mostra uma placa sinalizando um lote à venda, com os dizeres de “vende-se esta posse”, indicando que o lote não possui registro em cartório de imóveis, enquanto que as Figuras 5E e 5F mostram placas publicitárias encontrada no interior da área loteada.

Segundo a parceria firmada entre o Governo do Estado da Bahia e a Prefeitura Municipal de Jiquiriçá oficializada por meio do Termo de Convênio N° 038/2021 (Bahia, 2021), a pavimentação em paralelepípedos de parte das ruas do Loteamento I foi custeada pelo Governo do Estado, uma vez que o Termo citado tem como objeto a cooperação técnica e financeira entre CONDER e a Prefeitura de Jiquiriçá para pavimentação e drenagem pluvial de alguns trechos de ruas do Loteamento I. Identificou-se, ainda, que a Prefeitura de Jiquiriçá realizou a contratação de uma empresa especializada³⁴ para executar as obras e serviços de pavimentação em paralelepípedo de vias no Loteamento I - Lorena (Jiquiriçá, 2022b).

Nesse sentido, os agentes e sujeitos identificados como produtores do Loteamento I são: o Estado na escala estadual, responsável pelo aporte financeiro para que a pavimentação em paralelepípedos se concretizasse; o Estado na escala municipal, responsável por gerenciar os recursos repassados pela CONDER e pela contratação da empresa privada para a execução das obras e serviços necessários; a empresa Paralela Engenharia e Empreendimentos Eireli responsável pela execução das obras e serviços relacionados a produção das vias em paralelepípedo.

Ainda que incompleta, pelo menos parte da infraestrutura implementada no Loteamento I foi produzida de modo combinado entre o Estado nas escalas estadual e municipal e um agente privado, uma empresa de engenharia, evidenciando que a ação do Estado custeia e gerencia a produção do Loteamento I, resultando na valorização do espaço por meio do trabalho incorporado ao solo.

³⁴ A razão social da empresa homologada para executar as obras e serviços da pavimentação de trechos das ruas do Loteamento I é Paralela Engenharia e Empreendimentos Eirelli.

Figura 5 – Jiquiriçá (BA): Loteamento I – Lorena em 2021



5A - Rua principal



5B - Rua 1 paralela à principal



5C - Rua 2 paralela à principal



5D – Anúncio de venda de lote



5E – Publicidade I



5F – Publicidade II

Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

b. Loteamento II – Pindoba

No Loteamento II, até fevereiro de 2022, não havia nenhum tipo de pavimentação em qualquer que fosse a rua de seu interior, bem como ausência de meio-fio e de calçadas para pedestres e contava com infraestrutura de rede de energia elétrica incompleta, como mostra a Figura 6.

Identificou-se uma parceria firmada entre o Governo do Estado da Bahia e a Prefeitura Municipal de Jiquiriçá através do Termo de Convênio 043/2022 (Bahia, 2022b) possibilitou a pavimentação em paralelepípedos em diversas ruas do Loteamento II. Semelhante com o processo de pavimentação do Loteamento I, os recursos que custeiam o material e os serviços necessários para a concretização das vias em paralelepípedos são oriundos do Governo do Estado, enquanto a Prefeitura assume a tarefa de gerenciar esses recursos e de fazer a contratação da empresa responsável pela execução das obras e serviços necessários. A empresa vencedora da licitação homologada pela Prefeitura (Jiquiriçá, 2022a) para executar as obras e serviços necessárias para a produção das vias em paralelepípedo foi a Paralela Engenharia e Empreendimentos Eireli.

Nos casos dos Loteamentos I e II, o investimento na terra se torna atraente na medida em que há o envolvimento do Estado nas escalas estadual e municipal na produção e custeio da infraestrutura de pavimentação, revelando que a produção de ambos se efetiva por meio da aplicação de recursos públicos.

Ainda com relação aos Loteamentos I e II, em outubro de 2021 foi anunciado um investimento do Governo do Estado da Bahia na construção de uma escola, de rede de esgoto e de sistema de abastecimento de água³⁵. O Estado, nesse caso, assume a função de um agente imobiliário na produção dos Loteamentos I e II, uma vez que além de custear a produção das vias em paralelepípedo, custeia também a expansão da rede de abastecimento de água e esgoto e de equipamentos de serviços sociais, como a escola, objetos e serviços que contribuem para a valorização do espaço.

³⁵ Notícia veiculada em 11/10/2021 no jornal eletrônico Mídia Bahia, disponível em: <https://midiaBahia.com.br/governador-rui-costa-autoriza-mais-de-r-26-milhoes-em-obras-para-jiquirica-veja-video/> Acesso em 28/09/2022.

Figura 6 – Jiquiriçá (BA): Loteamento II – Pindoba em 2021



6A – Rua do Loteamento II



6B - Rua do Loteamento II



6C – Rua do Loteamento II

Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

c. Loteamento III – Além do Horizonte

O Loteamento III se diferencia dos dois primeiros tanto na sua forma espacial, como já analisado, como com relação aos agentes envolvidos na sua produção material, pois se identificou agentes imobiliários privados trabalhando de modo articulado na produção desse loteamento³⁶. A Figura 7 (7A a 7E) mostram as placas de publicidade localizadas na rodovia BR-420 entre as sedes municipais de Jiquiriçá e Ubaíra e os panfletos de publicidade e divulgação do Loteamento III, além de expor uma vista parcial do Loteamento III³⁷.

A rede de energia elétrica instalada em todo o Loteamento, mesmo sem nenhuma residência construída, aponta para diferenças entre o Loteamento III quando se compara com os Loteamentos I e II. Enquanto nos Loteamentos I e II a rede de energia elétrica é construída conforme avançam as construções residenciais, no Loteamento III se identifica a rede de energia elétrica presente sobre toda a área loteada.

A ausência de construções residenciais no Loteamento III sugere que não se atende a finalidade de um loteamento: a de atender demanda por residências. Apesar da mudança na sua forma, com a produção de fixos e do parcelamento do solo – alterando a estrutura da propriedade – a função que este atende é da demanda de investimento no mercado de terras.

A placa de publicidade mostra que uma das estratégias dos agentes imobiliários em atrair compradores é de mostrar que se trata de um “investimento garantido e seguro”, se apoiando no tripé “água, energia e documentação regularizada”, o que aponta que o Loteamento III atende as exigências da Lei Federal 6.766/79 com relação à infraestrutura básica prevista para se produzir um loteamento (Brasil, 1979). O material de divulgação do Loteamento III revela o envolvimento direto de outros agentes imobiliários³⁸ na sua produção. Em se tratando de uma mercadoria regularizada, o Estado não custeia nem gerencia de forma direta a produção material dos loteamentos, como ocorre nos Loteamentos I e II.

³⁶ Identificou-se os seguintes agentes imobiliários envolvidos na produção do Loteamento III: Além do Horizonte Empreendimentos Imobiliários Eireli (Anexo 1); Bia Ribeiro – Arquitetura e Urbanismo.

³⁷ Placas localizadas na beira da pista da Rodovia BR-420 entre os municípios de Jiquiriçá e Ubaíra.

³⁸ Consta nas Figuras 7D e 7E, nos panfletos de publicidade, participação de outros dois agentes imobiliários envolvidos: KFF e Bia Ribeiro Arquitetura e Urbanismo. Foi realizada uma pesquisa na RedeSim da Receita Federal na tentativa de obter mais informações sobre tais empresas, mas não se conseguiu descobrir a Razão Social e o CNPJ dessas duas empresas.

Nesse sentido, questiona-se se o Loteamento III se caracteriza por ter um custo de produção maior do que os Loteamentos I e II, já que a infraestrutura é custeada pelos agentes privados envolvidos em sua produção. Isso implica o aumento de custo de produção, pois todo capital adiantado para a sua produção será cobrado no custo da mercadoria final, o que não necessariamente ocorre nos Loteamentos I e II, já que, ainda que parcialmente, o capital adiantado para a produção da infraestrutura de pavimentação em paralelepípedo das vias foi custeado socialmente, como despesas públicas.

Diante das diferenças e similaridades apontadas principalmente entre os Loteamentos I e II e o Loteamento III, questiona-se se por se tratar de uma mercadoria regular, obedecendo às normas estabelecidas pela Lei 6.766/79, se os lotes que substanciam o Loteamento III podem ser tratados como uma mercadoria especial, uma raridade.

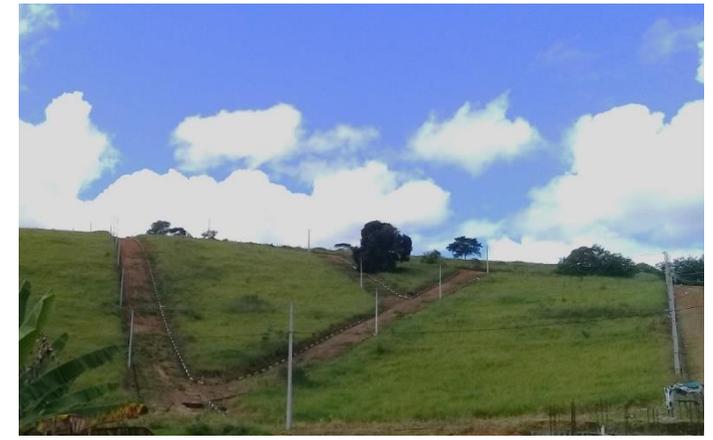
Figura 7 – Jiquiriçá (BA): Loteamento III – Além do Horizonte em 2021



7A – Placa localizada na Rodovia BR-420.



7B – Placa localizada na entrada do Loteamento
Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2021.



7C – Vista parcial do Loteamento III



7D – Panfleto de divulgação I



7E – Panfleto de divulgação II

Fonte: Arquivo do autor, 2021.

3.2 A POLÍTICA URBANA E A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS NO MUNICÍPIO DE MUTUÍPE

Na Lei Orgânica Municipal de Mutuípe, no Título IV – Da ordem econômica - e em seu capítulo V – Da política urbana – está previsto que a política urbana do município será desenvolvida através do PDDU, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (Mutuípe, 2007). Esse documento, no capítulo acerca da política urbana, em seu Artigo 79, define que cabe ao PDDU fixar “[...] normas sobre zoneamento, parcelamento, loteamentos, uso e ocupação do solo [...]” (Mutuípe, 2010, p. 56)

O município de Mutuípe possui mais de 20 mil habitantes, o que torna obrigatória a existência de um PDDU como instrumento orientador da política urbana do município. O PDDU de Mutuípe foi publicado em 2008, o que de acordo com o Estatuto da Cidade encontra-se desatualizado, uma vez que é necessário revisá-lo a cada 10 anos. Nos Princípios Orientadores desse documento estabelece-se³⁹ a defesa da função social da cidade e da propriedade urbana e rural, ao passo que um dos Objetivos⁴⁰ é o de promover o acesso à terra urbanizada para todos os segmentos sociais. Nas Disposições Gerais, enfatiza-se⁴¹ que a política de desenvolvimento urbano e de expansão urbana é orientada no sentido de garantir as funções sociais da cidade e da propriedade, assim como o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado dos recursos naturais e afirma⁴² ser o Plano Diretor o instrumento básico para o desenvolvimento do município e para expansão urbana.

Segundo as disposições gerais e os objetivos do PDDU, tem-se como a finalidade apontada nesse documento de facilitar o acesso à terra urbana e o de garantir o direito à propriedade assim como à cidade. O artigo 22º trata da Política de Habitação Social⁴³, no

³⁹ O Artigo 3º estabelece em seu inciso VI “defesa do conteúdo da função social da cidade e da propriedade urbana e rural de forma a garantir o acesso a terra urbanizada e regularizada, o direito à moradia, ao saneamento básico, saúde e segurança aos serviços urbanos a todos os cidadãos; [...]” (Mutuípe, 2008)

⁴⁰ O Artigo 4º define os objetivos gerais da política de desenvolvimento do município, estabelecendo em seu inciso IV o objetivo de “promover o acesso a terra urbanizada para todos os segmentos sociais, visando especialmente à proteção do direito à moradia das populações pobres; [...]” (Mutuípe, 2008)

⁴¹ O Artigo 5º estabelece “A política de desenvolvimento do município e de expansão urbana está orientada para a integração de seus espaços, enfatizando o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade, bem como o uso socialmente justo e ecologicamente equilibrado dos recursos naturais, de forma a assegurar o bem estar de seus habitantes.” (Mutuípe, 2008)

⁴² O Artigo 7º define “O Plano Diretor, como instrumento básico para o desenvolvimento do município e para a expansão urbana [...]” (Mutuípe, 2008)

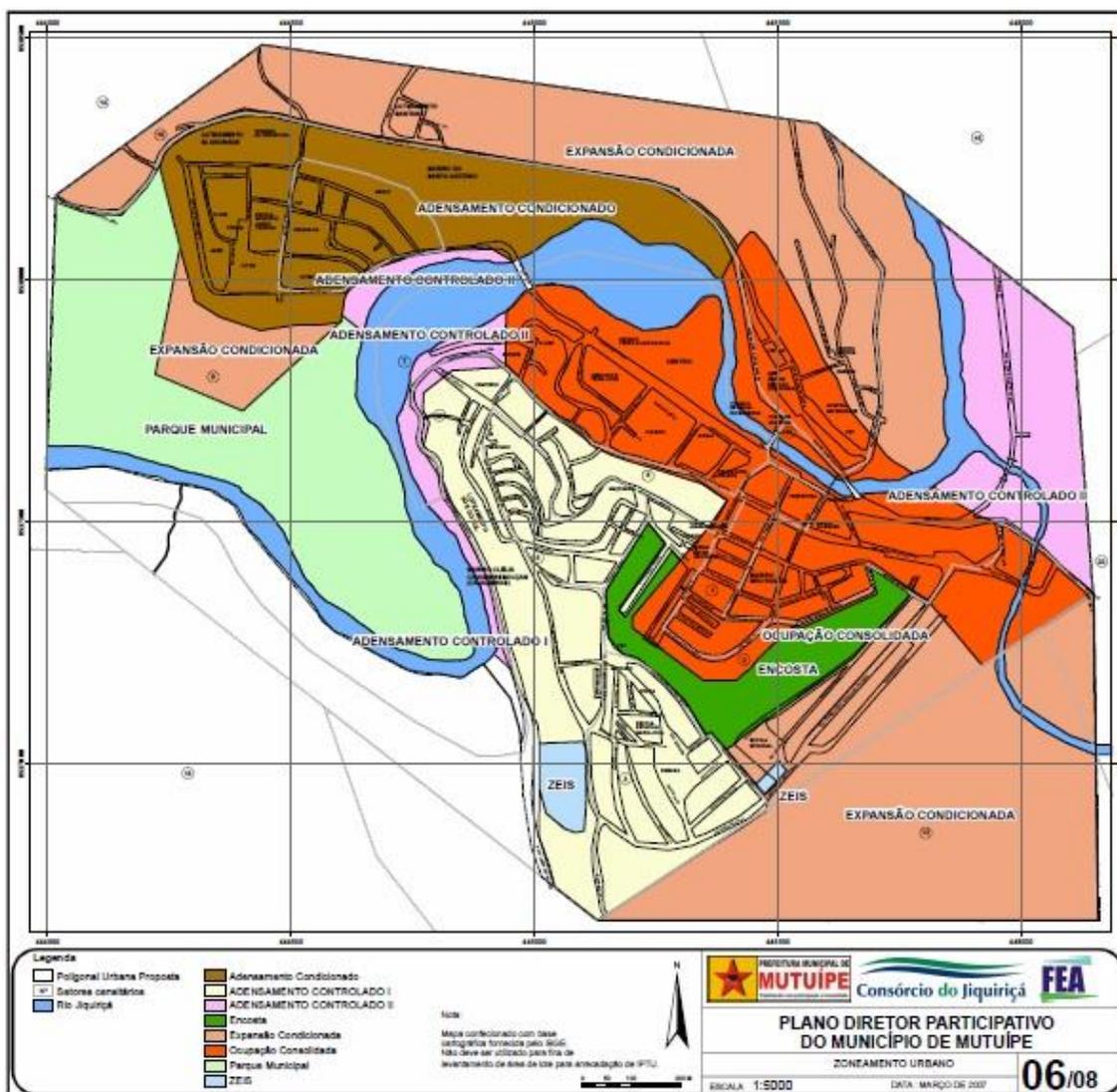
⁴³ O Artigo 22º define as diretrizes gerais para a política de habitação de interesse social, dentre as quais destaca-se os incisos I – “facilitação do acesso da população de baixa renda à moradia [...]” e IX – “definição

qual destaca-se a facilitação do acesso da população de baixa renda à moradia e a definição de Zonas Especiais de Interesse Social, mostrando os meios pelos quais se dará o acesso à terra urbana para as populações vulneráveis sobretudo da cidade.

O PDDU, por meio do Zoneamento da Ocupação do solo urbano da Sede Municipal, divide a Sede em cinco grandes zonas, a saber: I – Zona de Ocupação Consolidada; II - Zona de Adensamento Controlado I; III - Zona de Adensamento Controlado II; IV – Zona de Adensamento Condicionado (ZAC); V Zona de Expansão Condicionada (ZEC). Neste trabalho, interessa caracterizar detalhadamente a ZEC, onde estão localizados dois dos quatro loteamentos identificados no município e que é definida da seguinte maneira: “São zonas propícias à expansão urbana, condicionada à implantação de infra-estrutura e à observância das limitações ambientais à sua ocupação, principalmente quanto à declividade de encostas” (Mutuípe, 2008, p. 21). É importante caracterizar, também, a ZAC porque essa limita com aquela onde foram identificados os dois loteamentos no interior do perímetro urbano do município, sendo definida como “Bairro Santo Antônio, bairro popular, carente de infra-estrutura, com ocupação em áreas de fragilidade ambiental às margens do rio Jiquiriçá, contribuindo para sua degradação;” (Mutuípe, 2008, p.21). Na Figura 8 é possível observar essas duas Zonas e constatar que se trata de uma zona de expansão urbana mais recente da sede municipal, localizada do lado oposto daquele onde está a Zona de Ocupação Consolidada, historicamente caracterizada como cidade de Mutuípe.

de Zonas Especiais de Interesse Social visando à inclusão social mediante a promoção do acesso a terra urbanizada para viabilizar Programas Habitacionais de Interesse Social.” (Mutuípe, 2008)

Figura 8 – Mutuípe (BA): zoneamento urbano da sede municipal em 2008



Fonte: Mutuípe, 2008.

Na Figura 8 identifica-se o perímetro urbano do município de Mutuípe (BA) e as diferentes zonas de sua Sede Urbana. Destaca-se a área 8 – delimitada como Zona de Expansão Condicionada (ZEC) – identificada no mapa pela cor rosa, e a 9 – delimitada como Zona de Adensamento Condicionado (ZAC) - identificada no mapa pela cor marrom. O Artigo 42 define as diretrizes para a primeira, destacando em seus incisos:

I – condicionamento da ocupação à proteção ambiental, implantação e requalificação da infra-estrutura;

II – promoção da qualificação das áreas já ocupadas com expansão da infra-estrutura, sistema viário e serviços públicos, em especial as soluções de esgotamento sanitário e de drenagem;

III – implantação de habitação e serviços à margem da BR-420, promovendo a sua urbanização adequada;

IV – respeito às Áreas de Proteção Permanente às margens dos cursos de água e nas encostas com mais de 30 graus de inclinação. (Mutuípe, 2008, p. 29)

Já o artigo 40 define as diretrizes para a ZAC, destacando em seus incisos

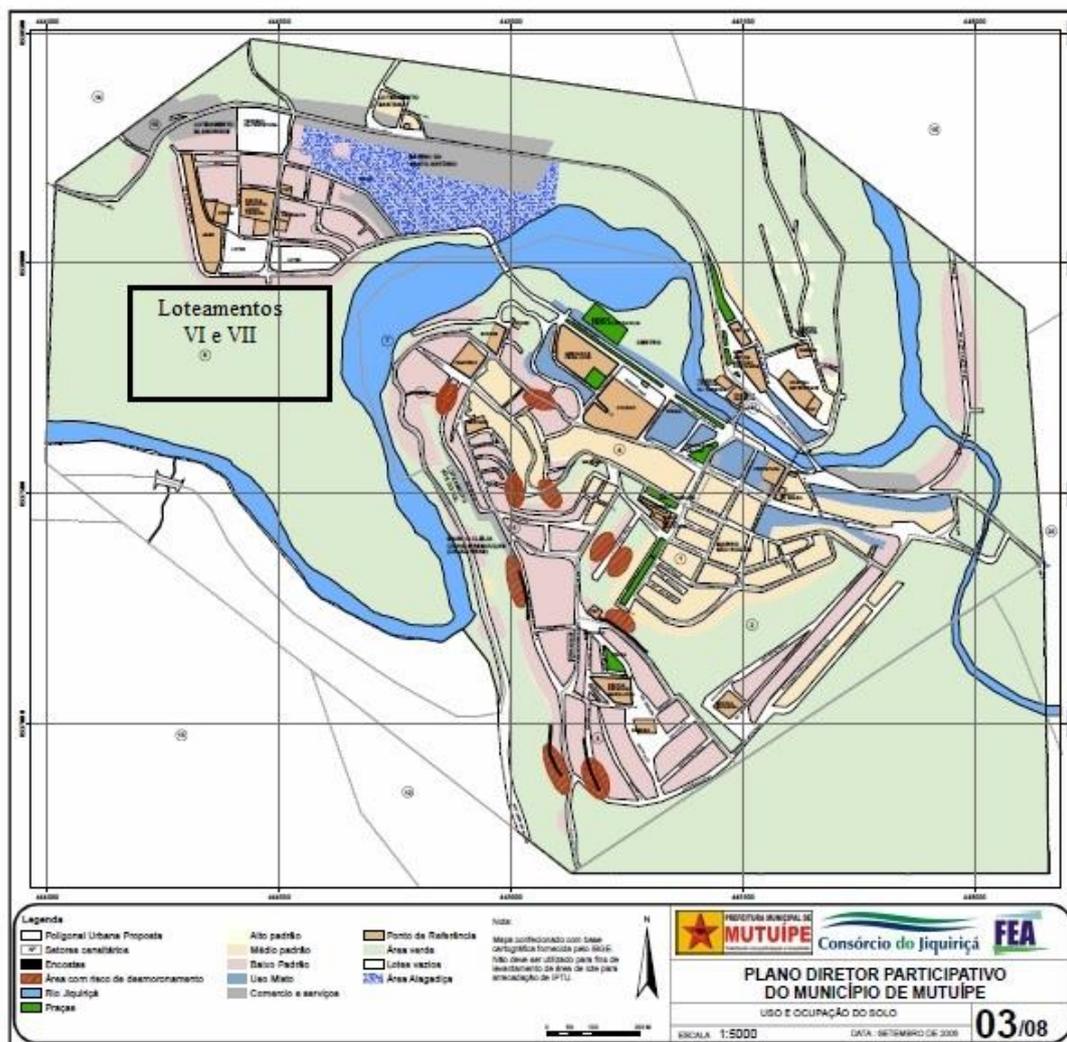
I – promoção da qualificação da área com expansão da infra-estrutura, sistema viário e serviços públicos, em especial as soluções de esgotamento sanitário e de drenagem;
II – compatibilização da ocupação com os condicionantes ambientais da área;
III – promoção da regularização urbanística e fundiária em áreas especiais de interesse social;
IV – respeito à Área de Proteção Permanente às margens do Rio Jiquiriçá. (Mutuípe, 2008, p. 28)

O artigo 44 define as características das nucleações do uso do solo na sede municipal, definindo e diferenciando as características das áreas residenciais:

I – Áreas residenciais, em que predomina a moradia associada a serviço de apoio, segundo características socioeconômicas da população, densidades e tipologias habitacionais, assim discriminadas:
a) Bairros Cajazeira e Santo Antonio e Rua Honório Costa, áreas de médias densidades com ocupações sobre encostas e o rio, em que predomina o padrão habitacional popular e precário; [...]. (Mutuípe, 2008, p. 29)

A Área 8, caracterizada na Figura 8 como ZAC, é definida como área verde na Figura 9. Portanto, a ZAC foi planejada para ser produzida sobre a área verde do município.

Figura 9 – Mutuípe (BA): uso e ocupação do solo em 2008

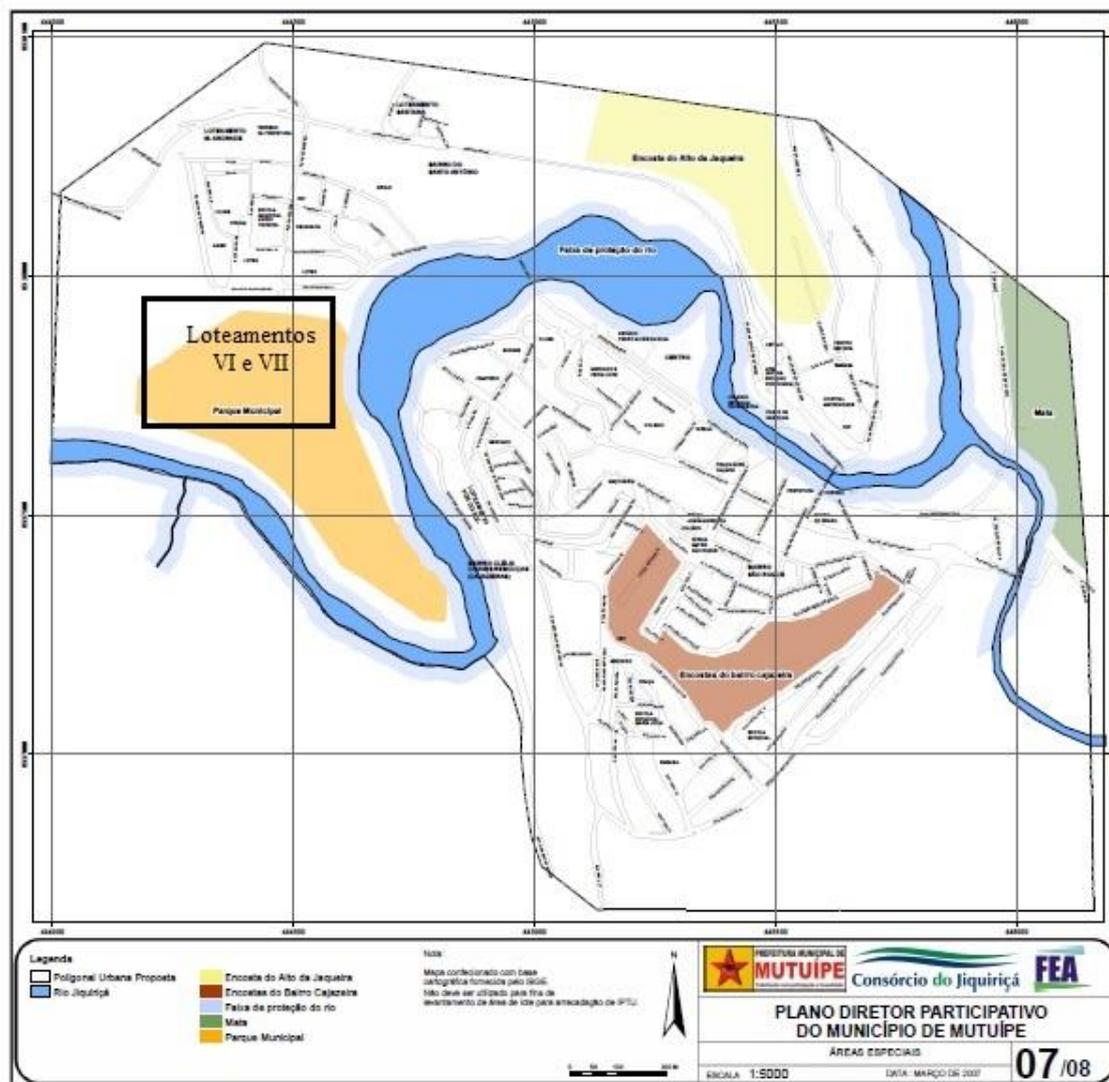


Fonte: Mutuípe, 2008.

Adaptado por Bruno Mercante Lourenço, 2023.

A Figura 10 revela que a área verde classificada como Área 8 é, ao menos parcialmente, intitulada de Parque Municipal.

Figura 10 – Mutuípe (BA): áreas especiais da sede municipal em 2008



Fonte: Mutuípe, 2008.

Adaptado por Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Portanto, a ZEC identificada na Figura 8 foi planejada para ocorrer sobre uma área verde, conforme consta na Figura 9, pertencente ao Parque Municipal conforme a Figura 10. Realizou-se adaptações nas Figuras 9 e 10, ao inserir um polígono que represente os a produção dos Loteamentos VI e VII, mesmo que com um grau de distorção. Os Loteamentos IV e V não foram representados porque se localizam numa área externa ao perímetro urbano.

O Mapa 4 mostra os loteamentos identificados no município de Mutuípe. Os Loteamentos VI e VII foram produzidos sobre a área indicada como Expansão Condicionada que faz limite com o Parque Municipal na Figura 8. Na Figura 9 é possível visualizar que os Loteamentos VI e VII foram produzidas sobre uma área verde, enquanto

que na Figura 10 revela que eles foram produzidos sobre uma área intitulada Parque Municipal.

Mapa 4 – Mutuípe (BA): Loteamentos identificados no município entre 2021 e 2022

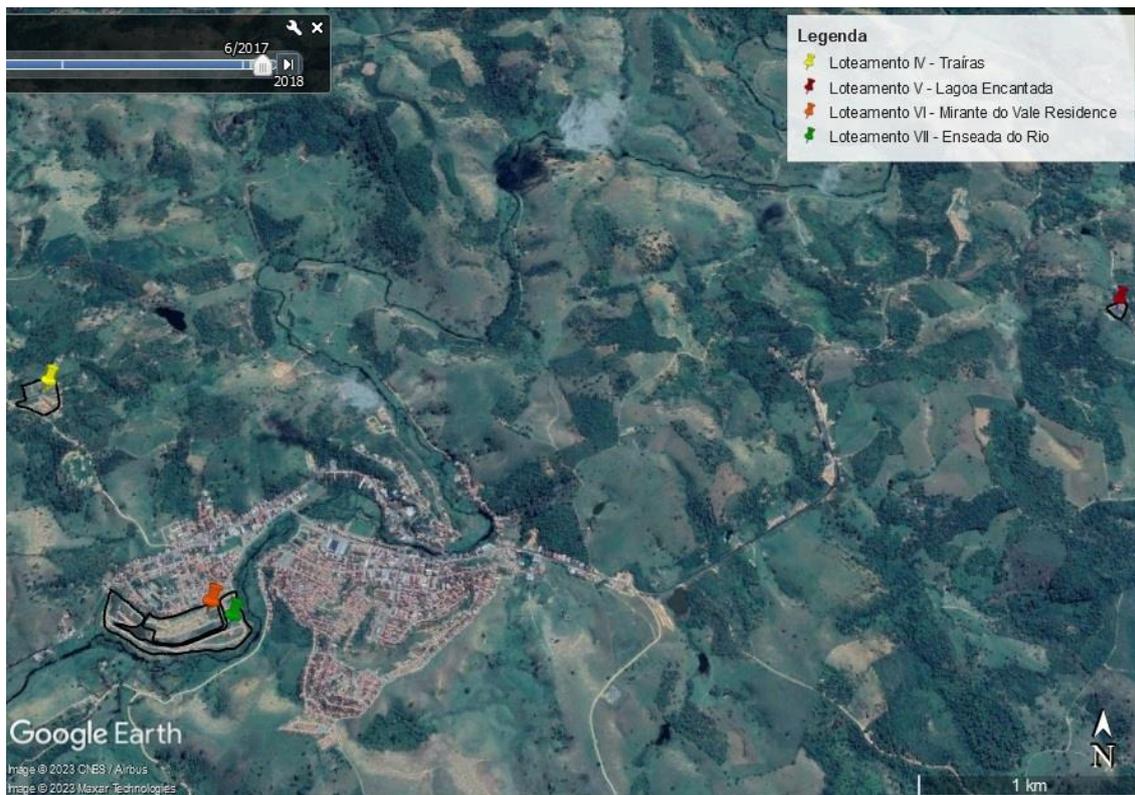


Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Os Loteamentos IV e V estão situados fora do perímetro urbano delimitado pelo PDDU de Mutuípe, o que os caracteriza na melhor das hipóteses como irregulares, enquanto que os Loteamentos VI e VII se localizam sobre uma das áreas delimitadas como ZAC, apesar de ocupar uma área mais extensa do que aquela planejada na Figura 8.

