

EXPANSÃO URBANA E RECONFIGURAÇÃO LOCAL: A CRIAÇÃO DO BAIRRO REGISTRO EM FEIRA DE SANTANA

*Carla Patricia Souza Oliveira*¹

*Elba Medeiros Punski dos Santos*²

RESUMO

A Lei nº 075, de junho de 2013, ampliou o perímetro urbano do município de Feira de Santana, possibilitando a criação de seis novos bairros, incluindo o Bairro Registro, foco deste estudo. O objetivo desta pesquisa é compreender como as ações da gestão pública influenciaram a expansão urbana entre os anos de 2013 e 2024, analisando os reflexos sociais, econômicos e paisagísticos vivenciados pelos moradores antigos da localidade que, antes pertencente ao distrito de Jaíba e com características rurais, passou a compor o bairro Registro, já inserido na malha urbana da cidade. Também é considerado a influência da especulação imobiliária, impulsionada pela expansão de condomínios fechados, que desempenha papel crucial nas mudanças socioeconômicas locais. A metodologia inclui pesquisa bibliográfica, questionários com moradores antigos e comparação da paisagem por meio de imagens de satélite e ferramentas digitais. Os resultados mostram melhorias na infraestrutura, em maioria nas áreas próximas aos condomínios, mas também revelam uma percepção ambígua dos moradores antigos em relação às mudanças: enquanto muitos reconhecem os benefícios das reconfigurações, como a pavimentação e o acesso ampliado aos serviços, também relatam, falta de participação nas decisões e perda da tranquilidade, evidenciando a complexidade e os desafios das transformações no bairro.

Palavras-chave: Espaço Rural, Expansão Urbana, Reflexo Social, Mercado Imobiliário

ABSTRACT

Law No. 075, of June 2013, expanded the urban perimeter of the municipality of Feira de Santana, enabling the creation of six new neighborhoods, including Bairro Registro, the focus of this study. The aim of this research is to understand how the actions of public management influenced urban expansion between 2013 and 2024, analyzing the social, economic and landscape effects experienced by the old residents of the area which, previously belonging to the district of Jaíba and with rural characteristics, became part of the Registro district, already part of the city's urban fabric. Also considered is the influence of real estate speculation, driven by the expansion of gated

¹ Graduada em Administração pela Universidade Estadual de Feira de Santana - UEFS; Especialista em Desenvolvimento Territorial pela Universidade do Estado da Bahia - UNEB; Mestranda do Programa de Planejamento Territorial - PLAN TERR na Universidade Estadual de Feira de Santana - UEFS; Email: cpsoliveira94@gmail.com

² Doutora em Geografia pela Universidade de São Paulo; Mestrado em Geografia pela Universidade Federal da Bahia; Graduação em Geografia pela Universidade de São Paulo. Professora Adjunta da Universidade do Estado da Bahia - UNEB, no curso de Geografia; Email: empantos@uneb.com

communities, which plays a crucial role in local socio-economic changes. The methodology includes bibliographical research, questionnaires with former residents and a comparison of the landscape using satellite images and digital tools. The results show improvements in infrastructure, mostly in the areas close to the condominiums, but also reveal an ambiguous perception of the old residents in relation to the changes: while many recognize the benefits of the reconfigurations, such as paving and increased access to services, they also report a lack of participation in decisions and a loss of tranquility, highlighting the complexity and challenges of the transformations in the neighborhood.

Keywords: *Rural Space, Urban Expansion, Social Reflection*

1 INTRODUÇÃO

A expansão urbana de Feira de Santana nos últimos anos tem se dado, em grande parte, por meio da incorporação de áreas rurais ao perímetro urbano oficial do município, com apoio de legislações específicas. Um exemplo disso foi a aprovação da Lei Complementar nº 075, de junho de 2013, pela Câmara de Vereadores, que alterou os limites urbanos da cidade para incluir novas áreas como zonas urbanas e seis novos bairros, são eles: ZR-3 referente aos bairros Vale do Jacuípe e Pedra Ferrada, ZS aos bairros CIS Norte e Mantiba e por último zona ZR-4 referente aos bairros Registro e Chaparral. Está pesquisa tem como objeto de estudo o bairro Registro. Antes da promulgação da lei, o lugar integrava o distrito de Jaíba, que perdeu parte de sua área para viabilizar a implantação do novo bairro.

