
Vitória da conquista's verticalization development

A verticalização urbana de Vitória da Conquista

La verticalization de Vitória da Conquista

Lígia Cardoso Borges¹ <https://orcid.org/0000-0001-6902-6848>

Fernando Salgado Bernardino² <https://orcid.org/0000-0002-2124-494X>

Mário Rubem Costa Santana³ <https://orcid.org/0000-0001-6027-8707>

Ana Emília de Quadros Ferraz ^{x4} <https://orcid.org/0000-0002-0137-3787>

¹Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Vitória da Conquista, Bahia, Brasil.

²Centro Universitário Maurício de Nassau, Vitória da Conquista, Bahia, Brasil.

³Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Vitória da Conquista, Bahia, Brasil UESB, Email: mariorubem@uesb.edu.br.

⁴Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia-UESB, Vitória da Conquista, Bahia, Brasil.

Recebido: 13/08, 2025

Aceite para publicação: 28/02/ 2026

Abstract

The study aims to investigate verticalization and its role in urban growth of of Vitória da Conquista. It is possible to observe an increase in the number of high-rise buildings and condominiums in the city. In order to contribute to the debate, this study intends to use analysis to identify strategies of the agents who hold power upon modeling the city accordingly. This study uses procedures such as a bibliographical survey, as well as field work with a record of all high-rise buildings in the city, identified by name, age and number of floors. With that, it is intended to contribute to the debate, offer unpublished data and understand the role of verticalization in Vitória da Conquista.

Keywords: territorial development, production of space, verticalization.

Resumen

El presente estudio investiga la verticalización y su papel en el crecimiento de Vitória da Conquista. Es posible observar un aumento en el número de edificios de gran altura e de los condominios en la ciudad. Para contribuir al debate sobre el desarrollo urbano, este estudio pretende identificar estrategias de los agentes que detentan el poder para el modelamiento vertical de la ciudad según sus objetivos. Este estudio utiliza levantamiento bibliográfico sobre la producción del espacio, además de registro de todos los rascacielos de la ciudad, identificados por nombre, año de construcción y número. de pisos. De esta manera se pretende contribuir al debate, ofrecer datos inéditos y entendimiento sobre el papel de la verticalización en Vitória da Conquista.

Palabras clave: Desarrollo territorial, producción de espacio, verticalización.

Resumo

O presente estudo tem como objetivo analisar a verticalização e seu papel na expansão urbana da cidade de Vitória da Conquista. É possível observar, aumento na quantidade de prédios altos na cidade, bem como ascensão de condomínios fechados. Para contribuir com debate sobre urbanismo, pretendeu-se utilizar de análises para identificar movimentos dos agentes detentores de poder para modelagem da cidade à imagem de seus objetivos. O estudo utilizou processos metodológicos como levantamento bibliográfico sobre produção do espaço no Brasil e mundo, trabalhos de campo com registro de todos os prédios altos na cidade. Dessa maneira pretendeu-se promover conhecimento, oferecer dados inéditos e alcançar entendimento sobre o papel da verticalização no processo de produção do espaço de Vitória da Conquista.

Palavras-chave: desenvolvimento territorial, produção do espaço, verticalização.

Introdução

Com a presente pesquisa objetivou-se analisar o formato da verticalização e da produção do espaço em Vitória da Conquista-Bahia, bem como compreender produtos dessa expansão, como valorização do espaço e multiplicação de espaços verticalizados.

A verticalização, de acordo com Ficher (1994), pode ser considerada como indicativo do crescimento urbano, junto com industrialização e aumento de frota automotora e de aeronaves. No Brasil, o processo se consolidou a partir de 1960 com espaços habitacionais que atendiam extratos sociais mais altos em espaços centrais e

valorizados da cidade e população de baixo extrato social em espaços periféricos, não estruturados, e com pouco valor de troca.

A expansão urbana é observável em Vitória da Conquista desde 1940, quando se tem registros de movimentação na área central da cidade, com locação dos primeiros prédios da cidade. Nesse processo de expansão urbana, proprietários fundiários tiveram papel importante, trabalhando em comum acordo com a prefeitura local, criando espaço fértil para especulação imobiliária. Assim, a partir da década de 1960, se iniciava o adensamento populacional movido pela movimentação de contingente populacional rural.

Objetiva-se, portanto, com o presente trabalho, quantificar os prédios altos da cidade de Vitória da Conquista, locados no intervalo entre sua fundação e o ano de 2022; observar e discutir a proporção de prédios altos em diferentes bairros da cidade; a formatação de uso primária desses espaços e para qual público a verticalização é benéfica. Para tanto foram coletadas obras de referência bibliográfica onde os autores explicitamente abordam a temática.

De forma análoga ao registro iconográfico, catalogação de todos os prédios altos na cidade, sendo considerados para caracterização dos edifícios:

- Bairro;
- Tipo de uso do espaço verticalizado;
- Quantidade de unidades;
- Número de torres;
- Número de pavimentos;
- Ano de construção;
- Valor do metro quadrado do bairro;

Na contagem foram consideradas edificações de uso pluriresidencial, comercial, institucional, serviço e misto, de três ou mais pavimentos, concepção de verticalização adotada por Mendes (1992), adaptada para a pesquisa em pauta.

Foram catalogados os anos de construção das edificações para elaboração da linha do tempo desse processo, e para melhor análise da progressão de verticalização pelas décadas na cidade; localização dos prédios, para entendimento dos vetores de crescimento e zonas privilegiadas com verticalização; número de pavimentos; número de torres, número de unidades, para contagem da população usuária desses espaços. Estes dados foram tabulados e utilizados para posteriores análises apresentados. Desta forma, a metodologia prevê cobertura dos 24 bairros oficiais na sede urbana do município de Vitória da Conquista, descartando unidades observadas em distritos e/ou vilas locadas na zona rural.

Urbano, urbanismo e expansão urbana

Urbanização é o termo que se emprega ao processo de aumento populacional urbano em relação à população rural. Porém, este processo também gera problemas ambientais e sociais, como desmatamento em massa, carência habitacional, segregação por classes, cores e raças, além de modificar fundamentalmente e permanentemente o conceito de uso e ocupação do espaço (Blakely, 1979).