A Figura 11 apresenta uma imagem de satélite que compreende a sede municipal e os quatro loteamentos identificados no município de Mutuípe (BA). Destaca-se que os loteamentos IV e V encontram-se distantes do espaço urbano, enquanto que os loteamentos VI e VII se revelam como expansão desse mesmo espaço, numa área planejada pelo poder público executivo municipal.

Figura 11 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 06/2017 com a área dos loteamentos identificados



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 06/2017.
Adaptado por Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Ressalta-se mais uma vez que os Loteamentos IV e V estão localizados numa área externa àquela delimitada na poligonal do perímetro urbano do município de Mutuípe, estando localizados na zona rural segundo o PDDU de Mutuípe (Mutuípe, 2008). Levando em consideração a Lei 6.766/79 (Brasil, 1979), esses dois loteamentos seriam classificados como clandestinos, uma vez que o parcelamento do solo e a implementação de loteamentos urbanos fora da zona urbana é crime⁴⁴. O Loteamento IV se localiza a aproximadamente um quilômetro da sede municipal, enquanto que o Loteamento V se localiza a cerca de cinco quilômetros.

a. Loteamento IV – Traíras

⁴⁴ A Lei 6.766/79 em seu Art.3º estabelece que “Somente será admitido o parcelamento do solo para fins urbanos em zonas urbanas, de expansão urbana ou de urbanização específica, assim definidas pelo plano diretor ou aprovadas por lei municipal.” (Brasil, 1979).

As Figuras 12 e 13 revelam imagens do Loteamento IV em dois períodos distintos. A Figura 12 mostra uma imagem da área do Loteamento IV capturada em 09/2014, ainda sem a dimensão material do parcelamento do solo concretizada.

A Figura 12 mostra a área que viria a ser o Loteamento IV sem uso específico do solo, apesar de a rua que dá acesso a área do Loteamento IV já possuir residências construídas, inclusive algumas no interior do polígono que delimita a área do Loteamento IV – Traíras.

Figura 12 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 09/2014 com destaque da área do Loteamento IV – Traíras



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 09/2014.
Adaptado por Bruno Mercante Lourenço, 2023.

A Figura 13 retrata a mesma área mostrada na Figura 12 quatro anos mais tarde. Apesar do parcelamento do solo constatado e das ruas produzidas, verifica-se a construção algumas unidades residenciais no interior do perímetro delimitado.

Figura 13 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 10/2018 com destaque da área do Loteamento IV



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 10/2018.
Adaptado por Bruno Mercante Lourenço, 2023.

As Figuras 14 e 15, constituídas de fotografias feitas durante os trabalhos de campo, retratam algumas características que merecem atenção com relação ao Loteamento IV, situado na zona rural do município de Mutuípe. A Figura 14 revela que o Loteamento IV, apesar de irregular, possui considerável infraestrutura, como ruas com meio-fio, calçadas com paralelepípedo e posteamento de energia elétrica. Já a Figura 15 mostra uma placa indicando a venda de duas posses, sendo que a primeira – a posse da “frente” – tem área de 108m², enquanto que a segunda – a posse do “fundo” – tem área de 96m², ambas com área inferior ao mínimo exigido pela Lei Federal 6.766/79, de 125m² (Brasil, 1979).

No Loteamento IV, foram observadas três irregularidades, segundo a Lei 6.766/79 (Brasil, 1979). Primeiro, trata-se de um loteamento situado na zona rural do município; em segundo lugar, foram identificados lotes comercializados com área inferior a 125m².

Por último, os lotes não foram registrados em cartório. Destaca-se, ainda, que a Prefeitura de Mutuípe arcou com parte dos custos de produção da infraestrutura no Loteamento IV⁴⁵.

Figura 14 – Mutuípe (BA): rua do Loteamento IV em 2022



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2022

Figura 15 – Mutuípe (BA): placa indicando lote a venda no Loteamento IV em 2022



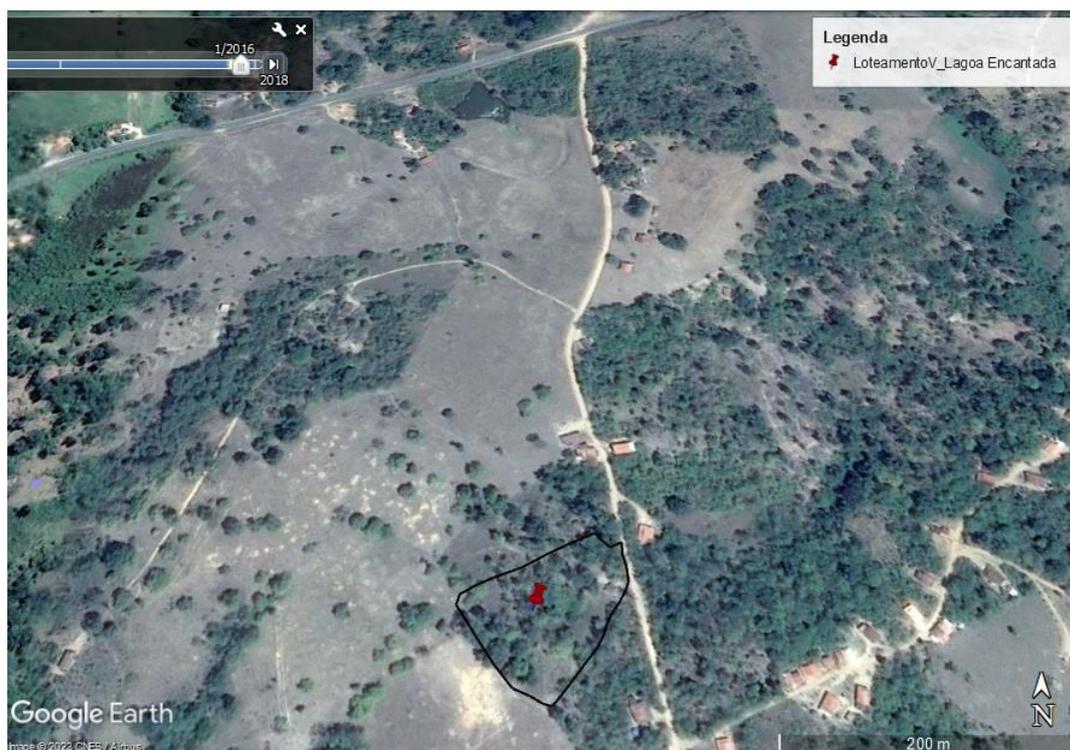
Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

⁴⁵ O Extrato do contrato N° 281-2018 apresenta “Contratação de empresa especializada [JNS ENGENHARIA EIRELI] para prestação de serviços na execução de pavimentação com paralelepípedos, passeios e drenagem superficial, no Povoado do Tabuleiro, Pé de Serra, Duas Barra do Fojo, Água Fria, Capelinha, Mutuipinho, Rua da Paz, Traíras, Parafuso A e B, Riachão do Vinhático e Muquiba, do município de Mutuípe-BA” num valor total de R\$ 1.795.373,24, dividido em 04 Lotes. (Mutuípe, 2018, grifo nosso).

b. Loteamento V – Lagoa Encantada

As Figuras 16 e 17, compostas por imagens de satélite, retratam a área do Loteamento V – Lagoa Encantada, em dois momentos distintos. A Figura 16, feita em janeiro de 2016, mostra que a produção do Loteamento V, ao menos em sua dimensão material, até aquele momento não havia sido iniciada.

Figura 16 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 01/2016 com destaque da área do Loteamento V – Lagoa Encantada



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 01/2016.
Adaptado por Bruno Mercante Lourenço, 2023.

No interior da área delimitada na Figura 16, observa-se uma quantidade considerável de vegetação, ainda que nas redondezas da área delimitada tenha-se identificado grande extensão de pastagens, sobretudo na parte esquerda da Figura.

Na Figura 17, nota-se o Loteamento V em sua dimensão material. No interior da área delimitada, verifica-se uma rua principal que dá acesso à estrada, e duas ruas perpendiculares à principal.

Figura 17 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 10/2018 com destaque da área do Loteamento V – Lagoa Encantada



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 10/2018.
Adaptado por Bruno Mercante Lourenço, 2023.

As Figuras 16 e 17 mostram, respectivamente, um momento anterior e um momento posterior da produção material do Loteamento V – Lagoa Encantada, localizado na zona rural do município de Mutuípe. A Figura 18 mostra as marcações de alguns lotes e uma das vias abertas no Loteamento – sem calçamento e meio-fio. Na Figura 18 é possível observar, ainda, um canteiro na rua e, ao fundo, o posteamento de rede de energia elétrica na estrada que dá acesso ao Loteamento V. A Figura 19 mostra uma placa localizada na rodovia BR-420, na entrada da estrada que dá acesso ao Loteamento V indicando lotes para comércio, cada um com área de até 650m². Apesar de estar localizado na zona rural do município de Mutuípe, o Loteamento V está a aproximadamente um quilômetro da rodovia BR-420, principal via de acesso a sede municipal, e à aproximadamente cinco quilômetros da sede municipal.

Figura 18 – Mutuípe (BA): rua principal do Loteamento V – Lagoa Encantada em 2022



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2022

Figura 19 – Mutuípe (BA): placa indicando terrenos a venda no Loteamento V – Lagoa Encantada em 2022



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

O Entrevistado 3 pertence à família proprietária do Loteamento V e discorreu sobre informações importantes relacionadas com a produção deste Loteamento⁴⁶:

⁴⁶ Entrevista realizada no dia 26/07/2023 na Casa da Cultura de Mutuípe-BA. Estiveram presentes o entrevistador – Bruno Mercante Lourenço, uma mediadora que fez o contato e que possibilitou que a entrevista acontecesse, e o Entrevistado 3.

Entrevistado 3 - Só um detalhe

Entrevistador - Diga, diga.

Entrevistado 3 - Porque esse fenômeno [dos loteamentos] aqui, inclusive, tem um loteamento que é do meu pai. Porque o que que acontece, como os terrenos na cidade é muito caro, agora as pessoas já estão começando a buscar loteamentos, assim, na roça, em roças que sejam próximas. Por exemplo nesse loteamento que meu pai está fazendo, no Pé de Serra, fica a 4km daqui da cidade.

Mediadora - É Lagoa Encantada?

Entrevistado 3 - É.

Mediadora - Então é naquele que a gente foi hoje.

Entrevistado 3 - Justamente, Bruno, porque a posse na cidade se tornou algo impraticável. Eu mesmo, assim, hoje eu moro em casa alugada e eu não tenho perspectiva futura de construir casa na cidade. Meu projeto é ver se eu compro uma rocinha, num lugar assim perto e faço minha casa nessa roça perto da cidade porque prá morar na cidade ficou difícil.

Mediadora - A gente vê isso, mesmo na roça o pessoal batendo laje, subindo 2, 3 andares por conta do preço da terra.

Entrevistado 3 - Por conta do preço da terra.

Entrevistador - Que coisa! E assim, precisa de algum cadastro junto à Prefeitura pra fazer um loteamento?

Entrevistado 3 - Não.

Entrevistador - Não, né?

Entrevistado 3 - Não.

Entrevistador - É o padrão de todos os municípios. Memorial, projeto, mapa, nada né?

Entrevistador - Nada.

Mediadora - É mesmo? e como é que se dá a infraestrutura?

Entrevistado 3 - Nesse que meu pai está fazendo, ele está trazendo a água, tem água lá né, cavou um poço artesiano, por bomba né. A rede de energia aí vai entrar a Coelba [Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia] e questão de pavimentação, não tem previsão.

Mediadora - E rede de esgoto?

Entrevistado 3 - Não tem, vai ser fossa, né.

Mediadora - E entrevistado 3, assim, já tem pessoas interessadas?

Entrevistado 3 - Olha, nesse loteamento do meu pai se não me engano são 36 lotes e já vendeu 10.

Mediadora - E são pessoas lá da comunidade, da zona rural que estão comprando?

Entrevistado 3 - Ai é que está, a maior parte é da cidade. Boa parte são filhos de Mutuípe que estão fora, mas que tem o projeto de voltar, querem se aposentar e morar em Mutuípe e já compraram os lotes.

Entrevistador - Entendi. E aí é mais barato né do que na cidade?

Entrevistado 3 - Muito mais, por exemplo o preço lá que meu pai está praticando é vamos lá, 30.000 o lote, coisa que na cidade é 200.000. Os lotes são 15 de frente por 20 de fundo, lotes grandes, de até 15x30, entendeu?

Entrevistador - Sim.

Mediadora - Se for aqui na cidade um lote desses está no mínimo 50.000.

Entrevistador - E é loteamento particular assim né? Seu pai fez, falou assim, vou pegar uma propriedade que eu tenho aqui e fazer lotes?

Entrevistado 3 - É, ele contratou um topógrafo e fez.

Entrevistador - Mas assim, não teve parceria com empreendedores imobiliários, promotores, esse tipo de coisa?

Entrevistado 3 - Não, não. A única parceria que houve foi a do advogado de Santo Antônio de Jesus, que é esse aqui na beira do rio, que ele fez uma coisa assim mais elaborada.

Para o Entrevistado 3, o alto preço da terra urbana impulsiona a criação de loteamentos rurais, onde a terra é mais barata e, portanto, mais acessível. Outro ponto

importante comentado por ele diz respeito a ausência da exigência por parte da Prefeitura de Mutuípe com relação a apresentação de documentação para a criação desses empreendimentos. Ou seja, mesmo que seja exigido e que ele não tenha observado, esses loteamentos são classificados como clandestinos. Até o momento da entrevista, a família não havia recebido nenhum tipo de notificação sobre a irregularidade ou clandestinidade do loteamento por parte do poder público de Mutuípe, mesmo a placa de publicidade do loteamento estando localizada na Rodovia BR-420, principal via de circulação entre Mutuípe e os municípios vizinhos. Nesse sentido, mesmo que a Prefeitura exija os documentos que o Entrevistado 3 diz não exigir, no que se refere a fiscalização de loteamentos clandestinos, aparentemente a Prefeitura de Mutuípe não tem realizado mobilizações para impedir esse tipo de prática com propriedades privadas rurais.

Com relação a infraestrutura do loteamento, o Entrevistado informou que o acesso à água será por meio de poço artesiano, revelando ausência de rede de abastecimento de água e de coleta de esgoto. Quanto à rede de energia elétrica, mesmo com ela fixada na estrada que dá acesso ao Loteamento, ele afirmou que a Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (Coelba) realizará serviços para distribuir energia elétrica no interior da área loteada.

O Entrevistado 3 sinalizou, ainda, que há demanda pelos lotes produzidos, já que 10 de um total de 36 lotes – aproximadamente 30% – já haviam sido comercializados.

c. Loteamentos VI e VII – Mirante do Vale Residence e Enseada do Rio

Os Loteamentos VI e VII serão analisados em conjunto porque apesar de serem dois empreendimentos distintos, possuem em comum o mesmo empreendedor imobiliário a frente de ambos os projetos.

O Loteamento VI, denominado Condomínio Mirante do Vale Residence, se caracteriza por ser um condomínio fechado⁴⁷, delimitado por muros, e por isso se torna uma particularidade, quando se compara com os demais loteamentos identificados nesta dissertação. O Loteamento VII foi identificado durante um dos trabalhos de campo exploratórios, no momento de reconhecimento do Loteamento VI, quando foi possível perceber que havia uma barreira entre eles: um muro, que embora seja possível visualizá-lo por imagem de satélite, ainda não havia sido identificado. Apesar de serem separados

⁴⁷ Segundo Sabino (2021), condomínios fechados possuem ruas internas particulares, enquanto que os loteamentos fechados são aprovados com ruas públicas de acesso controlado.

por uma barreira, ambos os Loteamentos possuem o mesmo agente imobiliário⁴⁸ atuando como principal promotor imobiliário, uma empresa do setor de incorporação e construção sediada no município de Santo Antônio de Jesus (BA).

A Figura 19 mostra os Loteamentos VI e VII e o Bairro Santo Antônio da cidade de Mutuípe. Ressalta-se que os Loteamentos VI e VII são construídos sobre a área caracterizadas no PDDU na Figura 7 – zoneamento urbano municipal, 8 – uso e ocupação do solo – e 9 – áreas especiais da sede municipal - respectivamente como ZEC, Área Verde e Parque Municipal. Nesse sentido, interpreta-se que o planejamento municipal prevê a expansão condicionada do espaço urbano sobre uma área verde que é, na verdade, um Parque Municipal. Esse planejamento municipal evidencia tratar-se de uma área especial, seletiva e rara do município, permitindo questionar quais agentes se beneficiam com a expansão da urbanização planejada sobre essa área delimitada.

Figura 20 – Mutuípe (BA): imagem de satélite capturada em 09/2014 com destaque das áreas dos Loteamentos VI e VII



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 09/2014.
Adaptado por Bruno Mercante Lourenço, 2023.

⁴⁸ O agente imobiliário envolvido na produção dos Loteamentos VI e VII tem a seguinte razão social: ABS – Empreendimentos Imobiliários (Anexo 2)

Figura 21 – Mutuípe (BA) imagem de satélite capturada em 10/2018 com destaque das áreas dos Loteamentos VI e VII



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 10/2018

O nível de organização do capital na produção dos Loteamentos VI e VII é mais complexo, se assemelhando daquele identificado no Loteamento III, pois a concretização desses loteamentos depende de um capital reunido em outras praças. A Figura 22 retrata características importantes dos Loteamentos VI e VII, sendo que a 21-A mostra a entrada e a guarita de segurança do Loteamento VI, a 21-B uma parte interna do Loteamento VI onde se constata rua calçada em paralelepípedo e infraestrutura de rede de energia elétrica. A Figura 22-C retrata uma rua do Loteamento VII e o muro que divide os Loteamentos VI e VII, enquanto que a 22-D mostra os logotipos de publicidade de ambos os loteamentos.

Quando se fala em um nível de organização do capital mais complexo, é em relação às relações sociais de produção dos loteamentos a que se refere, como nos casos dos Loteamentos III, VI e VII, quando se identificou uma diversidade de agentes envolvidos em suas respectivas produções, demonstrando a diversificação do trabalho envolvido.

Em Mutuípe, a tipologia de loteamentos identificada foi a mais diversa, atingindo um amplo espectro com relação a organização do capital. Foram identificados dois

loteamentos classificados como clandestinos localizados na zona rural, enquanto que os outros dois loteamentos identificados na zona urbana são classificados como regulares.

Enquanto nos Loteamentos IV e V os lotes vão sendo comercializados sem a infraestrutura exigida pela Lei Federal 6.766/79, nos casos dos Loteamentos VI e VII a infraestrutura é produzida por completo para posterior comercialização dos lotes. Nesse sentido, entende-se que dentre os Loteamentos já caracterizados até o momento, metade – Loteamentos III, VI e VII – atendem as exigências da Lei Federal 6.766/79 relacionadas a infraestrutura exigida para se produzir um Loteamento. Os outros três – Loteamentos II, IV e V – apresentam algum tipo de irregularidade se tomada como base a referida Lei.

Figuras 22 – Mutuípe (BA): Loteamentos VI e VII em 2021



A – Guarita de segurança e entrada do Loteamento VI



B – Rua interna do Loteamento VI



C – Rua do Loteamento VII e muro que divide os Loteamentos VI e VII



D - Logos publicitários dos Loteamentos VI e VII
Fonte: ABS Construtora e Incorporadora LTDA



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2021

3.3 A POLÍTICA URBANA E A PRODUÇÃO DOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS NO MUNICÍPIO DE SANTA INÊS

A Lei Orgânica Municipal de Santa Inês prevê que a política urbana do município será desenvolvida através do PDDU, instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana (Santa Inês, 2014). Procurou-se o documento junto à Prefeitura e no Diário Oficial do Município, mas esse não foi encontrado. Na Entrevista 2, o entrevistado disse que o município não tem PDDU aprovado.

Apesar de estar previsto na Lei Orgânica Municipal (Santa Inês, 2014) como o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana, mesmo não sendo obrigatório, já que sua população não ultrapassa 11 mil habitantes, o documento não existe. Entretanto, aponta-se uma incoerência na Lei Orgânica Municipal ao prever que a política urbana será regida pelo PDDU. Em Santa Inês, o documento que caracteriza o solo urbano é a Lei Municipal nº 573/2017, que institui o Código Tributário do município de Santa Inês e dá outras providências.

A Lei Orgânica Municipal estabelece no Art. 10, inciso XVIII, que compete ao município “planejar o uso e a ocupação do solo em seu território, especialmente em sua zona urbana;” e no inciso XIX “estabelecer normas de edificação, loteamento, arruamento e zoneamento urbano rural, bem como as limitações urbanísticas convenientes a ordenação do seu território, observando a lei federal;” (Santa Inês, 2014, p.7)

A Lei Municipal nº 573/2017⁴⁹ em seu Art. 4º estabelece que se considera zona urbana aquela em que conste dois dos seguintes melhoramentos urbanos promovidos pelo poder público nos seguintes incisos: “I – meio-fio ou calçamento; II – abastecimento de água; III – sistema de esgotos sanitários; IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar; V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado.” (Santa Inês, 2017, p.3-4).

A Lei Municipal nº 573/2017 define⁵⁰, ainda, que considera “zona urbana e áreas urbanizáveis ou de expansão urbana aquelas delimitadas em lei municipal, constantes de

⁴⁹ Art. 4º - Para os efeitos deste imposto, considera-se zona urbana a definida e delimitada em lei municipal onde existam pelo menos dois dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público: I – meio fio ou calçamento; II – abastecimento de água; III – sistema de esgoto sanitários; IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar; V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado; (Santa Inês, 2017, p.3)

⁵⁰ No § 1º do Art.4º - “Consideram-se também como zona urbana as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, definidas e delimitadas em lei municipal, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos

loteamentos aprovados pelos órgãos competentes e destinados à habitação, à indústria ou ao comércio localizados fora da zona periférica acima referida” (Santa Inês, 2017, p.4). Mais uma vez, há previsto na legislação municipal que as áreas urbanizáveis e de expansão urbana necessita ser delimitada por lei. Ressalta-se que a lei prevê que os loteamentos necessitam ser aprovados por órgão competente e destinados à habitação.

Na Entrevista 2, o entrevistado revelou que não existe nenhum loteamento no município que tenha sido aprovado pela Prefeitura, todos são produzidos de forma particular, não sendo nem apresentados, nem aprovados pela Prefeitura. O proprietário, então, produz o loteamento do modo como melhor lhe convém. O entrevistado ressaltou ainda que a expansão da rede de energia elétrica ou de abastecimento de água só ocorre se a Prefeitura custear a produção dessa infraestrutura, caso contrário as empresas responsáveis pela expansão da rede de energia elétrica e de abastecimento de água não executam tais serviços.

A Entrevista 2 evidenciou, portanto, como a ação do Estado beneficia os proprietários de terra na medida em que é o agente responsável pela produção de infraestrutura básica, incrementando a renda da terra das propriedades particulares transformadas em loteamentos.

Num outro momento da Entrevista 2, o entrevistado aborda o projeto de construção de casas populares em Santa Inês. O entrevistado sinaliza que a área onde serão construídas cerca de cem unidades habitacionais populares foi doada pelo proprietário, e em contrapartida o poder público assume o compromisso de construir uma Unidade Básica de Saúde (UBS), uma escola e uma “areninha”, possibilitando ao proprietário produzir um loteamento ao lado da área doada ao município. Revela-se, assim, uma parceria público-privada, onde os recursos públicos são alocados, estrategicamente, para incrementar a renda da terra do proprietário doador, ainda que não seja assumido, oficialmente, o termo de parceria público-privada. Assim, a produção das unidades habitacionais populares, bem como da UBS, da escola e da “areninha” são o meio de incrementar a renda da terra privada. Entende-se que se trata de uma demanda social por habitação por um lado, ao mesmo tempo em que se valoriza a terra privada com recursos sociais repassados pela escala do governo estadual.

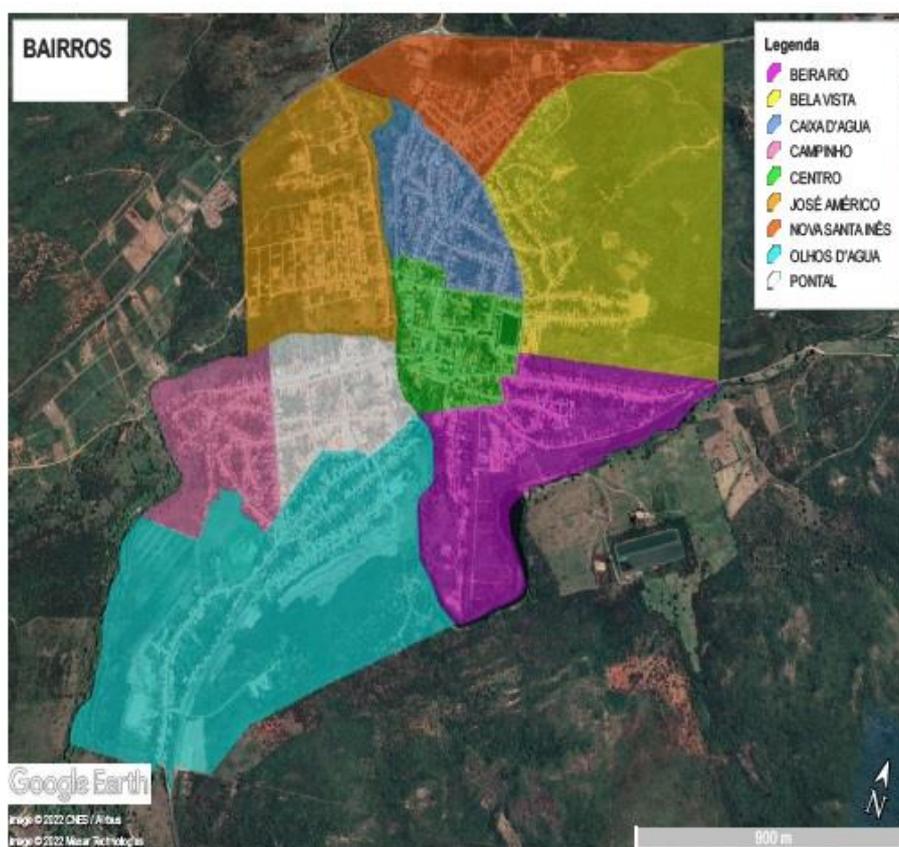
competentes e destinados à habitação, à indústria ou ao comércio localizados fora da zona periférica acima referida.” (Santa Inês, 2017, p.3)

§2º - O Imposto Predial e Territorial Urbano incide sobre o imóvel localizado dentro da zona urbana, independentemente de sua área ou de seu destino. (Santa Inês, 2017, p. 3-4)

Os interesses dos proprietários de terra se combinam com os interesses do Estado que tem na extensão da infraestrutura a possibilidade de expandir a cobrança do IPTU, como revelado na análise da Lei Municipal 573/2017.

O mapa mostra os bairros delimitados por linhas com cores diferentes. Identificou-se que o bairro José Américo foi criado por meio da Lei nº495/14, enquanto o bairro Beira Rio foi criado por meio da Lei nº510/15. A Lei nº648/23 dispõe sobre a criação, denominação e delimitação dos bairros do município de Santa Inês (BA), como mostra a Figura 23.

Figura 23 – Santa Inês (BA): limites dos bairros e do perímetro urbano em 2023



Fonte: Santa Inês, 2023.

Os Loteamentos VIII e IX se localizam no bairro denominado José Américo, o Loteamento X no bairro Olhos d'Água e o Loteamento XI no bairro Beira Rio. A Figura 23 revela imagens de satélite da sede municipal de Santa Inês capturada em dois momentos distintos, a 23-A em junho de 2014, enquanto que a 23-B em junho de 2022. Destaca-se que dentre os quatro loteamentos identificados, apenas dois deles - os Loteamentos VIII e IX - haviam sido implementados em sua dimensão material no

momento da captura da imagem da Figura 23-A. O Loteamento VIII estava em construção, enquanto que o Loteamento IX já apresentava o parcelamento do solo completo e com construções residenciais identificadas, sendo aquele no qual se identificou a maior quantidade de residências construídas. Mesmo assim, as materialidades residências identificadas, de modo geral, estavam concentradas nas três primeiras ruas perpendiculares à rua principal do Loteamento, além da principal. Nesse sentido, através da Figura 23-A se constatou uma quantidade considerável de casas residenciais construídas já no ano de 2014; as 3 primeiras ruas perpendiculares à principal e a principal já apresentavam o arruamento em paralelepípedos, mostrando que a produção da infraestrutura ocorre na medida em que as materialidades residenciais vão sendo construídas. A produção dos Loteamentos X e XI ainda não haviam sido iniciadas, se tratando de propriedades sem uso específico do solo, funcionando como reserva de valor.

No município de Santa Inês foram identificados quatro loteamentos, mostrados no Mapa 5.

Mapa 5 – Santa Inês (BA): loteamentos e identificados entre 2021 e 2022



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

A Figura 24-B mostra uma imagem de satélite capturada em junho de 2022, oito anos após a captura da imagem mostrada na Figura 24-A. Observa-se que quase não houve avanços da produção de materialidades residenciais no Loteamento VIII ao contrário do Loteamento IX, onde se identificou que as materialidades residenciais se expandiram ao longo da rua principal e também nas três primeiras ruas perpendiculares à principal. Com relação ao Loteamento X, é possível visualizar a produção material das ruas, sem nenhuma materialidade construída sobre ele. O Loteamento XI foi parcelado com ruas retilíneas, dispostas em distâncias regulares, o que indica que a produção do Loteamento é mais acentuada do que a produção dos Loteamentos VIII, IX e X. Apesar dessa maior intensidade da produção do espaço, identificou-se apenas uma construção residencial e outras duas em andamento.