Como os lugares que passam por tal mudança são afetados de diversas maneiras, esta pesquisa visa responder ao seguinte questionamento: Quais são as consequências sociais e econômicas da expansão urbana de rural para urbano realizado no Bairro Registro?

A proposta se justifica inicialmente pela necessidade de atenção, nos meios acadêmicos, aos avanços da expansão urbana sobre as áreas rurais. Trata-se de um processo em que os gestores municipais priorizam o urbano em detrimento ao rural e ignoram as demandas e a voz da população rural preexistente no processo de gestão municipal. Outro fator a ser considerado é o poder do mercado imobiliário de explorar áreas rurais para a construção de condomínios fechados. Geralmente, isso acontece porque, à medida que o capital se concentra e transforma os centros urbanos tornando-os mais densos, valorizados e saturados ocorre o chamado alongamento das periferias. Assim, o mercado imobiliário, muitas vezes em articulação com o poder

público municipal, passa a buscar novas fronteiras para expansão, utilizando áreas rurais como alternativa para viabilizar empreendimentos residenciais.

O objetivo desta pesquisa é compreender como as ações da gestão pública influenciaram a expansão urbana entre os anos de 2013 e 2024, analisando os reflexos sociais, econômicos e paisagísticos vivenciados pelos moradores antigos do local que, antes pertencente ao distrito de Jaíba e com características rurais, passou a ser o bairro Registro, já inserido na malha urbana da cidade.

A metodologia baseou-se em pesquisas bibliográficas e documentais, fundamentação teórica e conceitual sobre expansão urbana e mudança das características espaciais de rural para o urbano. Para identificar as mudanças sociais, foram realizados questionários com os moradores antigos e o uso de dados censitários do IBGE 2010 e 2022, para a definição da amostra a ser trabalhada e do histórico populacional do lugar. Para a análise física comparativa das mudanças na paisagem, foram utilizadas imagens de satélite, fotos realizadas no trabalho de campo e a ferramenta Google Maps e fotografias feitas pela própria pesquisadora.

Além da Introdução, este artigo se subdivide em quatro seções: *Revisão de literatura, Bairro Registro, Mudanças econômicas, sociais e na geração de renda: um olhar dos moradores antigos sobre o bairro* e *Considerações finais*.

A *Revisão de literatura* se apoia em autores como Castro (2013), Carlos (1992), Macário (2016) e Souza (2016), para discutir a reconfiguração do espaço urbano em detrimento do rural e a dinâmica de poder envolvida na gestão do território de Feira de Santana. A partir das fundamentações, buscou-se explicar o reflexo de como o processo de expansão urbana tem afetado as condições de vida dos moradores antigos bairro Registro economicamente, social e na paisagem do lugar.

A seção denominada *Bairro Registro* detalha o processo de implantação do bairro, incluindo sua localização e características, além de apontar as mudanças na paisagem ilustrada com imagens com apoio da ferramenta GogleMaps e fotografias retiradas pela própria autora no trabalho de campo para evidenciar a transformação do espaço rural para urbano.

Na seção *Mudanças econômicas, sociais e na Geração de renda: um olhar dos moradores antigos sobre o bairro*, são discutidas as mudanças econômicas, sociais e na paisagem local. A percepção dos moradores antigos no bairro foi verificada por intermédio de questionários aplicados aos moradores. As respostas foram analisadas

no sentido de entender o impacto da expansão urbana na vida deles. A amostra foi calculada com base nos dados do IBGE de 2010.³

Para detalhamento metodológico a determinação do tamanho da amostra deste estudo, utilizou-se a fórmula de Yamane (1967), que é amplamente empregada em pesquisas estatísticas para populações finitas. Considerando uma população total de 855 moradores, um nível de confiança de 95% e uma margem de erro de 5%, o cálculo resultou em uma amostra de 273 indivíduos.

Foram realizados 37 questionários, pois, na tabulação dos dados, as respostas se mantiveram consistentes e semelhantes, o que indicou que a amostra já era representativa. Esse tipo de resultado sugeriu que, com um número relativamente baixo de respostas, já foi possível obter uma visão clara e precisa da percepção dos moradores sobre as mudanças no bairro.

Além disso, foram escolhidos 2 moradores como participantes-chave por possuírem informações antigas, ricas e detalhadas sobre o lugar. Esses participantes foram denominados participantes X e Y, e suas contribuições forneceram um olhar mais aprofundado sobre as transformações vividas pelo bairro. A pesquisa limitou-se aos pontos do bairro com mais moradores antigos. O questionário foi dividido em 3 partes: localização, relação social com o bairro e geração de renda.