A expansão urbana é, portanto, processo individual desta forma. Entende-se que a urbanização acontece em dois estágios fixos, e é importante compreender que nem todas chegaram ao momento do segundo estágio até o presente momento. Esses estágios são: urbanização aceitável e urbanização caótica. De acordo com Gonçalves (2010), a urbanização aceitável é aquela proposta pela industrialização, resultado dos processos capitalistas provedores de sólida fundação para a cidade urbanizada. Já urbanização caótica está ligada ao progresso da urbanização que transpõe a linha da deterioração da qualidade de vida dos habitantes, momento do processo que beneficia especulação fundiária e fundamenta a segregação social como resultado aceitável para o desenvolvimento de específica parcela urbana.

Em terras brasileiras, o fenômeno urbano é conectado diretamente à formatação da ocupação de espaço e política de povoamento instaurado na era

Brasil-Colônia, que permitiu a instalação de um sistema dominante de poder e organização das, ainda por vir, cidades (Blakely, 1979).

Em 1854, o país foi introduzido formalmente ao conceito de município, reconstruindo algumas instâncias de poder já existentes e estruturando a hierarquia urbana observada até hoje (Reis, 1968). Essa formalização do conceito de município trouxe também a formalização da terra como produto. A partir desse momento, houve crescimento notável no número de municípios emancipados e/ou criados. Mumford (2001) observou movimentação de até 70% da população brasileira para esses espaços criados num curto período de 100 anos.

Villaça (1999) e Vaz (1994) deixam claro em seus estudos que esse momento histórico do Brasil permitiu a institucionalização do controle elitista e abriu as portas para atrocidades sociais e ações criminosas voltadas a todo horizonte urbano, com ações consideradas insalubres por engenheiros sanitaristas aliados à elite, marcando com preconceito, intolerância e segregação o século vindouro.

A Lei Federal No. 6.766/1979 rege o parcelamento do solo urbano no Brasil, na tentativa de controlar o espraiamento dos espaços favelizados já locados. Existe ainda menção e defesa do direito à moradia como princípio básico da sociedade. Já nos anos 2000, por meio da Emenda Constitucional No. 26/2000 ficou institucionalizado, além do direito já previsto, a moradia como política pública para mitigação da segregação social.

Vitória da Conquista acompanhou o desenvolvimento do Nordeste, assumindo novas posições no mercado e se consolidando como centro regional, de seu território de identidade e mesorregião, se mantendo acima da linha de estagnação observada em cidades ao redor com aspectos ainda ruralizados. Esse processo desenvolvimento urbano-regional nos possibilita reafirmar a centralidade de Vitória da Conquista (que tem sua sede municipal caracterizada como Capital Regional B (REGIC, 2020)) no território e inferir que existe uma tendência de diminuição do quantitativo populacional em pequenas cidades (Ferraz, 2024, p.7).

Verticalização em foco

A verticalização abraça uma temática de casas unidas umas às outras e, apesar de Bachelard (1989) considerar esses espaços como sagrados sociais e mitigadores de problemas bioclimáticos, é necessária uma análise do processo que vai além do patamar poético-filosófico.

A verticalização objetiva setorizar e fragmentar a cidade em nível social, tendo como resultado a inserção de prédios altos na malha urbana. É parte ativa do processo de expansão e construção do desenho urbano, sendo produto ao mesmo tempo (Del Rio, 1990).

Para Somekh (1997), a verticalização é o padrão de modernização compreendido no século XX, sendo a tecnologia implantada para expansão urbana de centros que possuíam limitações físicas de espaçamento horizontal, multiplicando o solo e provendo moradia para crescentes demandas populacionais.

O principal produto da verticalização é moradia, o apartamento, ou como conhecido desde o século XIX, tripartição. Seu conceito, originalmente aplicado pelo Barão Haussman durante reforma de Paris, definia prédio alto como moradia coletiva burguesa com no máximo 5 pavimentos, e sua altura máxima deveria ser igual ou inferior à largura da rua no qual o espaço verticalizado estava inserido (Villa, 2020).

A cidade verticalizada é defendida por alguns estudiosos como a reinvenção do espaço urbano, sendo uma cidade “mais sustentável” e menos agressiva ao sensorial humano. Assim, se defende a modalidade de empreendimentos verticalizados como solução aos emergentes problemas urbanos relacionados à densidade populacional observados nos últimos anos (Wall, 2008).

A cidade pós-segunda guerra explicitou aos urbanistas a necessidade de uma arquitetura de caráter pós-traumático para solução dessas demandas habitacionais, e fundamentou conceitos aplicados ainda na atualidade, a exemplo das superquadras que trabalham com baixa densidade populacional e diversidade de usos, explorando

a verticalização do espaço como aliado para redução de área ocupada, vista a destruição das cidades pós-guerra (Wall, 2008).

A verticalização no Brasil se iniciou por volta do final do século XIX, se consolidando após inserção de novas tecnologias europeias, trazendo proximidade entre início histórico da verticalização e construção civil em território brasileiro, e se tratava mais de escolha política do que de fato um dos processos decorrentes da expansão urbana (Souza, 1994).

Para Ficher (1994), falar sobre prédios altos no Brasil é falar sobre processos de transformação que ocorreram ao final do século XIX. São Paulo e Rio de Janeiro acabaram por ser palco dessas transformações, com diversos prédios de importância para a história brasileira, contudo essa realidade de cidades com mais verticalização foi superada por outras cidades com rápido crescimento urbano verticalizado, é o caso de Balneário Camboriú.

Até o início de 2024, o espaço mais verticalizado do Brasil era o Edifício One Tower, em Balneário Camboriú, Santa Catarina. O edifício possui 290 m de altura, 77 pavimentos, e foi entregue no início do ano de 2022. O One Tower, com 290 metros de altura, foi superado em 2024 pelo Yachthouse by Pininfarina com 294,1 metros de altura e 81 andares (CamboriuNews, 2024).

A jóia do sertão baiano, Vitória da Conquista

Vitória da Conquista, localizada na região geográfica intermediária 2904, região geográfica imediata 290011, possui área aproximada de 3.356,886 km² (IBGE, 2010; Menezes, 2010). É acessada pelas rodovias BR-116, BA-262, BA-263 e BA-265. Fundada em 1840, sob condição de Vila Imperial da Vitória, em terras povoadas por povos indígenas (Mongoyó, Ymboré e Pataxó), atraía mineiros e colonizadores pelo potencial de pedras preciosas da região.

