

---

## Políticas Públicas de Habitação e a implantação do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Caetité, Bahia

### Public Housing Policies and the implementation of the Minha Casa Minha Vida Program in the city of Caetité, Bahia

### Políticas Públicas de Vivienda e implementación del Programa Mi Casa Mi Vida en la ciudad de Caetité, Bahia

Ane Caroline A. S. Aguiar <sup>1</sup> <https://orcid.org/0000-0002-4987-2171>

Ana Emília de Quadros Ferraz <sup>2</sup> <https://orcid.org/0000-0002-0137-3787>

---

<sup>1</sup> Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia (UESB). Estrada Bem Querer, CEP: 3293-3391, Candeias, Vitória da Conquista (BA), Brazil, Tel.: (+55 77) 3424.8617, [carolazevedo.cte@gmail.com](mailto:carolazevedo.cte@gmail.com)

<sup>2</sup> Programa de Pós Graduação em Geografia da Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia Vitória da Conquista-BA- Brazil, [milaferraz@gmail.com](mailto:milaferraz@gmail.com)

---

Recebido em: 30/05/2021

Aceito para publicação em: 29/06/2021

---

#### Resumo

A questão da habitação pode ser considerada um dos principais problemas sociais urbanos do Brasil. Numa perspectiva que concebe o problema da moradia integrado à questão do direito à cidade, é possível perceber que as políticas públicas habitacionais brasileiras, que deveriam ser criadas com o intuito de suprir os números referentes ao déficit habitacional, muitas vezes não solucionam de maneira efetiva tal problemática. Somado a isso têm-se a atuação dos agentes produtores do espaço que configuram a cidade de acordo com seus interesses particulares. Assim, o objetivo desta pesquisa é verificar o modo como essas atuações influenciam nas decisões relativas às políticas públicas habitacionais, tendo como objeto de estudo a implantação do PMCMV na cidade de Caetité, Bahia.

**Palavras-chave:** Habitação. Agentes. Política Pública.

---

#### Abstract

The issue of housing can be considered one of the main urban social problems in Brazil. From a perspective that conceives the housing problem integrated to the issue of the right to the city, it is possible to perceive that the Brazilian public housing policies, which should be created with the aim of supplying the numbers referring to the housing deficit, often do not effectively solve this problematic. In addition, there is the role of space-producing agents who configure the city according to their particular interests. Thus, the objective of this research is to verify how these

actions influence decisions regarding public housing policies, having as object of study the implantation of the PMCMV in the city of Caetité, Bahia.

**Keywords:** Housing. Agents. Public policy.

---

### Resumen

El tema de la vivienda puede considerarse uno de los principales problemas sociales urbanos de Brasil. Desde una perspectiva que concibe el problema de la vivienda integrado al tema del derecho a la ciudad, es posible percibir que las políticas públicas de vivienda brasileñas, que deben crearse para suplir las cifras referentes al déficit habitacional, muchas veces no lo hacen. Resolver eficazmente este problema. Además, está el papel de los agentes productores de espacio que configuran la ciudad según sus intereses particulares. Así, el objetivo de esta investigación es verificar cómo estas acciones influyen en las decisiones sobre políticas públicas de vivienda, teniendo como objeto de estudio la implantación del PMCMV en la ciudad de Caetité, Bahia.

**Palabras clave:** Alojamiento. Agentes. Política pública.

---

### Introdução

Com o acelerado avanço do processo de urbanização no Brasil a alta demanda por habitação impulsionou os problemas relativos à temática habitacional. Em uma concepção histórica, o Estado Brasileiro vem atuando na provisão de políticas públicas de habitação com o intuito de suprir as demandas referentes ao déficit habitacional. No entanto, essas políticas sempre foram insuficientes, visto a volumosa demanda e a elevada precariedade nas condições de moradia, especialmente entre as camadas mais pobres da população. Dessa maneira, a questão habitacional configura-se como um aspecto relevante para o incremento da questão social do país.

Como um dos agentes promotores, envolvidos na produção habitacional, cabe ao Estado a responsabilidade de assegurar acesso à moradia e qualidade de vida a todos os indivíduos conforme o que está estabelecido pelo Art. 6º da Constituição de 1988. Osório (2002) argumenta que é dever do Estado assegurar que todas as pessoas tenham direito a uma moradia segura e confortável, bem localizada e que proporcione qualidade de vida.

Portanto, o Estado brasileiro tem a obrigação de adotar políticas públicas de habitação que assegurem a efetividade do direito à moradia. Tem também responsabilidade de impedir a continuidade de programas e ações que excluem a população de menor renda do acesso a uma moradia adequada. A dimensão dos problemas urbanos brasileiros contém a questão habitacional como um componente essencial da atuação do Estado Brasileiro como promotor de políticas voltadas para a erradicação da pobreza, a redução das desigualdades e a justiça social (OSÓRIO, 2002, p. 9).