Seguido da *Análise de Dados* obtidos com a aplicação dos questionários e por fim, as *Considerações Finais* destacam os principais achados da pesquisa e apontam os principais implicações da expansão urbana no bairro Registro.

2 REVISÃO DA LITERATURA

Este trabalho analisa os efeitos da expansão urbana provocada pelo avanço de empreendimentos imobiliários em áreas rurais de Feira de Santana, com foco no bairro Registro, que passou por uma transição de rural pertencente ao distrito de Jaíba para transformação em bairro pela expansão urbana do município de Feira de Santana a partir da Lei nº 075, de junho de 2013. Busca-se compreender como as ações da gestão pública municipal influenciaram esse processo, transformando o lugar não apenas em termos espaciais, mas também sociais, ao afetar diretamente

³ Dados do Censo Demográfico de 2010, quando a área que corresponde atualmente ao bairro Registro contava com 855 habitantes, conforme o setor censitário 291080005110072. A escolha desse dado se justifica pela sua proximidade temporal com a implementação da Lei nº 075/2013 e por ser a única informação censitária disponível com identificação aproximada do bairro.

a vida dos moradores antigos, suas formas de trabalho e convivência.

A pesquisa parte do princípio de que as decisões tomadas no território, ou seja, no âmbito municipal, moldam as configurações territoriais de Feira de Santana e geram transformações locais, especialmente em áreas afastadas do centro urbano, como a rural. Tais decisões, frequentemente, resultam de articulações entre o poder público municipal e setores com elevado poder de influência, especialmente o setor imobiliário, cuja atuação se orienta pelo capital financeiro e desconsidera os impactos da expansão urbana sobre as populações que já habitavam esses lugares escolhidos para integrar a nova configuração urbana.

A expansão urbana, impulsionada pela legislação e especulação imobiliária no período de 2013 à 2024, tem alterado profundamente a paisagem local, influenciando a qualidade de vida e a situação econômica dos moradores antigos. A análise se direciona para as consequências sociais e econômicas dessas mudanças, evidenciando o impacto da construção de novos empreendimentos e a reconfiguração do rural para o urbano.

Para compreender como as práticas de gestão pública reconfiguraram o bairro Registro, este estudo adota a análise na escala do local/lugar, entendendo que o território corresponde ao município de Feira de Santana. A escolha metodológica de observar o bairro enquanto lugar se justifica pelo reconhecimento de que decisões tomadas no âmbito territorial ou seja por meio de planos diretores, leis de uso e ocupação do solo e legislação de novos zoneamentos que se desdobram e materializam nos bairros, influenciando diretamente a ocupação, o uso do solo e a dinâmica social do lugar. O presente estudo se baseará na Lei nº 075 de julho de 2013 que amplia os limites urbanos do município sede de Feira de Santana.

Nesse sentido, as ações do poder público em nível municipal como a lei nº 075/2013 refletem na escala local ao definirem, por exemplo, áreas de expansão urbana, permissões de uso do solo e investimentos em infraestrutura. Tais decisões não ocorrem de forma neutra, mas carregam interesses e relações de poder que impactam os moradores antigos do lugar, os quais, muitas vezes, não participam dos processos decisórios.

Como destaca Castro (2013, pg. 15-16), a geografia política se estrutura na relação entre a política — enquanto expressão e modo de controle dos conflitos sociais — e o território — entendido como base material e simbólica da sociedade. Essa perspectiva permite compreender como os conflitos e interesses que se

manifestam nas relações sociais se territorializam, dando forma a disputas concretas pelo uso, controle e apropriação do espaço. É nesse contexto que se insere a análise aqui proposta, que busca evidenciar como a atuação do Estado, na escala territorial municipal, tem contribuído para a reconfiguração local, afetando não apenas sua paisagem física, mas também as dinâmicas sociais e econômicas do bairro Registro. A parceria com o setor imobiliário, por exemplo, revela como o poder público opera ativamente na indução de um modelo de expansão urbana que favorece determinados grupos econômicos em detrimento da permanência, valorização e inclusão dos moradores antigos, materializando, assim, disputas de interesse que estão no cerne da produção desigual do território.