A partir da década de 1940, registrou-se avanço considerável em seu crescimento, marcado pelo extenso derramamento de sangue indígena em diversos massacres coordenados por João Gonçalves da Costa, como o mais conhecido, o “banquete da morte”, justificando o nome dado à cidade de “Conquista” (Rodrigues, 2010), sempre apoiado pelo Estado e empresas com interesses financeiros. Dessa forma, a cidade se desenvolveu sob ideia que alienava a população para rápida produção da mais-valia baseada na exploração da terra e nos lucros do mercado imobiliário, promovido desde a fundação da cidade até a atualidade.

De acordo com Oliveira et al (2018), o perímetro urbano de Vitória da Conquista apresenta atualmente 24 bairros reconhecidos pela prefeitura, sendo que 5 desses bairros são considerados recentes, outros foram desmanchados, outros absorvidos por bairros maiores adjacentes.

Em cidades com aspectos financeiros iguais ou inferiores a Vitória da Conquista, a verticalização encontra resistência na criação real de demanda para sua implantação. Acaba-se então por justificar a locação compulsória de edifícios altos com base em informações fictícias de insuficiência de lotes para construção de novas casas (Ueda, 2006).

Vitória da Conquista, viu seu primeiro prédio no ano de 1967, 127 anos após sua fundação, tardiamente, se comparado com cidades como Londrina e Maringá que receberam seus primeiros prédios altos com 17 e 18 anos, respectivamente (Ueda, 2012). O primeiro prédio implantado foi o Hospital São Vicente de Paulo, com 4 pavimentos e atuante até os dias atuais.

A verticalização central em Vitória da Conquista se deu por volta de 1960/1970, período onde foram erguidos cerca de 29 prédios, sendo que oito desses espaços já passavam do limite de 4 pavimentos, imposto pelo elevador. O edifício Livramento Palace Hotel (1971) pode ser apontado como percussor do movimento de verticalização na cidade, atraindo investidores e interessados para a cidade, indicando o início da influência local de Conquista.

O processo de expansão urbana e verticalização se firmou em direção a outras zonas da cidade em meados dos anos 1990, anos após a fundação da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB), instituição pública de ensino superior vinculada à Secretaria de Educação do Estado da Bahia, impulsionando a especulação imobiliária do vetor leste da cidade, e futuramente impulsionando crescimento do vetor sul e a região central da cidade (Rodrigues, 2010).

A partir de 1990 observou-se grande expansão sul-sudeste, com construção de avenidas, criação de loteamentos e ocupação de edificações com comércios e serviços relevantes, como shoppings e instituições de ensino públicas e particulares, com concomitante e intensa produção de edificações, condomínios residenciais horizontais e verticais. Esse aquecimento no mercado imobiliário, principalmente no setor habitacional, auxiliou a cidade em sua projeção nacional.

Na virada do século, Vitória da Conquista observou o maior quantitativo de ingresso dos bairros no mercado verticalizado, que locou espaços verticalizados de múltiplas torres, tendo sua verticalização movida pelo interesse de implantação do PMCMV.

Com a análise da linha do tempo apresentada, entende-se que no início do Século XXI a verticalização do vetor leste passa a ser mais intensa, principalmente pelo aumento de investimentos públicos e privados no setor imobiliário, gerando modificações na conformação espacial (Rodrigues, 2010).

Mais recentemente, este vetor passou a ser ocupado de maneira mais intensa e, de acordo com Chaves e Souza (2018), a duplicação da avenida Olivia Flores, finalizada em 2008, somada ao investimento do poder público em infraestrutura urbana e equipamentos, contribuiu para a ocupação e valorização desta área, possibilitando ocupação por condomínios horizontais e verticais.

No entanto, Vitória da Conquista, apesar de seu porte e conceito econômico, apresenta diversos bairros ruralizados dentro da malha urbana. Estes bairros não

possuem nenhum tipo de espaço verticalizado catalogado pelo estudo de campo realizado para conclusão do presente trabalho.

O bairro Lagoa das Flores, foi inicialmente pensado como zona rural, e por isso sua divisão até os dias atuais se mantém em grandes lotes, resultado do desmembramento de fazendas existentes quando o bairro foi sendo agregado ao tecido urbano de forma compulsória.

O bairro conta com um único espaço verticalizado, sem identificação, catalogado pelo número e rua instalada, sendo locado no ano de 2008, contando com apenas 3 pavimentos e de uso comercial, corroborando com a situação de não urbanização da área.

Todavia, bairros como o Centro, se encontram edifícios verticalizados marcantes em relação à paisagem urbana, seja pela sua existência de longa data, ou por extravagância estética.

O centro de Vitória da Conquista se apresenta com uso primário de comércio, mas também reflete questões de esvaziamento populacional no que compete a unidades habitacionais, corroborando com conceitos de descentralização estudado por acadêmicos locais. O centro, além de conter prédios antigos, também implementou espaços institucionais e de serviço muito cedo, considerando que em 1967 o Hospital São Vicente de Paulo já existia.

Apesar da expansão urbana nas décadas de 1970 e 1980, áreas próximas ao centro continuavam vazias, numa manobra de controle para valorização. Prédios com mais de 4 pavimentos foram instalados no Centro desde o início de seu processo individual. O espaço mais verticalizado do Centro também foi locado em seus anos iniciais, o Shopping Conquista Center (1985), com 12 pavimentos, e mantém sua exuberância nas proximidades da praça Tancredo Neves, próximo à catedral da cidade.

Sendo o bairro mais densamente verticalizado da cidade, o centro apresenta dominância de prédios com 3 e 4 pavimentos, sendo que cerca de 400 espaços

atendem a tais características, enquanto cerca de 90 espaços se enquadram na categoria de mais de 5 pavimentos, considerando que boa parte deles possui muito tempo de locação.

O bairro Candeias, apesar de inicialmente ser idealizado como área para implantação de conjuntos habitacionais, se desenvolveu rapidamente para atender as classes de extrato social alto. Hoje, o bairro concentra esforços do poder público e privado para embelezamento, com foco em especular a área.