Nesse sentido, verifica-se a intervenção do Estado com a execução de políticas públicas habitacionais, com intenções econômicas, políticas e também de prover meios para o acesso à habitação. No que tange à habitação digna, é dever do Estado adotar uma estratégia nacional que defina objetivos para melhoria do setor, identifique os recursos disponíveis e a maneira mais eficiente de sua utilização (ONU-Habitat, 2010).

Além do direito de moradia, com o objetivo de regular o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, foi elaborada a Lei 10.257/2001, conhecido como Estatuto da Cidade, que é tida como uma das leis urbanísticas mais avançadas do planeta (MARICATO, 2009). Porém, ainda que seja direito assegurado pela Constituição e mesmo com os vários instrumentos criados com o intuito de atender o direito fundamental à moradia ao ser humano, a efetivação desses instrumentos de ordenamento territorial possui fragilidades em sua execução. Pois, se por um lado existe a necessidade de o ser humano obter uma moradia, por outro lado tem-se o Estado que atende ao mercado capitalista que transforma o solo urbano e as habitações em mercadoria e estimula a economia.

No entanto, o poder público vem privilegiando a transferência de propriedade nas políticas habitacionais por uma série de fatores, mas principalmente como forma de estimular a economia e o crescimento do mercado imobiliário. O que acaba por gerar um efeito perverso para os moradores de menor renda, que podem ficar inadimplentes ou serem compelidos a se mudar rapidamente em decorrência do encarecimento dos custos da vida nas áreas objeto dos programas (SANTOS, LUFT e MEDEIROS, 2015, p. 236).

Dentre as políticas públicas habitacionais brasileiras, destacam-se o Higienismo (1889-1930), os Institutos de Aposentadoria e Pensões – IAP (1930-1964), a Fundação Casa Popular- FCP (1946-1964), Banco Nacional de Habitação- BNH (1964-1986), Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) (2009-2020) e atualmente o Casa Verde e Amarela sancionado por meio da Lei 14.118/21.

O Programa Minha Casa Minha Vida destaca-se entre as demais políticas públicas habitacionais, haja vista que, ao contrário das anteriores, passou a contemplar famílias que não possuíam renda, com a meta de construir um milhão de moradias, totalizando R\$ 34 bilhões de subsídios para atender famílias com renda entre 0 a 10 salários mínimos. Além disso, o PMCMV buscou realizar parceria com as prefeituras municipais, também de cidades menores e interioranas, muitas vezes escassas de políticas públicas habitacionais, como é o caso de Caetité.

### **Influência dos Agentes Produtores do Espaço na implantação de Políticas Públicas Habitacionais**

Na produção do espaço urbano, o solo (terra urbana) é uma variável que merece destaque, como aponta Harvey (1980), pois esse é um meio de acesso à cidade e aos seus serviços e benefícios. O solo torna-se uma mercadoria que possui valor de uso e de troca.

Na medida em que o valor de uso subordina-se ao valor de troca, e a mercadoria generaliza-se no urbano, a cidade e a realidade urbana tendem a ser destruídas, pois a cidade não é vivida em sua totalidade, e sim fragmentariamente, e através de crescentes constrangimentos a seus habitantes (BOTELHO, 2007, p. 17).

No caso particular de Caetité é possível observar essa discrepância no espaço a datar das primeiras transformações urbanas ocorridas na década de 1990, onde os espaços foram definidos de acordo com distintas classes sociais, na qual de um lado se consolidaram as famílias mais pobres e de outro as de maior poder aquisitivo. Esse contraste definido no processo de expansão de Caetité revela que:

(...) enquanto a cidade se expandia em direção aos morros onde foram construídas mansões, de modo semelhante, se estendia para as áreas

mais planas, através da construção de moradias paupérrimas, tanto por parte do poder público, quanto pela iniciativa da própria população, que necessitava de moradia (JESUS, 2019, p. 119).

Essas configurações territoriais são articuladas pelos agentes produtores do espaço urbano que moldam as cidades segundo seus interesses particulares. Segundo Côrrea (2000) esses são:

[...] agentes sociais concretos, e não um mercado invisível ou processos aleatórios atuando sobre um espaço abstrato. A ação desses agentes é complexa, derivando da dinâmica de acumulação de capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem (CORRÊA, 2000, p. 11).

Na produção de habitações, obtém destaque e são papéis fundamentais para o desenvolvimento desse setor, o mercado imobiliário e o Estado. O setor imobiliário é um dos principais responsáveis por grande parte das transformações urbanas que ocorrem nas cidades. Assim, podem promover o aumento da segregação e da fragmentação espacial, como aponta Botelho (2007) ao destacar que “A segregação pode ser entendida como um processo ecológico, mas isso ignoraria a diferenciação contraditória dos grupos. O financiamento imobiliário surge, assim, como um elemento que reforça o desequilíbrio, tanto social quanto espacial.” De acordo com Corrêa (2003) os promotores imobiliários fazem parte do que ele chama de “operação-chave”. Eles têm a função de transformar o capital (dinheiro) em mercadoria, o que seria, neste caso, os imóveis.