Assim, este trabalho busca compreender como decisões tomadas no território influenciam e moldam o lugar, revelando a importância de se analisar os impactos dessas decisões a partir da escala local e da experiência concreta dos sujeitos que habitam esses locais.

A implantação de infraestrutura e o direcionamento das decisões municipais moldam o território e influenciam diretamente a vida dos moradores antigos. Assim, o bairro se torna um exemplo de como as decisões políticas como leis, normas e decretos, muitas vezes impulsionadas pela colaboração com o setor privado, reconfiguram o espaço reforçando as desigualdades sociais e econômicas e impondo mudanças significativas na paisagem e no cotidiano dos antigos moradores.

A análise das transformações no bairro Registro revela que as alterações causadas pela expansão urbana realizadas pelo poder público local, com a lei nº075/2013, podem gerar resultados que vão além da exclusão social. Essas mudanças podem, como consequência, acarretar uma série de efeitos negativos, entre elas a desigualdade socioeconômica.

De acordo com Carlos (1992, pg. 41), o processo de expansão urbana muitas vezes favorecem grupos de maior renda, criando o que ela chama de “zonas privilegiadas”. Essa teoria pode ser observada no bairro Registro, onde as mudanças no uso do solo, impulsionadas pela gestão pública, favorecem a concentração de classes mais altas em novos empreendimentos.

No bairro, a transformação com a expansão urbana e a construção de condomínios fechados atraíram moradores de classes mais altas. Com isso, parte da população original chamados neste trabalho de moradores antigos, especialmente

aqueles que vivem próximos aos condomínios, e recebem melhorias pontuais na infraestrutura, enquanto a maior parte do bairro ainda enfrenta desafios significativos como ausência de uma infraestrutura básica.

Para Macário (2016, pg. 1), “A expansão dos condomínios e loteamentos fechados pelos espaços urbanos das cidades, só se torna possível, pela estreita “parceria” entre aqueles que os produzem e o Estado.” Nesse caso o Estado está citado neste trabalho como poder público local. Assim, as intervenções do poder público local, como o financiamento imobiliário, a melhoria da infraestrutura urbana e a regulação do uso e ocupação do solo, facilitam a ação dos agentes imobiliários. Isso, por sua vez, favorece a geração de lucros e contribui para a expansão dos empreendimentos de maneira acelerada.

Castro (2013, pg. 135) define o município como um território político por excelência, com grande autonomia, sendo responsável pela gestão das questões sociais e administrativas dentro de sua jurisdição. Essa autonomia permite ao município gerenciar seu território de acordo com suas necessidades e demandas. Incluir as problemáticas dessas situações

Em Feira de Santana, observa-se uma atuação do poder público fortemente influenciada pelo setor imobiliário, o que tem resultado no aumento de condomínios residenciais em locais anteriormente classificados como rurais. Um exemplo evidente é o bairro Registro, cuja transformação reflete a parceria entre a especulação imobiliária e o poder público local para viabilizar a expansão urbana em áreas mais periféricas e distantes do centro da cidade.