O primeiro prédio observado no bairro foi o Condomínio Vivenda das Flores (1984), residencial, com 4 pavimentos e duas torres. Diferentemente de seu primeiro prédio, no entanto, o bairro rapidamente apresentou prédios que se enquadram na categoria de 5 ou mais pavimentos, a exemplo do Morada do Bosque (1985), com 14 pavimentos, implantado um ano após o primeiro prédio e o Edifício Metropolitan Residence (2001), com 9 pavimentos, sendo o primeiro prédio misto do bairro. O primeiro prédio comercial foi o Wizard Curso de Idiomas (1997), com 3 pavimentos.

O espaço mais verticalizado do bairro é também um dos mais verticalizados da cidade, o Morada Imperial da Vitória (2012), com 20 pavimentos. Como indicação da cristalização do bairro como elitizado, outro prédio com 20 pavimentos foi recentemente entregue no bairro Candeias, em 2022. Prédios que apresentam apenas 3 pavimentos são minoria no bairro, sendo 82 ao total, enquanto prédios com 4 pavimentos se apresentam como categoria majoritária, com 201 exemplares e na categoria de 5 ou mais pavimentos são 144 exemplares, não considerando as torres individuais. Essa relação entre unidades verticalizadas e torres também muito difere em números por conta dos múltiplos conjuntos habitacionais de múltiplas torres.

No bairro Recreio, inicia a implantação dos espaços residenciais verticalizados na cidade, com tipologia de uso majoritária sendo o residencial. O início da verticalização efetiva na cidade é marco histórico, pois indica a estabilidade do crescimento econômico apontado pela implantação de prédios menores, com inserção de espaços como Residencial Portal das Árvores (1986), o espaço mais

verticalizado do bairro, e o Condomínio Edifício Barão de Itajubá (1984), moradia de parte importante da elite durante os anos 1990. Assim, a paisagem se torna distinta do resto da cidade.

Ainda verificam-se que os primeiros espaços comerciais foram observados a partir dos anos 1980, sendo o primeiro o Shopping Itatiaia (1987) com 3 pavimentos, inicializando a diversidade tipológica do bairro. Os espaços verticalizados estão dispersos durante as décadas.

O bairro Bateias, tem relevância socioambiental para a cidade, pois é onde está locado o parque das Bateias, um importante espaço de preservação da Lagoa das Bateias que reverbera em toda a cidade. Os primeiros prédios residenciais do bairro começaram a ser locados por volta de 2010, com locações sem nome, identificáveis apenas por número e rua de localização. Porém, os prédios residenciais são notavelmente em menor número quando comparados aos comerciais, predominantes no bairro.

Observou-se também a inexistência de espaços verticalizados com altura superior a 4 pavimentos, caracterizando o bairro como verticalização “baixa”, onde mesmo espaços comerciais de relevância, como o Conquista Palace Hotel (2012) e Hotel Boneário (2010), não ultrapassam tal marca.

Uma das razões da manutenção dessa verticalização baixa é o número reduzido de espaços verticalizados total do bairro, apenas 9, e todos construídos entre as décadas 2010 e 2020. Assim pode-se considerar que o bairro ainda estaria iniciando seu processo de verticalização em comparação a outros bairros.

Porém, o bairro ainda mantém espaços verticalizados de relevância, que potencialmente atraem pessoas de outras localidades e impulsionam o movimento de acúmulo de capital, a exemplo da Igreja Evangélica Reconciliação em Cristo (2006), e a MedFisio - Equipamento hospitalar (2014).

O bairro Cruzeiro, também remonta períodos anteriores à função da cidade, como já discutido no presente trabalho. O bairro também reflete o desinteresse do

mercado imobiliário, apresentando espaços verticalizados apenas após o ano 2000, não possuindo espaços verticalizados inteiramente comerciais, ou espaços institucionais, uma das formas de atrair investimentos imobiliários observados na cidade. Além disso, possui prédios construídos e entregues apenas até o ano de 2017, indicando a estagnação, ou decaimento financeiro do bairro e sua população.

O primeiro prédio residencial no bairro Cruzeiro foi o Edifício Deraldo Ribeiro da Silva, implantado no início dos anos 2000, com 5 pavimentos, sendo o único espaço verticalizado a avançar a barreira dos 4 pavimentos, e o espaço mais verticalizado catalogado no bairro. Os poucos espaços verticalizados são em maioria de prédios com 3 pavimentos, e um pequeno contingente de prédios com 4 pavimentos.

O bairro Guarani sofre certa precarização, não tão evidente como nos bairros Bateias e Cruzeiro, mas apresenta necessidades a serem atendidas. No entanto, o bairro apresenta mais espaços verticalizados que os outros citados.

Em relação à cronologia do bairro Guarani, todos os prédios se localizam entre as décadas de 2000 e 2020. Os espaços verticalizados mais antigos registrados no bairro foram implantados no início dos anos 2000, são o Residencial Gabriela, com 3 pavimentos, e o Supermercado e Padaria Itamarati, com 3 pavimentos.

O bairro apresenta apenas dois espaços que quebram a barreira dos 4 pavimentos, ambos sem nome próprio, sendo catalogados pelo número e por rua de locação, ambos construídos na década de 2000. A maioria dos espaços verticalizados se apresenta como prédios com 3 pavimentos, restando uma parcela mínima para os prédios com 4 pavimentos. A maioria dos prédios no bairro Guarani apresentam tipologia de uso misto.

O bairro Felícia apresenta características de urbanização e desenvolvimento similar ao bairro Boa Vista, inicialmente focado a classe trabalhadora. Os primeiros prédios observados do bairro foram de uso comercial, o Katraca Palace Hotel (1998), com 3 pavimentos, e o Hotel Solar Vitória (2000), com 4 pavimentos. Os primeiros

prédios residenciais surgiram apenas nos primeiros anos da década de 2000, com o primeiro identificado pelo número e pela rua de locação, com três pavimentos.

A maioria dos prédios ainda apresenta característica de 3 e 4 pavimentos, enquanto uma ínfima quantidade ultrapassa essas categorias. O uso primário é residencial.