Figura 24. Santa Inês (BA): imagens de satélite capturadas em dois momentos diferentes com destaque para os quatro loteamentos identificados



Fonte: Google Earth, 2023.

B – Imagem capturada em 06/2022

Fonte: Google Earth, 2023.

a. Loteamento VIII – nome não identificado

As Figuras 25 e 26 registram o Loteamento VIII em dois momentos diferentes. A Figura 25 retrata uma imagem de satélite capturada em setembro de 2014 e a Figura 26 retrata uma imagem de satélite capturada em junho de 2022. Apesar de oito anos separarem uma imagem da outra, identificou-se poucas residências construídas nesse intervalo de tempo. A infraestrutura do Loteamento VIII permaneceu inalterada, exceção da rua principal que dá acesso ao Loteamento que teve o calçamento em paralelepípedo implementado.

Figura 25 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em setembro de 2014 do Loteamento VIII



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 09/2014.

Figura 26 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em junho de 2022 do Loteamento VIII



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 06/2022.

A Figura 27 permite visualizar que as construções residenciais se concentram em apenas uma das ruas criadas no Loteamento VIII, assim como a infraestrutura produzida. Na rua registrada ao fundo da fotografia, há calçamento em paralelepípedo e posteamento de energia elétrica, entretanto, nas demais ruas do Loteamento VIII não se verifica essa infraestrutura que é construída de acordo com a construção de novas residências.

Figura 27 – Santa Inês (BA): rua do Loteamento VIII em 2021



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2021.

b. Loteamento IX – nome não identificado

As Figuras 28 e 29 retratam imagens de satélites capturadas em momentos diferentes do Loteamento IX. Enquanto que a imagem da Figura 28 foi capturada em setembro de 2014, a imagem da Figura 29 foi capturada em junho de 2022, aproximadamente oito anos após a captura da imagem da Figura 28. O maior e mais antigo loteamento identificado, o IX, é conhecido popularmente como Loteamento Novo, que, junto com o Loteamento VIII, formam o Bairro José Américo.

Figura 28 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em setembro de 2014



Fonte: Google Earth, 2022. Imagem capturada em 09/2014.

Na Figura 28, capturada no início do mês de junho de 2014, visualiza-se que as materialidades construídas se concentram na rua principal do loteamento e nas três primeiras ruas perpendiculares à principal. Parte da rua principal, assim como parte das três primeiras ruas perpendiculares à ela, possuem pavimentação em paralelepípedo.

Comparando as imagens das Figuras 28 e 29, observa-se avanço das materialidades residenciais construídas, sobretudo na rua principal do loteamento e nas três perpendiculares a ela mais próximas da rua que dá acesso ao Loteamento IX.

Na primeira fase, foram comercializados os lotes mais próximos a entrada do loteamento e, gradualmente foram sendo comercializados os lotes mais distantes da entrada do loteamento.

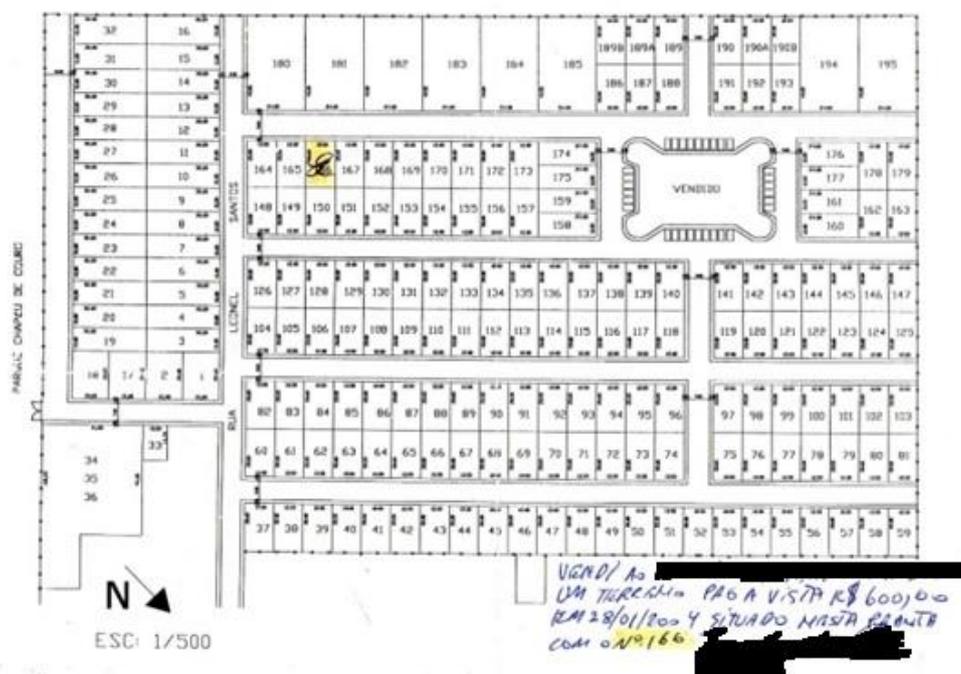
Figura 29 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em junho de 2022 representando a área do Loteamento IX



Fonte: Google Earth, 2022. Imagem capturada em 06/2022.

A Figura 30 revela a Planta parcial do Loteamento IX, na qual consta a localização e o número de cada lote. No total, são 195 lotes, embora os lotes 189 e 190 tenham sido divididos em três - 189; 189A; 189B; 190; 190A; 190B, totalizando, então, 199 lotes. Se conseguiu esta Planta parcial do Loteamento IX por meio de um dos contatos telefônicos realizados para levantamento de informações do lote, como preço, tamanho e tipo de documento. Em um dos contatos, o proprietário de um dos lotes, passou a Planta do Loteamento com destaque da localização do lote de posse do proprietário. Na parte inferior direita da Figura 30 há uma informação escrita a caneta com o seguinte dizer: “vendi a [...] um terreno pago à vista R\$ 600,00 em 28/01/2004, situado nesta planta com o nº 166”. Essa informação é importante, pois evidencia-se que a produção do loteamento é anterior ao ano de 2004. Ainda na Figura 30, entre a primeira e a segunda rua superiores, tem uma área demarcada com a palavra “vendido”, que segundo informações levantadas na Entrevista 2, se constituirá numa praça pública. Na análise das imagens de satélite, bem como nos trabalhos de campo realizados, não se identificou a construção de tal praça.

Figura 30 – Santa Inês (BA): Planta do Loteamento IX



Fonte: Arquivo do autor, 2022.

Comparando a Figura 30 com as Figuras 28 e 29, chega-se à conclusão de que a Planta do Loteamento mostrada na Figura 30 corresponde a uma fração do Loteamento IX, pois são identificadas quatro ruas perpendiculares à rua principal denominada de Rua Leonel Santos na Figura 30, enquanto que nas Figuras 28 e 29 é possível identificar dez ruas perpendiculares à principal. Ainda que a maior parte das materialidades residenciais identificadas nas Figuras 28 e 29 se concentrem no interior do espaço delimitado pela Figura 30, também foram identificadas materialidades residenciais construídas para além daquele espaço delimitado pela Figura 30, sobretudo na Figura 29, revelando que o comércio dos lotes se expandiu para além do espaço delimitado pela Figura 30.

A Figura 31 mostra um trecho da Rua Leonel Santos (rua principal) do Loteamento IX.

Figura 31 – Santa Inês (BA): trecho pavimentado da rua Leonel dos Santos (rua principal) do Loteamento IX em 2021



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2021

Apesar de existir materialidades residenciais ao longo de todo lado direito da rua, as casas foram construídas sem a construção do meio-fio nas ruas, indicando que apesar da existência da Planta do Loteamento, não houve a produção material do meio-fio, indicando que cada proprietário de cada lote é responsável pela execução do calçamento do seu próprio lote, observando-se que alguns, ao invés de construir calçada e meio-fio, avançam nesses, como registrado na Figura 30, no canto esquerdo. Ressalta-se, ainda, que não se visualiza nenhuma árvore na paisagem revelada na fotografia.

A Figura 32 retrata outro trecho da rua Leonel Santos (rua principal) do Loteamento IX.

Figura 32 – Santa Inês (BA): limite do trecho pavimentado da Rua Leonel Santos (rua principal) do Loteamento IX em 2021



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2021

Destaca-se que a pavimentação em paralelepípedos na rua principal se encerra muito próximo a última casa construída do lado direito da rua identificada na Figura A, mostrando que o calçamento é produzido de acordo com a demanda residencial.

O Termo de Convênio 027/2022 (Bahia, 2022a) tem por objeto a pavimentação de algumas ruas da sede municipal de Santa Inês, incluindo algumas do Loteamento IX⁵¹.

A Figura 33 mostra uma das ruas perpendiculares à rua Leonel Santos (rua principal) do Loteamento IX.

Figura 33 – Santa Inês (BA): 5ª rua perpendicular à rua Leonel Santos (rua principal) do Loteamento em 2021



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2021

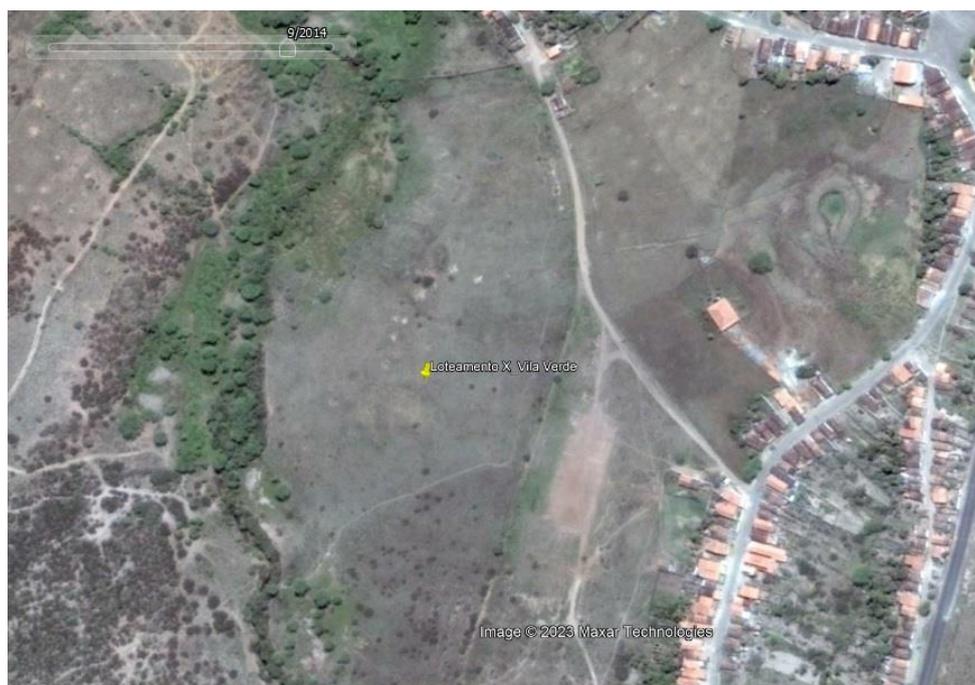
Observa-se que a infraestrutura de distribuição de energia elétrica (posteamto) foi construída até onde se identifica construções residenciais, o que confirma que neste Loteamento a produção da infraestrutura ocorre na medida em que as construções residenciais se concretizam. Não se identifica neste trecho da rua nenhum tipo de pavimentação nem meio-fio, sendo a rua cercada pela vegetação que cresce sobre os lotes.

⁵¹ No termo do Convênio 027/2022 consta que “O presente Convênio tem por objeto a cooperação técnica e financeira entre a Concedente e o Conveniente para prover a execução de pavimentação em piso intertravado [...] e Loteamento José Américo (Rua 01, Rua 02, Rua 03, Rua 04, Rua 05, Rua 06, Rua 07, Rua 09, Rua 11) [...]” (Bahia, 2022a).

c. Loteamento X – Vila Verde

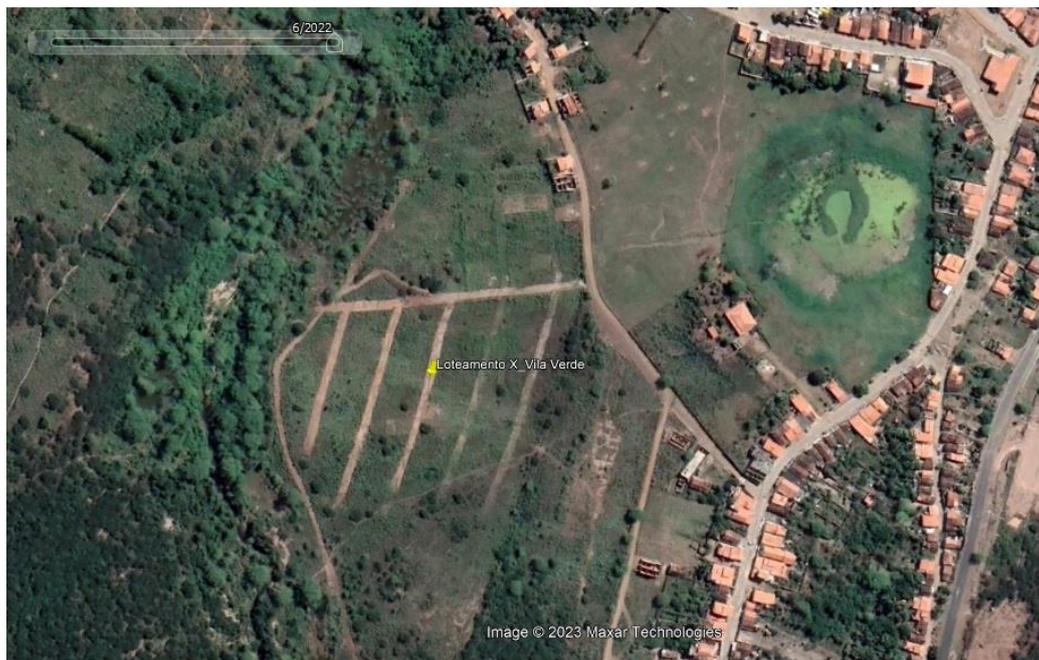
A Figura 34, capturada em junho de 2014, revela que até o período o parcelamento do solo e a incorporação do capital fixo ao solo não havia se iniciado. A área onde o Loteamento X foi produzido consistia em uma propriedade sem um uso específico do solo. Na Figura 35, de junho de 2022, é possível identificar vias de circulação que evidenciam o parcelamento do solo para fins urbanos.

Figura 34 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em setembro de 2014 do Loteamento X



Fonte: Google Earth, 2022. Imagem capturada em 09/2014.

Figura 35 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em junho de 2022 do Loteamento X



Fonte: Google Earth, 2022. Imagem capturada em 06/2022.

A imagem representada na Figura 35 revela o parcelamento do solo e a instalação dos fixos – cercamento e a demarcação das vias – que dá a forma do Loteamento. Comparando a Figura 35 com a Figura 34, é possível notar que na Figura 35 houve construção de residências na rua que dá acesso ao Loteamento X, que não haviam sido identificadas na Figura 34. A construção das residências na rua que dão acesso ao Loteamento X indica que houve expansão da infraestrutura de fornecimento de energia elétrica.

Nesse sentido, é o avanço das construções residenciais e da infraestrutura de energia elétrica – capital fixo - que possibilita ao proprietário da área loteada produzir o loteamento e comercializar os lotes. Tal Loteamento, é o que se apresenta como o mais rudimentar dentre os quatro loteamentos identificados em Santa Inês. A Figura 36 auxilia na compreensão da dimensão concreta do loteamento.

Assim, o Loteamento X apresenta uma produção do espaço menos intensa do que os Loteamentos VIII, IX e XI, não sendo identificado nenhuma infraestrutura no interior do seu perímetro. Os lotes possuem uma dimensão menor, de 150m^2 , não há meio-fio nas ruas e essas são marcadas pela remoção da vegetação, sem nenhum tipo de pavimentação identificada. Nem mesmo um arruamento em terra foi produzido de forma a garantir a

circulação de veículos, sendo que as ruas que dão acesso aos lotes podem vir a ter o tráfego de veículos comprometido com o crescimento da vegetação.

Figura 36 – Santa Inês (BA): placa de publicidade do Loteamento X em 2021



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2021.

d. Loteamento XI – Beira Rio

O Loteamento XI teve sua produção material iniciada no ano de 2014. A Figura 37, capturada em junho de 2014, mostra a área do Loteamento XI alguns meses antes do Loteamento ter sua produção material iniciada. No momento do registro, não se identifica nenhum uso específico do solo, o que permite questionar se a propriedade era utilizada como reserva patrimonial e de valor.

A Figura 38, capturada em setembro de 2014, mostra o movimento da produção material do Loteamento XI. Capturada três meses após a imagem exibida na Figura 37, tem-se uma dimensão da transformação implementada sobre o espaço do Loteamento XI, com a área limpa.

A Figura 38 mostra o momento da produção material do Loteamento XI, cabendo destacar que a transformação ocorre, desde o início, na mesma intensidade em toda a área a ser loteada, ao contrário do que se identificou nos Loteamentos VIII e IX.

Figura 37 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em junho de 2014 do Loteamento XI



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 06/2014.

Figura 38 – Santa Inês (BA): imagem de satélite capturada em setembro de 2014 do Loteamento XI



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 09/2014.

A Figura 39, capturada em abril de 2020, revela o resultado material da implementação do Loteamento, sendo possível identificar o parcelamento do solo através das ruas construídas e de algumas construções identificadas nas ruas do interior do Loteamento XI e da escola em construção no loteamento ao lado.

Figura 39 – Santa Inês (BA): imagem de satélite, capturada em junho de 2022, do Loteamento XI e da escola em construção



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 06/2022

O Loteamento XI é composto por uma rua principal e por outras nove ruas perpendiculares a essa, sendo que as ruas perpendiculares vão, progressivamente, tornando-se mais cumpridas na medida em que se afasta da entrada do Loteamento e que a área se alarga. Por meio da Certidão de Inteiro Teor do imóvel que foi loteado, descobriu-se que o Loteamento XI é aquele em que o processo formal de conversão de terra rural em urbana foi realizado pelo proprietário (Cartório de Santa Inês, 1984).

A data da averbação é de 2 de dezembro de 2014, muito próxima da data da captura da imagem de satélite revelada na Figura 38 que permite demonstrar o processo da transformação do espaço em sua dimensão concreta de uma propriedade rural sem uso para um loteamento urbano.

Uma placa no Loteamento XI anunciava a venda de lotes por meio de um número de telefone através do qual se realizou o contato⁵² diretamente com o proprietário do loteamento. Ele informou que o Loteamento XI é composto por 153 lotes de 240m² cada, parte deles já comercializada. Ainda nessa ligação, o proprietário afirmou que parte dos lotes possui escritura pública registrada em cartório, mas que para a maior parte dos lotes ainda não tinha registro em cartório. Disse ainda que durante a produção do Loteamento

⁵² Nesta ligação telefônica, feita no dia 18/05/2021, o Proprietário 14 informou que o loteamento possui 153 lotes, medindo cada um 12x20 (240m²), que são vendidos por um preço fixo de R\$ 40.000,00. Segundo o proprietário, alguns lotes possuem escritura pública registrada, e o loteamento já se transformou num bairro reconhecido pela Prefeitura Municipal de Santa Inês, citou inclusive a construção da escola como um legitimador legal do Bairro Beira Rio. Outra informação importante obtida foi de que a empresa Agromota Sistemas e Engenharia Agrônômica LTDA (Anexo 3) foi a responsável pela retificação da área onde o loteamento foi implementado.

XI houve envolvimento de uma empresa de engenharia⁵³, com sede em Ubaíra, responsável por fazer a retificação de área necessária para a conversão do imóvel rural em urbano.

A Figura 40, capturada em 2022, mostra o Loteamento XI num momento mais recente, sendo possível identificar uma escola municipal em construção muito próxima a área do Loteamento.

Oito anos após o início da construção material do Loteamento XI identificada na Figura 39, percebe-se que o Loteamento XI não atendeu demanda por habitação, uma vez que, com exceção de uma ou outra residência construída, não se observa construções em andamento nos mais de 150 lotes produzidos. Nesse sentido, aponta-se que o comércio de lotes atende principalmente uma demanda por investimento. Importante destacar que numa área ao lado do Loteamento XI, identificada na Figura 40 pelo marcador de cor rosa, está em construção uma escola pública municipal que contribui para a valorização dos espaços em sua proximidade.

Figura 40 – Santa Inês (BA): imagem de satélite, capturada em junho de 2022, do Loteamento XI e da escola municipal em construção



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em junho de 2022.

A Figura 41 retrata parte da rua principal do Loteamento XI, possibilitando visualizar sua extensão em direção ao fundo do Loteamento. Destaca-se a existência de meio-fio separando os lotes da rua, ao passo que se registra a inexistência do calçamento em paralelepípedo, tendo, inclusive, em alguns trechos da rua o crescimento de vegetação

⁵³ A empresa Agromota Sistemas e Engenharia Agrônômica LTDA foi responsável pela retificação da área onde o Loteamento XI foi implementado.

sobre ela, e ausência também de rede de distribuição de energia elétrica e de abastecimento de água.

Figura 41 – Santa Inês (BA): rua principal do Loteamento XI em 2021



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2021.

3.3.1 O Projeto de construção unidades habitacionais populares em Santa Inês-BA

Na Entrevista 2, o entrevistado aborda o projeto de construção de casas populares em Santa Inês, sinalizando que a área onde serão construídas as cerca de cem unidades habitacionais populares foi doada pelo proprietário, mas que em contrapartida o poder público assume o compromisso de construir uma Unidade Básica de Saúde (UBS), uma escola e uma “areninha”. Revela-se a estratégia combinada entre agentes privados e públicos, uma parceria público-privada, onde os recursos públicos são alocados estrategicamente para incrementar a renda da terra do proprietário doador de terras, ainda que não assuma, oficialmente, o termo de parceria público-privada. Assim, a produção das unidades habitacionais populares, bem como da UBS, da escola e da areninha são o meio de incrementar a renda da terra privada. Atende-se uma demanda social por habitação por um lado, ao mesmo tempo em que se valoriza a terra privada com recursos sociais repassados pela escala do governo estadual.

Analisando as imagens de satélite, não foi possível mostrar as casas populares construídas, uma vez que a produção material delas se deu após junho de 2022, momento da última imagem de satélite disponível no software *Google Earth*.

No Diário Oficial do Estado da Bahia⁵⁴ encontrou-se a publicação do Termo de Convênio nº100/2022, que entre si celebram a CONDER e a Prefeitura de Santa Inês (Bahia, 2022c). O Convênio tem como objeto a cooperação técnica entre a Concedente e Conveniente para a construção de 104 unidades habitacionais na sede do município de Santa Inês⁵⁵. Das 104 unidades habitacionais, 82 unidades serão construídas na área identificada na Figura 42, na rua Lafaiete Coutinho. A justificativa do Convênio se dá pelas fortes chuvas que atingiram o município de Santa Inês e que deixaram famílias atingidas⁵⁶.

A Prefeitura, por meio do Decreto nº 200, declara de utilidade pública para fins de desapropriação, uma área de terra localizada no município de Santa Inês e dá outras providências. As coordenadas da área a ser desapropriada são descritas no Artigo 1º do Decreto, enquanto que o Artigo 2º diz que “No imóvel referido pelo artigo anterior será realizada a construção de casas populares em conjunto com o Governo Federal (Defesa Civil)” (Santa Inês, 2022b, p.8). O Artigo 3º define “A declaração de utilidade pública objetiva a desapropriação, da posse, domínio pleno do imóvel em apreço” (Santa Inês, 2022b, p.9). O Artigo 6º diz que “os recursos para cobrir as despesas com a presente desapropriação provirão de fontes próprias do município, a conta de dotações orçamentárias vigentes” (Santa Inês, 2022b, p.9)

Nesse sentido, a responsabilidade legal e financeira de adquirir a área onde serão investidos os recursos provenientes do Governo do Estado da Bahia para a construção das casas populares é da Prefeitura de Santa Inês. A Concorrência Pública Nº 002/2022 (Santa Inês, 2022a) teve como objeto a contratação de empresa de engenharia para execução das obras/serviços de construção das 104 unidades habitacionais no município de Santa Inês. O Termo de Adjucação e Homologação Concorrência Pública Nº 002/2022

resolve adjudicar o objeto licitado, perfazendo o total de R\$ 7.609.969,17 (sete milhões seiscentos e nove mil novecentos e sessenta e nove reais e dezessete centavos) à Empresa Acisa Construções e Empreendimentos Eireli [...] e homologar o presente processo

⁵⁴ Publicação da versão do dia 23/04/2022.

⁵⁵ “Cláusula Primeira – Do objeto – O presente Convênio tem como objeto a cooperação técnica e financeira entre a Concedente e o Conveniente para Construção de 104 unidades habitacionais no Loteamento Nova Santa Inês e na rua Lafaiete Coutinho, na sede do município de Santa Inês, conforme Plano de Trabalho que passa a integrar o presente, independente de transcrição.” (Bahia, 2022c, p.1).

⁵⁶ “Assim, justificamos a proposição apresentando a proposta de construção de 104 (cento e quatro) unidades habitacionais que foram destruídas, com recursos provenientes da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – CONDER, onde as casas serão edificadas em terreno adequado, seguro, constituindo a contrapartida da Prefeitura Municipal de Santa Inês – Bahia.” (Bahia, 2022c, p.2)

licitatório na modalidade concorrência pública nº002/2022 tipo menor preço por empreitada por preço global, [...] (Santa Inês, 2022c, p.3)

A construção das unidades habitacionais envolve, então, duas escalas do Estado – a estadual e a municipal – e enquanto a primeira arca com os custos da produção material das unidades habitacionais, a segunda se responsabiliza em adquirir o domínio da terra na qual as unidades habitacionais serão construídas. Aparece, também, nesse processo mais um sujeito e um agente, respectivamente: o proprietário de terra e o agente imobiliário – a empresa privada contratada para a execução das obras/serviços (Anexo 4), no caso a empresa Acisa Construções e Empreendimentos Eireli (Santa Inês, 2022c).

Figura 42 – Santa Inês (BA): imagem de satélite, capturada em junho de 2022, da área da construção de casas populares



Fonte: Google Earth, 2023. Imagem capturada em 06/2022

Figura 43 – Santa Inês (BA): placa anunciando a construção de 104 unidades habitacionais em 2022



Autor: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Figura 44 – Santa Inês (BA): área das 104 unidades habitacionais em construção em 2022



Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Nos quatro municípios foram identificados casos em que o Estado, articulado em suas escalas estadual e municipal, assume a responsabilidade, ainda que parcial, de produzir a infraestrutura dos loteamentos, como releva o Quadro 9.

Quadro 9 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: melhoramentos de infraestrutura custeados pelo Estado nos loteamentos entre 2018 e 2022

Município	Identificação do Loteamento	Infraestrutura custeada pelo Estado identificada	Empresa responsável pela execução do serviço
Jiquiriçá	Loteamento I	Pavimentação em paralelepípedo ¹	Paralela Engenharia e Empreendimentos Eireli ⁵ (Anexo 5)
	Loteamento II	Pavimentação em paralelepípedo ²	Paralela Engenharia e Empreendimentos Eireli ⁶ (Anexo 5)
Mutuípe	Loteamento IV	Pavimentação em paralelepípedo ³	JNS Engenharia Eirelli ⁷ (Anexo 6)
Santa Inês	Loteamento IX	Pavimentação em paralelepípedo ⁴	Conserve Construtora Eireli ⁸ (Anexo 7)

¹Homologação da Tomada de Preços 006/2021 (Jiquiriçá, 2022b)

²Homologação da Tomada de Preços 002/2022 (Jiquiriçá, 2022)

³Extrato de Contrato N° 281/2018 (Mutuípe, 2018)

⁴Termo de Convênio 027/2022 (Bahia, 2022a)

⁵Homologação da Tomada de Preços 006/2021 (Jiquiriçá, 2022b)

⁶Homologação da Tomada de Preços 002/2022 (Jiquiriçá, 2022)

⁷Extrato de Contrato N°281/2018 (Mutuípe, 2018)

⁸Termo de adjudicação e homologação Tomada de Preços 003/2022 (Santa Inês, 2022)

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Considerando, ainda, as informações adquiridas na Entrevista 2, tem-se que em parte dos loteamentos identificados, a produção da infraestrutura não segue as normas estabelecidas pela Lei Federal 6.766/79. Nos três municípios se identificou casos em que o custo da produção da pavimentação em paralelepípedos esteve sob responsabilidade do Governo do Estado da Bahia, apesar de se tratar de loteamentos particulares. Nesse sentido, recursos públicos estaduais são repassados às prefeituras e essas se responsabilizam em contratar empresas privadas especializadas para execução das obras/serviços referentes à produção da pavimentação em loteamentos particulares.

Portanto, o Estado participa da produção dos 11 loteamentos identificados, ora atuando na frente da política urbana municipal e planejando o uso do espaço para que os agentes imobiliários e proprietários de terra assumam a responsabilidade de elaborar uma mercadoria-lote rara e valiosa, como nos casos dos Loteamentos III – em Jiquiriçá – e Loteamentos VI e VII – em Mutuípe. Nesses casos, o controle da produção dos loteamentos em sua dimensão concreta fica sob responsabilidade dos agentes imobiliários e proprietários de terra.

Nos casos dos Loteamentos I e II – em Jiquiriçá; IV e V – em Mutuípe; e VIII, IX, X e XI - em Santa Inês, mesmo não havendo um planejamento em termos de política

urbana municipal para a implementação deles, se descobriu que o Estado assume o controle da produção material desses loteamentos na medida em que custeia a produção da infraestrutura que possibilita a produção dos loteamentos e das mercadorias-lote. Assim, em termos práticos, quem custeia a produção da infraestrutura desses loteamentos é a sociedade, já que é por meio dos recursos públicos que se custeia a produção da infraestrutura de pavimentação e de energia elétrica, sejam recursos do governo do estado, seja de recursos do fundo municipal.

As novas formas espaciais resultadas da implementação dos loteamentos geram uma expectativa de novas funções dessas formas, sendo a principal delas a função residencial. Na medida em que não se identificou a produção de habitações no interior dos loteamentos III – em Jiquiriçá; IV e VI – em Mutuípe; e X e XI – em Santa Inês, questiona-se qual seria a função desses loteamentos, uma vez que a mudança na estrutura da propriedade ocorre por meio da transformação de uma grande propriedade rural para inúmeras pequenas – os lotes urbanos.

No Capítulo 4 será tratado a temática da produção de valor no e do espaço por meio da produção do capital fixo dos loteamentos e do incremento da renda da terra.

4. A PRODUÇÃO DE VALOR NO E DO ESPAÇO E O INCREMENTO DA RENDA DA TERRA: A IMPLEMENTAÇÃO DOS LOTEAMENTOS E A VALORIZAÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO

É por meio do tempo de trabalho socialmente necessário que ocorre a produção de valor na terra e no espaço, através da incorporação de capital fixo sobre ambos. A partir dos dados e informações levantadas sobre os loteamentos e, mais especificamente sobre algumas mercadorias-lote específicas de diferentes loteamentos, pretende-se mostrar que a implementação dos loteamentos produz valor numa ordem de grandeza exagerada se comparada com o valor da terra e do espaço antes da produção dos loteamentos. Através da análise de Certidões de Inteiro Teor das propriedades que foram transformadas nos quatro loteamentos – Loteamento VIII, IX, X e XI – no município de Santa Inês e da pesquisa de preço feita nos onze loteamentos identificados nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, localizados no Estado da Bahia, a proposta é discutir como o valor é produzido e apontar por quais sujeitos e agentes ele é apropriado, uma vez que tais loteamentos foram produzidos sobre propriedades privadas.