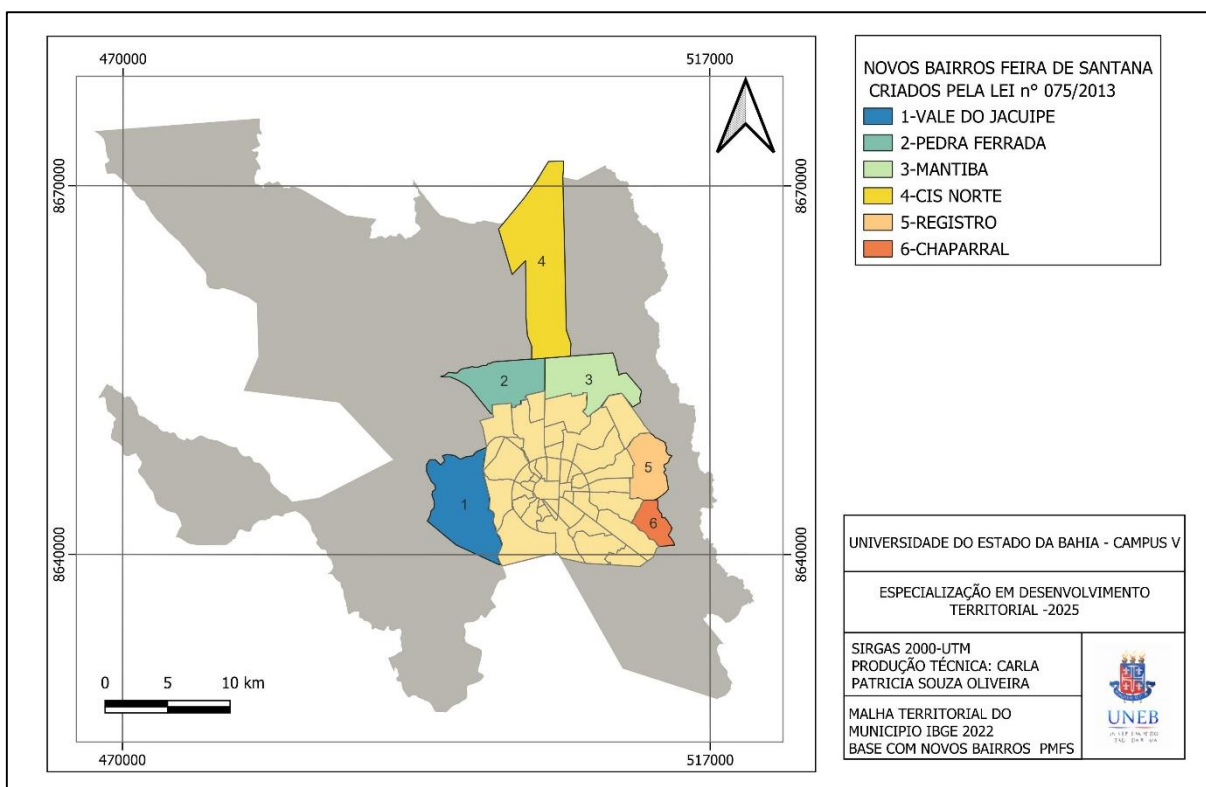
O processo resulta na hipervalorização de terras adquiridas por preços baixos e distantes da área urbana, mas que, após receberem melhorias de infraestrutura com o apoio do poder público, se tornam áreas valorizadas. A discursão de Macário (2016) se aplica aqui, pois reforça a ideia de que o Estado favorece essa valorização de áreas, o que se observa em Feira de Santana com a expansão imobiliária em áreas rurais.

A expansão para as áreas rurais ao redor da mancha urbana tem sido tratada como uma estratégia de expansão urbana. Um exemplo disso é a criação da Lei nº 075 de 2013, que estabeleceu seis novos bairros em áreas consideradas rurais, justificando essa expansão pela demanda crescente por espaços urbanos. Esse ponto será explorado na próxima seção, que aborda o bairro Registro.

3 BAIRRO REGISTRO

Em 20 de junho de 2013, por meio da Lei Complementar nº 075/2013, foi aprovada em regime de urgência pela Câmara Municipal a ampliação do perímetro urbano do município de Feira de Santana. Essa legislação impactou diretamente na redução das áreas pertencentes aos distritos de: Governador João Durval Carneiro, Humildes, Jaíba, Jaguará, Maria Quitéria, Matinha e Tiquarucu. A Lei delimitou também seis novos bairros incorporando-os ao distrito sede do município de Feira de Santana, são eles: Vale do Jacuípe, Pedra Ferrada, Mantiba, CIS Norte, Chaparral e Registro. Entre eles o bairro Registro, objeto desta pesquisa, impactou diretamente na redução e na reconfiguração da área do distrito de Jaíba, ao qual o lugar pertencia antes da transformação de rural, para urbano. Para ilustrar esse processo, a Mapa 1 mostra o mapa com a nova configuração de área urbana com os seis novos bairros.