O bairro Jatobá apresenta rarefeitas manchas ruralizadas, resquícios da urbanização forçada do bairro, e possui o acúmulo de capital bastante comprometido pela falta de investimento e projetos voltados para seu vetor cidadão, refletindo na quase nula verticalização observada no bairro. O único espaço catalogado é o comércio MC Guindastes com 3 pavimentos, construído na década de 2000.

O bairro Jurema apresenta espaços verticalizados de grande importância histórica para a cidade, tais como o Hospital Samur (1970), com 6 pavimentos, o Vocacionaria Nossa Senhora Aparecida (1976), com 3 pavimentos, e o Hotel Universo (2002), com 7 pavimentos.

O bairro Jurema apresenta cerca de 50 espaços verticalizados, sua maioria catalogada como 3 e 4 pavimentos, com menos de 10 espaços categorizados como 5 ou mais pavimentos.

O primeiro espaço residencial observado no bairro foi o Residencial Princesa de Gales (1999), com 4 pavimentos, e o mais recente empreendimento o Condomínio Parque Vitória Real (2020), com 4 pavimentos. O bairro apresenta majoritário uso de espaços verticalizados para habitação, porém com considerável contingente comercial, sendo seu processo de valorização implantado antes de bairros como Boa Vista e Felícia.

Além da pouca verticalidade, observou-se também a atual estagnação do mercado imobiliário verticalizado no bairro, com 1 prédio instalado antes da década de 1980, 1 prédio instalado na década de 1990, 25 prédios na década de 2000, 22 prédios na década de 2010, e nenhum prédio locado após o ano 2020.

O bairro Ibirapuera é residência do Hotel Cafezal (1996), com 3 pavimentos, um importante representante do comércio hoteleiro da cidade. Porém, apesar de manter um prédio de relevância, é um bairro com pouca densidade verticalizada, tendo seu primeiro prédio residencial instalado apenas após os anos 2000, o Edifício Leônidas com 4 pavimentos.

O bairro possui poucos espaços verticalizados que quebram a barreira dos 4 pavimentos, com o primeiro de 5 pavimentos locado na Avenida Macaúbas (<2003*). Nenhum outro prédio ultrapassa esse número, enquanto a maioria dos espaços verticalizados apresentam 3 pavimentos. O bairro possui tipologia residencial para a maioria dos seus imóveis verticalizados, com distribuição entre as décadas de 2000 e 2020, com exceção do Hotel Cafezal, único locado fora desse período, conforme citado anteriormente.

O Bairro Brasil é um dos mais tradicionais de Vitória da Conquista, apresenta uma forte dinâmica territorial. Suas vias permitem acesso a várias localidades, tornando-o assim uma das principais rotas de passagem para outros bairros. Além disso, sua população está entre as maiores de Vitória da Conquista, apresentando-se como um subcentro comercial, segundo a prefeitura, ficando atrás apenas do próprio Centro da cidade.

As primeiras movimentações verticalizadas do bairro se deram pela locação do icônico Hotel e Churrascaria Zé do Bode (1979), com 3 pavimentos, funcionando até os dias de hoje, e mais tarde da locação do Parque Serrano (1991), com 4 pavimentos e 6 torres, se tratando de um conjunto habitacional.

O primeiro prédio acima da categoria de 4 pavimentos foi a Escola Monteiro Lobato (1991), com 5 pavimentos, sendo também o espaço mais verticalizado. Ao se analisar os dados, percebe-se uma limitação relacionada ao gabarito de altura pois, dos 104 espaços verticalizados catalogados, apenas 11 tem mais de 4 pavimentos, enquanto 93 tem entre 3 e 4 pavimentos.

As características dos espaços verticalizados são predominantemente mistas, tendo uso comercial no primeiro pavimento e residencial nos demais. Isso é observado, inclusive, em espaços verticalizados que apresentam características irregulares mediante requisitos necessários para obtenção de alvará junto à prefeitura. Porém, o bairro mantém espaços de relevância urbana, como o Palace Hotel Pôr do Sol (2012).

O bairro Alto Maron é de grande importância na cidade, com edificações como Igreja Batista Nova Sião (1984), Igreja Evangélica Adonai (1985), Igreja Batista Nacional da Graça (1991), e feirinha do Alto Maron, que sustentam essa relevância pela influência na circulação de pessoas presentes em diferentes contextos sociais.

Os primeiros prédios observados no bairro foram os Edifícios São Luiz (1984), Santa Mônica (1984), e Santa Luzia (1984), um conjunto de prédios residenciais com 4 pavimentos cada. O primeiro espaço verticalizado a quebrar o padrão de 4 pavimentos foi o Edifício Vitória (2003), com 5 pavimentos, outro espaço residencial. O espaço mais verticalizado é o Cidadela Residence (2018), com 10 pavimentos e 2 torres, um conjunto habitacional.

Os espaços verticalizados comerciais começaram a ser edificados a partir de 2008, porém possui pouca representatividade frente ao contingente de prédios verticalizados habitacionais. Isso se dá principalmente pela presença de múltiplos conjuntos habitacionais, como o Residencial Parque Vitória Belvedere (2019), com 5 pavimentos por torre e um total de 13 torres (Santos, 2015).

O bairro Boa Vista foi institucionalizado por volta de 1977, sendo um bairro planejado para “empurrar” parcela populacional de extrato social mais baixo, visto a implantação de condomínios como o Condomínio Residencial Itapuã (2009) e Condomínio Residencial Pituba (2009).

No entanto, após anos de manobras governamentais, o interesse em expansão se voltou para esta região, sendo que a locação e valorização fictícia dos condomínios

GreenVille e Vila Constanza, a pavimentação asfáltica das avenidas Gilenilda Alves e José Pedral contribuíam para sua rápida valorização.

Os primeiros prédios observados foram por volta dos anos 2000, com espaços não nomeados, identificados apenas pelo número e rua de locação. Condomínios de relevância, como o Residencial Morada do Parque (2009), com 5 pavimentos, e Condomínio Bosque dos Pinheiros (2012), com 19 pavimentos e 2 torres, auxiliaram na rápida valorização do m² que o bairro vem experienciando atualmente.

Ainda assim, a maior parte dos espaços verticalizados ainda se mantém abaixo dos 5 pavimentos. O bairro conta com 29 prédios, de 119 catalogados, com 5 ou mais pavimentos, predominantemente residenciais, mantendo o intuito original do bairro de atender demandas habitacionais. Isso se dá principalmente pela presença de múltiplos conjuntos habitacionais, como o Condomínio Parque Vitória Boa Vista (2021), com 4 pavimentos por torre e um total de 10 torres.