4.1 VALOR DE USO E VALOR DO ESPAÇO

Na sociedade capitalista as relações sociais se manifestam, ainda que indiretamente, através das mercadorias, produtos do trabalho. Nesse sentido, as características fundamentais da mercadoria são tanto sua capacidade de satisfazer necessidades humanas quanto de ser trocada por outras. Este duplo caráter da mercadoria se relaciona com o duplo caráter do valor, uma vez que as mercadorias possuem tanto um valor de uso como um valor.

A mercadoria e o valor são produzidos pelo trabalho, este tendo um duplo caráter, já que o trabalho concreto produz as mercadorias em sua dimensão concreta, enquanto que o trabalho abstrato mede o tempo socialmente necessário de produção de determinada mercadoria, produzindo assim, o valor (Carcanholo, 2021).

Dialeticamente, o trabalho, ao produzir as mercadorias, produz valor de uso e valor. Enquanto o primeiro se relaciona diretamente com a satisfação das necessidades e desejos por meio da utilização concreta da mercadoria, o segundo é medido pelo tempo de trabalho socialmente necessário para se produzir qualquer que seja a mercadoria, o que garante a igualação nos atos da troca e permite comparar os tempos de produção de mercadorias distintas.

Se o trabalho produtivo específico do trabalhador não fosse a fiação, ele não poderia transformar o algodão em fio e, portanto, tampouco transferir ao fio os valores do algodão e dos fusos. Se, ao contrário, o mesmo trabalhador trocar de ramo e se tornar carpinteiro, ele continuará a adicionar valor a seu material por meio de uma jornada de trabalho. Ele adiciona valor ao material por meio de seu trabalho, não como trabalho de fiação ou carpintaria, mas como trabalho abstrato, trabalho social em geral, e adiciona uma grandeza determinada de valor não porque seu trabalho tenha um conteúdo útil particular, mas porque dura um tempo determinado. Portanto, é por sua qualidade abstrata, geral, como dispêndio de força humana de trabalho, que o trabalho do fiandeiro adiciona um valor novo aos valores do algodão e dos fusos, e é em sua qualidade concreta, particular e útil como processo de fiação que ele transfere em sua qualidade concreta, particular e útil como processo de fiação que ele transfere ao produto o valor desses meios de produção e, com isso, conserva seu valor no produto. Daí decorre a duplicidade de seu resultado no mesmo tempo. (Marx, 2015, p. 203)

A força de trabalho, então, é uma mercadoria especial no modo de produção capitalista porque é a única capaz de criar valor. Nesse sentido, como a força de trabalho colocada em movimento varia na produção de uma ou de outra mercadoria, ela entra no processo de produção como capital variável (Marx, 2015). No sentido oposto, as matérias-primas e os meios de produção aparecem como capital constante no processo de produção capitalista, uma vez que seus valores são conservados, mesmo quando transferem valor a um novo produto. Na produção do espaço, as matérias-primas e os meios de produção utilizados, como máquinas e materiais de construção, aparecem como capital constante, ao passo que todo o trabalho despendido para os adicionar ao solo aparece como capital variável (Marx, 2015).

A terra aparece, então, como uma mercadoria especial por ser o pilar central de toda a produção do espaço, uma vez que sem a terra, a produção do espaço não se concretiza. Dito em outras palavras, uma planta de qualquer que seja o empreendimento a ser construído, tem que, necessariamente, ser produzida sobre uma base material, a terra. Apesar de não ser fruto do trabalho humano, a terra adquire valor na medida em que é apropriada privadamente e, por isso, a questão fundiária tem uma importância de primeira ordem na produção do espaço, já que revela como essa terra foi apropriada, por quem foi apropriada e, portanto, a quem e deve a renda da terra (Marx, 2017). No item 4.2, será trabalhado as categorias da renda da terra criadas por Marx.

4.2 AS CATEGORIAS DA RENDA DA TERRA DE MARX

Marx (2017) demonstra que a renda fundiária é se constitui por uma fração da mais-valia produzida que recai sobre os proprietários de terra como decorrência do monopólio de certas pessoas sobre porções definidas da Terra, assumindo, dentro do modo de produção capitalista, sua forma puramente econômica. Nesse sentido, o proprietário de terra procede com a terra do mesmo modo que o proprietário das mercadorias, pois ele cobra, para o uso do solo que o pertence, uma quantia de dinheiro. Para essa forma de renda, Marx nomeou como renda absoluta da terra, relacionada com a existência da propriedade privada da terra, independentemente de sua fertilidade, de sua localização e dos elementos que possam a valorizá-la ou não.

Como o espaço não é isotrópico, as diferenças naturais e da força produtiva social dão origem a outros três tipos de renda diante do modo de produção capitalista, que Marx nomeou como rendas diferenciais I e II, além da renda extraordinária ou de monopólio.

As rendas diferenciais I e II resultam das diferenças entre o preço regulador de mercado de uma determinada mercadoria, determinada pelo tempo de trabalho socialmente necessário sob a média dada das condições sociais de produção, e o preço de produção individual de um determinado capitalista que tenha conseguido condições excepcionalmente favoráveis que lhe permitiram ter um tempo de produção individual da mercadoria abaixo da média setorial, originando, assim, um sobrelucro. Por exemplo, um capitalista X que consiga aumentar sua produtividade acima da média setorial na qual se encontra, terá um sobrelucro quando comparado com a taxa média de lucro do setor ao qual pertence. Esse aumento de produtividade pode ser decorrência de diferenças da própria base natural da referida propriedade ou de uma maior quantidade de capital aplicada sobre ela, sendo que a primeira se relaciona com a renda diferencial do tipo I, enquanto que a segunda com a renda diferencial do tipo II (Marx, 2017).

Marx (2017) mostra que as diferenças de fertilidade geram produtividades distintas, e que os melhores solos, permitem uma produtividade mais alta que origina um sobrelucro aos capitalistas individuais, quando comparados o tempo de trabalho individual realizado nesse solo de maior fertilidade em comparação com o tempo de trabalho socialmente determinado. Nesses casos, como a maior produtividade decorre de um elemento natural, ela recai nas mãos do proprietário desse solo, na forma de renda da terra diferencial, pois o lucro extra gerado tem relação direta com a base natural, as

diferenças naturais do solo. Nesses casos, tem-se a renda diferencial do tipo I, vinculada com diferenças de cunho natural que não foram produzidas pela sociedade.

No caso da renda diferencial do tipo II, ela se origina pela força social produtiva maior do capitalista X numa propriedade Y quando comparada com as forças produtivas de seus concorrentes em outras propriedades. A produtividade maior que o capitalista X conseguiu quando comparada com a média, lhe originou um sobrelucro que, neste caso, ao invés das diferenças de fertilidade, a maior produtividade alcançada foi decorrente da maior quantidade de capital investida na propriedade Y, resultando na diminuição do preço de custo da mercadoria e no conseqüente aumento do lucro individual do capitalista X com relação aos seus concorrentes. Nesse caso, o sobrelucro se relaciona com o capital investido no solo que o melhora, transformando a terra-matéria em terra-capital. As melhorias incorporadas ao solo caem nas mãos do proprietário da propriedade Y, que vê sua renda crescer na medida em que não aluga apenas o solo, mas também o solo melhorado. Para Marx (2017, p.747) “Esse é um dos segredos – abstraindo totalmente do movimento da renda fundiária propriamente dita – do crescente enriquecimento dos proprietários fundiários, do aumento contínuo de suas rendas e do crescente valor monetário de suas terras com o progresso da evolução econômica”. Ressalta-se que, independente do tipo de renda, não é a propriedade da terra que cria o lucro extra, ele existiria ainda que não houvesse propriedade fundiária. A propriedade fundiária é a causa da conversão desse lucro extra em renda fundiária, mas não da sua criação (MARX, 2017).

A quarta e última forma de renda abordada por Marx, é a renda de monopólio, relacionada com a excepcionalidade da fertilidade da terra de uma determinada propriedade W. Marx (2017) cita como exemplo a produção de vinho para exemplificar como essa renda é produzida, argumentando que a qualidade excepcional do solo da propriedade W permite a produção de um vinho de qualidade única do vinho ali produzido, não tendo relação direta com a produtividade, mas sim com uma qualidade excepcional do produto produzido. Assim, seu preço não será dado pelo tempo individual ou social da produção, mas será determinado, sobretudo, pela capacidade de pagar dos compradores de uma mercadoria especial, com poucas unidades disponíveis a serem comercializadas e, portanto, rara no mercado.

O caráter comum das diversas formas de renda é que são frações do mais-valor produzido, produto do mais-trabalho. As categorias da renda absoluta e de monopólio, embora parecidas, possuem diferenças na medida em que no caso da renda absoluta, sua

existência gera o preço de monopólio, ao passo que no caso da renda de monopólio, é o monopólio que gera o preço da renda (Marx, 2017). No item 4.3, analisar-se-á como a valorização do espaço se dá por meio da produção do espaço.

4.3 PRODUÇÃO E VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO: a aproximação da Teoria da Renda da Terra de Marx para o solo urbano

A produção do espaço ocorre de modo desigual, refletindo as diferenças de valor entre terras mais ou menos valorizadas, seja por sua localização, seja por sua fertilidade. Assim, terras privadas mais bem localizadas ou mais férteis rendem ao seu proprietário uma fração maior da mais-valia produzida na forma de renda absoluta e de renda diferencial I e, assim, tem como tendência atraírem investimentos seletivos, o que resulta num incremento da renda por meio da renda diferencial II, tornando a produção do espaço mais complexa.

Nesse sentido, o espaço produzido assume também a forma de uma mercadoria especial – como produto – e de valor – como meio de produção. A indústria imobiliária, alavancada sobretudo na segunda metade do século XX, intensifica o potencial de transformação da mercadoria espaço, se configurando como um setor específico do capitalismo em que assume relevância no que se refere a acumulação e reprodução de capital na medida em que tem a função essencial da luta contra a tendência à baixa do lucro médio (Lefebvre, 2016).

A construção civil proporciona lucros superiores à média, e como a produção do espaço ocorre atrelada à construção civil, esse setor se torna estratégico na medida em que absorve excedentes de outros setores industriais. Para Lefebvre (2016, p.107) “O investimento no imobiliário e nas construções privadas e públicas (na produção do espaço) se revela proveitoso porque essa produção ainda comporta, e comportará, por muito tempo, uma proporção superior de capital variável em relação ao capital constante.”

Por ocupar numerosa mão de obra, o setor imobiliário produz uma taxa de lucro superior a outros setores do capitalismo por meio de uma massa de mais-valia muito alta, a qual retorna em grande parte para as empresas desse setor. Assim, o setor imobiliário tem a intencionalidade de produzir valor do e no espaço, como demonstram Moraes e Costa:

Como afirmação mais elementar, pode-se dizer que a valorização capitalista do espaço é antes de tudo, uma relação capital-espaço. Como

já foi visto, o espaço é uma condição geral da existência e produção da sociedade. Sendo assim, sob a hegemonia das relações capitalistas, o espaço (e tudo que ele contém) aparece para a produção como parte do valor, expresso sob forma de capital constante. (Moraes e Costa, 1999, p.159, grifo nosso)

Como as relações capitalistas são relações de propriedade, o capital constante materializado em um determinado espaço aparece para a produção futura como valor a ser pago ao proprietário da terra na forma da renda da terra.

Assim como o capital pode se apropriar do trabalho, também pode se apropriar da terra; pode fazer com que ela, que nem é produto do trabalho nem do capital, apareça dominada por este último. Mas, assim como o capitalista precisa pagar um salário para se apropriar da força de trabalho do trabalhador, também precisa pagar uma renda para se apropriar da terra. Assim como a força de trabalho se transforma em mercadoria no capitalismo, também a terra se transforma em mercadoria. Assim como o trabalhador cobra um salário para que a sua força de trabalho seja empregada na reprodução do capital, o proprietário da terra cobra uma renda que ela possa ser utilizada pelo capital ou pelo trabalhador. (Martins, 1981, p.160)

A dimensão espacial da produção no modo de produção capitalista promove o espaço a uma mercadoria diferenciada, uma vez que a utilização da terra privada tem um custo, devendo ao proprietário da terra uma fatia do mais-valor a ser produzido sobre ela. Mas, como Moraes e Costa (1987, p.159) argumentam, o capital social geral, no qual “[...] entra aí todo o trabalho morto já incorporado ao solo ao longo da história: as cidades, as estradas, e a infra-estrutura em geral” é implementado desigualmente, o resultado que se tem é um processo de valorização desigual das terras. A terra é ao mesmo tempo meio de produção e mercadoria, mas o fundamento do seu valor decorre por ser ela a base da produção de toda riqueza, ou em outras palavras, que o seu consumo produtivo é o fundamento da sua valorização (Moraes e Costa, 1999).

O trabalho e as relações sociais que se desenrolam no consumo produtivo do espaço e no conseqüente processo de valorização que é engendrado beneficiam a classe dos proprietários de terra e dos meios de produção, os quais acumulam os produtos do trabalho realizado sobre o espaço por meio do lucro e da renda. Esta se constitui, então, na apropriação do lucro suplementar advindo da diferença entre o preço individual e social da produção de uma determinada mercadoria (Marx, 2017). Aparentemente, lucro e renda aparecem como categorias opostas, como uma contradição no desenvolvimento

do capitalismo, uma vez que a conversão de parte da mais-valia em renda “[...] está imobilizando improdutivamente essa parte do capital, unicamente para remover o obstáculo que a propriedade fundiária representa, no capitalismo, à reprodução do capital na agricultura” (Martins, 1981, p. 161). Todavia, é a apropriação capitalista das terras que possibilita a sujeição do trabalho ao capital, na medida em que expropria os sujeitos trabalhadores das terras em que trabalhavam para eles próprios e que vai permitir ao proprietário auferir a renda da terra.

O trabalho materializado no espaço – capital constante – entra como parte do valor da mercadoria espaço, assim como condiciona a valorização futura da mesma por meio da virtualidade da quantidade de trabalho que pode vir a ser concretizada sobre ela. O que se quer dizer é que, numa relação dialética, o trabalho acumulado preteritamente, então concreto, é o fundamento da valorização abstrata do espaço, uma vez que possibilita no sentido abstrato visualizar o trabalho socialmente necessário a ser concretizado no futuro. Em suma, a produção concreta de uma materialidade pretérita condiciona o uso potencial daquela terra no futuro, sendo esse também criador de valor, ainda que no plano abstrato.

O espaço, então, apropriado privadamente, é também produto do trabalho socializado, que cristalizado de modo desigual na superfície terrestre resulta numa infinidade de valores desiguais. Nesse sentido, mesmo espaços que ainda não tenham sofrido transformação pelo trabalho, apenas como consequência das diferenças de fertilidade e localização, possuem valores de uso distintos, na medida em que possuem ou não maior capacidade de satisfação das necessidades humanas.

O valor de uso do espaço condiciona o processo de valorização capitalista e, como tendência, espaços seletivos que possuem maior valor de uso se transformam em raridades. Nesse sentido, propriedades com localização privilegiada dão direito a cobrança de uma renda acima da média, já que possuem um custo de produção mais baixo (Marx, 2017).

No modo de produção capitalista, o processo de valorização do espaço tem duas formas: a do valor do espaço e a do valor no espaço (Moraes e Costa, 1982). Enquanto a primeira se relaciona com a fertilidade ou a localização de uma determinada porção da superfície, a segunda se relaciona com o capital constante produzido sobre ela. Suponhamos duas propriedades de terra de mesmo tamanho e fertilidade – Propriedade 1 e Propriedade 2 – ambas sem nenhuma benfeitoria, mas localizadas em áreas diferentes de um mesmo município e que seus proprietários possuem o interesse em lotear suas terras. Enquanto a Propriedade 1 está próxima da rede de energia elétrica e da rede de

abastecimento de água, a Propriedade 2 está distante desse capital constante específico. Na perspectiva de Marx (2017), o valor de uso da propriedade 1 é maior que o da segunda no que se refere a implementar um loteamento, pois tem um custo de produção mais baixo e maior capacidade de satisfação das necessidades humanas. Embora o valor de ambas seja o mesmo, porque nenhuma delas apresentam benfeitorias construídas, ou seja, não possuem trabalho materializado, a Propriedade 1 apresenta condição mais atraente de se incorporar trabalho do que na segunda, devido ao custo de produção desse capital constante ser menor do que na Propriedade 2. O proprietário da Propriedade 1 pode, então, cobrar uma renda da terra acrescida se comparado com as terras da Propriedade 2. Dito de outra maneira, o custo de produção individual do capital constante na Propriedade 1 é menor do que o da Propriedade 2 e é isso que faz com que a renda da terra seja maior no primeiro caso, pois “Sua força produtiva maior se mostra no fato de que, para produzir a mesma massa de mercadorias, ela necessita de uma quantidade menor de capital constante, uma quantidade menor de trabalho objetivado que as outras; [...]” (Marx, 2017, p. 780). Embora Marx esteja analisando um caso específico de indústrias de um mesmo setor produzindo as mesmas mercadorias por forças diferentes, a abstração permite que se faça uma comparação no mesmo sentido e que dê conta de demonstrar como a renda diferencial é acrescida através das diferentes localizações de cada uma das duas propriedades.

O valor do espaço na Propriedade 1 é maior porque decorre do valor criado no espaço nos seus arredores e que, segundo Moraes e Costa (1982, p.127), “Este é o processo pelo qual o valor criado, ao incorporar-se ao solo, transforma-se em valor do espaço, condicionando as valorizações posteriores”. Assim, o valor criado num espaço externo à Propriedade 1 agregou valor no território em questão, ainda que não tenha sido construído sobre ele. Quando o proprietário implementar o loteamento desejado na propriedade em questão, o valor criado no espaço se transformará, dialeticamente, em valor do espaço de outras propriedades nas proximidades da Propriedade 1.

A renda diferencial expressa, como visto, a diferencial dotação de recursos na superfície terrestre, mas, além disso, também expressa a favorabilidade das localizações (valor criado) no âmbito de um território. No primeiro caso estamos diante de uma apropriação de um território natural dentro das relações de produção específicas do modo de produção capitalista. No segundo caso o valor decorre de processos anteriores de valorização do espaço, dotando-o daquilo a que M. Santos chamou de “rugosidades” ou “tempo materializado no espaço”. Em ambos os casos a propriedade privada destes atributos territoriais

permite, no capitalismo, o lucro excedente. (Moraes e Costa, 1982, p.125)

O capital constante materializado aparece como valor no espaço, condicionando a valorização do espaço nas suas proximidades. Embora a apropriação de porções da superfície da terra apareça para o capitalista como capital, já que a renda a ser paga entra como parte dos custos de produção, ela efetivamente não o é, e isso se comprova justamente porque o que ela produz é diferente de capital, é renda, ou seja, direito de utilização de sua terra (Martins, 1981). Ao se pagar a renda ao proprietário, o capitalista não está produzindo, mas distribuindo parte da mais-valia extraída da força de trabalho.

Com relação ao tema deste trabalho, o capital constante identificado na produção da “mercadoria lote” foram os seguintes: rede de distribuição de energia elétrica e de água e pavimentação em paralelepípedos. Os onze loteamentos foram produzidos em áreas próximas à infraestrutura de fornecimento de energia elétrica, sendo este o principal e mais importante capital constante para viabilizar a produção dos loteamentos. Ressalta-se que nos casos dos Loteamentos I, II, IV, VIII, IV, X e XI essa e as outras infraestruturas estão construídas parcialmente no interior das áreas dos loteamentos. Com exceção do Loteamento V, localizado na zona rural de Mutuípe, em todos os outros se identificou rede de abastecimento de água, ainda que parcialmente. Da mesma forma, a pavimentação em paralelepípedos, assim como a rede de energia elétrica e de abastecimento de água só é completa nos Loteamentos III, VI e VII.

As propriedades localizadas nas proximidades do espaço urbano nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, ou seja, próximas da rede de energia elétrica, da rede de abastecimento de água e dos serviços urbanos são escolhidas seletivamente afim de ter o solo parcelado na forma de loteamentos. Propriedades com ausência total ou com capital constante insuficiente para caracterizar um loteamento, mas que estão localizadas próximas do capital constante materializado, tem seu valor de uso aumentado como decorrência da virtualidade da materialização da infraestrutura sobre elas ser previsível. É assim que se desenvolve esse tipo de renda relacionada com a localização. A renda incrementada nas propriedades privadas localizadas nas proximidades do capital constante existente, decorre do resultado desigual de quantidades iguais de capital aplicadas a terras de igual extensão (Marx, 2017).

A produção de um loteamento na propriedade privada localizada próximo ao capital constate, incrementa ainda mais a renda da terra por meio da produção de capital

constante, agora no interior da referida propriedade. Tem-se uma outra forma de renda, não relacionada diretamente com a localização, embora a pressuponha, mas sim com a quantidade de capital adiantada na produção (Marx, 2017). Quanto maior a quantidade de capital adiantada na produção de um loteamento, maior a quantidade de tempo de trabalho e maior o seu valor, o que eleva a fatia a ser paga como renda da terra que, nesse caso, é cobrada como juro sobre o capital adiantado.

No recorte espacial desta dissertação, quando se trata da mercadoria lote, encontrou-se diferenças significativas na sua forma, apontando para quantidades desiguais de capital-dinheiro antecipado na produção dos loteamentos identificados. Apesar do valor de mercado ser um valor social fictício no que se refere ao seu verdadeiro preço de produção, o levantamento dos preços dos lotes nos loteamentos identificados permitiu fazer alguns apontamentos, ainda que com limitações, no que se refere a produção de valor e do incremento da renda da terra.

4.4 O PARCELAMENTO DO SOLO E A VALORIZAÇÃO CAPITALISTA DO ESPAÇO NOS LOTEAMENTOS IDENTIFICADOS

O mercado de terras identificado por meio da produção de loteamentos tem como característica comum a todos os loteamentos identificados, a relativa proximidade com rede de energia elétrica e rede de abastecimento de água. A existência de rede de energia elétrica mais ainda do que a rede de abastecimento de água, pois em alguns casos havia poços artesianos substituindo a rede de abastecimento de água – caso do Loteamento V. Assim, considera-se a proximidade com a rede de energia elétrica o pré-requisito fundamental para a implementação de todos os loteamentos identificados.

Na pretensão de se mostrar didaticamente como ocorre o processo de valorização do e no espaço nos loteamentos identificados, criou-se o esquema revelado nas Figuras 45, 46, 47 e 48.

A Figura 45 mostra a dialética entre a produção de valor do e no espaço. Na medida em que se cria valor no espaço por meio da produção de capital fixo, as áreas próximas a essa materialidade, mesmo que não tenham sido acrescidas sobre elas trabalho, também têm seu valor agregado como valor do espaço, mediante o incremento da renda da terra. O trabalho socialmente necessário é o principal mecanismo de incremento da renda da terra porque conforme o valor do espaço aumenta, aumenta

também a possibilidade, ainda que virtual, de se incrementar trabalho e capital fixo sobre ela.

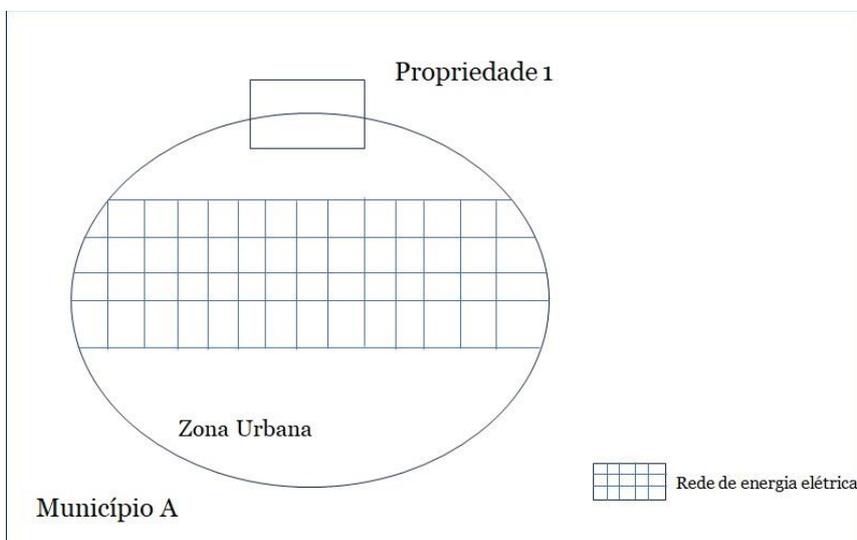
Figura 45 – Produção de valor do e no espaço (Moraes e Costa, 1999): esquema didático



Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

As Figuras 46, 47 e 48 mostram a sequência de três situações (Situações 1, 2 e 3) em que ocorre a valorização do e no espaço, no plano abstrato. A Figura 46, mostra a Situação 1 de um Município A, com sua Zona Urbana, na qual parte dela há capital fixo incorporado ao solo na forma da rede de energia elétrica. Entre a Zona Urbana e Rural, supõe-se a existência de uma propriedade, denominada de Propriedade 1, ainda distante do capital fixo – rede de energia elétrica – incorporado ao solo, portanto distante da área em que há produção de valor no espaço.

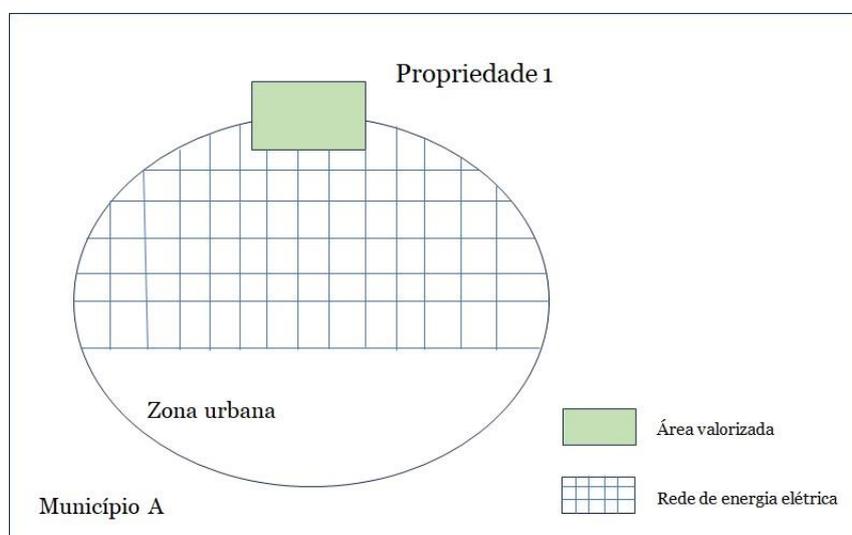
Figura 46 – Produção de valor do e no espaço (Moraes e Costa, 1999): Situação 1 do esquema didático



Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

A Figura 47 mostra a Situação 2, caracterizada como avanço da produção da rede de energia elétrica em direção a Propriedade 1, ainda que no interior desta não se tenha construído o capital fixo da rede de energia elétrica, ou seja, não tenha sido criado valor no espaço em sua área interna. Mesmo assim, a Propriedade 1 tem o seu espaço valorizado por meio do incremento da renda da terra, esta diretamente relacionada com a expansão do capital fixo incorporado ao solo nas redondezas da Propriedade 1. Assim, a produção de valor no espaço fora da Propriedade 1 incrementa o valor do espaço no interior da referida propriedade, possibilitando, ainda que virtualmente, que em seu interior seja expandida a rede de energia elétrica por meio do trabalho socialmente necessário.

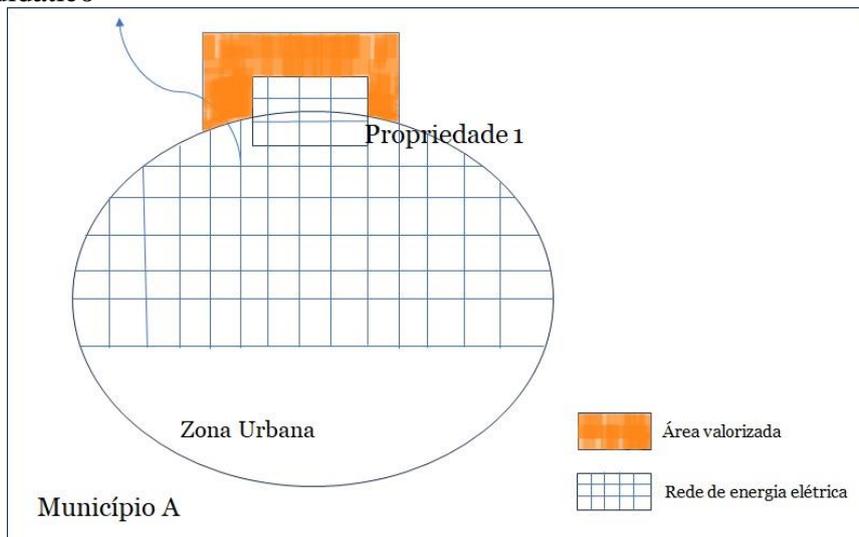
Figura 47 – Produção de valor do e no espaço (Moraes e Costa, 1999): Situação 2 do esquema didático



Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

A Figura 48 mostra o avanço da produção de valor no espaço no interior da Propriedade 1 por meio da expansão da rede de energia elétrica. A incorporação de capital fixo no interior da Propriedade 1 incrementa o valor do espaço de outras propriedades, destacadas na área em laranja, que agora tem uma renda da terra acrescida como decorrência do capital fixo incorporado ao solo na Propriedade 1 e que possibilita, ainda que virtualmente, a produção de valor no espaço por meio da expansão da rede de energia elétrica.

Figura 48 – Produção de valor do e no espaço (Moraes e Costa, 1999): Situação 3 do esquema didático



Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Moraes e Costa (1999) definem como determinações gerais do modo de produção capitalista, de um lado um consumo produtivo do espaço que se realiza por meio do trabalho socialmente necessário, resultando em formas espaciais específicas que seguem a lógica do capital. A rede de energia elétrica, assim como as outras infraestruturas previstas para a produção de loteamentos, entram como consumo produtivo do espaço, já que são os requisitos que agregam valor a mercadoria-lote. Do outro lado, tem-se o consumo improdutivo, caracterizado pelo uso capitalista das virtualidades do espaço produzido, sendo, portanto, fundamental na medida em que é condição para a reprodução do consumo produtivo.

Assim, o consumo produtivo aparece na produção dos fixos que constituem os loteamentos, enquanto que o consumo improdutivo aparece na realização do ciclo do capital, ou seja, na aquisição da mercadoria-lote.