O Estado atua, segundo aponta Barbosa (2014), como “produtor do chão” por meio de obras de infraestrutura e implantação de equipamentos públicos que geram a valorização do solo, além de atuar como mediador do solo, modificando leis de zoneamento municipal e uso e ocupação do solo. Quando regulamenta os usos do solo e do espaço público e direciona investimentos na construção de infraestruturas e equipamentos, interfere ativamente, também, no preço da terra e, desta forma, na valorização dos capitais aplicados no setor imobiliário (BOTELHO, 2007).

Dessa forma, o Estado tem poder em alocar investimentos públicos na produção do espaço urbano, por meio de benefícios que ele pode proporcionar para o empreendimento. Assim, é o principal agente responsável pela valorização fundiária urbana.

Nessa perspectiva, o Estado organiza e reorganiza as relações sociais e de produção, revela-se na planificação racional do espaço, organizando o território da produção. Desse modo, as contradições da apropriação para a realização da vida humana entram em conflito com a dos grupos sociais que exploram o espaço como condição da reprodução do capital. Dentro dessa concepção, o Estado também seria um árbitro entre as necessidades de cada classe social (SILVA, 2007, p. 22).

O Estado possui o poder em alocar investimentos públicos na produção do espaço urbano, por meio da infraestrutura que ele pode proporcionar para o empreendimento em suas várias obras públicas, tais como, fornecimento de equipamentos públicos, a drenagem do solo, os aterros, os desmontes, além de outros mecanismos, como o crédito à habitação para seu controle. As ações citadas refletem-se nas políticas públicas urbanas, no processo decisório do planejamento público e no estabelecimento de legislações relacionadas ao solo urbano. Nessa mesma perspectiva, a moradia precisa ser reconhecida como direito fundamental por parte do Estado e integrada ao planejamento urbano e às políticas habitacionais, em todos os níveis de governo (ROLNIK, 2009, p. 41). E que este direito não é a quatro paredes e um teto, mas sim, direito a um lugar pra viver com segurança, paz e dignidade. Nesse sentido, as políticas públicas habitacionais devem seguir esses aspectos no intuito de garantir aos sujeitos o direito à cidade de forma igualitária.

### **Processo de Expansão Urbana e as Políticas Habitacionais em Caetité-BA**

Caetité é um município baiano localizado entre o Planalto Central - na vertente oriental da Serra do Espinhaço - e a depressão do São Francisco, a sudoeste do estado da Bahia, integrando a Zona Fisiográfica da Serra Geral. Com altitude de

825 metros, caracteriza-se pelo clima semiárido e subúmido a seco (BAHIA, 2018, p. 1), com predominância do bioma Caatinga (OLIVEIRA, 2012, p. 2).

Dista a 757 quilômetros da capital Salvador e destaca-se no contexto nacional por ser a principal área de produção de urânio no Brasil. Com base nas informações do IBGE (2020), a área total de Caetité corresponde a 2.835 km<sup>2</sup>, onde integra os distritos de Maniaçu, Pajeú dos Ventos, Caldeiras e Brejinhos das Ametistas. Esses são interligados por rodovias e vias municipais que permitem a circulação de pessoas, bens e mercadorias.

Inserida ao Sertão Baiano, Caetité configurou-se quando as Bandeiras Paulistas, no contexto do ciclo econômico mineralógico no interior, impulsionaram suas primeiras aglomerações humanas, principalmente em decorrência da descoberta de riquezas encontradas na região como ametista, ouro e prata. A povoação do núcleo primitivo formou-se pelas conquistas dos portugueses que saqueavam a Colônia e implantavam monoculturas. Com essa exploração houve o surgimento de grandes latifúndios no Brasil e a criação do primeiro núcleo comercial e residencial. Fixaram-se no então sítio do Caitatés, um latifúndio agrícola e pecuarista, de posse do Capitão Estevam Pinho. Este sítio serviu de pouso para viajantes, sertanistas e bandeirantes que buscavam ouro e trabalhavam com o comércio de gado (PMC, 2014).

Bandeirantes, no começo do século XVIII, atravessaram a região e se estabeleceram, dando origem ao pequeno arraial, cuja ocupação foi impulsionada a partir de 1740, pela família católica dos Carvalhos, segundo dados do IBGE (1958). A religiosidade era outro diferencial relevante. Donatária das terras nas imediações do rio do Alegre, essa família ergueu a capela Sant'Ana e doou terras para a fundação da freguesia, em 1754, pelo Alvará Régio que transformou o arraial em freguesia identificada como Sant'Ana do Caetité (SANTOS, 1995).

A Provisão do Conselho Ultramarino, em 12 de julho de 1803, determinou a criação da vila. O estabelecimento da vila está intimamente relacionado ao progresso da freguesia que gerou necessidades de operacionalização local das demandas

políticas e jurídicas. Entretanto, a efetivação somente ocorreu em 26 de fevereiro de 1810, no momento em que passou a ser denominada de Vila Nova do Príncipe e Sant'Ana do Caetité. Denominações essas elaboradas em homenagem ao príncipe regente da época D. João e a Nossa Senhora Sant'Ana. A vila contava com ricos mercadores mineiros que faziam o tráfico de escravos, joalheiros franceses, perseguidos políticos e a população local (APMC, 2013).