O bairro Universidade teve sua origem a partir de 1972, quando se iniciaram movimentações em fazendas da região, em que gaúchos que residiam em Vitória da Conquista alegaram ter adquirido propriedade destas terras, e a denominaram Fazenda Santa Marta. O bairro Universidade recebeu esse nome por conta da implantação da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB) em seus limites, e ainda apresenta ocupação rarefeita, contando com o loteamento Santa Marta e a recente implantação do condomínio de classe média Terras Alphaville 1 e 2.

Mesmo após a implantação da UESB, o bairro continuou apresentando aspectos ruralizados, inclusive não tendo contato direto com o bairro Candeias, pois o acesso se fazia via Caminho-do-Bem-Querer. Apenas depois dos anos 2000, a Avenida Olivia Flores foi estendida até a universidade, e apenas depois de 2010 foi duplicada.

Hoje o bairro conta com menos de 10 espaços verticalizados, sendo o bairro com relação de verticalização e área mais desproporcional na cidade, pois apresenta elevado valor da terra, e diversas glebas ainda não parceladas.

Esse movimento de especulação imobiliária seletiva foi impulsionado com a implantação do Fórum de Vitória da Conquista (2010) e do SESI/SENAI (2016) no bairro, sendo o Fórum o espaço verticalizado mais antigo do bairro, indicando verticalização tardia.

O primeiro espaço residencial do bairro é o Residencial Villa Espanha (2017) com 13 pavimentos e duas torres, sendo também o espaço mais verticalizado do bairro. Observa-se também a recente implantação do conjunto residencial Candeias Flowers (2022) com 3 pavimentos e 9 torres. Os outros espaços verticalizados foram todos alocados a partir da década de 2010, todos com 3 pavimentos, sendo um comercial e dois outros espaços residenciais.

O bairro Espírito Santo é majoritariamente classe-média/baixa, uma situação que demonstra como a localização das classes no espaço urbano é completamente dominada pelas classes do extrato social mais alto, que expulsa essa população de regiões centrais, independentemente de como essa movimentação afeta o dia-a-dia da população, pois ainda nos dias de hoje o bairro se encontra no extremo urbano, ultrapassando o anel rodoviário, indo contra conceitos defendidos pelos agentes promotores da verticalização, encurtamento de distâncias e maior mobilidade.

Além de prejudicar questões relacionadas à mobilidade urbana, afeta processos como verticalização e concentração de capital, visto apenas como bairro dormitório para trabalhadores, sustentando apenas mercado de extrema relevância para os moradores.

Reflexo disso são os únicos 5 espaços verticalizados catalogados no bairro, sendo que nenhum dos espaços ultrapassa a barreira dos 4 pavimentos de altura.

O primeiro prédio identificado no bairro data de 2008, com tipologia de uso mista, catalogado por número e rua de locação. O espaço mais verticalizado do bairro também não possui nome próprio, sendo identificado por número e rua de locação, com 4 pavimentos, no ano de 2014. Espaços que apresentam tipologia residencial são inexistentes no bairro.

O bairro Primavera apresenta verticalização recente, efeito de sua proximidade ao bairro Candeias e posicionamento estratégico ao final da Avenida Luís Eduardo Magalhães.

O primeiro prédio observado no bairro foi o Mirante Candeias (2008), com 4 pavimentos e 24 torres, um conjunto residencial que foi seguido pela implantação de condomínios similares da mesma construtora, sendo o Mirante Vitória (2013), com 4 pavimentos e 9 torres, e o Mirante Cidade (2014), com 4 pavimentos e 11 torres. Estes condomínios contribuíram significativamente com o processo observado no bairro. Referente aos espaços comerciais, há apenas dois espaços verticalizados catalogados, ambos implantados após o ano 2019, sem nomes, sendo catalogados por número e rua de locação. O bairro não apresenta espaços verticalizados com mais de 4 pavimentos.

O bairro Campinhos sofre com o mesmo problema do bairro Ayrton Senna, com a compulsória urbanização e adição do bairro ao espaço urbano da sede municipal. Vários focos de ruralização permaneceram e se mantêm fortes e parcialmente dominantes em certas áreas do bairro.

O único espaço verticalizado que se observa no bairro Campinhos é o Residencial Parque das Flores (2013), com 3 pavimentos e 35 torres, um conjunto habitacional subsidiado pelo programa Minha Casa Minha Vida, destinado à população de extratos sociais inferiores. O conjunto eleva o número de unidades habitacionais verticalizadas em proporção inimaginável.

Não corroborando com a realidade vivida pelo bairro está também a indicação de torres implantadas. Em relação a essa urbanização forçada, se observa um aumento nos índices de violência do bairro, se tornando um dos espaços considerados como mais perigosos pela população, visto o domínio do tráfico de drogas e facções criminosas.

O bairro Zabelê, fundado pelo ex-Prefeito Gildásio Cairo, não possuindo infraestrutura básica indicada pelo PDDU em vigor na época. O bairro apresenta

certa diversidade de tipologia dos espaços verticalizados, sendo o primeiro espaço verticalizado catalogado no bairro o Esplendor Palace Hotel (2006) com 3 pavimentos, indicando a verticalização tardia do bairro.

A verticalização no bairro Zabelê se estabeleceu no período pós 2010, graças à expulsão do uso residencial de áreas de interesse e encarecimento do custo de vida. Todos os prédios residenciais do bairro são, inclusive, não nomeados. O mesmo pode ser observado no bairro Primavera, que recebeu grande contingente estudantil.

Os primeiros espaços residenciais verticalizados no bairro Patagônia surgiram por volta de 2013, em prédios de uso misto, e apenas em 2017 com espaços unicamente residenciais.

O bairro Patagônia vivenciou o início dos núcleos urbanos de Vitória da Conquista, com a implantação da BR-116 (Rio-Bahia), quando um povoado se assentou na área hoje ocupada pelo bairro, conhecido como vila do Departamento. Anos depois foi elevada ao status de bairro Departamento e, por fim, absorvido pelo bairro Patagônia em 1995, pelo decreto que oficializava bairros locais (Medeiros, 1977). Por ali ainda se observou outra zona importante para a construção histórica do urbanismo conquistense: o loteamento Kadija. Antes bairro, apresentava assentamentos desde 1972 (Almeida, 2005).