Mapa 1 - Mapa de novos bairros no município de Feira de Santana

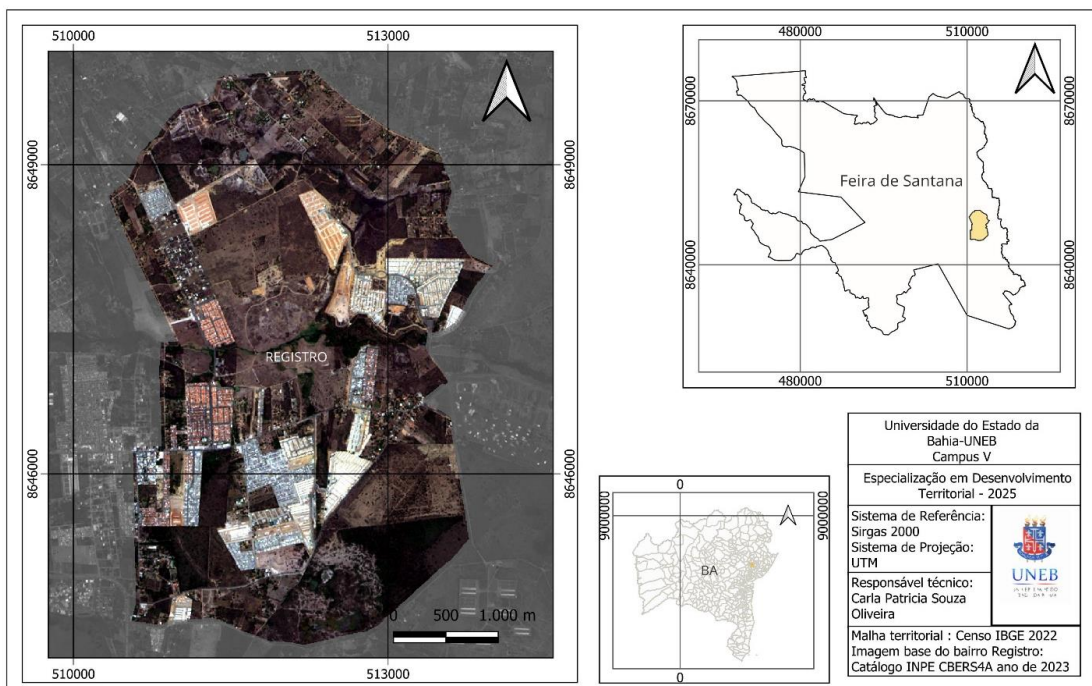


Fonte: Elaboração da Autora

Assim, tornou-se necessário compreender quais os motivos que influenciaram na ampliação do perímetro urbano no município. Souza (2016, pg. 148-162), a partir

das entrevistas com pessoas ligadas a secretarias ou instituições governamentais, confirma que o setor imobiliário teve influência na criação da Lei de expansão do perímetro urbano. Os dados das entrevistas evidenciam que o setor imobiliário foi um dos principais responsáveis pela pressão para a alteração dos limites urbanos em prol da valorização de terras rurais para a construção de novos empreendimentos. Isso indica que, ao expandir o perímetro urbano, o setor visava aumentar o mercado imobiliário com a construção de condomínios e empreendimentos, aproveitando melhor o espaço disponível e ampliando seus lucros. Dessa forma, a legislação foi formulada de maneira a atender, em grande parte, aos interesses do mercado imobiliário. O bairro Registro é um exemplo das mudanças causadas pela criação da Lei, tanto na sua população quanto na forma como é ocupado (Mapa 2).