Aos poucos, as famílias tradicionais, de acordo com seus interesses particulares, formavam o espaço urbano. Na condição de cidade, foram instalados diversos tipos de serviços que visavam a uma modernização da mesma: criação do primeiro Mercado Municipal (1897), criação do Cemitério (1890), Teatro Centenário (1922), escolas, entre elas a primeira Escola Normal do Alto Sertão, que em 1955 passou a ser o Instituto de Educação Anísio Teixeira, tendo como precursor Anísio Teixeira, Diretor Geral da Instrução Pública baiana e um dos maiores educadores da história do Brasil (MARCELO, NEVES e TEIXEIRA, 2012). Santos (1995) afirma que com a criação do Instituto foi possível alcançar os objetivos de expandir o ensino público de qualidade para formação de docentes.

No ano de 1908 ocorreu a instalação do primeiro observatório meteorológico do Brasil em Caetité (Foto 1), criado com o intuito de registrar as alterações climáticas do Alto Sertão baiano.

Foto1- Observatório Meteorológico Caetité – BA, 2019



Fonte: Sudoeste Bahia (2019). Foto: Willian Silva

Até a primeira metade do século XX, Caetité pouco tinha transformado sua configuração territorial. A população encontrava-se concentrada em torno de seu núcleo histórico de povoamento pelas proximidades da Praça Catedral Senhora Sant'Ana. A construção de um conjunto arquitetônico na praça principal formou o primeiro núcleo comercial da cidade. A configuração do espaço urbano se caracterizava, segundo Mendes (1996, p.24), “[...] com ruas compridas e estreitas, casas baixas e espaçosas cobertas de telhas, todas mais ou menos caídas”.

Até a primeira metade do século XX, Caetité pouco tinha transformado sua configuração territorial. A população encontrava-se concentrada em torno de seu núcleo histórico de povoamento pelas proximidades da Praça Catedral Senhora Sant'Ana. A construção de um conjunto arquitetônico na praça principal formou o primeiro núcleo comercial da cidade. A configuração do espaço urbano se caracterizava, segundo Mendes (1996, p.24), “[...] com ruas compridas e estreitas, casas baixas e espaçosas cobertas de telhas, todas mais ou menos caídas”.

A partir desse momento histórico não somente se intensificou a expansão da cidade em termos quantitativos, mas também em atividades ligadas ao comércio, econômicas, políticas e sociais. O surgimento de alguns serviços e a ampliação da feira livre foram aspectos essenciais para o crescimento da cidade que se expandiu em outras direções, inclusive para as áreas mais elevadas (MENDES, 1996).

Nos anos posteriores as interações espaciais com outras localidades foram intensificadas com a implantação do Instituto de Educação Anísio Teixeira que aconteceu na segunda metade da década de 1950 e a construção do Hospital e Maternidade Senhora Santana que pertence à Fundação Senhora Santana, no ano de 1962, o único da região (SANTOS, 1995). Em razão da construção desses equipamentos de serviços, educação e saúde, o município de Caetité se constituiu como polo de atração de pessoas das regiões circunvizinhas.

Em 1980, Caetité passou a compor uma das Regiões Administrativas do Estado da Bahia e foram instalados órgãos estaduais, dentre os quais pode-se destacar: Diretoria Regional de Educação (DIREC 24), formada por dez municípios

(Caetité, Caculé, Guajeru, Ibiassucê, Igaporã, Jacaraci, Lagoa Real, Licínio de Almeida, Mortugaba e Rio do Antônio); Diretoria Regional de Saúde (DIRES 24), composta por 11 municípios (Caculé, Caetité, Ibiassucê, Igaporã, Jacaraci, Lagoa Real, Licínio de Almeida, Mortugaba, Riacho de Santana, Rio do Antônio e Tanque Novo); Faculdade de Filosofia, Ciências e Letras de Caetité (FFCLC), atual Universidade do Estado da Bahia (UNEB). (MARCELO, LIMA e SILVA, 2013, p. 8)

A implantação da Região Administrativa fortalece as relações da cidade com a região, nas quais Caetité assume papel de um subcentro regional e somando-se ainda à implantação da Empresa Baiana de Desenvolvimento Agrário (EBDA), da Companhia de Engenharia Ambiental e Recursos Hídricos (CERB) (NEVES, MAGALHÃES e MARCELO, 2013).

A instalação dessas variadas instituições fez com que trabalhadores se instalassem na cidade, o que conseqüentemente fez com que a população e a ocupação urbana na década de 1980 aumentassem. Com isso, na época, foram implantados onze loteamentos, conforme demonstra a Tabela 1.