Todos esses dados comprometiam o desenvolvimento econômico e social do bairro, que encontrou dificuldades e um longo tempo até a aparição de espaços verticalizados, surgidos apenas após os anos 2000, resultando em sua pouca densidade verticalizada.

Cronologicamente, os primeiros prédios catalogados foram a Associação Beneficente São Francisco de Assis (<2003*), com 3 pavimentos e 2 torres, e o Edifício Pabllo (<2003*), com 4 pavimentos, ambas com propriedades residenciais. O bairro não possui unidades verticalizadas com mais de 4 pavimentos, corroborando com a estagnação de seu desenvolvimento em comparação a outros bairros. A maioria dos espaços verticalizados ainda apresenta a característica de 3 pavimentos apenas.

Suas implantações ao longo dos anos se deram nas décadas de 2000, com 31 prédios implantados e na década de 2010, com 53 prédios implantados. Nos últimos três anos se observou a implantação de apenas um novo prédio. O bairro possui característica residencial para a maioria dos seus imóveis verticalizados.

Considerações finais

A infraestrutura de uma cidade deve ser aplicada de maneira harmônica e igualitária. Além de garantir a aproximação das diversas classes sociais, a infraestrutura urbana igualitária garante a dignidade do ser humano e justas condições de sobrevivência.

Porém, a má estruturação física de Vitória da Conquista contribui para que a habitação verticalizada ou o uso de espaços comerciais verticalizados sejam ferramentas mantenedoras da desigualdade social.

Problemas de infraestrutura como os citados acima e tantos outros, como poluição do ar, contaminação das águas, impermeabilização do solo e exclusão social, são de difícil governabilidade, e tendem a se elevar em complexidade e/ou alcance, à medida que a população urbana cresce e a malha urbana como um todo se expande sem se curvar aos planejamentos pré-estabelecidos (Pesci, 2003).

Importante, porém, observar que, apesar das críticas ao processo, não é a verticalização a responsável pela deterioração do espaço urbano, pois existem diversas cidades que apresentam uma aplicação do processo com resultados positivos.

A expansão urbana conquistense se desenrola similarmente a outras cidades brasileiras de maior porte, acelerada e fragmentada, explicitada pelo privilégio seletivo observado frente a ocupação do espaço urbano cidadão, cujos impactos percebidos são refletidos na imagem da cidade. Nesse contexto, é possível observar partes urbanas que recebem melhores investimentos em detrimento de outras. Ainda se observa a manutenção de espaços vazios, que em 2010 - de acordo com o Censo de

2010 - marcavam cerca de 9 mil residências vazias, indicando ineficiência governamental para solução do déficit habitacional, acentuando o interesse governamental por espaços especulativos.

A pesquisa aqui apresentada demonstra a verticalização na cidade de Vitória da Conquista, esta que não pode ser mais considerada como algo pontual na paisagem urbana, acentuada entre os anos de 2000 e 2015 em todo o Brasil graças às ações coordenadas dos agentes imobiliários, financeiros e de Estado. Demonstra também como a mesma está ligada às fundações da valorização do espaço e de relação valor de uso e venda da propriedade. Isso ficou claro a partir do momento histórico em que passou a ser possível a reprodução e multiplicação do valor do espaço graças à multiplicação e reprodução vertical dos seus espaços, existentes graças à tecnologia construtiva que abre portas para processos como este.

O sucesso da verticalização em muito se dá pelo formato feito para ser um produto de desejo, graças às propagandas do novo estilo de morar e de trabalhar. Dessa forma, atinge as maiores escalas financeiras da sociedade, resultando em espaços verticalizados de luxo que chegam a possuir a área de uma casa, enquanto vale o triplo da mesma por unidade, multiplicando inúmeras vezes o fator de valor do espaço. As menores escalas financeiras da sociedade também são contempladas pela verticalização, porém com um produto controverso, que pode ser visualizado e interpretado de diversas maneiras, uma vez que alguns espaços verticais de habitação sequer atendem normas de construção, colocando em um impasse as condições dignas de vida e apresentando razões mais profundas para o atendimento dessa classe de extrato social mais baixo.

Nota-se também a relação dos primeiros espaços verticalizados com populações de extrato social elevado, indicado pela presença dos prédios mais antigos da cidade em bairros de maior valor do m², enquanto bairros com valor médio de m² receberam igrejas e acomodações institucionais, ainda sim servindo aos extratos sociais intermediários e altos da sociedade conquistense.

A verticalização não deve ser observada como processo degradante, mas também não deve ser observado como manjedoura do desenvolvimento tecnológico e financeiro cidadão. Prejuízos e benefícios dependem diretamente da aplicabilidade processual, imparcialidade governamental e amplo discurso em instâncias civis, evitando silenciamento de minorias, segregação social, fragmentação espacial e degradação na qualidade de vida urbana. É necessário trabalhar ferramentas matrizes, como PDDUs, código de obras e planos de desenvolvimento urbanos, buscando abalar estruturas que apoiam o sistema especulativo atual. Medidas que busquem balancear problemas como déficit habitacional e qualidade de vida dos habitantes devem ser exploradas e aplicadas.

Observados os dados coletados sobre a cidade e todo o entendimento gerado pelos mesmos é possível, não só entender, mas também parcialmente concordar com o pensamento de Vainer (2002, p.83), quando em seu texto *Pátria, empresa e mercadoria*, afirma que “a cidade não é apenas uma mercadoria, mas também, e sobretudo, uma mercadoria de luxo, destinada a um grupo de elite de potenciais compradores: capital internacional, visitantes e usuários.” Assim, não é um espaço para as classes locais ao fim da pirâmide social, necessitando um extenso trabalho de conscientização, reequilíbrio das forças que movimentam as engrenagens sociais e redistribuição de renda para que, talvez, após muitos anos desse trabalho, seja possível observar os primeiros frutos do redesenho social moderno.