A variedade de tipologias de loteamentos identificados indica tanto expansão do consumo produtivo do espaço como do improdutivo, sobretudo nos casos em que se confirmou a realização do ciclo do capital. Duas foram as formas identificadas de consumo improdutivo: primeiramente, através de lotes que pertenciam a terceiros e que estavam à venda, ou seja, que já haviam sido comercializados pelos proprietários ou promotores imobiliários, indicando continuidade na circulação da mercadoria. No segundo caso, nas Certidões de Inteiro Teor (Cartório de Santa Inês 1984; 1992; 2002) referentes respectivamente aos Loteamentos XI, VIII e IX identificou-se averbações

anexadas que atestavam desmembramentos de áreas de terra de dimensões variadas das propriedades originais que representam, na verdade, o comércio da mercadoria lote.

A tendência de valorização da mercadoria-lote por meio do consumo produtivo se relaciona com o valor de uso de suas virtualidades e o preço cobrado no presente tem como uma de suas frações a mais-valia a ser produzida no futuro, cobrada como um direito a renda futura que o trabalho socialmente necessário atribuirá a referida mercadoria. É na certeza da concretização do trabalho futuro, portanto um fetiche, que o investimento na apropriação da mercadoria lote se trata de um investimento com retorno garantido.

Como já abordado no terceiro capítulo, os loteamentos identificados foram classificados em dois grupos distintos com relação a organização do nível do capital: o primeiro constituído pelos loteamentos que possuem uma organização simples do capital, quando o proprietário de terra empreende o loteamento sem envolvimento de agentes imobiliários privados, sendo que o Estado assume a função de promotor imobiliário; o segundo grupo constituído pelos loteamentos que têm uma organização do capital mais complexa, com envolvimento direto na produção de outros agentes, além do proprietário de terra. A presença de agentes imobiliários na forma de pessoa jurídica do setor imobiliário, mais especificamente de atividades relacionadas com incorporação, construção, engenharia civil ou mesmo de empreendimentos imobiliários que atuam como promotores imobiliários, evidencia um nível de organização do capital maior do que daqueles loteamentos nos quais o próprio proprietário se traduz na figura do empreendedor. O Quadro 10 mostra os loteamentos em que se identificou a presença de agentes imobiliários envolvidos diretamente na sua produção, assumindo o controle da produção desses.

Quadro 10 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: loteamentos com a presença de agentes imobiliários envolvido entre 2021 e 2022

MUNICÍPIOS	Loteamentos com mais de um agente identificado em sua produção	Nome do Agente envolvido
Jiquiriçá	Loteamento III	Além Do Horizonte Empreendimentos Imobiliários
Mutuípe	Loteamento VI	ABS Construtora e Incorporadora
Mutuípe	Loteamento VII	ABS Construtora e Incorporadora
Santa Inês	Loteamento XI	Agromota Sistemas e Engenharia Agronômica Ltda

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

O envolvimento de agentes imobiliários na produção dos loteamentos indicados no Quadro 10 sugere que a mais-valia, nesses casos, deve ser superior do que nos casos em que os agentes imobiliários são os próprios proprietários. A reprodução desses agentes envolve relações sociais mais complexas, maior divisão do trabalho e indicam uma tendência de extração do mais-valor num volume maior do que dos empreendimentos gerenciados pelos próprios proprietários.

A intencionalidade dos agentes envolvidos no processo de promoção imobiliária é de maximizar os lucros do capital aplicado no início do processo por meio do trabalho especializado. Para tanto, as terras são escolhidas de modo seletivo, optando pela apropriação das terras mais bem localizadas – próximas da rede de energia elétrica – que possuem um valor de uso mais alto, ou seja, terras mais raras. A força de trabalho em movimento cria valor no espaço, incrementando a renda futura da terra futura através da virtualidade do seu uso, transbordando o fetiche da mercadoria.

O levantamento de preço, dimensão, medidas e da documentação (se posse ou escritura pública) foi feito de modo incompleto, uma vez que não se conseguiu padronizar o número de contatos levantados por loteamento, pois o procedimento metodológico em fotografar as placas que indicavam lotes a vendas, durante os trabalhos de campo exploratórios, variou de quantidade entre um loteamento e outro⁵⁷. A pesquisa de preços oscilou entre um e sete contatos identificados por loteamento. No total, foram registrados vinte e três contatos telefônicos distribuídos irregularmente pelos onze loteamentos identificados.

Dos onze loteamentos identificados, em cinco – nos Loteamentos III, V, VI, X e XI – conseguiu-se fazer o contato diretamente com um dos agentes envolvidos na produção dos loteamentos e que concentram em suas mãos o comércio dos lotes produzidos. Já nos Loteamentos I, II, IV, VII, VIII, IX e XI, os contatos foram feitos com os proprietários de lotes que tinham adquiridos a mercadoria de outras mãos, indicando que o capital se realizou no passado. Nesses casos, a partir dos dados levantados sobre os preços dos lotes, calculou-se uma média dos preços dos metros quadrados por loteamento com a intenção de se chegar a uma aproximação do preço de venda de mercado da mercadoria lote em cada loteamento. Esse procedimento metodológico contribui com o

⁵⁷ As fotografias das placas que indicavam lotes a venda foram feitas durante os 8 trabalhos de campo realizados nas seguintes datas: 23/07/2021; 28/10/2021; 21/12/2021; 07/02/2022; 22/02/2022; 23/02/2022; 23/07/2022 e 02/08/2022.

debate acerca da produção do valor e da renda da terra nos loteamentos identificados. Mesmo que tal procedimento não permita uma precisão no que se refere ao quantitativo da informação, ele permite estimar uma ordem de grandeza do mercado de terras nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês. O Quadro 11 mostra as informações referentes aos contatos telefônicos realizados.

Quadro 11 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: contatos telefônicos para pesquisa de preço de lotes por loteamento entre 2021 e 2022

Município	Número do Loteamentos identificado	Número de contatos telefônicos realizados por Loteamento	Proprietário do Loteamento ou agente imobiliário envolvido	Proprietários de lote
Jiquiriçá	Loteamento I	7		x
	Loteamento II	2		x
	Loteamento III	1	x	
Mutuípe	Loteamento IV	2		x
	Loteamento V	1	x	
	Loteamento VI	1	x	
	Loteamento VII	1		x
Santa Inês	Loteamento VIII	3		x
	Loteamento IX	3		x
	Loteamento X	1	x	
	Loteamento XI	1	x	

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Nos casos em que os contatos realizados foram feitos diretamente com os proprietários ou promotores imobiliários envolvidos na produção dos loteamentos, independentemente se na forma de pessoa jurídica ou física, tem-se um dado mais preciso porque as informações obtidas se referem a totalidade dos lotes que compõem o referido loteamento, como mostra a Tabela 14.

Na produção dos Loteamentos V e X não foram identificados outros agentes além dos próprios proprietários atuando como promotores imobiliários e, dentre aqueles identificados na Tabela 14, foram os que apresentaram os valores dos metros quadrados mais baixos, variando entre R\$ 13,30 e R\$ 100,00. No sentido oposto, nos casos dos loteamentos nos quais se identificou a forma da pessoa jurídica na envolvida na sua produção, tem-se os maiores preços dos metros quadrados identificados na Tabela 14, variando entre R\$ 166,00 até R\$ 378,40.

Tabela 14 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: quantidade, preço e tamanho dos lotes mediante contato direto com um dos agentes envolvidos

Município	Loteamento	Quantidade de lotes	Tamanho do lote (m ²)	Preço do m ² (R\$)	Preço do lote (R\$)
Jiquiriçá	Loteamento III	180	200	190,00	38.000,00
Mutuípe	Loteamento V	36	650	100,00	30.000,00
	Loteamento VI	70	Média de 333	378,40	Média de 126.000,00
Santa Inês	Loteamento X	Não identificado	150	13,30 a 20,00	2.000,00 a 3.000
	Loteamento XI	153	240	166,00	40.000,00

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Embora esse procedimento metodológico tenha limitações, destaca-se que o nível de organização do capital influencia no preço final da mercadoria lote. O envolvimento dos agentes imobiliários na produção dos loteamentos demanda maior quantidade de trabalho, aumentando o custo de produção da mercadoria, mas também a massa de mais-valia produzida a ser distribuída, principalmente, entre os agentes imobiliários e os proprietários dos loteamentos.

Nos outros loteamentos não inseridos na Tabela 12, o preço médio do metro quadrado foi calculado a partir da média feita pelas informações levantadas pelos contatos telefônicos realizados. O objetivo foi de descobrir o tamanho e o preço dos lotes. Nesse procedimento metodológico, o preço médio do metro quadrado por loteamento variou entre aproximadamente 95 e 500 reais, enquanto que o tamanho médio de área dos lotes oscilou entre 108 e 348,5m².

Primeiramente, destaca-se que com relação à pesquisa sobre o Loteamento IV, os dois contatos telefônicos realizados⁵⁸ indicaram lotes para comércio com área inferior a 125m², o que como já foi discutido no segundo capítulo, é proibido pela Lei Federal 6.766/79. As Tabelas 14 e 15 mostram que os lotes dos Loteamentos IV, VI e VII, todos localizados no município de Mutuípe, apresentam os maiores preços de venda, com o preço do metro quadrado, em média, superior a R\$ 300,00. Também em Mutuípe, o Loteamento V apresentou preço do metro quadrado de cada lote de R\$ 100,00, mais próximo da média encontrada nos demais loteamentos, que apresentaram preço do metro quadrado variando entre R\$ 100,00 e 200,00 reais. Ressalta-se mais uma vez que o

⁵⁸ Os contatos telefônicos foram realizados um no dia 23/02/2022 e outro no dia 03/08/2022.

Loteamento V está distante cerca de cinco quilômetros do espaço urbano da sede municipal de Mutuípe, enquanto que o Loteamento IV está há cerca de um quilômetro, e os Loteamentos VI e VII estão no interior dela e do perímetro urbano delimitado pela Lei Nº 785/2008 (Mutuípe, 2008).

Tabela 15 – Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia: tamanho e preço dos lotes mediante contato direto com proprietários dos lotes entre os anos de 2021 e 2022

Município	Loteamento	Tamanho médio aproximado do lote (m ²)	Preço médio aproximado do m ² (R\$)	Preço médio aproximado do lote (R\$)	Número de contatos telefônicos realizados
Jiquiriçá	Loteamento I	213,7	160,14	34.571	7
	Loteamento II	162,0	95,67	15.500	2
Mutuípe	Loteamento IV	108,0	370,00	40.000	2
	Loteamento VII	160,0	437,50	70.000	2 ¹
Santa Inês	Loteamento VIII	400,0	105,80	42.330	3
	Loteamento IX	240,0	152,75	36.666	3

¹ Uma das informações levantadas a respeito de um dos lotes a venda não foi via contato telefônico, mas por meio de pesquisa em um site que anuncia imóveis à venda, no seguinte endereço: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-mutuip-bahia-8-x-20-lot-enseada-do-rio-2951766098.html> Acesso em 17/05/2023

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Mesmo com as irregularidades jurídicas já apresentadas no Capítulo 2 sobre o Loteamento IV, localizado fora do perímetro urbano delimitado pelo PDDU, e com a constatação da existência de lotes com uma dimensão menor do que a permitida pela Lei Federal 6.766/79, o preço médio de venda fica na terceira posição dentre a média calculada de todos os loteamentos identificados. Mesmo no caso do Loteamento V, que tem o preço de venda médio mais semelhante com os demais loteamentos identificados – com exceção do IV, V e VII – há que se destacar que sua localização é a menos privilegiada em termos relativos, pois está distante cerca de cinco quilômetros da sede municipal.

Os dados relacionados com o valor da produção realizada nos municípios que compõem o recorte espacial deste trabalho no Capítulo 1, apontaram o município de Mutuípe com destaque no que diz respeito aos valores produzidos dos gêneros agrícolas, indicando maior circulação de capital. Relacionando os dados dos valores produzidos com o dos metros quadrados mais altos nos Loteamentos IV, VI e VII, e com as

informações obtidas na Entrevista 3⁵⁹, aponta-se que a renda da terra no município de Mutuípe é mais alta do que nos demais municípios. Num outro trecho da Entrevista 3⁶⁰, o entrevistado afirma que os lotes a venda no Loteamento V têm o preço mais baixo do que dos lotes localizados na cidade.

O Quadro 12 mostra os tipos de documentos identificados (se posse ou escritura pública) que legitimam a existência física do lote a ser comercializado, identificados ou anunciados nos contatos telefônicos ou na publicidade de alguns loteamentos. Apesar de não se ter conseguido acesso a tais documentos, apenas informações obtidas por contatos telefônicos, o que limita de certa forma o respaldo da pesquisa realizada, eles ajudam a compreender se o lote comercializado é registrado em cartório ou não.

Predominam os contratos particulares de compra e venda de lotes, sendo que em apenas três dos loteamentos identificados foram anunciados lotes com registro de escritura pública em cartório.

Enfatiza-se mais uma vez que esse procedimento metodológico tem limitações. Os preços dos lotes expostos na Tabela 12 foram levantados por meio de um único contato telefônico com cada contato sem realizar qualquer tipo de negociação, ou por anúncios em sites de anúncios de imóveis à venda, como no caso do Loteamento VII. Em algumas conversas, as respostas demonstravam possibilidade de negociação. Palavras como “tem conversa”, “se quiser vir visitar a gente conversa melhor sobre o preço”, “a gente negocia”, se repetiram durante os contatos realizados e sugerem que o preço real dos lotes se situa abaixo do anunciado no primeiro contato. Também não foi possível levantar a quantidade de lotes de cada um dos loteamentos indicados na Tabela 12.

⁵⁹ Entrevistado - Porque esse fenômeno aqui, inclusive, tem um loteamento que é do meu pai. Porque o que que acontece, como os terrenos na cidade é muito caro, agora as pessoas já estão começando a buscar loteamentos, assim, na roça, em roças que sejam próximas. Por exemplo nesse loteamento que meu pai está fazendo, no Pé de Serra, fica a 4km daqui da cidade.

Mediadora - É Lagoa Encantada?

Entrevistado - É.

Mediadora - Então é naquele que a gente foi hoje.

Entrevistado - Porque a posse na cidade se tornou algo impraticável. Eu mesmo, assim, hoje eu moro em casa alugada e eu não tenho perspectiva futura de construir casa na cidade. Meu projeto é ver se eu compro uma rocinha, num lugar assim perto e faço minha casa nessa roça perto da cidade porque pra morar na cidade ficou difícil.

Mediadora - A gente vê isso, mesmo na roça o pessoal batendo laje, subindo 2, 3 andares por conta do preço da terra.

Entrevistado - Por conta do preço da terra.

⁶⁰ Entrevistador - Entendi. E aí é mais barato né do que na cidade?

Entrevistado - Muito mais, por exemplo o preço lá que meu pai está praticando é vamos lá, 30.000 o lote, coisa que na cidade é 200.000. Os lotes são 15 de frente por 20 de fundo, lotes grandes, de até 15x30, entendeu?

Quadro 12 – Jiquiriçá, Mutuípe, Santa Inês, Bahia: tipo de documento que garante a existência física da mercadoria lote entre 2021 e 2022

	Loteamento	Tipo de documentação	Fonte
Jiquiriçá	Loteamento I	Contrato particular de compra e venda	Por telefone na pesquisa do preço dos lotes.
	Loteamento II	Contrato particular de compra e venda	Por telefone na pesquisa do preço dos lotes.
	Loteamento III	Escritura pública registrada em Cartório	Placa de publicidade
Mutuípe	Loteamento IV	Contrato particular de compra e venda	Por telefone na pesquisa do preço dos lotes.
	Loteamento V	Contrato particular de compra e venda	Por telefone na pesquisa do preço dos lotes.
	Loteamento VI	Escritura pública registrada em Cartório	Contato com corretor de imóveis ¹
	Loteamento VII	Escritura pública registrada em Cartório	Contato com corretor de imóveis ²
Santa Inês	Loteamento VIII	Contrato particular de compra e venda	Por telefone na pesquisa do preço dos lotes.
	Loteamento IX	Contrato particular de compra e venda	Por telefone na pesquisa do preço dos lotes.
	Loteamento X	Contrato particular de compra e venda	Contato com o proprietário do Loteamento ³
	Loteamento XI	Parte dos lotes tem escritura pública registrada em Cartório	Contato com o proprietário do Loteamento ⁴

¹ Informações obtidas através do contato feito com o Corretor Imobiliário 1 no dia 28/03/2022.

² Informações obtidas através do contato feito com o Corretor Imobiliário 1 no dia 28/03/2022 e também no seguinte endereço eletrônico: <https://www.imovelweb.com.br/propriedades/lote-em-mutuipe-bahia-8-x-20-lot.-enseada-do-rio-2951766098.html> Acesso em 17/05/2023.

³ Informação obtida por meio de contato telefônico realizado no dia 21/10/2021 com o proprietário do Loteamento X – Proprietário 11.

⁴ Informação obtida por meio de contato telefônico realizado no dia 18/05/2021 com o proprietário do Loteamento XI – Proprietário 14.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2022.

Durante a pesquisa, identificou-se uma variedade de irregularidades na produção dos loteamentos e no comércio dos lotes, principalmente com relação a Lei Federal 6.766/79. Irregularidades como o comércio de lotes sem o registro em Cartório; ausência do projeto do loteamento cadastrado junto às Prefeituras; existência de lotes menores do que os permitidos pela Lei Federal 6.766/79 e comércio de lotes que ainda não estão servidos da infraestrutura básica necessária para se qualificar uma área de terra como lote urbano foram recorrentes, como já discutido no Capítulo 2. A intenção não é denunciar as irregularidades neste trabalho, mas compreendê-las como parte da produção dos loteamentos, entendendo como são produzidos e relacionando-os com os preços em que a mercadoria é vendida. Nesse sentido, presume-se que as irregularidades constatadas

perante a Lei Federal 6.766/79 diminuem tanto o preço de custo como o preço de venda do lote, possibilitando a ampliação do mercado de terras. Se a fiscalização da produção dos loteamentos fosse mais severa, ou parte dos loteamentos não existiram ou o custo de produção deles seria significativamente mais alto, já que atender as exigências da Lei Federal 6.766/79 implica tanto aumento do preço de produção como do preço de venda.

No Loteamento IV, identificou-se através da pesquisa exploratória de campo lotes para troca com área inferior ao mínimo regulamentado pela Lei 6.766/79. Foram identificados dois lotes oferecidos para venda, ambos com área inferior ao permitido por lei – um medindo 120m² e o outro medindo 96m² (Figura 15). Já a Certidão de Inteiro Teor do Loteamento IX (Cartório de Santa Inês, 2002) indicava em uma das averbações o desmembramento de uma área de terra medindo 84m².

Dos onze loteamentos identificados, apenas três – os Loteamentos III, VI e VII – cumprem os requisitos exigidos pela Lei 6.766/79 com relação a infraestrutura urbana. Eles oferecem, inclusive, possibilidade de financiamento do lote, o que indica que os lotes estão registrados em Cartório, tendo sido a terra transformada num ativo financeiro, casos em que houve uma organização mais complexa do capital.

Os outros oito loteamentos – Loteamentos II, IV, V, VIII, IX, X e XI – ainda que com diferenças importantes, possuem um nível de organização do capital mais simples, quando comparado aos Loteamentos III, VI e VII. Mesmo no Loteamento XI que também se identificou o envolvimento de um agente imobiliário na sua produção, esse atuou sobretudo nas operações técnicas necessárias para descaracterização do imóvel rural, bem como do traçado das ruas do Loteamento. Mas a produção da infraestrutura de distribuição de energia elétrica e de abastecimento de água ainda é custeada pelo Estado, uma vez que não se identificou essa infraestrutura em sua totalidade no interior do perímetro do Loteamento em questão.

Assim, o principal agente que atua em parceria com os proprietários de terra nos loteamentos II, IV, V, VIII, IX, X e XI é o Estado, sobretudo na escala municipal, tendo sido identificado aporte financeiro do Estado em sua escala estadual. Ou seja, apesar de serem considerados loteamentos clandestinos⁶¹ pela Lei Federal 6.766/79, por não existir projeto ou memorial apresentado e aprovado pelos municípios, no âmbito municipal, os

⁶¹ O Art.50 estabelece “Constitui crime contra a administração pública. I - dar início, de qualquer modo, ou efetuar loteamento ou desmembramento do solo para fins urbanos, sem autorização do órgão público competente, ou em desacordo com as disposições desta Lei ou das normas pertinentes do Distrito Federal, Estados e Municípios;”

loteamentos são tratados como legais, já que as Prefeituras de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês trabalham diretamente na produção da infraestrutura desses loteamentos, através de ações que as posicionam como agentes imobiliários. Quando o poder público assume, por exemplo, os custos da produção da infraestrutura dos loteamentos, ainda que parcialmente, ele se coloca na posição de agente imobiliário com intencionalidade específica, pois suas ações são fundamentais para incrementar a renda da terra das propriedades privadas a serem transformadas em loteamentos e para expandir a área urbana e a tributação sobre o solo urbano, se tornando parte fundamental da organização do capital.

A função do promotor imobiliário assume formas distintas. Primeiramente, há a figura do proprietário de terra como principal promotor imobiliário – casos dos Loteamentos I, II, IV, V, VIII, IX e X. Em segundo plano e trabalhando de modo combinado com os proprietários dos loteamentos, aparece o Estado na escala municipal. Em terceiro, aparece o Estado na escala estadual, responsável por repasses financeiros significativos, sobretudo para a produção da pavimentação em paralelepípedos, como identificado nos Loteamentos I, II, IV e IX. Em quarto lugar, nos casos dos Loteamentos III, VI, VII e XI, aparecem os agentes imobiliários privados envolvidos diretamente na produção dos loteamentos. Também se identificou agentes privados executando obras e serviços nos Loteamentos I, II, IV e IX, mas esses foram contratados pelas Prefeituras de Jiquiriçá – Loteamentos I e II; de Mutuípe – Loteamento IV; e Santa Inês – Loteamento IX.

Nos casos dos Loteamentos III, VI, VII e XI, a função do promotor imobiliário consiste em aplicar uma determinada quantidade de capital-dinheiro na produção da mercadoria lote, o que envolve custos com a produção da infraestrutura e da força de trabalho necessária. Nesse sentido, o tempo de trabalho socialmente necessário para se produzir a mercadoria lote é responsável por auferir-lhe um valor. Como a mercadoria lote apresenta variedade no seu processo de produção, ela vai ter, também, um valor diferenciado como decorrência das diferenças do tempo de trabalho socialmente necessário para se produzir essas mercadorias identificadas, que varia de um loteamento para outro. Os loteamentos irregulares ou clandestinos, por exemplo, necessitam de um tempo de trabalho inferior do que os regulares para serem produzidos.

A variedade de tipologias dos loteamentos identificadas aponta desigualdade na quantidade de capital-dinheiro aplicada na produção dos loteamentos. O parcelamento de terras com ou sem infraestrutura e o mercado que se cria em torno da mercadoria-lote está

diretamente relacionado com a maior ou menor possibilidade de se implementar infraestrutura e construções. Assim, a renda diferencial decorre da sua localização no que se refere ao trabalho materializado sobre o solo nas suas proximidades.

Para Oliveira (2007), a renda da terra é um lucro extraordinário permanente e se origina como produto do trabalho excedente. Dito de outra forma, a renda da terra é uma fração da mais-valia. O lucro extraordinário, além de possuir uma dimensão absoluta, apresenta também uma dimensão relativa, uma vez que a comparação entre a qualidade e a localização das terras gera rendas maiores ou menores, o que dá origem a renda diferencial do tipo I. Assim, tanto terras mais férteis, quanto terras mais bem localizadas possuem uma renda maior do que outras menos férteis ou não tão bem localizadas, sendo a renda diferencial do tipo I resultado da concorrência. Nas palavras de Oliveira (2007, p.44) “A renda diferencial I é aquela que independe do capital aplicado na produção específica, enquanto que a renda diferencial II decorre diretamente do investimento em capitais para melhorar a fertilidade natural da terra”. Ou seja, a renda da terra diferencial I está diretamente associada à fertilidade natural da terra e à localização das terras, não tendo relação com a quantidade de capital incorporada a ela.

Oliveira (2007) também aponta como tendência que para os solos de fertilidade menor, por exemplo, no caso da produção agrícola, que esses tendem a sofrer aplicação de capital na pretensão de melhorar a fertilidade, dando origem a renda diferencial do tipo II, associada diretamente ao investimento de capitais.

Aproximando o debate acerca da renda para o objeto de estudo, a produção de loteamentos, interessa, sobretudo o debate das rendas diferenciais do tipo I, vinculada com a localização dos empreendimentos, e do tipo II, associada ao capital adiantado na produção desses, no sentido de que a fertilidade, no urbano, se relaciona com os objetos fixos a serem implantados no espaço. Nesse sentido, as propriedades rurais localizadas nas proximidades do espaço urbano são bens raros na medida em que se apresentam com maior potencial em incorporar o capital fixo. Essa possibilidade, mesmo que virtual, contribui para incrementar a renda da terra e tornar atraente a possibilidade de se parcelar o solo, produzir o lote e vendê-lo como mercadoria, o que resulta numa renda da terra que é resultado da apropriação do trabalho pretérito criador do capital social global responsável por valorizar a terra na qual se produz o loteamento. A renda diferencial I resulta da diferença de localização, sendo que o trabalho incorporado ao solo fora da propriedade privada a ser transformada em loteamento, é que dá sua localização privilegiada. Assim, o capital fixo produzido nas proximidades das propriedades que

viriam a ser transformadas em loteamentos incrementa a renda diferencial destas antes da produção material sobre as áreas a serem loteadas e, por isso, já funcionavam como reserva de valor.

A produção do espaço pelo trabalho produz determinadas quantias de valor a ser apropriada privadamente, sendo uma de suas frações a da renda diferencial I. A produção do capital constante sobre o solo altera o valor de uso da mercadoria espaço de modo dialético, alterando também o seu valor. O trabalho concreto modifica o valor de uso do espaço, modificando também o seu valor diante do aumento virtual do potencial de transformação do espaço, que passa a ser mais propício a incorporar mais capital fixo nos espaços próximos de onde o capital constante já foi materializado. Nesse sentido, a tendência de incorporação de trabalho futuro, mediado pelo trabalho abstrato, é criador de valor.

A circularidade dos investimentos capitalistas centrada na reprodução do capital determina um processo ininterrupto de fixação de valor ao solo, não mais aquele de tipo “extensivo” no passado, mas aquele associado a uma aglomeração intensiva de valor num mesmo lugar. (MORAES e COSTA, 1999, p.170)

O parcelamento do solo resulta do valor da renda diferencial porque a tendência é de que nesse solo raro, próximo ao espaço urbano, haverá implementação do capital constante por meio do trabalho. Nesse sentido, o trabalho abstrato condiciona o trabalho concreto, pois esse é real e se manifesta empiricamente através do valor de troca das mercadorias.

Para Carcanholo (2021), o valor de troca das mercadorias é o valor aparente, o valor de mercado, o preço, ou dito de outro modo, é o valor mensurado pelo reconhecimento social de determinada mercadoria. O mercado fetichiza a produção das mercadorias no momento em que não atribui as mercadorias o seu valor real, mas sim o valor aparente.

O caráter misterioso, fantasmagórico, místico das mercadorias está no fato de que os trabalhos privados, no capitalismo, não são diretamente trabalho social. O reconhecimento, ou não, do pertencimento social desses distintos trabalhos privados é dado a posteriori pela mediação do mercado. O fetiche representa, portanto, que a mercadoria reflete aos seres humanos as características sociais do seu próprio trabalho como se fossem características objetivas dos próprios produtos do trabalho, coisificando as relações sociais ao mesmo tempo em que são

personificados esses produtos, as mercadorias. (Carcanholo, 2021, p.129, grifo nosso)

As características das mercadorias, produtos do trabalho, não são como aparentam, características objetivas próprias das mercadorias, mas características das relações sociais envolvidas da produção ao consumo. Entretanto, o valor de troca das mercadorias não é fixo, mostrando que esse é relativo na medida em que varia com as inúmeras circunstâncias não vinculadas com aquelas das suas condições de produção, ou seja, com a produção do valor em sua essência.

Retornando ao ponto de partida do terceiro capítulo, o espaço é uma mercadoria considerada nas dimensões absoluta e relativa. O espaço em sua dimensão absoluta, é uma mercadoria que possui como o fundamento do seu valor, o que ele contém, sendo-lhe atribuído um valor relacionado com sua própria natureza. Como capital, o seu valor é atribuído considerando sua posição dentro do processo de produção capitalista, de acordo com suas virtualidades e potencialidades de garantir as condições de reprodução do modo de produção capitalista.

Contudo, o espaço, como objeto de valorização, não se confunde com outros objetos vulgares da produção material imediata. Em primeiro lugar, porque ele não é apenas um produto (objeto e resultado do trabalho), mas também imperativamente uma condição geral da produção e da existência humana. Além do mais, o espaço, como realidade material, possui qualidades intrínsecas que o colocam numa posição especial frente aos processos sociais. Antes de tudo, trata-se de um absoluto, no próprio sentido da física, de que dois corpos não ocupam o mesmo lugar no espaço. Esta sua qualidade está, por sua vez, relacionada a duas de suas virtualidades: a distância e a magnitude. Ocorre que as localizações diferenciadas determinam separações físicas maiores ou menores e fluxos mais ou menos intensos. A magnitude, por seu turno, se expressa na dimensão e intensidade das construções. A articulação entre as duas virtualidades (distância e magnitude), sob a lógica de um modo de produção, manifesta-se, por sua vez, os processos de concentração ou dispersão (Moraes e Costa, 1999, p.132)

Os valores diferenciados que se atribuem aos espaços são consequência tanto da diversidade natural, como também do trabalho acumulado de modo desigual sobre eles (Moraes e Costa, 1999). A produção dos loteamentos identificados se torna atraente para os proprietários de terra porque, de forma geral, o trabalho incorporado ao solo responsável pela valorização do solo não é custeado privadamente por esses agentes como exige a Lei Federal 6.766/79. A força média de trabalho social concretizada na

implementação da infraestrutura urbana tanto no interior quanto no exterior dos loteamentos é custeada pelo Estado, portanto pela sociedade.

A transformação do espaço – da terra rural em solo urbano – tem como motivador principal a materialização do trabalho social criador de valor. Nesse sentido, mesmo que a teoria da renda diferencial I (Marx, 2017) aborde sobre as diferenças de fertilidade, acredita-se que o solo urbano gere rendas diferenciais não relacionadas com a fertilidade, mas com a localização, como argumenta Paulani:

A utilização da terra como capital portador de juros permite uma aliança ativa entre proprietários de terra e capitalistas. Os investimentos feitos na terra (construção civil, por exemplo), propiciam lucro, mas, regra geral, o aumento na renda que o investimento propicia ultrapassa em muito o lucro proporcionado por esses investimentos, pois, em geral, potencializam as diferenças naturais. A existência desse tipo de parceria, forjada principalmente pelos diferenciais de localização dos terrenos, parece a prova maior do acerto de Marx quando afirma que há uma interrelação difícil de deslindar entre a renda diferencial de tipo 1 (aquela que tem fundamento nos diferentes tipos de terrenos naturais) e a renda diferencial de tipo 2 (aquela que tem fundamento numa diferença construída pelos investimentos). É evidente que a diferença de localização, do ponto de vista do capital, depende do próprio capital e da forma de seu desenvolvimento no espaço. Aqui, ao contrário do que acontece na agricultura, onde, a depender das circunstâncias, o incremento de um tipo de renda pode reduzir o outro, o resultado pode ser benéfico às duas rendas (leia-se proprietários de terra e capitalistas), pois os investimentos podem não só potencializar diferenças originais de localização, como mesmo criá-las (Paulani, 2016, p.528)

No uso do solo urbano, a localização ganha importância aproximada da fertilidade para o uso do solo rural no que se refere a renda diferencial de tipo I. Por isso, mesmo nos loteamentos em que se identificou sua produção sobre terras rurais, como o uso do solo é considerado urbano, se apoiando nos investimentos da construção civil sobre a terra, o que incrementa a renda da terra do tipo I, ainda que sem relação direta com a fertilidade e sim com a localização privilegiada, a renda da terra nos loteamentos identificadas se atrela a localização.