**Tabela 1.** Loteamentos criados, na década de 1980, na cidade de Caetité – BA

Loteamento	Ano de Implantação	Área (ha)
São Vicente I	1983	20,6
São João	1983	3
São José	1983	-
Santo Antônio	1985	-
Souza e Brito	1985	6
Ilha do Brás	1987	9
Bandeirantes	1987	18
Chácara	1988	3,4
Nossa Senhora da Paz	1988	-
São Luiz	1988	11,8
São Vicente II	1988	14,3

Fonte: SILVA, 2013; Organizado pelas autoras (2020)

Nos anos de 1981 a 2004, sob a gestão do prefeito Dácio Alves de Oliveira (1989-1992), quando a cidade se expandiu consideravelmente, iniciou-se o planejamento para concessão de casas populares à população de baixa renda. Em seu segundo mandato, o referido prefeito instaurou uma política para aquisição de uma propriedade privada, onde concretizou o loteamento Nossa Senhora da Paz. Conhecida popularmente como “As Casinhas” (foto 2), o loteamento Nossa Senhora

da Paz se deu pela necessidade de criação de uma área de moradia de baixo custo na cidade de Caetité. Além disso, a prefeitura tinha o intuito de remover a população pobre que se instalava nos bairros periféricos de classe alta e do Centro por meio da doação de terrenos (JESUS, 2019). Os terrenos do loteamento Barro Preto então foram doados para população de baixa renda.

**Foto 2-** Primeiras Habitações Populares em Caetité, Bahia, 2020



Foto: Ane Caroline Aguiar, 2020

O loteamento Barro Preto foi criado por meio do poder municipal para garantir o direito à moradia para a população de baixa renda em uma periferia que se formou pelo próprio poder público, que agrupou essa parcela da população em uma área isolada da cidade e distante do Centro. Barro Preto foi o ponto inicial para o crescimento do Bairro Nossa Senhora da Paz, que foi arregimentado pela Prefeitura Municipal, entre os anos 1992-2000, em que 350 casas populares foram construídas. O objetivo desta chamada política habitacional estava em abrigar famílias que não possuíam moradia própria (JESUS, 2019).

As casas construídas eram muito pequenas, com apenas 22 metros quadrados e as instalações hidráulicas eram precárias e mal feitas. Segundo dados levantados em entrevista com beneficiários da época, as habitações eram minúsculas, o que não atendia às necessidades naquele momento. Diante disso houve a venda do imóvel para outra pessoa, processo esse que um dos entrevistados descreveu como dificultoso diante das burocracias que se foram exigidas no ato de venda do imóvel.

Além disso, os moradores ficaram insatisfeitos uma vez que as casas se localizavam em um bairro distante do Centro, sem nenhuma oferta de equipamentos públicos de educação, lazer e saúde (JESUS, 2019).

O bairro Nossa Senhora da Paz cresceu em direção ao oeste da cidade, quando a Caixa Econômica Federal (CEF) atuou juntamente com o poder público municipal na construção de mais de 300 moradias, destinadas a funcionários públicos. Porém, inicialmente essas “casinhas brancas” ficaram abandonadas pelo público alvo e por muitos anos permaneceram fechadas até que foram ocupadas por pessoas pobres de Caetité e de municípios circunvizinhos como Guanambi, Igaporã, Jacaraci, dentre outros. A maioria das famílias que residem no bairro Nossa Senhora da Paz têm suas origens em outros municípios e a maioria se mudou para cidade de Caetité em busca de trabalho, o que aumentou a demanda por moradias no município (JESUS, 2019).

Logo após a construção dessas moradias populares nenhuma outra nova política pública habitacional havia sido concretizada em Caetité, até que no ano de 2017 o município foi contemplado para receber 300 unidades habitacionais de interesse popular por meio do PMCMV. A carência de políticas públicas habitacionais anteriores à implantação do PMCMV, em Caetité, refletiu na alta demanda populacional que busca por uma moradia digna, haja vista que segundo os dados obtidos pelo Censo Demográfico de 2010 apontam um déficit habitacional de 1.144 domicílios.