A desigualdade social só será combatida mediante muitos anos de luta e comprometimento de todas as partes. Enquanto mantiver a mentalidade que transformou o Brasil rural em industrial isso não será possível, pois é a mentalidade que mascara pobreza, apresenta resultados fictícios de desenvolvimento e acoberta realidades duras e precárias. Cidades europeias com altos índices de qualidade de vida tem tentado se des-verticalizar, trabalhando também a redução da frota automotora, uma das metas das cidades inteligentes para o próximo século (Sim,

2019). Essa situação demonstra que, a longo prazo, a verticalização não mais será considerada um sinônimo de modernidade e riqueza urbana.

Referências

ALMEIDA, M. C. Produção sócio-espacial e habitação popular nas áreas de assentamentos e ocupações na cidade de Vitória da Conquista/BA. Dissertação (Mestrado em Geografia) - Instituto de Geociências. Universidade Federal da Bahia. Salvador, BA. 2005.

BACHELARD, Gaston. A poética do espaço. São Paulo: Martins Fontes, 1989.

BLAKELY, E. J. Community development research: Concepts, issues and strategies. New York: Human Science Press. 1979.

CAMBORIÚNEWS, Pináculos definem novos padrões de altura e elevam Yachthouse by Pininfarina ao topo, Camboriú, 2024, disponível em: <https://camboriu.news/pinaculos-definem-novos-padroes-de-altura-e-elevam-yachthouse-by-pininfarina-ao-topo/>, Acesso em: 30 de set. 2025.

DEL RIO, V. Introdução ao desenho urbano no processo de planejamento. São Paulo: Pini, 1990.

FERRAZ, A. E. de Q. Migration, population mobility and “life spaces” in the Identity Territory of Southwest Bahia. *Geopauta*, [S. l.], v. 8, 2024. DOI: 10.22481/rg.v8.e2024.e15238. Disponível em: <https://periodicos2.uesb.br/geo/article/view/15930>. Acesso em: 21 jan. 2026.

FICHER, S. Edifícios altos no Brasil. Espaço e debates. São Paulo. v. 24, n 37. P 61-76. 1994.

GONÇALVES, A.; NASCIMENTO, D. Favela, espaço e sujeito: uma relação conflituosa. *Ipotesi*, v.15, n.2, p.51-62, 2010.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Censo Brasileiro de 2010. Rio de Janeiro: IBGE. 2010

MEDEIROS, R. H. Aspecto Urbano de Conquista: Através da História. O Fifó. Vitória da Conquista - BA. Ensaios Conquistenses. 1977.

MENEZES, D. L. A conquista dos coronéis. Vitória da Conquista: Brasil Arte Gráfica, 2010.

MENDES, C. M. O Edifício No Jardim: Um Plano Destruído: - A Verticalização Em Maringá. 1992. Tese (Doutorado Em Organização Do Espaço) Faculdade De Filosofia. Letras E Ciências Humanas, Universidade De São Paulo, São Paulo. 1992.

MUMFORD, L. A Cidade na História: suas origens, transformações e perspectivas. 5. ed. São Paulo: Martins Fontes, 2001.

OLIVEIRA, D. P. et al. CARTOGRAFIA E LEGISLAÇÃO URBANA: delimitação cartográfica dos bairros da cidade de Vitória da Conquista-Bahia. Revista Geoaraguaia, v. 8, n. 2, 2018.

PESCI, R. El Urbanismo y la Cultura Ambiental. In FOLCH, (coord). El Territorio como Sistema: Conceptos y Herramientas de Ordenación. Barcelona. Ed Diputación. Barcelona. 2003.

REIS, N. G. Evolução Urbana do Brasil: 1500/1720. São Paulo: Pioneira Editora / EDUSP, 1968.

RODRIGUES, E. A. A dinâmica do crescimento urbano na cidade de Vitória da Conquista: a verticalização e as transformações no bairro Candeias. In: XVI Encontro Nacional dos Geógrafos. 2010. Porto Alegre. p.1-28. 2010.

SANTOS, A. O Desenvolvimento das Cidades, Planejamento e Sustentabilidade: O Arquiteto e o Urbanista nesse Contexto. In Urbanismo, Planejamento Urbano e Direito Urbanístico: Caminhos Legais para Cidades Sustentáveis. Comissão Especial do Direito Urbanístico e Planejamento Urbano da OAB/RS. Ed e gráfica cenetista DR. José Ferreira. Uberaba. 2015. 13-24p.

SIM, D. Soft City: Building Density for Every Day Life. Island Press. Washington, DC. 2019. 926p.

SOMEKH, N. A Cidade Vertical e o Urbanismo Modernizador. São Paulo: Studio Nobel; FAPESP, 1997.

SOUZA, M. A. A. Identidade da metrópole: a verticalização em São Paulo. Ed. Huchitec. São Paulo, 1994.

UEDA, Vanda. "Loteamentos fechados e a produção do espaço urbano: algumas reflexões para o debate". In: SPOSITO, Eliseu Savério; SPOSITO, M. Encarnação Beltrão; SOBARZO, Oscar (Orgs.). Cidades Médias: produção do espaço urbano e regional. São Paulo: Expressão Popular, 2006, p. 376.

VAINER, C.B. "Pátria, empresa e mercadoria. Notas sobre a estratégia discursiva do planejamento estratégico". A cidade do pensamento único: desmanchando consensos. Petrópolis: Vozes (2000): 75-103. 2002

VILLA, S. B. Morar em Apartamento. Ed São Paulo: Oficina do Texto. 2020.

VILLAÇA, F. Espaço Intra-Urbano no Brasil. 2 ed, Studio Nobel: FAPESB. São Paulo. 1929. 371p.

WALL, A. Public Lifestyle in the Low-Density City. In AD Cities od Dispersal. Vol 78. Ed John Wiley and Sons Ltd. Sussex. 2008. 22-27p. ISBN 978 0470 06637 9.

Agradecimentos

Ao CNPq e à Uesb, por apoio ao desenvolvimento da pesquisa

Contribuição dos autores:

Autor 1 ; Elaboração, discussão dos resultados, pesquisa bibliográfica, revisão do texto

Autor 2: discursão dos resultados, análise dos dados e revisão do texto

Autor 3: Supervisão, análise final dos resultados e revisão do texto

Autor 4: Supervisão, análise final dos resultados e revisão do texto