Na pretensão de se evidenciar que a localização e o uso do solo urbano tanto incrementam a renda da terra como produzem valor no e do espaço, pretende-se no item 4.5 fazer um estudo profundo sobre as Certidões de Inteiro Teor referentes às quatro propriedades transformadas em loteamentos no município de Santa Inês – Loteamentos VIII, IX, X e XI.

4.5 SANTA INÊS: a produção de valor e o incremento da renda da terra nos loteamentos VIII, IX, X E XI

A última etapa da pesquisa documental consistiu em investigar a cadeia sucessória das propriedades privadas sobre as quais os Loteamentos VIII, IX, X e XI foram produzidas. Junto ao Cartório de Registros – Comarca de Santa Inês – foram solicitadas as Certidões de Inteiro Teor dos imóveis rurais (Cartório de Santa Inês 1978; 1984; 1992; 2002) que se transformaram respectivamente nos Loteamentos X, XI, VIII e IX. Esse procedimento metodológico permitiu o aprofundamento da investigação acerca da renda da terra e da produção de valor de modo mais aprofundado nestes casos, uma vez que nesses documentos constam os preços pelos quais os imóveis foram vendidos quando passados de uma mão para outra, de uma família para outra. Além disso, a análise das Certidões permitiu visualizar por quais famílias essas quatro propriedades privadas circularam ao longo das últimas décadas.

Em três documentos (Cartório de Santa Inês 1984; 1992; 2002) foi possível descobrir, ainda que parcialmente, quem são os sujeitos que demandam essas terras, pois neles constam averbações anexadas que se constituíram em desmembramentos de áreas de terra do imóvel original, contendo, em algumas dessas averbações, a profissão do adquirente da área de terra, ou em outras palavras, do lote comercializado.

Antes de se conseguir acesso as Certidão de Inteiro Teor, realizou-se a Entrevista 1, na qual se conseguiu informações sobre as propriedades privadas transformadas em loteamentos. Além disso, durante a Entrevista 1, conseguiu-se informações de que um dos proprietários de uma das propriedades transformadas em loteamento era um dos grandes proprietários de terra do município. Este, inclusive, foi prefeito do município por duas gestões. Na intenção de preservar a identidade do sujeito, não se revelará qual é a propriedade em questão, nem o período das gestões em que ele esteve a frente do cargo público máximo do município. Mesmo assim, revela-se os nexos entre os poderes político e econômico na medida em que um dos maiores proprietários de terra do município assume o cargo máximo do poder político municipal. Nesse sentido, evidencia-se que o acesso ao cargo mais importante do poder público municipal é, de certa forma, restrito a determinados sujeitos, sobretudo aqueles que detém o monopólio da terra e do poder econômico e que possuem a intencionalidade de reproduzir o poder e manter as relações de dominação como bem demonstrou Engels

Dado que o Estado urgiu da necessidade de manter os antagonismos de classe sob controle, mas dado que surgiu, ao mesmo tempo, em meio ao conflito dessas classes, ele é, via de regra, Estado da classe mais poderosa, economicamente dominante e assim adquire novos meios para subjugar e espoliar a classe oprimida (ENGELS, 2019, p. 190)

Propõem-se, a seguir, fazer uma análise de cada um desses documentos, seguindo a ordem estabelecida na pesquisa dos loteamentos – iniciando com o Loteamento VIII e finalizando com o Loteamento XI.

a. Loteamento VIII – nome não identificado

Na Certidão de Inteiro Teor do imóvel rural sobre a qual o Loteamento VIII, em Santa Inês, foi produzido, a propriedade não possui um nome específico e é caracterizada como “Uma área de terra com (17) tarefas [...]” (Cartório de Santa Inês, 1992, p.1). Para se descobrir o nome da antiga propriedade sobre a qual foi produzido o Loteamento VIII teria que se recorrer ao registro anterior. Apesar de omitido, os cinco proprietários ou casais proprietários possuem o mesmo sobrenome, evidenciando que tal área de terra pertencia a uma única família – Proprietário 1.

A matrícula 1014 possui uma cadeia sucessória curta, passando Proprietário 1 para o Proprietário 2, no ano de 1992, como mostra o Quadro 13.

Destaca-se, primeiramente, o preço pago pelo Proprietário 2 no imóvel, no ano de 1992, pela quantia de dois milhões de cruzeiros, equivalente em reais no ano de 2020 a, aproximadamente, doze mil reais (IPCA). Apesar da conversão dos valores pretéritos para aquele mais próximo da atualidade ser um procedimento com limitações, a pretensão é de dimensionar o volume da renda da terra incrementada ao longo das décadas. Assim, tendo a área 17 tarefas, cada tarefa de terra do imóvel custou ao Proprietário 2 aproximadamente R\$ 700,00, segundo o valor corrigido para o ano de 2020. Considerando que uma tarefa baiana de terras tem 4.356m^2 , o imóvel descrito na Certidão corresponderia a uma área de aproximadamente 74 mil metros quadrados. Cada metro quadrado do imóvel teria custado ao Proprietário 2 aproximadamente cerca de R\$ 0,15, segundo os valores corrigidos para o ano de 2020. A Tabela 13 mostrou que o preço médio do metro quadrado identificado entre os anos de 2021 e 2022 dos lotes do Loteamento VIII ficaram próximos de R\$ 100,00. Ainda que não seja o Proprietário 2 o único a se apropriar da massa de mais-valor acrescida ao longo do tempo na área de terra

transformada no Loteamento VIII, essa discrepância entre o preço pago pelo Proprietário 2 e o preço de venda do metro quadrado na forma da mercadoria-lote mostra o quão atraente se torna para os proprietários de terra transformar suas propriedades rurais em loteamentos.

O aumento expressivo no valor do metro quadrado da propriedade decorre do capital constante anexado sobre o solo, este custeado pelo Estado, principalmente na escala municipal. Nesse sentido, a reprodução do capital numa escala ampliada – de R\$ 0,15 para mais de R\$ 100,00 em aproximadamente 30 anos contou com a ação do Estado, e é assim que se confirma a teoria de que o Estado é uma exigência absoluta do sistema do capital (Mészáros, 2011).

Na Certidão de Inteiro Teor (Cartório de Santa Inês, 1992), em nenhuma das anotações ou averbações anexadas consta que o imóvel tenha passado pelo procedimento de descaracterização de imóvel rural junto ao INCRA para que pudesse, legalmente, se transformar num loteamento urbano. Assim, o imóvel permanece cadastrado junto ao INCRA como uma propriedade rural, ainda que seu uso não esteja atrelado a atividades rurais.

Quadro 13 – Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento VIII (2023)

Área da Propriedade	Número do Registro	Família proprietária (adquirente)	Período	Profissão declarada	Preço do imóvel adquirido	Preço do imóvel pago em R\$ corrigido para 2020 ¹
17 Tarefas		1 – Família Proprietária 1 ^{1]}	XXXX - 1992 ²	1- Do lar; 2 - ele funcionário federal aposentado e ela do lar; 3 - funcionário da COELBA e ela professora; 4 - professora; 5 - Serventuário de Justiça e ela professora.	Informação não disponível ³	Sem efeito
	R-01	Proprietário 2	1992 - Atual	Agricultor	Cr\$ 2.000.000,00	12.156,49

¹Na caracterização do imóvel consta que foi dividido entre 5 proprietários ou casais de proprietários pertencentes a mesma família.

²Registro anterior se encontra em outro Livro de Registro.

³O preço do imóvel adquirido se encontra em outro Livro de Registro.

Fonte: Cartório de Santa Inês, 1992.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

O Proprietário 2 adquiriu o imóvel no ano de 1992 e já no ano seguinte vendeu a primeira área de terra desmembrada do imóvel original, sendo o responsável por todos os desmembramentos identificados por meio das anotações e averbações anexadas ao documento (Cartório de Santa Inês, 1992). Assim, evidencia-se que o comércio de lotes se iniciou na última década do século XX, mas que ganhou força sobretudo na segunda década do século XXI.

Há cinco Anotações e trinta e duas Averbações acrescentadas na Certidão de Inteiro Teor da matrícula 1014 (Cartório de Santa Inês, 1992), que caracterizam as áreas desmembradas na forma de lotes do imóvel original adquirido pelo Proprietário 2 entre os anos de 1993 e 2017. Todas as anotações ou averbações são iniciadas com as seguintes frases: “Do imóvel constante da presente matrícula foi desmembrada uma área de terra medindo [...]” ou “Procede-se a esta averbação para constar que do imóvel constante da presente matrícula foi desmembrada uma área de terra medindo [...]” (Cartório de Santa Inês, 1992), evidenciando assim, se tratar de um comércio de áreas de terra. Das cinco Anotações, quatro não apresentam a profissão do comprador identificada, enquanto que das trinta e duas Averbações identificadas⁶², treze não apresentam a profissão do comprador. O Quadro 14 especifica as profissões identificadas nas anotações e averbações anexadas a Certidão.

Quadro 14 – Santa Inês (BA): resumo das informações das Anotações e Averbações da Certidão de Inteiro Teor do imóvel rural transformado no Loteamento VIII, 2023

Número do Registro ou Averbação	Profissão do adquirente do lote	Área adquirida (m ²)	Ano
Anotação 1	Não consta	651	1993
Anotação 2	Não consta	4.038	2003
Anotação 3	Não consta	8.400	2004
Anotação 4	Aposentado	250	2006
Anotação 5	Não consta	255	2007
Av-02	Do lar	13.584	2009
Av-03	Funcionário público	480	2009
Av-04	Funcionário público	480	2009
Av-05	Não consta	4.000	2010
Av-06	Não consta	600	2010
Av-07	Não consta	375	2010
Av-08	Não consta	875	2010

⁶² Apesar da última Averbação ser a de número 32, há que se registrar que a primeira Averbação identificada é a de número 02.

Av-09	Não consta	375	2010
Av-10	Não consta	500	2010
Av-11	Não consta	250	2010
Av-12	Não consta	375	2010
Av-13	Não consta	2.000	2011
Av-14	Não consta	375	2011
Av-15	Não consta	375	2011
Av-16	Não consta	500	2011
Av-17	Lavradores	720	2011
Av-18	Professor	184	2012
Av-19	Professor	162,50	2012
Av-20	Técnico em Agropecuária	375	2012
Av-21	Rodoviário	471,75	2012
Av-22	Comerciante	1.960	2012
		1.085	
		742,50	
Av-23	Não consta	250	2012
Av-24	Professora	375	2012
Av-25	Funcionário público municipal	500	2015
Av-26	Funcionário público municipal	500	2015
Av-27	Funcionário público municipal	250	2015
Av-28	Pedreiro	168	2015
Av-29	Empresário	500	2017
Av-30	Comerciante	250	2017
Av-31	Agropecuária	550	2017
Av-32	Professora	375	2017
Total da área desmembrada identificada		48.156,75	

Fonte: Cartório de Santa Inês, 1992

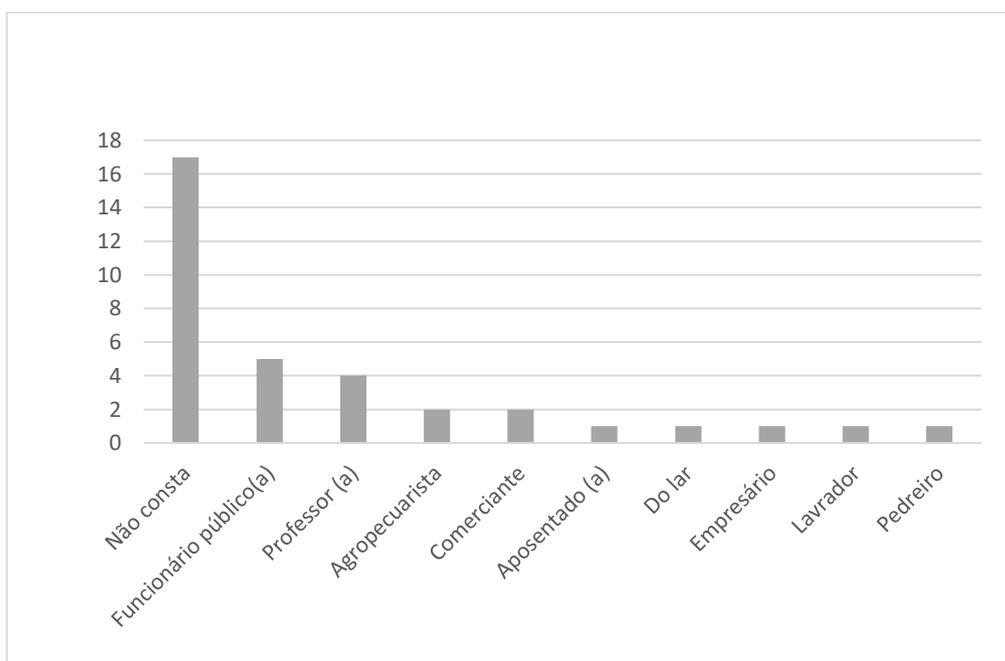
Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023

Em suma, identificou-se a profissão dos compradores dos lotes em uma Anotação e em outras dezessete Averbacões, totalizando dezoito declarações de profissões num total de trinta e seis lotes comercializados identificados na Certidão de Inteiro Teor. Para melhor visualizar as profissões declaradas dos compradores dos lotes, produziu-se o Gráfico 1.

Ainda que contenha algumas limitações, como por exemplo a possibilidade de as declarações de funcionários públicos serem professores, ou ainda da possibilidade de um comerciante se declarar como empresário, elas dão uma dimensão de que os principais sujeitos que demandam as terras do Loteamento VIII são os funcionários públicos, os proprietários de terra [agropecuária], os proprietários dos comércios da cidade. Cabe ressaltar, ainda, que algumas áreas adquiridas por determinados compradores, como é o

caso das áreas identificadas nas Anotações 2 e 3 e nas Averbações 2, 5, 13 e 22, ultrapassam a dimensão de 2 mil m², o que permite questionar se é possível trata-los como lotes urbanos ou se a melhor definição para essas áreas seria de sítios ou chácaras.

Gráfico 1 – Santa Inês (BA): profissão identificada dos compradores dos lotes do Loteamento VIII (2023)



Fonte: Cartório de Santa Inês, 1992.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

b. Loteamento IX – nome não identificado

O Loteamento IX, localizado na sede de Santa Inês, é aquele no qual se identificou maior quantidade de construções residenciais. A Certidão de Inteiro Teor caracteriza a propriedade privada transformada no Loteamento IX da seguinte maneira: “Um terreno sem benfeitorias, situado no perímetro urbano da cidade de Santa Inês, Bahia, [...] com área total de 60 hectares [...]” (Cartório de Santa Inês, 2002, p.1). Na consulta pública de imóveis para o município de Santa Inês, realizada no Sistema Nacional de Cadastro Rural (SNCR) ⁶³ –, identificou-se a propriedade privada denominada Fazenda Favela, o que revela que o imóvel rural permanece cadastrado junto ao INCRA, apesar de ter sido

⁶³ SNCR - Consulta Pública de Imóveis. Geração: 01/01/2023 Disponível em:

<https://sncr.serpro.gov.br/sncr-web/consultaPublica.jsf?windowId=55e> Acesso em 15/02/2023.

loteado. Não se encontrou na Certidão de Inteiro Teor (Cartório de Santa Inês, 2002) nenhuma anotação ou averbação que identificasse o procedimento formal de descaracterização de imóvel rural junto ao INCRA necessário para se utilizar a área com fins urbanos.

Na Certidão, identificou-se noventa e seis averbações anexadas entre os anos de 2008 e 2018 desmembrando áreas de terra do imóvel original. Todas as averbações possuem o texto inicial com os seguintes dizeres: “Do imóvel constante da presente matrícula, foi desmembrada uma área de terra, medindo [...]” ou “Procede-se a esta averbação para constar que: do imóvel constante da presente matrícula foi desmembrada uma área de terra medindo [...]” (Cartório de Santa Inês, 2002). Essas áreas de terra desmembradas e vendidas são os lotes do Loteamento IX, que assumem variados tamanhos e mostram que entre 2008 e 2018 a venda dos lotes, pelo menos parcialmente, ocorria através do anexo da anotação ou averbação na matrícula do imóvel original.

A produção dos loteamentos sobre as propriedades rurais identificadas se relaciona com a questão agrária (Germani, 2006) na medida em que são produzidas sobre grandes extensões de terra apropriadas privadamente por uma quantidade ínfima de sujeitos, mesmo que há algumas décadas. Ainda que ao longo das últimas décadas essas grandes propriedades tenham sido desmembradas e transformadas em um número maior de propriedades rurais com dimensões menores, a produção dos loteamentos se relaciona com esses grandes proprietários porque essas terras foram reservadas e apropriadas pelos sujeitos dominantes.

A cadeia sucessória contida na Certidão de Inteiro Teor do imóvel denominado Fazenda Favela (Cartório de Santa Inês, 2002) é mostrada no Quadro 15, bem como os preços pagos na passagem de uma mão para outra.

O Proprietário 6 foi o responsável pela produção do Loteamento IX. No Capítulo 2 não se conseguiu identificar o período exato da produção do Loteamento em questão, mas a Certidão (Cartório de Santa Inês, 2002) evidencia que a produção desse Loteamento tem início nos primeiros anos do século XXI. Destaca-se que entre 1957 e 2002, o imóvel em questão pertenceu ao Proprietário 4 um dos maiores proprietários de terra do município de Santa Inês como revelado na Entrevista 1.

Quadro 15 – Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento IX (2023)

Área da Propriedade	Número do Registro	Família proprietária (adquirente)	Período	Profissão declarada	Preço do imóvel adquirido	Preço do imóvel avaliado pela Prefeitura	Valor atualizado em R\$ para 2020 ²	Preço do imóvel em R\$ avaliado pela Prefeitura atualizado para 2020 ³
60 hectares		Proprietária 3	XXXX-1957					
	R-01 ¹	Proprietário 4	1957-2002	Agricultor	Cr\$ 50.000,00		Não disponível	
	R-02	Proprietário 5	2002	Empresário	R\$ 25.000,00		73.376,79	
	R-03	Proprietário 6	2002-Atual	Professor	R\$ 25.000,00		73.376,79	
	Av-04 ⁴	Proprietário 6	2008	Professor		R\$ 20.000,00		38.370,69

¹Consta que o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido pelo Proprietário 4 por compra feita a Proprietária 3 em 15 de julho de 1957 pelo preço de Cr\$ 50.000,00

²Fonte: Atualização de valores pelo IPCA, Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: <https://arquivofee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores/> Acesso em 10/11/2022

³Fonte: Atualização de valores pelo IPCA, Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: <https://arquivofee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores/> Acesso em 10/11/2022

⁴A Av-04 registrada em 2008 consiste numa ação de divórcio e fica o imóvel da presente matrícula, avaliado em R\$ 20.000,00, pertencente unicamente ao Proprietário 6.

Fonte: Cartório de Santa Inês, 2002.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

O Proprietário 6 pagou, no ano de 2002, R\$ 25 mil reais pela propriedade, sendo que a mesma foi avaliada pela Prefeitura, no ano de 2008, pelo preço de R\$ 20 mil reais. O preço da propriedade vendida no ano de 2002 equivaleria, corrigindo os valores para 2020, a aproximadamente R\$ 73 mil reais (IPCA). A referida propriedade em 2008 foi avaliada, corrigindo os valores para 2020, em aproximadamente R\$ 38 mil reais. Ou seja, uma desvalorização de quase metade do seu valor, levando em consideração as correções realizadas. Ainda que se possa argumentar que entre 2002 e 2008 parte dos lotes produzidos tenha sido comercializados e que, portanto, a propriedade privada tenha reduzido de tamanho, há que se considerar que a produção do Loteamento IX eleva o valor do espaço.

Intriga que entre o Proprietário 4 e o Proprietário 6, aparece o Proprietário 5 na cadeia sucessória, que adquire a propriedade no ano de 2002 pelo valor de R\$ 25 mil reais e a revende no mesmo ano pelo mesmo valor de R\$ 25 mil reais.

Lembrando que o Proprietário 6 pagou a quantia de R\$ 20 mil reais na propriedade no ano de 2002, que corrigido para o ano de 2020, equivaleria a quantia de aproximadamente R\$ 38 mil reais, cada hectare teria custado, segundo os valores corrigidos para o ano de 2020, a aproximadamente 600 reais. Considerando que cada hectare equivale a 10.000m², a propriedade em questão teria aproximadamente 600 mil metros quadrados, sendo que cada metro quadrado teria custado aproximadamente R\$ 0,03. A Tabela 15 mostrou que o preço médio do metro quadrado identificado entre os anos de 2021 e 2022 dos lotes do Loteamento IX ficaram próximos de R\$ 150,00, revelando mais uma vez como o uso do solo urbano valoriza o espaço, seja pelo incremento da renda da terra ou pelo trabalho materializado sobre o solo. Na Figura 30, consta uma marcação feita a caneta com os seguintes dizeres: “vendi [...] um terreno pago à vista R\$ 600,00 – 28/01/2004 situado nesta planta no lote nº 166”. Este lote, segundo a Planta do Loteamento (Figura 30), tem área de 240m². Corrigindo os valores para o ano de 2020⁶⁴, a quantia paga em 2004 equivaleria a aproximadamente R\$ 1.400,00. O preço do metro quadrado, com os valores corrigidos para o ano de 2020, teria custado então aproximadamente R\$ 6,00, muito abaixo dos valores cobrados atualmente. Nesse sentido, conforme as residências e a infraestrutura são construídas sobre a área loteada, ocorre o incremento da renda da terra e do valor produzido pela materialização do capital fixo.

⁶⁴ ²Fonte: Atualização de valores pelo IPCA, Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: <https://arquivofee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores/> Acesso em 24/05/2023

O Quadro 16 mostra a sequência de averbações anexadas à Certidão de Inteiro Teor do imóvel denominado Fazenda Favela, mostrando também, quando exposta, a profissão do adquirente do lote, o tamanho e o ano em que foi adquirido.

Quadro 16 – Santa Inês (BA): resumo das informações das Anotações e Averbações da Certidão de Inteiro Teor do imóvel que origina Loteamento IX (2023)

Número do Registro ou Averbação	Profissão do adquirente do lote	Área (m ²)	Ano
Anotação	Desmembramento de várias áreas de terra ¹	2.649	2008
Anotação-02 ²	Professor	240	2008
Av-06	Não consta profissão	480	2009
Av-07	Professor	240	2009
Av-08	Agricultor	998	2009
Av-08 ³	Aposentado	240	2009
Av-09	Topógrafo	480	2010
Av-10	zelador	960	2010
Av-11	Não consta profissão	240	2010
Av-12	Não consta profissão	960	2010
Av-13	Não consta profissão	480	2010
Av-14	Não consta profissão	240	2010
Av-15	Não consta profissão	240	2010
Av-16 ⁴	Não consta profissão	240	Não consta
Av-17	Não consta profissão	240	2011
Av-18	Não consta profissão	240	2011
Av-19	Não consta profissão	560	2011
Av-20	Não consta profissão	240	2011
Av-21	não consta	240	2011
Av-22	Corretor de imóveis	720	2011
Av-23	não consta	240	2011
Av-24	Pensionista	480	2011
Av-25	Técnico agrícola	480	2011
Av-26	Aposentado	480	2011
Av-27	Aposentada	480	2011
Av-28	Funcionário público municipal	240	2011
Av-29	Corretor de imóveis	720	2011
Av-30	Médico veterinário	960	2011
Av-31	Enfermeira	240	2011
Av-32	Não consta	480	2011
Av-33	Do lar	240	2012
Av-34	Assistente de recursos humanos	240	2012
Av-35	Técnico agrícola	480	2012

Av-36	Aposentada	240	2012
Av-37	Funcionária pública federal	200	2012
Av-38	Conferente	240	2012
Av-39	Professora	240	2013
Av-40	Não consta	240	2013
Av-41	Ajudante geral	240	2013
Av-42	Professor	480	2013
Av-43	Empresário	240	2013
Av-44	Professora	240	2013
Av-45	Funcionário público federal	480	2013
Av-46	Técnica em enfermagem	900	2013
Av-47	Professor	264	2013
Av-48	Representante comercial	480	2013
Av-49	Agente comunitário de saúde	240	2013
Av-50	Professora	570	2014
Av-51	Do lar	240	2014
Av-52	Professora	240	2014
Av-53	Vigilante	240	2014
Av-54	Funcionário público	240	2014
Av-55	Comerciário	240	2014
Av-56	Não consta	240	2014
Av-57	Empresário	240	2014
Av-58	Empresário	240	2014
Av-59	Armador	240	2014
Av-60	Técnico em agropecuária	240	2014
Av-61	Do lar	240	2014
Av-62	Enfermeira	240	2014
Av-63	Autônomo	240	2015
Av-64	Motorista	240	2015
Av-65	Aposentada	240	2015
Av-66	Professora	240	2015
Av-67	Aposentada	240	2015
Av-68	Aposentada	240	2015
Av-69	Comerciante	240	2015
Av-70	Professora	240	2015
Av-71	Lavrador	240	2015
Av-72	Estudante	240	2016
Av-73	Policia militar	1.470	2016
Av-74	Funcionário público	240	2016
Av-75	Mecânico	84	2016
Av-76	Metalúrgico	240	2016
Av-77	Comerciante	360	2017
Av-78	Representante comercial	360	2017
Av-79	Professor	336,6	2017
Av-80	Professora	240	2017

Av-81	Não consta	240	2017
Av-82	Aposentada	480	2017
Av-83	Empresário	960	2017
Av-84	Funcionária pública	160	2017
Av-85	Administradora	240	2017
Av-86	Comerciante	240	2017
Av-87	Guarda municipal	240	2017
Av-88	Guarda municipal	240	2017
Av-89	Lavrador	240	2017
Av-90	Pedreiro	240	2017
Av-91	Não consta	240	2017
Av-92	Cirurgião dentista	240	2018
Av-92	Empresário	980	2017
Av-93	Autônomo	480	2018
Av-94	Lavadora	240	2018
Av-95	Professora	240	2018
Av-96	Cabelereira	240	2018
	Total da área desmembrada	36.531,6	

¹Consta nesta Anotação que foram desmembradas 8 áreas de terra da seguinte maneira: 4 de 240m²; 3 de 480m²; 1 de 249m²; totalizando 2.649m²

²A Anotação não tem número específico, mas para diferenciar da Anotação da primeira linha, identificaremos esta como Anotação-02.

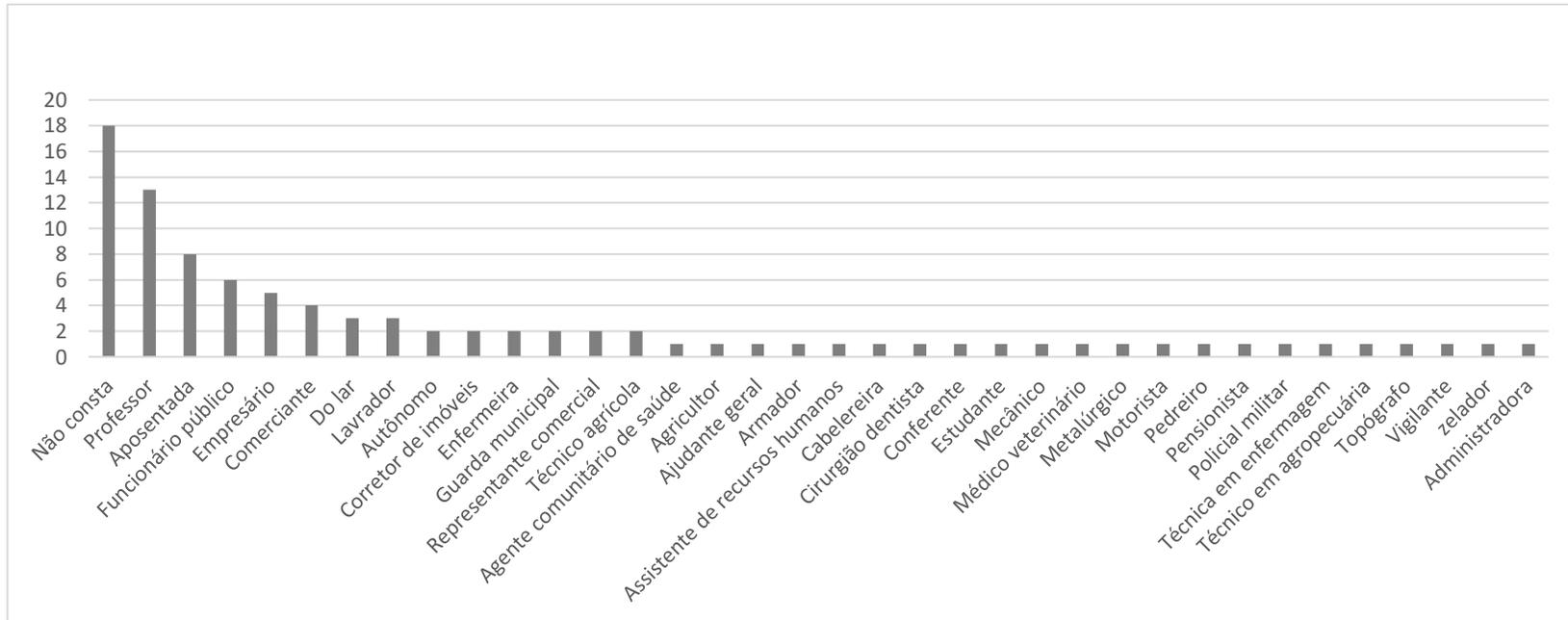
³Existem duas averbações de número 08, mas que não são duplicadas.

⁴Não consta o nome do proprietário adquirente nem a data na qual foi feita esta averbação

Fonte: Cartório de Santa Inês, 2002.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Gráfico 2 – Santa Inês (BA): profissão identificada dos compradores dos lotes do Loteamento IX (2023)



Fonte: Cartório de Santa Inês, 2002.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Apesar da diversidade de profissões identificadas, algumas se sobressaem: 13 – Professor; 8 – Aposentado; 6 – Funcionário Público; 5 – Empresário; 4 – Comerciante. Apesar de algum grau de limitação nessa pesquisa – como a possibilidade de um professor ter se declarado como funcionário público ou o contrário – entende-se que essas as três primeiras (Professor, aposentado e funcionário público) tem em comum o fato de possuírem certa estabilidade diante das profissões que ocupam, enquanto que as outras duas (Empresário e comerciante) são profissões/proprietários dos meios de produção que possuem prestígio no modo de produção capitalista.