### **Atuação dos Agentes Produtores do Espaço Urbano na implantação do Conjunto Esmeralda em Caetité-BA**

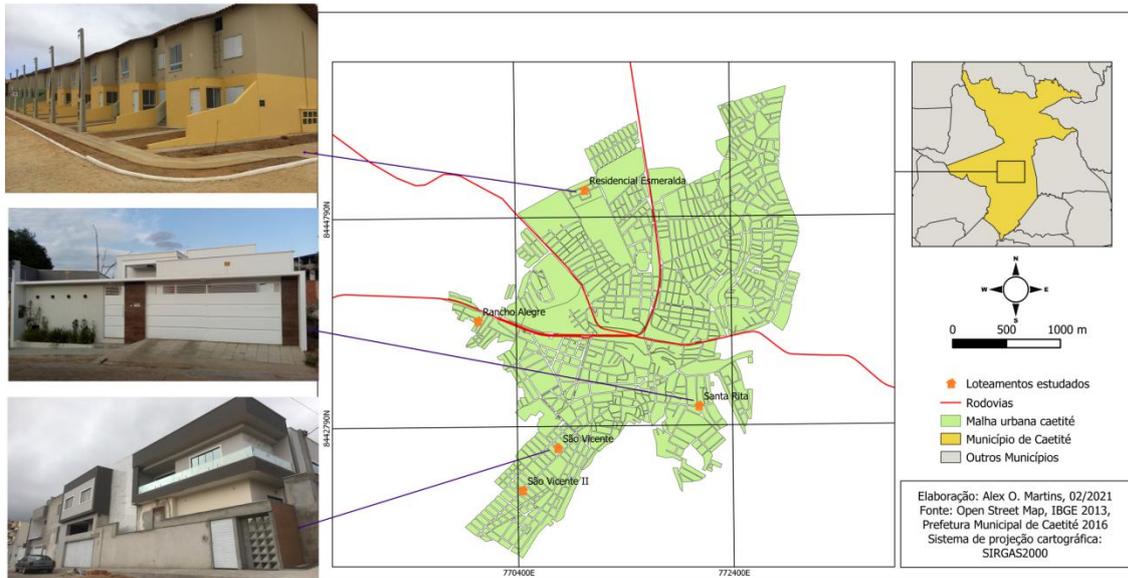
A adesão ao PMCMV, por Caetité, aconteceu no ano de 2009, sob a gestão do prefeito José Barreira de Alencar Filho, porém somente oito anos depois, sob gestão do prefeito Aldo Ricardo Cardoso Gondim que Caetité foi contemplada para implantação do empreendimento. Foram várias as reuniões realizadas em Brasília e nas agências CEF em Salvador e Vitória da Conquista para que o empreendimento fosse instalado na cidade. Essa decisão reafirma que o Estado revela-se como principal agente produtor do espaço urbano, controlando os investimentos públicos e

assumindo papel decisório na “[...] na organização espacial da cidade [...]”, conforme aponta Corrêa (2000, p. 24).

O Conjunto Esmeralda encontra-se localizado no bairro Nossa Senhora da Paz, que está no eixo Norte da cidade e que foi estruturado pela necessidade de criação de uma área de baixo custo para a cidade. Segundo analisam Cardoso, Aragão e Araújo (2011), os empreendimentos construídos para a faixa de renda de R\$ 0,00 a R\$ 1.600,00 (atualmente de R\$ 0,00 a R\$ 1.800,00) tendem a se concentrar em áreas periféricas da cidade, justamente porque reduz os custos para as empreiteiras que não precisam preocupar-se em vender, já que os imóveis pertencem à CEF. Em consonância a essa análise, o mesmo ocorreu em Caetité, pois o bairro Nossa Senhora da Paz foi então designado pela Prefeitura Municipal, juntamente com a construtora Prates Bonfim, para sediar as unidades habitacionais do Conjunto Esmeralda pelo PMCMV. Essa relação entre agentes que produzem e consomem o espaço urbano, neste caso onde o Estado é ao mesmo tempo proprietário fundiário e promotor imobiliário, reafirma o que Corrêa (1989, p. 26) analisa com relação a atuação do Estado que: “[...] é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade de classes, bem como da aliança entre eles. Tende a privilegiar os interesses daquele segmento ou segmentos da classe dominante que, a cada momento, estão no poder”.

Essa configuração territorial revela que o mercado imobiliário atua na escolha dos empreendimentos e deste modo, estrategicamente, são definidas as áreas de ocupação para as famílias de baixo poder aquisitivo e para a classe média e alta. Como aponta Shimbo (2010), a valorização do espaço urbano realizado pelas empreiteiras, serve como qualificação das áreas da cidade a partir de seu público-alvo, a classe média ou a classe C.

**Mapa 1-** Conjunto Esmeralda e principais loteamentos em Caetité-BA, 2020



Elaborado por: Alex O. Martins. Organizado por Azevedo(2021)

A escolha do terreno para implantação do Conjunto Esmeralda segue essa lógica capitalista ao destinar a construção das unidades habitacionais em áreas mais periféricas. A escolha do terreno encontra-se atrelado ao baixo valor, justificado por sua localização. Desse modo, destinam-se áreas mais baratas da cidade para implantação de habitações populares. Conforme analisou Harvey (1980) a terra urbana apresenta-se como um elemento chave de acesso à cidade, onde aspectos ligados à localização e infraestrutura interferem diretamente no valor de troca do solo. Por meio do Mapa 1 observa-se que em Caetité esse aspecto se revela por meio das antagônicas localizações dos empreendimentos, no qual os loteamentos alto padrão, implantados em terrenos mais onerosos, encontram-se em bairros considerados “nobres”, como o Loteamento São Vicente e o Loteamento Santa Rita. Em contraposição encontra-se o Conjunto Esmeralda, inserido no bairro Nossa Senhora da Paz, caracterizado como periferia pobre

Apesar do pouco tempo de inauguração, a implantação do Conjunto Esmeralda em uma área de expansão do bairro, gerou novas possibilidades de atuação do mercado imobiliário, como pode ser observado por meio da foto 3, onde alguns lotes próximos ao empreendimento se encontram à venda.