Mapa 2 - Mapa de localização do bairro Registro



Fonte: Elaboração da Autora

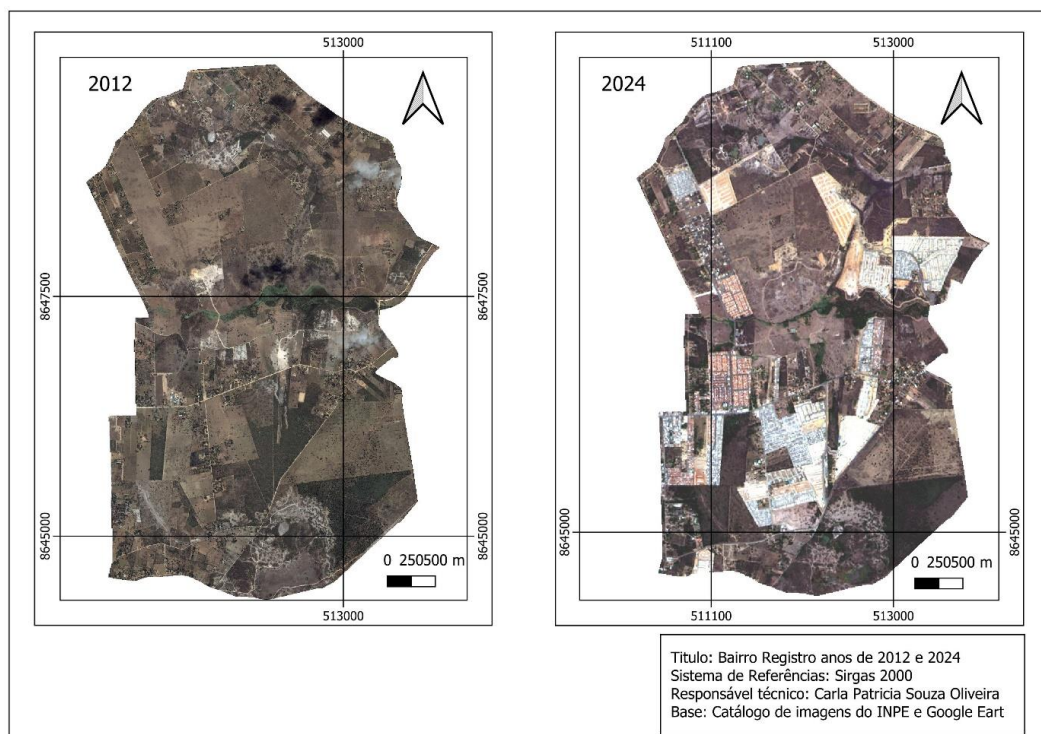
O bairro está situado a aproximadamente 3,4 km da Avenida Eduardo Fróes da Mota (Anel de Contorno), tendo como um dos principais acessos a Avenida Artêmia Pires. Com uma área total de cerca de 14 km², o bairro faz limite com o bairro Sim, marcado pela construção de condomínios fechados. Apesar das transformações urbanas em curso, o bairro Registro ainda preserva algumas de suas características rurais, como pastagens e áreas abertas. No entanto, observa-se na Figura 2 a

presença de empreendimentos residenciais, evidenciando o avanço da expansão urbana por meio da construção de condomínios e empreendimentos.

De acordo com o censo demográfico de 2010 o bairro tinha 855 moradores, Já nos do censo de 2022 a população do bairro cresceu, chegando a 13.993 pessoas, mostrando o aumento significativo no número de habitantes. Isso representa um aumento de aproximadamente 1.537% no período, evidenciando um crescimento populacional acelerado e significativo. Em relação à forma de moradia, a maioria dos habitantes do bairro vive atualmente em vilas, apartamentos e condomínios. Segundo o IBGE (2022), 11.725 moradores (84%) residem nesses tipos de moradia, enquanto 2.268 moradores (16%) vivem em casas. As casas podem pertencer tanto a moradores antigos que permaneceram no bairro quanto a novos residentes que optaram por adquirir imóveis de construtoras. As construtoras, por sua vez, oferecem casas padronizadas para aqueles que preferem não morar em condomínios fechados.

O bairro vem experimentando um aumento rápido na ocupação, especialmente depois da aprovação da Lei Complementar nº 075/2013, como podemos comprovar na Figura 3, a lei facilitou a construção de novos condomínios, contando atualmente 41 condomínios contruidos no perímetro do bairro. No Mapa 3 podemos perceber a mudança no local.

Mapa 3 - Bairro Registro em 2012 e 2024



No Mapa 3 podemos comprovar a influência do setor imobiliário através da construção dos condomínios residenciais. Na primeira imagem referente ao ano de 2012 antes da aprovação da Lei nº 075/2013 revela uma paisagem predominantemente rural, marcada por campos, pastagens e poucos vestígios de vegetação nativa. Já na imagem de 2024, observa-se uma mudança significativa na ocupação do solo, com a presença consolidada de diversos empreendimentos residenciais. A expansão urbana, impulsionada pelo mercado imobiliário, transformou a configuração do lugar, reduzindo os espaços naturais e rurais e intensificando as características urbanas.

As figuras 1,2,3,4,5,6,7,8,9 e 10, retiradas do Google Maps, e do trabalho de campo realizado pela autora, capturam as mudanças nas avenidas criadas durante a expansão do bairro, evidenciando a transição do espaço rural para o urbano. Dentre elas a rua Corredor dos Araçás, a Avenida Artêmia Pires e a Avenida Antonio Ribeiro Marques. A construção de novas infraestruturas, como as avenidas, desempenha um papel crucial na reconfiguração da paisagem e no acesso ao lugar. A leitura das imagens é fundamental para percepção do reflexo da expansão urbana na nova configuração da paisagem do bairro e na vida de seus moradores, permitindo uma avaliação detalhada das modificações ocorridas ao longo do tempo.