De maneira geral, as profissões identificadas revelam que os sujeitos que demandam a mercadoria-lote/terra pertencem a classe trabalhadora, mas principalmente a parte especializada que compõe à classe média brasileira. Nesse sentido, esses sujeitos procuram ao adquirir a mercadoria lote/terra, amparados pelo fetiche da valorização dessa mercadoria, uma forma de investimento seguro.

c. Loteamento X – Vila Verde

O Loteamento X constituído por lotes de 150m² ao preço que varia entre 2 e 3 mil reais cada lote, localizado na sede municipal de Santa Inês, foi produzido sobre um imóvel denominado “Gandarela” e, segundo as descrições de suas características

trata-se de uma propriedade agrícola localizada nas cercanias da Cidade de Santa Inês [...] medindo dezoito (18) hectares mais ou menos; constituída de benfeitorias permanentes de cercas de arame farpado [...] e uma casa coberta de telhas é demarcado pela maneira seguinte: principiando de uma pedra fincada ao lado de uma casa [...], pela margem da Rodovia Santa Inês até encontrar o mata-burro [...] daí seguindo pela cerca de arame farpado até a margem da Estrada de Ferro de Nazaré, descendo pela margem desta, até uma pedra fincada onde principiou [...] com área explorada, digo, explorável de oito (8,0) hectares [...] (Cartório de Santa Inês, 1978, p.1).

Na caracterização do imóvel, evidencia-se a fragilidade da demarcação dos limites da propriedade, delimitada por pedras fincadas, mata-burros e cerca de arame farpado. Em outras palavras, ao mudar a localização da pedra fincada, do mata-burro ou da cerca de arame farpado, altera-se também a área da propriedade. Tal método de demarcar os limites da propriedade possibilita aos proprietários expandir o limite de suas propriedades por meio alteração da localização dos objetos que definem os limites da propriedade, um

procedimento ilegal, mas que como está registrado em Cartório, se torna uma usurpação legalizada (Holston, 1993).

No documento há anexados sete Registros e duas averbações. Com exceção do Registro dois e do Registro sete, que foram feitos para garantia hipotecária, os outros cinco revelam a cadeia dominial da propriedade em questão, como mostra o Quadro 17.

Em 1978, os Proprietários 8, um casal, adquiriu o imóvel pela quantia de Cr\$ 5.000,00, que equivaleria, em 2020, a cerca de mil e duzentos reais. Considerando que a propriedade tem 8 hectares de área explorável, cada hectare custou aproximadamente 150 reais, pelos valores corrigidos em 2020. Em 1988, o Proprietário 9 adquiriu o imóvel pelo preço de Cr\$ 100.000,00, o que equivaleria a aproximadamente R\$ 7 mil em 2020, ainda que o imóvel tenha sido avaliado em Cr\$ 180.000,00. Cada hectare de terra custou aproximadamente 900 reais ao Proprietário 9. A Proprietária 10 pagou, em 2006, a quantia de 2 mil reais, que em 2020 equivaleria a aproximadamente 4 mil reais, custando cada hectare aproximadamente 500 reais. Já o Proprietário 14 mil reais no ano de 2012, o que equivaleria em 2020 a aproximadamente 22 mil reais, tendo custado cada hectare aproximadamente R\$ 2.700 reais. Como cada hectare tem 10.000m², a área explorável da propriedade em questão tem aproximadamente 80 mil metros quadrados, custando cada metro quadrado aproximadamente R\$ 0,27 pelos valores corrigidos em 2020.

Intriga o fato de no meio da cadeia sucessória a propriedade ter perdido valor, quando a Proprietária 10 pagou 500 reais em cada hectare no ano de 2006, ao passo que o Proprietário 9 pagou 900 reais, isso pelos valores corrigidos para o ano de 2020. Também com os valores corrigidos para o ano de 2020, a Proprietária 10, no ano de 2006, pagou cerca de 4 mil reais, mas vendeu 6 anos depois, pela quantia de aproximadamente 22 mil reais, tendo um ganho líquido de cerca de 18 mil reais.

Os dados evidenciados na Tabela 14 apontam que o metro quadrado em 2021 e 2022 era comercializado pelo preço que variava entre 13 e 20 reais.

Ao contrário dos Loteamentos VIII e IX, não se identificou nenhuma anotação ou averbação que se caracterizasse pelo desmembramento de áreas de terra, não sendo confirmada se o ciclo do capital se realiza no comércio dos lotes desse Loteamento.

Quadro 17 – Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento X (2023)

Área da Propriedade	Número do Registro	Família proprietária (adquirente)	Período	Profissão declarada	Preço do imóvel adquirido	Preço do imóvel avaliado	Preço do imóvel equivalente em R\$ no ano de 2020 ⁴
18 hectares		Proprietário 7	XXXX-1978 ³	Agricultor	Informação não disponível	Informação não disponível	Sem efeito
	R-01	Proprietários 8	1978 - 1988	Agropecuária e de prendas do lar	Cr\$ 5.000,00	Informação não disponível	1.269,73
	R-04	Proprietário 9	1988 - 2006	Não consta	Cz\$ 100.000,00	Cz\$ 180.000,00	6.951,52
	R-05	Proprietária 10 ¹	2006 - 2011	Aposentada	R\$ 2.000,00	Informação não disponível	4.128,66
	R-06	Proprietária 10 ²	2011 - 2012	Aposentada	Sem efeito	R\$ 20.000,00	31.716,77
	R-07	Proprietário 11	2012 - Atual	Administrador	R\$ 14.000,00	Informação não disponível	21.882,00

¹Proprietária 10 é casada em comunhão total de bens com o Proprietário 4 (Cartório de Santa Inês, 1978).

²Em 2011, com o falecimento do Proprietário 4, coube a Proprietária 10, 100% do imóvel, sendo que foi atribuída uma avaliação pela Procuradoria Geral do Estado da Bahia pelo preço de R\$ 20.000,00

³Registro anterior se localiza em outro Livro de Registros.

⁴ Fonte: Atualização de valores, Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: <https://arquivofee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores/> Acesso em 10/11/2022.

Fonte: Cartório de Santa Inês, 1978.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

d. Loteamento XI – Beira Rio

O Loteamento XI, com 153 lotes de 240m² cada vendidos a R\$ 38.000 reais, localizado na sede municipal de Santa Inês, foi produzido sobre uma antiga propriedade rural denominada Santana, com área de 7 hectares, a menor área dentre as quatro propriedades transformadas nos loteamentos identificados no município de Santa Inês.

O Proprietário 14 adquiriu o imóvel denominado Santana – um imóvel rural cadastrado junto ao INCRA – no ano de 2013 em sociedade com o Proprietário 13 pelo preço de R\$ 60.000,00, que atualizando os valores para 2020, equivaleria a aproximadamente 85 mil reais, como demonstrado no Quadro 18. Cada hectare, pelos valores corrigidos para o ano de 2020 (IPCA), custou aproximadamente 12 mil reais.

O preço pago pelo Proprietário 14 em cada hectare se diferencia daqueles pagos pelo Proprietário 2 - R\$ 700,00, pelo Proprietário 4 - R\$ 600,00 e pelo Proprietário 11 - R\$ 2.700,00, todos os valores corrigidos para o ano de 2020. Assim, o preço pago pelo Proprietário 14 em cada hectare é mais que quatro vezes mais alto do que o pago pelo Proprietário 11, sendo que esse já tinha adquirido a propriedade num valor bem acima do que aqueles adquiridos pelos Proprietários 2 e 4.

Nesse sentido, o Loteamento XI é uma raridade dentre os Loteamentos VIII, IX, X e XI, tanto com relação ao preço pago no imóvel rural, quanto com os custos de produção do Loteamento XI, o único a passar pelo processo de descaracterização de imóvel rural, bem como de ter sido constatado a presença de um agente imobiliário envolvido na sua produção.

Na Averbação 04 anexada a Certidão de Inteiro Teor do imóvel denominado Santana (Cartório de Santa Inês, 1984) consta que, em novembro de 2014, foi feita a descaracterização do imóvel rural e também a retificação de área por uma empresa do setor de engenharia que converteu a área do imóvel de hectares para metros quadrados, passando a ter área de 68.028,59m². Cada metro quadrado, então, teria custado aproximadamente R\$ 1,20 também pelos valores corrigidos no ano de 2020, sem considerar os custos envolvidos com a descaracterização do imóvel rural, com a retificação de área e com a produção do Loteamento em questão.

Quadro 18 – Santa Inês (BA): cadeia dominial da propriedade do Loteamento XI (2023)

Área da Propriedade	Número do Registro	Família proprietária (adquirente)	Período	Profissão declarada	Preço do imóvel adquirido	Preço do imóvel avaliado	Preço do imóvel pago equivalente em R\$ no ano de 2020 ¹	Preço do imóvel avaliado equivalente em R\$ no ano de 2020*
7 hectares		Proprietários	1945-1984	Funcionário público estadual e professora	Cr\$ 1.000,00	Não houve avaliação	Conversão não possível de ser feita ²	Sem efeito
	R-01	Proprietário 13	1984-2013	Comerciário	Cr\$ 3.000.000,00	Cr\$ 4.000.000,00	15.672,82	20.897,10
68.028,59m ²	R-02	Proprietários 14 e 15	2013-2017	Comerciantes	R\$ 60.000,00	Não houve avaliação	85.374,66	Sem efeito
	R-13	Proprietário 14	2017	Comerciante	R\$ 20.000,00 (referente a 50% do imóvel)	Avaliação realizada pela Prefeitura de Santa Inês R\$ 39.625,05	21.969,03	22.280,50

¹Fonte: Atualização de valores, Fundação de Economia e Estatística. Disponível em: <https://arquivofee.rs.gov.br/servicos/atualizacao-valores/> Acesso em 10/11/2022

²Conversão disponível para o período entre janeiro de 1980 e janeiro de 2020.

Fonte: Cartório de Santa Inês, 1984.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023

Nesse sentido, o proprietário do loteamento é o capitalista que adquire a terra como meio de produção e contrata os serviços de um outro agente que, em parceria, realizam a produção do Loteamento, como é o caso do agente que atuou na descaracterização do imóvel rural, necessitando, portanto, de força de trabalho para que o loteamento fosse produzido concretamente. Ao colocar esses outros agentes em contato, o proprietário incorpora valor por meio da força de trabalho e, portanto, o capitalista e proprietário do loteamento possui uma terra com sua renda aumentada. A melhoria da infraestrutura deve ser lida como um investimento de capital produtivo sobre o território e, portanto, a renda acrescida se relaciona com a Renda Diferencial II, relacionada com o juro sobre o capital produtivo (Marx, 2017). Constatase, nesse caso, que é o próprio capitalista que gere o processo produtivo.

Dentre os Loteamentos VIII, IX, X e XI, o último é o que apresenta o preço de venda mais alto por metro quadrado. Cada metro quadrado custa em torno de 165 reais, bem acima do preço do metro quadrado do Loteamento VIII – em torno de 100 reais; acima do preço do metro quadrado do IX – em torno de 150 reais – e bem acima do preço do metro quadrado do X – em torno de 13 a 20 reais.

Nesse sentido, embora o custo de produção seja mais alto do que aqueles identificados nos Loteamentos VIII, IX e X, há que se considerar que o preço de venda também é mais alto. O Quadro 19 mostra as averbações anexadas à Certidão de Inteiro Teor (Cartório de Santa Inês, 1984), revelando as profissões dos adquirentes dos lotes.

Mais uma vez se destaca a figura do funcionário público aparecendo sempre como uma das principais profissões daqueles sujeitos que adquirem os lotes. Com exceção da profissão declarada “Do lar”, as outras são profissões de relativo prestígio, cabendo destacar que duas declarações de profissão se intitulam industriário, podendo ser o mesmo comprador. Entretanto, como não há indústrias em Santa Inês, presume-se que o adquirente ou adquirentes desses lotes sejam sujeitos que não residam em Santa Inês, sendo mais um indício de que se trata de um investimento na mercadoria-lote do que propriamente por demanda habitacional.

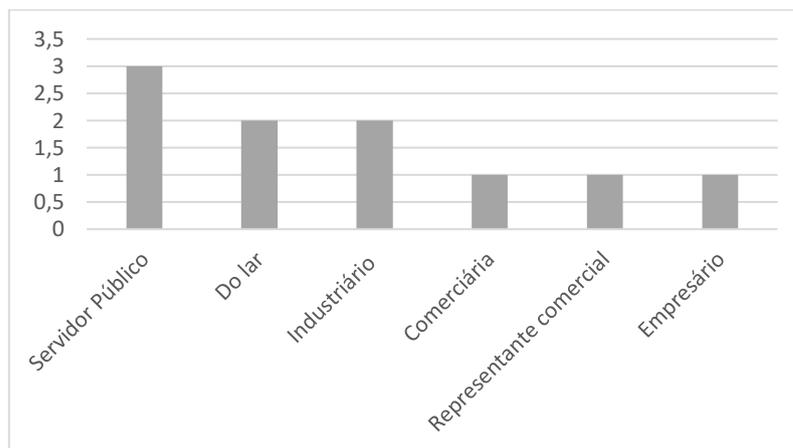
Quadro 19 – Santa Inês (BA): anotações e Averbações da Certidão de Inteiro Teor que informam a profissão dos compradores dos lotes do Loteamento XI (2023)

Número do Registro ou Averbação	Profissão do adquirente do lote	Tamanho (M ²)	Ano
Av-05	Comerciária	243	2016
Av-06	Servidor público federal	356	2016
Av-07	Servidor público federal	356,78	2016
Av-08	Do lar	503,4	2016
Av-09	Representante comercial	275,2	2016
Av-10	Funcionária pública	276,62	2016
Av-11	Do lar	249,9	2017
Av-12	Empresário	14.714,23	2017
Av-14	Industriário	237,73	2017
Av-15	Industriário	236,74	2017
	Total da área desmembrada	17449,6	

Fonte: Cartório de Santa Inês, 1984.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço, 2023.

Gráfico 3 – Santa Inês (BA): profissão identificada dos compradores dos lotes do Loteamento XI



Fonte: Cartório de Santa Inês, 1984.

Elaboração: Bruno Mercante Lourenço

Dentre as três Certidões de Inteiro Teor nas quais se identificou anotações e averbações que caracterizassem desmembramentos de áreas de terra (Cartório de Santa Inês 1984, 1992 e 2002), esta – a Certidão de Inteiro Teor referente ao Loteamento XI (Cartório de Santa Inês, 1984) é a que apresenta o menor número de averbações anexadas a Certidão, apenas 10, enquanto que na Certidão de Inteiro Teor do Loteamento VIII foram trinta e uma (Cartório de Santa Inês, 1992) e na Certidão de Inteiro Teor do

Loteamento IX foram noventa e cinco (Cartório de Santa Inês, 2002). Nesse sentido, questiona-se se o fato de o Loteamento XI ter o preço do metro quadrado mais alto influencia na quantidade de sujeitos com possibilidade financeira de adquirir os lotes desse loteamento.

Ainda que se possa questionar que as vendas de lotes identificadas na Certidão de Inteiro Teor do Loteamento XI (Cartório de Santa Inês, 1984) se restringiu ao período de 2016 e 2017, portanto em apenas dois anos, enquanto que nos casos dos Loteamentos VIII e IX tenha se identificado as anotações e averbações anexadas num período superior a de uma década. Cabe ressaltar que no caso do Loteamento IX houve vinte averbações anexadas à Certidão de Inteiro Teor deste Loteamento (Cartório de Santa Inês, 2002), ao passo que na Certidão de Inteiro Teor do Loteamento XI (Cartório de Santa Inês, 1984) houve apenas dez averbações anexadas, portanto, metade daquela identificada no Loteamento IX. Nesse sentido, por se tratar de uma mercadoria mais rara e mais produzida, ela passa a ser consumida por um número mais restrito de sujeitos, aqueles com maior poder aquisitivo e que possuem condições de adquiri-la.

Nesse sentido, evidencia-se que os quatro loteamentos identificados no município de Santa Inês foram produzidos sobre propriedades privadas rurais privadas. Evidenciou-se, ainda, através da análise de imagens de satélite feitas no Capítulo 3, que nas áreas transformadas nos Loteamentos III em Jiquiriçá; V em Mutuípe; e X e XI em Santa Inês não havia nenhum uso específico do solo anterior a implementação desses loteamentos. Apesar de no plano concreto não se ter evidenciado situações de violência e conflito pela apropriação das terras, entende-se que por se tratar de propriedades privadas rurais sem uso específico do solo, essas terras funcionaram como reserva de valor para seus proprietários que aguardaram a valorização de suas terras se concretizar para loteá-las e vendê-las. Portanto, a questão agrária se revela na medida em que terras bem localizadas e valorizadas foram reservadas num período pretérito na intenção de se apropriar da renda inflada da terra e do trabalho materializado sobre ela. Revela-se com esses casos, a violência da apropriação privada capitalista das terras, que impede o acesso à terra aos sujeitos expropriados desse bem para garantir as condições de reprodução do capital para as famílias proprietárias dessas terras.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

No Capítulo 1, discutiu-se a diversidade de formas de acesso a terra que se identificou no Vale do Jiquiriçá, com a identificação de povos indígenas e camponeses – esses fazendo um uso da terra mediante a posse da terra - enquanto famílias poderosas se apropriavam privadamente, sobretudo a partir da segunda metade do século XIX, diante de um contexto em que a terra adquire o caráter de mercadoria. Na medida em que os povoados surgiam, a divisão do trabalho se aprofundava, processo que ganhou ainda mais força com a construção da EFN.

No final do século XIX e início do XX, a EFN modificou as relações sociais de produção, impulsionando o crescimento de algumas atividades urbanas dependentes da agricultura comercial. A divisão do trabalho se aprofundou ao longo da primeira metade do século XX, quando surgiram os municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês. Assim, o surgimento de novos povoados e os desmembramentos de novos municípios tiveram relação com a construção da EFN e das estações ferroviárias.

A decadência da EFN na década de 1960 coincide com um período de reestruturação das forças produtivas brasileiras, sendo que a década de 1960 marca um momento de crise para a agricultura comercial e também para as relações de trabalho no Vale do Jiquiriçá. É a partir sobretudo da década de 1970 que a migração das populações rurais em direção às cidades ganha força, aumentando década após década a proporção da população urbana se comparada com a rural.

A população rural dos municípios que atualmente compõe o Território de Identidade Vale do Jiquiriçá, decresce de forma acintosa entre a década de 1970 a 2000. A desigualdade no acesso à terra permanece muito alta. De maneira geral, a desigualdade no acesso à terra neste Território aumentou entre 1996 e 2017, assim como a concentração de renda.

Apesar das mudanças registradas, a população rural do Território do Vale do Jiquiriçá resiste e, formada majoritariamente por camponeses e pequenos proprietários, constituem a base da produção agrícola dos municípios, apesar do pouco acesso à assistência técnica e aos financiamentos. Desse modo, esses sujeitos dependem principalmente da mão de obra familiar para produzir os gêneros agrícolas a serem comercializados que, ao menos em parte, garantem o sustento dessas famílias.

Diante da relativa estabilização do movimento populacional entre campo e cidade no Território de Identidade Vale do Jiquiriçá e da identificação de um número expressivo de loteamentos em produção nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, questionou-se se esse processo havia relação direta com a demanda por habitação ou se havia intencionalidades ocultas nesse processo. Para descobrir se essas intenções existiam, pretendeu-se identificar os sujeitos e agentes que se reúnem para produzir os loteamentos, valorizando o espaço e se apropriando do valor gerado nesse processo, tanto da exploração do trabalho, como da renda da terra.

Descobriu-se que os loteamentos foram produzidos sobre propriedades privadas, escolhidas seletivamente para se transformarem em loteamentos na medida em que estavam localizadas próximas da infraestrutura de rede de energia elétrica, produzidas pelo poder público, isto é, pela sociedade, sendo considerado como o requisito mínimo para se lotear uma propriedade. A investigação revelou que em parte significativa dos loteamentos a produção do espaço ocorre socialmente, custeado com recursos públicos, enquanto o valor produzido é apropriado privadamente.

Nos municípios de Jiquiriçá e de Santa Inês, apesar da expansão da área urbana identificada nas legislações municipais, nos Loteamentos I e II – em Jiquiriçá – e nos Loteamentos VIII, IX, X e XI – em Santa Inês – o ritmo da produção da infraestrutura segue o ritmo da construção das casas residenciais, enquanto que no Loteamento III – em Jiquiriçá – e no Loteamento VI – em Mutuípe – a infraestrutura produzida se deu sobre toda a área loteada, antes de se identificar a construção de residências. ocorre anterior sobre a comercialização dos lotes e se materializa sobre toda área loteada.

Há uma dependência mútua entre proprietários de terra e o Estado, nos casos dos Loteamentos I e II em Jiquiriçá; nos casos dos Loteamentos IV e V em Mutuípe; e nos casos dos Loteamentos VIII, IX, X e XI em Santa Inês; visto que o Estado/Município depende da expansão da área urbana sobre propriedades rurais para aumentar sua arrecadação pela tributação enquanto os proprietários dependem do custeio do Estado na produção da infraestrutura para que se apropriem de uma renda da terra cada vez mais alta.

A Entrevista 2 apontou que o Estado se responsabiliza pelo custo da produção da infraestrutura nos quatro loteamentos identificados em Santa Inês o que significa que o Estado assume o controle da produção (Mészáros, 2011). Nesses casos, não são os agentes imobiliários que controlam a produção dos loteamentos, mas o Estado, que se ampara na inexistência de um arcabouço municipal que regulamente a produção de

loteamentos e no desprezo ou falta de conhecimento da legislação federal acerca do parcelamento do solo. A construção de escolas, de unidades básicas de saúde e a expansão da infraestrutura básica de rede de energia elétrica e de abastecimento de água, bem como da pavimentação das ruas, produz valor no espaço e é custeado pelo Estado, enquanto que as obras e serviços são executadas por empresas privadas especializadas, revelando a complexidade das relações de produção envolvidas. Na medida em que o Estado custeia pelo menos em parte a produção dos loteamentos, o custo se torna menor para o proprietário de terra, se comparados com os casos dos Loteamentos III – em Jiquiriçá – e com os Loteamentos VI e VII – em Mutuípe – nos quais se identificou a participação de agentes imobiliários no controle da produção desses Loteamentos.

Ao mostrar as diferenças de ordem de grandeza entre os preços de custo de produção das duas tipologias de loteamentos identificados nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, evidencia-se maior complexidade da organização do capital envolvida no grupo em que os agentes imobiliários participam da produção dos loteamentos. Nesse sentido, o custo de produção é maior e impacta no preço final da mercadoria-lote, mais alta do que a mercadoria-lote produzida com o envolvimento do Estado, isto é, custeada pela sociedade.

Apesar de terem sido identificados loteamentos que atendem as exigências mínimas da legislação federal acerca do parcelamento do solo – caso do Loteamento III – em Jiquiriçá – e Loteamentos VI e VII – em Mutuípe – esses são as exceções diante dos onze loteamentos identificados. Nos casos dos Loteamentos VIII, IX e X conseguiu-se evidenciar que não foi feita a conversão de propriedade rural em urbana.

Revelou-se a intencionalidade deste processo de expansão urbana, que para os proprietários de terra e também para os agentes imobiliários envolvidos – caso do Loteamento XI – ficou evidente se tratar de uma atividade acentuadamente lucrativa, já que a valorização do metro quadrado constatada nos casos dos Loteamentos VIII, IX, X e XI estiveram, no mínimo, pelo menos 20 vezes mais alta.

A demanda por habitação é outra problemática que merece atenção. Não se identificou construções residenciais nos Loteamentos III, V, VI, VIII, X e XI. Apesar da possibilidade de mudanças importantes terem se realizado na estrutura da propriedade desses loteamentos, passando de um ou poucos proprietários para uma quantidade significativa de pequenos proprietários, o que revelaria mudanças no seu conteúdo social. As formas das antigas propriedades rurais foram alteradas pela implementação de infraestrutura de circulação (abertura e/ou pavimentação de ruas) e construção de

infraestrutura de distribuição de energia elétrica e de água – completa nos casos dos Loteamentos III e VI – e parcial ou incompleta nos Loteamentos V, VIII, X e XI.

De onze loteamentos identificados, em apenas cinco – Loteamentos I, II, IV, VII e IX – ou seja, em menos da metade, identificou-se construções residenciais. Nesse sentido, a expansão da área urbana e a produção de loteamentos nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês está atrelada, em parte, mais com a reprodução do capital, do que com demanda por novas habitações.

Em Santa Inês (BA), identificou-se em três dos quatro loteamentos analisados quem são os sujeitos que demandam a mercadoria-lote, que trata-se, em suma, de uma classe média consolidada, pois parte considerável dos sujeitos compradores dessa mercadoria são funcionários públicos, comerciantes ou empresários, profissões de estabilidade ou prestígio, sobretudo se considerarmos o contexto socioeconômico dos municípios estudados, com graves problemas de vulnerabilidade social, como evidenciado no Capítulo 1.

Cabe destacar que em Santa Inês, onde se identificou as profissões de parte dos sujeitos que demandam a mercadoria-lote, localiza-se um dos campi do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Baiano, o *campus* Santa Inês. Nesse sentido, parte dos sujeitos que declararam suas respectivas profissões na aquisição da mercadoria-lote ou como servidor público ou como professor, pode ocupar um cargo público federal, uma profissão de prestígio e de renda bem superior à média dos habitantes do município em questão.

Cabe destacar que, considerando os municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, identificou-se apenas um projeto de construção de habitação popular, localizado no município de Santa Inês. Mesmo nesse caso, revelou-se intencionalidades particulares na produção da habitação de interesse social, na medida em que um proprietário de terras doa uma parte de sua propriedade privada para construção de um loteamento de unidades habitacionais populares e, em contrapartida, recebe do Estado equipamentos que valorizam sua propriedade e todo o entorno.

Identificou-se no município de Jiquiriçá a expansão da área urbana de forma exagerada, evidenciando que a política urbana municipal beneficia os proprietários de terra, pois permite que se utilize grandes extensões de terra rural como solo urbano. Em Mutuípe, embora seja o único município com PDDU aprovado dentre os três estudados, não se identificou expansão da área urbana na última década, mas identificou-se a produção de loteamentos – casos dos Loteamentos IV e V – em áreas externas ao

perímetro urbano do município. Em Santa Inês, identificou-se a criação dos bairros por lei específica, sendo que no interior deles há extensas áreas com ausência de infraestrutura urbana, evidenciando que o perímetro urbano se expande para uma área maior do que a relacionada com a efetiva demanda por habitação, beneficiando os proprietários de terra. Ressalta-se, ainda, que nos Loteamentos IV – em Mutuípe – e IX – em Santa Inês – o foram identificados lotes sendo comercializados com dimensões menores que o mínimo estabelecido pela Lei Federal 6.766/79 – de 125m².

A pesquisa documental restrita ao município de Santa Inês acerca das Certidões de Inteiro Teor dos imóveis loteados identificados (Cartório de Santa Inês 1978; 1984; 1992; 2002) possibilitou a discussão acerca da produção do valor e da renda da terra. Etapa trabalhosa que consumiu parte considerável do tempo de trabalho dedicado a esta dissertação, visto que as informações necessárias para solicitar as Certidões de Inteiro Teor no Cartório de Registros de Santa Inês não foram tarefa simples de se conseguir. Nesse sentido, a dificuldade encontrada nesta etapa da pesquisa sugere intenções ocultas que dificultam o acesso a tais informações, talvez porque revelem os nexos de poder no município e quem são os sujeitos dominantes que controlam as maiores porções de terra do meio agrário municipal. Nesse sentido, questiona-se se não há uma relação entre a apropriação privada das terras e a dominância econômica com a influência política desses sujeitos na escala municipal. Associando os dados da estrutura fundiária do Capítulo 1 com a cadeia sucessória das propriedades privadas transformadas em loteamentos nos municípios de Santa Inês, revela-se um forte grau de violência, ainda que velada, no município de Santa Inês.

Diante desse contexto, os percursos trilhados para se chegar nas Certidões de Inteiro Teor foram omitidos, respeitando a escolha dos sujeitos que auxiliaram nesse processo. Cabe questionar se a desigualdade do acesso à terra evidenciada no Capítulo 1, quando se arguiu sobre os dados da estrutura fundiária, não estaria indissociável das relações de poder, pois o medo desses sujeitos aponta para uma violência oculta, pois a quem ou ao que eles temeriam? Ao poder dos proprietários de terra? Fica a questão.

Retornando às questões objetivas do Capítulo 3, entende-se que apesar de possíveis limitações do trabalho, com os preços dos metros quadrados pagos pelos loteadores e pelo preço vendido, como a possibilidade de que os valores pago declarados pelos proprietários nas Certidões de Inteiro Teor na aquisição dos imóveis rurais (Cartório de Santa Inês 1978; 1984; 1992; 2002) estejam abaixo do que o preço realmente pago aos antigos proprietários, como as valorizações evidenciadas tiveram um aumento quase

imensurável, mesmo que o preço pago na aquisição dos imóveis pelos proprietários loteadores, supomos, fosse até mesmo o dobro ou o triplo do que o declarado nas Certidões de Inteiro Teor, ainda sim a valorização adquirida com a produção dos loteamentos seria exagerada. O capital fixo conserva o valor produzido pela força de trabalho e a massa de valor criada é apropriada demasiadamente na forma de mais-valia pelos proprietários de terra, pelos agentes imobiliários e pelo Estado, sendo que a produção dos loteamentos concretiza a reprodução do capital numa escala ampliada.

Portanto, a produção dos loteamentos tem como intenção criar mecanismos que aumentem a valorização capitalista do espaço e possibilitem a reprodução do capital. Muito mais do que a demanda por habitação, o mecanismo que move a produção de parte dos loteamentos identificados é a expectativa da valorização futura do solo urbano pela certeza de que a produção da infraestrutura irá se materializar num futuro próximo, o que faz dos loteamentos um mercado de investimento seguro.

Por fim, a apropriação privada das terras e a produção de valor e o aumento da renda da terra via implementação de loteamentos urbanos, sobretudo nos casos em que são produzidos com recursos públicos, portanto de toda sociedade, terminam por aumentar a desigualdade socioeconômica nos municípios de Jiquiriçá, Mutuípe e Santa Inês, Bahia, mantendo parte da população expropriada das condições de se reproduzir sem vender sua força de trabalho, ao passo que garante aos proprietários de terra e dos meios de produção reproduzir o capital numa escala ampliada, seja por meio da renda, seja por meio da exploração do trabalho.

6. REFERÊNCIAS

ALENTEJANO, Paulo Roberto Raposo. As relações campo-cidade no Brasil do século XXI. **Terra Livre**, São Paulo, Ano 19, volume 2, nº21, jul/dez 2003, p.25-39.