**Foto 3-** Terrenos à venda próximo do Conjunto Esmeralda, Caetité-BA, 2021



Foto: Ane Caroline Aguiar, 2021.

Nesse sentido, considera-se que a implantação do mesmo impulsionou a dinâmica imobiliária local, que procura as mais variadas formas de atuação, independente dos tipos de empreendimentos, conforme expõe Santiago (2019, p. 49):

A habitação se tornou um produto para o mercado imobiliário, até mesmo para as classes de rendas mais baixas, em decorrência da criação de programas habitacionais que torna solvável uma demanda habitacional (as moradias populares) antes não-solvável, atraindo com isso o interesse do mercado imobiliário por um tipo de produção habitacional que durante muito tempo não era de seu interesse. Tal fato não significa que a produção para as camadas da população de maiores rendimentos tenha deixado de ser interessante, na verdade, o mercado imobiliário tem se diversificado para atender aos consumidores de diferentes camadas sociais (SANTIAGO, 2019, p. 49).

Depreende-se que a forma como os agentes imobiliários têm impactado diretamente na produção do espaço urbano materializado por meio da sua configuração territorial. A vasta atuação do mercado imobiliário demonstra que esse têm se apropriado das políticas públicas habitacionais, especialmente através do PMCMV, para reprodução do capitalismo.

### Considerações finais

Compreender as políticas públicas habitacionais e aspectos que as envolve sempre foi de suma importância haja vista que, por meio deste elemento, o ser humano obtém o direito de reivindicar por ações que visem o desenvolvimento da sociedade. Nesse âmbito, o Estado apresenta-se como o agente fomentador e implementador de políticas públicas de bem comum, que tenham como propósito o interesse social. No entanto, a materialização dos espaços urbanos têm sido marcados, sobretudo, pela contraditoriedade, onde o Estado juntamente com outros agentes produtores promovem a configuração dos espaços com base em interesses particulares. Se tratando de políticas públicas habitacionais, essas ações impactam diretamente no processo decisório de planejamento urbanístico e na concretização de leis relacionadas ao solo urbano.

Apesar de não ser uma política pública habitacional federal, a implantação do loteamento Nossa Senhora da Paz, na década de 1990, foi uma estratégia do poder público municipal para segregar as classes de menor poder aquisitivo, excluindo-os em uma área mais afastada do núcleo central. Ao compreender esse processo torna-se perceptível que a materialização do PMCMV segue essa lógica espacial, onde a escolha de localização dos conjuntos habitacionais Faixa 1 encontram-se diretamente ligados ao preço da terra posto que os agentes construtivos e imobiliários obtêm o controle das escolhas de localização dos empreendimentos. A escolha da localização do Conjunto Esmeralda no bairro Nossa Senhora da Paz reafirmou o papel que essa área exerce no contexto urbano da cidade, na qual as classes menos favorecidas estão inseridas. Nesse âmbito, torna-se nítida a separação de classes sociais em Caetité, conforme as características espaciais e morfológicas dos bairros.

Além disso, mesmo com pouco tempo desde sua inauguração, os agentes imobiliários já atuam fortemente nas imediações do Conjunto por meio das vendas de lotes que obtiveram expressiva valorização após a chegada das unidades habitacionais.

## Referências

APMC, Arquivo Público Municipal de Caetité: Perfil da cidade de Caetité. Caetité: Apmc, 2013. Disponível em: <http://www.arquivocaetite.ba.gov.br/conteudo/perfil-da-cidade-de-caetite/> acesso em 29 de maio de 2021

BARBOSA, Adauto Gomes. Exclusivismo socioespacial na Região Metropolitana do Recife: produção do espaço e governança do Complexo Imobiliário, Residencial e de Serviços Reserva do Paiva. 295 f. Tese de Doutorado (Doutorado Geografia). Departamento de Ciências Geográficas, Centro de Filosofia e Ciências Humanas, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2014.

BOTELHO, Adriana. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrópole**, São Paulo, n. 18, 2ª sem., p. 15-38, 2007a.

CARDOSO, A. L., Aragão, T. A., & Araújo, F. S. (2011). Habitação de interesse social: política ou mercado? Reflexos sobre a construção do espaço metropolitano. In **Anais do XIV Encontro Nacional da ANPUR** (pp. 14). Rio de Janeiro: ANPUR.

CORRÊA, Roberto Lobato. **Quem produz o espaço urbano?** In: **O Espaço Urbano**. São Paulo: Ática, 1989.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2000.

CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 2003.

HARVEY, David. **A Justiça Social e a Cidade**. São Paulo: Hucitec, 1980.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Enciclopedia dos Municípios Brasileiros: Caetité**. IBGE, 1958.

IBGE. Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **Cidades e Estados do Brasil: Caetité**. IBGE, 2010. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/caetite/pesquisa>. Acesso: 19/09/2020.

JESUS, Sandra Lician Sacramento Neves. **Novos conteúdos e morfologias na periferia das cidades pequenas: urbanização e desigualdades na cidade de Caetité-Ba**. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Campus Vitória da Conquista, 2019.

MARCELO, Valter Luiz dos Santos. NEVES, Jeciane Almeida. TEIXEIRA, Jeane Pinto. As transformações no espaço urbano de Caetité no final do século XX e início do século XXI. In: III Simpósio das Cidades Médias e Pequenas da Bahia: Desafios e Possibilidades do Planejamento e Gestão, 2012, Feira de Santana - BA. **Anais do III Simpósio das Cidades Médias e Pequenas da Bahia: Desafios e Possibilidades do Planejamento e Gestão, 2012**. Disponível em:

<http://periodicos.uesb.br/index.php/ascmpa/article/viewFile/3743/3427>. Acesso: 15/10/2020.

MARICATO, Ermínia. **É preciso repensar o modelo**. São Paulo: Arquitetura e Urbanismo, Setembro/2009, Editora Pini, 2009. p. 63.

MENDES, Bartolomeu de Jesus. **Caetité: a terra a cultura e sua gente**. Caetité, 1996

NEVES, Jeciane Almeida. MARCELO, Valter Luiz dos Santos. MAGALHÃES, Maria Célia Cardoso. Os Serviços de Educação e Saúde na Cidade de Caetité- Ba, Início do Século XXI. In: IISimpósio de Estudos Urbanos: a dinâmica das cidades e a produção do espaço, 2013, Paraná - PR. **Anais do II Simpósio de Estudos Urbanos: A Dinâmica das Cidades e a Produção do Espaço, 2013**. Disponível em: [http://www.fecilcam.br/anais/ii\\_seurb/documentos/ensino-de-geografia/neves-jeciane-almeida.pdf](http://www.fecilcam.br/anais/ii_seurb/documentos/ensino-de-geografia/neves-jeciane-almeida.pdf) Acesso: 18/09/2020.

OLIVEIRA, Polliana Bezerra de. Pensando o Planejamento Ambiental para Cidades Pequenas: O Caso de Caetité/BA. **Anais do VII CONNEPI: Congresso Norte e Nordeste de Pesquisa e Inovação, 2012**. Disponível: <http://propi.ifto.edu.br/ocs/index.php/connepi/vii/paper/view/2527>. Acesso: 17/09/2020.

ONU-HABITAT. **WORLD CITIES REPORT 2016**. Chapter 3. Disponível em: <http://wcr.unhabitat.org/wp-content/uploads/2017/03/Chapter3-WCR-2016.pdf>. Acesso em: 3 fev. 2020

OSÓRIO, Leticia Marques. **A reapropriação das cidades no contexto da globalização**. In: Osorio, Leticia Marques (Org.). Estatuto da Cidade e Reforma Urbana: novas perspectivas para as cidades brasileiras. Porto Alegre: Fabris, 2002.

PMC. Prefeitura Municipal de Caetité. 2014. Disponível em: <http://www.caetite.ba.gov.br>. Acesso em: dez. 2020.

ROLNIK. Raquel. Direito à Moradia. Desafios do Desenvolvimento, Curitiba, ano 6 ,nº 51, junho 2009 .Disponível em < <http://www.ipea.gov.br/desafios>> . Acesso em 26 maio 2021.

SANTIAGO, Mineia Venturini Menezes. **A produção do espaço e a implementação do Programa Minha Casa Minha Vida na cidade de Vitória da Conquista-BA: habitação e mercado imobiliário**. Dissertação (Mestrado) – Universidade Estadual do Sudoeste da Bahia, Campus Vitória da Conquista, 2019.

SANTOS, A. P.; LUFT, R. M.; MEDEIROS, M. G. P. Direito à moradia: um direito social em construção no Brasil – a experiência do aluguel social no Rio de Janeiro. Planejamento e Políticas Públicas, n. 46, p. 217-242, 2015.

SANTOS, Helena Lima. **Caetité “Pequenina e Ilustre”**. 2ª Ed. Brumado- Ba:Ed: da Tribuna do Sertão, 1995.

SHIMBO, Lucia Zanin. Habitação social, habitação de mercado: **A confluência entre Estado, empresas construtoras e capital financeiro**. Tese (Doutorado em Arquitetura e Urbanismo). USP: São Carlos/SP. 2010

SILVA, Andresa Lourenço da. **Loteamentos Residenciais Exclusivos de Londrina: outras fronteiras imagináveis e visíveis**. 2007. Dissertação (Mestrado em Geografia). Universidade Estadual de Londrina. Londrina.

---

Contribuição dos Autores:

Ane Caroline A. S. Aguiar: Elaboração, Discussão dos resultados, pesquisa bibliográfica, trabalho de campo, e tradutora do texto

Ana Emília de Quadros Ferraz: Supervisão e desenvolvimento da pesquisa