BAHIA. Termo de Convênio 027/2022 que entre si celebram a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – Conder – e o município de Santa Inês, Bahia. **Diário Oficial do Estado da Bahia**, Poder Executivo, Salvador-BA, 15 de fev. de 2022a, p.13.

BAHIA. Termo de Convênio 043/2022 que entre si celebram a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – Conder – e o município de Jiquiriçá, Bahia. **Diário Oficial do Estado da Bahia**, Poder Executivo, Salvador-BA, 19 de fev. de 2022b, p. 18.

BAHIA. Termo de Convênio Nº 100/2022 que entre si celebram a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – Conder e o município de Santa Inês, Bahia. **Diário Oficial do Estado da Bahia**, Poder Executivo, Salvador-BA, 23 de abril de 2022c, p7.

BAHIA. Termo de Convênio 038/2021 que entre si celebram a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia – Conder – e o município de Jiquiriçá, Bahia. **Diário Oficial do Estado da Bahia**, Poder Executivo, Salvador-BA, 7 de dez. de 2021, p. 21.

BRASIL. Lei nº10.251, de 10 de julho de 2001. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília-DF, 11 jul. 2001. Pág nº1.

BRASIL. Lei nº 9.785, de 29 de janeiro de 1999. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília-DF, 01 de fev. de 1999. Pág. Nº5.

BRASIL. Lei nº8.629, de 25 de fevereiro de 1993. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília-DF, 26 de fev. 1993. Pág. Nº 2.349.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília, DF, 05 out. 1988. Seção 1, p.1-32.

BRASIL. Lei nº6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília-DF, 20 dez. 1979. Pág. Nº 19.457.

BRASIL. Decreto-Lei nº271, de 28 de fevereiro de 1967. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília-DF, 28 fev. de 1967. Pág. Nº 2.460.

BRASIL. Lei nº4.947/66, de 06 de abril de 1966. **Diário Oficial da União**, Poder Legislativo, Brasília-DF, 11 de abril de 1966. Pág. Nº 3.717.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Brasília-DF, 30 nov. de 1964. Pág.49 (suplemento).

BRASIL. Decreto-Lei nº58, de 10 de dezembro de 1937. **Diário Oficial da União**, Poder Executivo, Rio de Janeiro-RJ, 13 dez. 1937. Não consta pág.

BRASIL. Lei nº 601, de 18 de setembro de 1850. **Coleção das Leis do Brasil**, 1850. V.1, Tomo 11, parte 1ª, seção 44ª, p. 307. Rio de Janeiro-RJ.

CARCANHOLO, Marcelo Dias. Valor e preço na teoria de Marx: o significado da lei do valor. In: MEDEIROS, João Leonardo; BARRETO, Eduardo Sá (Orgs). **Para que leiam O capital**: interpretações sobre o Livro I. São Paulo: Usina Editorial, 2021, p. 115-132.

CARTÓRIO DE SANTA INÊS. **Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas**. Certidão de Inteiro Teor do imóvel de Matrícula 1.257, Livro 2-F, Folha 258 de 15 de abril de 2002.

CARTÓRIO DE SANTA INÊS. **Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas**. Certidão de Inteiro Teor do imóvel de Matrícula 1.014, Livro 2-E, Folha 162 de 27 de julho de 1992.

CARTÓRIO DE SANTA INÊS. **Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas**. Certidão de Inteiro Teor do imóvel de Matrícula 686, Livro 2-C, Folha 269 de 23 de novembro de 1984.

CARTÓRIO DE SANTA INÊS. **Ofício do Registro de Imóveis e Hipotecas**. Certidão de Inteiro Teor do imóvel de Matrícula 225, Livro 2-A, Folha 225 de 19 de janeiro de 1978.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Editora Ática, Série Princípios, 1989.

DIAS, Thyena Karen Magalhães et al. O impacto da posse da terra do agricultor familiar sobre o acesso ao crédito rural. In: Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada – IPEA. **Planejamento e Políticas Públicas – PPP**, n. 58, abr.-jun. 2021, p.33-72. Disponível em: <https://www.ipea.gov.br/ppp/index.php/PPP/issue/view/60/14> Acesso 13/09/2023.

EMPREENDIMENTOS. **ABS Construtora e Incorporadora**, Santo Antônio de Jesus, 09 set. 2022. Disponível em: <http://www.absconstrutora.com.br/empreendimentos.asp> Acesso em 09/09/2022.

ENGELS, Friedrich. **A origem da família, do Estado e da propriedade privada**. Tradução Nelio Schneider. Boitempo Editorial, 2019.

GIESBRECHT, Ralph Mennucci. **Estações Ferroviárias do Brasil**. 2001. Disponível em: <http://www.estacoesferroviarias.com.br/> Acesso em 20 de jul. 2022. Título: Estradas de Ferro da Bahia.

FERNANDES, Florestan. Anotações sobre o capitalismo agrário e a mudança social no Brasil. In: SZMRECSÁNYI, Tamás e QUEDA, Oriowaldo (Orgs.). **Vida rural e mudança social** – Leituras básicas de sociologia rural. São Paulo, Companhia Editora Nacional, 3 ed., 1979, p.105-120.

FERREIRA, Jurandyr Pires. **Enciclopédia dos municípios brasileiros, vol. XXI**. Rio de Janeiro: IBGE, 1958.

FLORES, Cintya Dantas. **Territórios de Identidade na Bahia: Saúde, Educação, Cultura e Meio Ambiente frente à Dinâmica Territorial**. Dissertação de Mestrado, Salvador-BA, Universidade Federal da Bahia, 2014.

FREITAS, Hingryd Inácio de. A questão (da reforma) agrária e a política de desenvolvimento territorial no litoral sul da Bahia. **Dissertação de Mestrado**, Universidade Federal da Bahia, Salvador(BA) 2009.

GEOGRAFAR – A Geografia dos Assentamentos na Área Rural. **Formas de acesso à terra na Bahia**. Banco de Dados. Salvador, 2023. Disponível em: <https://geografar.ufba.br/formas-acesso-terra> Acesso em 14/09/2023

GERMANI, Guiomar Inez. Condições históricas e sociais que regulam o acesso a terra no espaço agrário brasileiro. **GeoTextos**, vol.2, n.2, 2006, p.115-147.

GUIMARÃES, Alberto Passos. Formação da pequena propriedade: intrusos e posseiros (1963). In: WELCH, Clifford. A. *et. al.* (Orgs.). **Camponeses brasileiros: leituras e interpretações clássicas**. v.1. São Paulo: Editora UNESP; Brasília, DF: Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural, 2009, p.45-55.

GUIMARÃES, Alberto Passos. **A crise agrária**. Rio de Janeiro, Paz e Terra, 1978.
HOLSTON, James. Legalizando o ilegal: propriedade e usurpação no Brasil. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**, v. 21, n. ano 8, 1993. p.68-89.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo Brasileiro de 2010**. Rio de Janeiro: IBGE, 2012

IBGE-INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. CNE-Conselho Nacional de Geografia. **I Centenário das Ferrovias Brasileiras** (Diversos autores). Rio de Janeiro, Serviço Gráfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, 1954.

IPEA-INSTITUTO DE PESQUISA ECONÔMICA APLICADA. **Atlas da vulnerabilidade social nos municípios brasileiros**. Editores: Marco Aurélio Costa, Bárbara Oliveira Marguti. – Brasília: IPEA, 2015.

JESUS, Aila Cristina Costa de. Campesinato Espremido: ocupações às margens da rodovia BR 420 na Comunidade Pindobas, Ubaíra-BA. **Trabalho de Conclusão de Curso** (Licenciatura em Geografia) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia Baiano, Santa Inês, BA, 2019.

JQUIRIÇÁ, Estado da Bahia. Despacho de homologação e adjudicação de tomada de preços Nº 002/2022. **Diário Oficial do Município**. Poder Executivo, Jiquiriçá-BA, 15 de jun. de 2022a, p.1.

JQUIRIÇÁ, Estado da Bahia. Despacho de homologação e adjudicação de tomada de preços Nº 006/2021. **Diário Oficial do Município**. Poder Executivo, Jiquiriçá-BA, 23 de fev de 2022b, p.1.

JIQUEIRIÇÁ, Estado da Bahia. Lei Nº 309/2020 de 18 de dezembro de 2020. **Diário Oficial do Município**. Poder Executivo, Jiquiriçá-BA, 23 de dez. de 2020, Ano 2, p.1-106.

JIQUEIRIÇÁ, Estado da Bahia. Lei Orgânica Municipal, promulgada em 1990. **Diário Oficial do Município**, Poder Legislativo, Jiquiriçá-BA. 14 de jan. 2010. p. 111 a 187.

LEFEBVRE, Henri. **Espaço e política**: o direito à cidade II. Tradução Margarida Maria de Andrade, Pedro Henrique Denski e Sergio Martins. – 2. ed. rev. e ampl. – Belo Horizonte: Editora UFMG, 2016.

LIMA, Aline dos Santos. Produção de saberes para a práxis pedagógica na EJA: diálogos sobre a realidade socioespacial do Território de Identidade Vale do Jiquiriçá. In: CASTRO, Paula Almeida de (Org). **Avaliação: Processos e Políticas**. Campina Grande-PB: Realize Editora, 2020. p. 3349-3368. (Volume 01). Disponível em: <<https://editorarealize.com.br/artigo/visualizar/65579>>. Acesso em: 30/06/2020.

MARQUES, Marta Inez Medeiros. O conceito de espaço rural em questão. **Terra Livre**, São Paulo, Ano 18, nº19, jul./dez., 2022. p.95-112.

MARTINS, José de Souza. **Capitalismo e tradicionalismo**: estudos sobre as contradições da sociedade agrária no Brasil. São Paulo. Pioneira, 1975.

MARTINS, José de Souza. **Os camponeses e a política no Brasil**: as lutas sociais no campo e seu lugar no processo político. Petrópolis, RJ, Vozes, 1981.

MARX, Karl. Trabalho assalariado e capital., In: MARX, Karl; ENGELS, Friedrich. **Obras escolhidas, de Marx e Engels**. Edição em português da Editora Avante, 1982. p. 142-177.

MARX, Karl. **O Capital-Livro 1**: Crítica da economia política. Livro 1: O processo de produção do capital. Boitempo Editorial, 2015.

MARX, Karl. **O capital-Livro 3**: Crítica da economia política. Livro 3: O processo de circulação do capital. Boitempo Editorial, 2017.

MÉSZÁROS, István. **Para além do capital**: rumo a uma teoria da transição; tradução Paulo Cezar Castanheira, Sergio Lessa. – 1ed. revista. – São Paulo: Boitempo, 2011.

MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. A Geografia e o processo de valorização do espaço. In: SANTOS, Milton (Org.). **Novos rumos da geografia brasileira**. Editora Hucitec, São Paulo, 1982. p.111-130.

MORAES, Antonio Carlos Robert; COSTA, Wanderley Messias da. **A valorização do espaço**: geografia crítica. 4ed. São Paulo, Hucitec, 1999.

MUTUÍPE, Estado da Bahia.. Extrato do contrato Nº 281-2018. **Diário Oficial do Município**. Poder Executivo, Mutuípe-BA, 23 de out. de 2018, Nº 2614, p.1-2.

MUTUÍPE, Estado da Bahia. Lei N° 785/2008, em 30 de dezembro de 2008. **Diário Oficial do Município**. Poder Executivo, Mutuípe-BA, 31 de dez. de 2008, Ano 2, p.20-44.

MUTUÍPE, Estado da Bahia. Lei Orgânica Municipal, promulgada em 1990, revisada em 2007. Poder Legislativo, Mutuípe-BA, **Resolução de nº003/2007**, de 5 de out. de 2007.

OLIVEIRA, Ariovaldo Umbelino. **Modo de produção capitalista, agricultura e reforma agrária**. 1ed. São Paulo: FFLCH, 2007.

PACHUKANIS, Evguiéni B. **Teoria Geral do Direito e Marxismo**; tradução Paula Vaz de Almeida; revisão técnica Alysson Leandro Mascaro, Pedro Davoglio. – 1ed. – São Paulo: Boitempo, 2017.

PAULANI, Leda Maria. Acumulação e rentismo: resgatando a teoria da renda de Marx para pensar o capitalismo contemporâneo. **Revista de Economia Política**, vol. 36, nº 3 (144), pp.514-535, julho/setembro/2016.

QUEIROZ, Maria Isaura Pereira de. Uma categoria rural esquecida (1963). In: WELCH, Clifford. A. *et. al.* (Orgs.). **Camponeses brasileiros: leituras e interpretações clássicas**. v.1. São Paulo: Editora UNESP; Brasília, DF: Núcleo de Estudos Agrários e Desenvolvimento Rural, 2009, p.57-72.

REBOUÇAS, Helena. **Mutuípe, Pioneiros e Descendentes**. Salvador-BA, Editora Universitária Americana, 1992.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Portal da RedeSim**, 2018. Disponível em: http://servicos.receita.fazenda.gov.br/Servicos/cnpjreva/Cnpjreva_Solicitacao.asp?cnpj= Acesso em 08/02/2022.

RIBEIRO, Darcy. **O povo brasileiro: evolução e o sentido do Brasil**. São Paulo, Companhia das Letras, 1995.

SABINO, Jamilson Lisboa. **Lei de Parcelamento do Solo Comentada: aprovação de loteamentos convencionais ou de acesso controlado e condomínios de casas ou lotes**. Belo Horizonte: Editora Dialética, 2021.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Concorrência Pública N° 002/2022. **Diário Oficial do Município**, Poder Executivo, Santa Inês-BA, 29 de abril de 2022a, N°3608, p.1-2.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Decreto N° 200/2022, de 07 de fevereiro de 2022b. **Diário Oficial do Município**. Poder Executivo, Santa Inês-BA, 15 de fev. de 2022b, N° 3515, p. 6-9.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Termo de Adjucação e Homologação Concorrência Pública 002/2022. **Diário Oficial do Município**, Poder Executivo, 8 jun. 2022c, Ano XVI, N° 3662, p.1-3.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Lei Nº 573/2017, de 20 de dezembro de 2017. **Diário Oficial do Município**. Poder Executivo, Santa Inês-BA, 20 dez. de 2017, Nº 1639, p. 2-89.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Lei nº510/2015, de 08 de setembro de 2015. **Diário Oficial do Município**, Poder Executivo, Santa Inês-BA, 25 de set. de 2015, p.3-4.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Lei Nº495/2014, de 09 de dezembro de 2014. **Diário Oficial do Município**, Poder Executivo, Santa Inês-BA, 10 de dez. de 2014, p.2-3.

SANTA INÊS, Estado da Bahia. Lei Orgânica Municipal, promulgada em 1990, revisada e ampliada em 24 de novembro de 2004. **Diário Oficial do Município**, Poder Legislativo, Santa Inês-BA, 20 jan. 2014. Seção Leis, p.2-53.

SANTA INEZ, Antônio Leal de. **As Estradas da Esperança**. São Paulo: Clube do Livro, 1982.

SANTOS, Milton (coord). **A região de Amargosa**. Bahia: Comissão de Planejamento Econômico, 1963.

SANTOS, Milton. **A Natureza do Espaço**: técnica e tempo; razão e emoção. 4ed. 2reimpr. – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2006.

SANTOS, Milton. **O Espaço do cidadão**. 7ª ed, São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2007.

SANTOS, Milton. **Economia Espacial**: críticas e alternativas. 2ed, 3 reimpr. – São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2014.

SANTOS, Milton. **Espaço e Método**. 5ª ed, São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 2020.

SEI – SUPERINTENDÊNCIA DE ESTUDOS ECONÔMICOS E SOCIAIS DA BAHIA. **Territórios de Identidade**. Disponível em: https://sei.ba.gov.br/index.php?option=com_content&view=article&id=2289&Itemid=265&lang=pt Acesso em 12/06/2023

SISTEMA NACIONAL DE CADASTRO RURAL. **Consulta pública de imóveis do município de Santa Inês no Estado da Bahia**. Data da última geração: 01/01/2023. Disponível em: <https://sncr.serpro.gov.br/sncr-web/consultaPublica.jsf?windowId=a90> Acesso em 12/04/2023.

TIGAR, Michael; LEVY, Madeleine. **O Direito e a ascensão do capitalismo**. Rio de Janeiro: ZAHAR, 1978.

ZORZO, Francisco Antônio. **Ferrovia e Rede Urbana na Bahia**: doze cidades conectadas pela Ferrovia no Sul do Recôncavo e Sudoeste Baiano (1870-1930). Feira de Santana: Universidade Estadual de Feira de Santana, 2001.

7. APÊNDICES

APÊNDICE A – Perfil das pessoas entrevistadas

Identificação	Gênero	Ocupação	Município de residência	Data da entrevista
Entrevista 1	Feminino	Aposentada	Santa Inês (BA)	06/04/2022
Entrevista 2	Masculino	Funcionário público	Santa Inês (BA)	11/05/2022
Entrevista 3	Masculino	Funcionário público	Mutuípe (BA)	26/07/2022

8. ANEXOS

ANEXO 1 – Jiquiriçá (BA): dados da empresa imobiliária envolvida na produção do Loteamento III

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 23.529.644/0001-77 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	
		DATA DE ABERTURA 23/10/2015	
NOME EMPRESARIAL ALEM DO HORIZONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS EIRELI			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) ALEM DO HORIZONTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS			PORTE ME
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 68.10-2-03 - Loteamento de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 42.99-5-99 - Outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente 68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 230-5 - Empresa Individual de Responsabilidade Limitada (de Natureza Empresári			
LOGRADOURO R LOURIVAL JACOBINA DE BRITO		NÚMERO 131	COMPLEMENTO *****
CEP 45.470-000	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO JQUIRICA	UF BA
ENDEREÇO ELETRÔNICO CONTATO@CONCEITOBA.COM.BR		TELEFONE (71) 3019-4244	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 23/10/2015	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Fonte: Receita Federal do Brasil. Disponível em <https://consultaenpj.redesim.gov.br/> Acesso 09/09/2022.

ANEXO 2 – MutuÍpe (BA): dados da empresa imobiliária envolvida na produção dos Loteamentos VI e VII

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL			
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 06.288.786/0001-53 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 29/03/2002
NOME EMPRESARIAL AB 8 - EMPREENDIMENTO 8 IMOBILIARIO 8 LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) AB 8 EMPREENDIMENTO 8			PORTE DEMAIS
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.20-4-00 - Construção de edifícios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 88.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios 88.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 208-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO LOT QUINTA DO INGLE 8 - TERREO	NUMERO 78	COMPLEMENTO LOTE 8 - QUADRA C-B	
CPF 44.671-088	BARRIO/DISTRITO CENTRO	MUNICIPIO SANTO ANTONIO DE JESU 8	UF BA
ENDEREÇO ELETRÔNICO MARGARETHFINANCEIRO.AB 8@GMAIL.COM		TELEFONE (76) 3831-5548	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 29/03/2002	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			
SITUAÇÃO ESPECIAL Atividade		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Fonte: Receita Federal do Brasil. Disponível em <https://consultacnpj.redesim.gov.br/> Acesso 09/09/2022.

ANEXO 3 – Santa Inês (BA): dados da empresa imobiliária envolvida na produção do Loteamento XI

21/03/2023, 09:16

Redesim - Consulta Pública CNPJ

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 19.410.306/0001-44 Matriz	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 13/12/2013
NOME EMPRESARIAL AGROMOTA SISTEMAS E ENGENHARIA AGRONOMICA LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) AGROMOTA			PORTE ME
NOME DO REPRESENTANTE LEGAL LENILSON DOS SANTOS MOTA	CPF 006.###.###-00	QUALIFICAÇÃO Sócio-Administrador	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 7490-1/03 - Serviços de agronomia e de consultoria às atividades agrícolas e pecuárias			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 7119-7/01 - Serviços de cartografia, topografia e geodésia 4222-7/02 - Obras de irrigação 8130-3/00 - Atividades paisagísticas 6202-3/00 - Desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis 6201-5/01 - Desenvolvimento de programas de computador sob encomenda 0142-3/00 - Produção de mudas e outras formas de propagação vegetal, certificadas 4399-1/05 - Perfuração e construção de poços de água 4291-0/00 - Obras portuárias, marítimas e fluviais 0161-0/03 - Serviço de preparação de terreno, cultivo e colheita 4312-6/00 - Perfurações e sondagens 7112-0/00 - Serviços de engenharia 7119-7/99 - Atividades técnicas relacionadas à engenharia e arquitetura não especificadas anteriormente 7111-1/00 - Serviços de arquitetura 7119-7/03 - Serviços de desenho técnico relacionados à arquitetura e engenharia 7731-4/00 - Aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas sem operador 0161-0/99 - Atividades de apoio à agricultura não especificadas anteriormente 8122-2/00 - Imunização e controle de pragas urbanas 4744-0/03 - Comércio varejista de materiais hidráulicos			
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO PEDRO JOSE TEIXEIRA	NÚMERO S/N	COMPLEMENTO	
CEP 45310000	BAIRRO/DISTRITO CENTRO	MUNICÍPIO UBAIRA	UF BA
ENDEREÇO ELETRÔNICO agromota@yahoo.com.br	TELEFONE (75) 88411828		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL Ativa	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 13/12/2013		
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL			

<https://consultacnpj.redesim.gov.br/comprovante-inscricao>

1/2

 Fonte: Receita Federal do Brasil. Disponível em <https://consultacnpj.redesim.gov.br/> Acesso 21/03/2023.

ANEXO 4 – Santa Inês (BA): dados da empresa imobiliária envolvida na produção das casas populares

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA				
NÚMERO DE INSCRIÇÃO 10.772.765/0001-01 MATRIZ		COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL		DATA DE ABERTURA 15/04/2009
NOME EMPRESARIAL ACISA CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA				
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) ACISA ENGENHARIA LTDA			PORTE EPP	
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 43.29-1-99 - Outras obras de instalações em construções não especificadas anteriormente				
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 41.20-4-00 - Construção de edifícios 42.11-1-01 - Construção de rodovias e ferrovias 42.13-8-00 - Obras de urbanização - ruas, praças e calçadas 42.21-9-02 - Construção de estações e redes de distribuição de energia elétrica 42.22-7-01 - Construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas, exceto obras de irrigação 42.52-3-02 - Obras de montagem industrial 42.99-5-01 - Construção de instalações esportivas e recreativas 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem 43.22-5-01 - Instalações hidráulicas, sanitárias e de gás 43.30-4-04 - Serviços de pintura de edifícios em geral 43.30-4-99 - Outras obras de acabamento da construção 43.99-1-03 - Obras de alvenaria 43.99-1-04 - Serviços de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas para uso em obras 45.23-0-02 - Serviço de transporte de passageiros - locação de automóvel com motorista 71.12-0-00 - Serviços de engenharia 71.13-7-03 - Serviços de desenho técnico relacionados a arquitetura e engenharia 77.11-0-00 - Locação de automóveis sem condutor 77.31-4-00 - Aluguel de máquinas e equipamentos agrícolas sem operador 77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes				
CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada				
LOGRADOURO LOT CARVALHO SODRE		NÚMERO 69	COMPLEMENTO SALA 1 / 1 ANDAR	
CEP 45.300-000	BARRIO/SITIO CENTRO	MUNICÍPIO AMARGOSA	UF BA	
ENDEREÇO ELETRÔNICO RCONTABILIDADE0@GMAIL.COM		TELEFONE (75) 3634-3330		
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****				
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA			DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 15/04/2009	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL 				
SITUAÇÃO ESPECIAL *****			DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia 29/03/2023 às 15:17:36 (data e hora de Brasília).

Página: 1/1

Fonte: Recita Federal do Brasil, 2023. Disponível em <https://consultacnpj.redesim.gov.br/> Acesso em 29/03/2023.

ANEXO 5 – Jiquiriçá (BA): dados da empresa imobiliária envolvida na pavimentação de vias dos Loteamentos I e II

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA			
NUMERO DE INSCRIÇÃO 22.481.877/0001-02 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 20/06/2016	
NOME EMPRESARIAL PARALELA ENGENHARIA E EMPREENDIMENTO 8 LTDA			
TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) PARALELA ENGENHARIA		PORTE DEMAIS	
CODIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL 41.20-4-00 - Construção de edifícios			
CODIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS 43.88-1-01 - Administração de obras 38.11-4-00 - Coleta de resíduos não-perigosos 42.21-8-04 - Construção de estações e redes de telecomunicações 42.88-5-01 - Construção de instalações esportivas e recreativas 42.22-7-01 - Construção de redes de abastecimento de água, coleta de esgoto e construções correlatas, exceto obras de irrigação 42.11-1-01 - Construção de rodovias e ferrovias 43.80-4-01 - Impermeabilização em obras de engenharia civil 43.21-5-00 - Instalação e manutenção elétrica 43.22-3-01 - Instalações hidráulicas, sanitárias e de gás 42.82-3-01 - Montagem de estruturas metálicas 43.81-8-00 - Obras de fundações 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem 42.13-8-00 - Obras de urbanização - ruas, praças e calçadas 43.80-4-88 - Outras obras de acabamento da construção 42.88-5-88 - Outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente 42.88-1-06 - Perfuração e construção de poços de água 72.10-0-00 - Pesquisa e desenvolvimento experimental em ciências físicas e naturais 43.11-5-02 - Preparação de canteiro e limpeza de terreno 71.12-0-00 - Serviços de engenharia 43.18-3-00 - Serviços de preparação do terreno não especificados anteriormente			
CODIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA 206-2 - Sociedade Empresária Limitada			
LOGRADOURO EST DA 8 BARREIRA 8	NUMERO 268E	COMPLEMENTO EDIF: MARILEIDE LEAL; LOJA: 01;	
CEP 41.185-001	BARRIO/DISTRITO BARREIRA 8	MUNICIPIO SALVADOR	UF BA
ENDEREÇO ELETRÔNICO JOCEMAR8@HOTMAIL.COM		TELEFONE (71) 8734-8821	
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****			
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA		DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 20/06/2016	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL *****			
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****	

Fonte: Recita Federal do Brasil, 2023. Disponível em <https://consultacnpj.redesim.gov.br/> Acesso em 14/06/2023

ANEXO 6 – Mutuípe (BA): dados da empresa imobiliária envolvida na pavimentação de vias do Loteamentos IV

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
NUMERO DE INSCRIÇÃO 11.118.888/0001-59 MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA 20/08/2008
NOME EMPRESARIAL JN S ENGENHARIA LTDA		
TITULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) JN S ENGENHARIA	FORTE EPP	
CODIGO E DESCRICAO DA ATIVIDADE ECONOMICA PRINCIPAL 41.20-4-00 - Construção de edificios		
CODIGO E DESCRICAO DAS ATIVIDADES ECONOMICAS SECUNDARIAS 41.10-7-00 - Incorporação de empreendimentos imobiliários 42.13-8-00 - Obras de urbanização - ruas, praças e calçadas 42.89-6-01 - Construção de instalações esportivas e recreativas 42.89-6-99 - Outras obras de engenharia civil não especificadas anteriormente 43.13-4-00 - Obras de terraplenagem 71.12-0-00 - Serviços de engenharia 77.11-0-00 - Locação de automóveis sem condutor 77.18-5-99 - Locação de outros meios de transporte não especificados anteriormente, sem condutor 77.32-2-01 - Aluguel de máquinas e equipamentos para construção sem operador, exceto andaimes		
CODIGO E DESCRICAO DA NATUREZA JURIDICA 208-2 - Sociedade Empresária Limitada		
LOGRADOURO AL SALVADOR	NUMERO 001067	COMPLEMENTO EDIF SALVADOR SHOPPING BUSINESS TORRE EUROPA SALA 706
CEP 41.820-780	SARRO/DISTRITO CAMINHO DAS ARVORES	MUNICIPIO SALVADOR
UF BA		
ENDERECO ELETRONICO LEGAL@HMCONTABILIDADE.COM.BR		TELEFONE (71) 2103-8544
ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****		
SITUAÇÃO CADASTRAL ATIVA	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL 26/08/2008	
MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL 		
SITUAÇÃO ESPECIAL *****		DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****

Fonte: Recita Federal do Brasil, 2023. Disponível em <https://consultacnpj.redesim.gov.br/> Acesso em 14/06/2023

ANEXO 7 – Santa Inês (BA): dados da empresa imobiliária envolvida na pavimentação de vias do Loteamentos IX

 REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA		
<small>NUMERO DE INSCRIÇÃO</small> 11.760.832/0001-41 <small>MATRIZ</small>	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	<small>DATA DE ABERTURA</small> 24/03/2010
<small>NOME EMPRESARIAL</small> CONSERVE CONSTRUTORA LTDA		
<small>TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)</small> CONSERVE - LIMPEZA, LOCAÇÕES E SERVIÇOS	<small>PORTE</small> ME	
<small>CODIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL</small> 41.20-4-00 - Construção de edifícios		
<small>CODIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDARIAS</small> 22.11-4-00 - Coleta de resíduos não-perigosos 22.12-2-00 - Coleta de resíduos perigosos 42.11-1-01 - Construção de rodovias e ferrovias 42.12-0-00 - Construção de obras de arte especiais 42.13-3-00 - Obras de urbanização - ruas, praças e calçadas 42.88-6-01 - Construção de instalações esportivas e recreativas 43.12-4-00 - Obras de terraplenagem 43.21-6-00 - Instalação e manutenção elétrica 43.22-3-02 - Instalação e manutenção de sistemas centrais de ar condicionado, de ventilação e refrigeração 43.30-4-04 - Serviços de pintura de edifícios em geral 43.88-1-01 - Administração de obras 43.88-1-03 - Obras de alvenaria 45.20-0-01 - Serviços de manutenção e reparação mecânicos de veículos automotores 45.20-0-08 - Serviços de borracharia para veículos automotores 48.23-0-02 - Serviço de transporte de passageiros - locação de automóveis com motorista 48.24-3-00 - Transporte escolar 52.22-2-00 - Terminais rodoviários e ferroviários 52.23-1-00 - Estacionamento de veículos 74.80-1-06 - Agenciamento de profissionais para atividades esportivas, culturais e artísticas 77.11-0-00 - Locação de automóvel com condutor		
<small>CODIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA</small> 208-2 - Sociedade Empresária Limitada		
<small>LOGRADOURO</small> AV ALBERTO PA 808	<small>NUMERO</small> 81	<small>COMPLEMENTO</small> ANDAR 01 SALA 105
<small>CEP</small> 44.390-000	<small>BARRIO/DISTRITO</small> CENTRO	<small>MUNICIPIO</small> CRUZ DAS ALMAS
<small>UF</small> BA		
<small>ENDERECO ELETRÔNICO</small> CONSERVEBAHIA@GMAIL.COM		<small>TELEFONE</small> (75) 3121-4180/ (75) 8853-3112
<small>CNPJ FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR)</small> *****		
<small>SITUAÇÃO CADASTRAL</small> ATIVA	<small>DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL</small> 24/03/2010	
<small>MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL</small> *****		
<small>SITUAÇÃO ESPECIAL</small> *****	<small>DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL</small> *****	

Fonte: Recita Federal do Brasil, 2023. Disponível em <https://consultacnpj.redesim.gov.br/> Acesso em 14/06/2023