Figura 1 - Corredor dos Araçás em 2011



Fonte: Google Maps, 2025.

Figura 2- Corredor dos Araçás em 2025



Fonte: Trabalho de campo, 2025.

Na Figura 1 a paisagem é de um local com características rurais, com estrada de chão, cercas e predomínio de vegetação baixa aparentemente para pasto. Na Figura 2, a entrada da rua Corredor dos Araçás foi pavimentada em 2017, e os dois terrenos passaram a ser murados: um para a construção de uma quadra de esportes

particular Arena Asa Branca e o outro para a edificação de casas padronizadas para venda. Essa avenida desempenha um papel crucial para o bairro, pois é a via limítrofe entre os bairros Registro e Sim, conectando a Avenida Nóide Cerqueira à Artêmia Pires, sendo usada como uma das vias principais de entrada e saída tanto para o bairro Sim quanto para o bairro Registro. Ao longo da via, também foram construídos condomínios de alto padrão como o Seletto e o Acqua Mater.

As Figuras 3, 4, 5 e 6 mostram a Avenida Artêmia Pires, próximo à Comunidade São Francisco de Assis, e destacam a importância dessa via que divide o bairro Registro em duas partes. Nas imagens 3 e 4, é possível observar a divisa da comunidade com os prédios construídos do condomínio Flórida Joy and Fun, que implicam na privacidade dos moradores antigos que residem próximos ao condomínio.

Figura 3 - Avenida Artêmia Pires, início da Comunidade São Francisco em 2011



Fonte: Google Maps, 2025.

Figura 4- Avenida Artêmia Pires Condomínio Flórida 2025



Fonte: Trabalho de campo, 2025.

Na Figura 3 percebemos uma vegetação baixa provavelmente para pasto, a divisa entre uma casa da Comunidade São Francisco de Assis e as terras em sua lateral é uma cerca feita com madeira, o local possuía também algumas árvores. A mudança é visível quando olhamos para Figura 4 local onde foi construído o condomínio Florida, temos uma paisagem marcada pela pavimentação e algumas árvores plantadas no jardim a frente do condomínio e prédios ao fundo. Nas Figuras 5 e 6, do outro lado da mesma avenida também percebemos a transformação do lugar.

Figura 5 - Avenida Artêmia Pires, próximo à Comunidade São Francisco em 2011



Fonte: Google Maps, 2025.

Figura 6 - Avenida Artêmia Pires Condomínio Arbor 2025



Fonte: Trabalho de campo, 2025.

Na Figura 5 temos uma paisagem rural com árvores baixas, cerca e vegetação rasteira, contrastando com a Figura 6 da avenida pavimentada e o muro branco do condomínio Arbor evidente. Na Figura 7 conseguimos ver a estrada de chão que leva a entrada da Fazenda Registro que foi vendida para a construção dos empreendimentos Jardim Brasil, do lado esquerdo da Figura 8 localiza-se ali a Lagoa de Berreca, uma área legalmente reconhecida como de proteção ambiental. No entanto, os limites mínimos de distanciamento para construções ao seu redor não foram respeitados, sendo essas intervenções autorizadas pela própria prefeitura. Na Figura 8 Percebemos a pavimentação da via que recebeu o nome de Avenida Antônio Ribeiro Marques o nome da Avenida homenageia Antônio Ribeiro Marques, avô do diretor administrativo da empresa L. Marquezzo Construções e Empreendimentos.

Figura 7 – Entrada da Fazenda Registro em 2011



Fonte: Google Maps, 2025.

Figura 8 - Avenida Antônio Ribeiro Marques, entrada do Jardim Brasil



Fonte: Trabalho de campo, 2025

Na Figura 8 podemos ver ao fundo o monumento que marca a entrada aos empreendimentos do Jardim Brasil que no seu projeto prevê a construção de 14 condomínios residenciais, de prédios e casas além de locais para comércio. Hoje o local possui construídos 6 condomínios residenciais de casas com média de 300 unidades por condomínio. E por fim as Figuras 9 e 10 que mostram uma visão de cima dos Empreendimentos Jardim Brasil.

Figura 9 - Empreendimentos Jardim Brasil antes dos condomínios



Fonte: Instagram L Marquezzo, 2025.

Figura 10 - Empreendimentos Jardim Brasil após os condomínios



Fonte: Instagram L Marquezzo, 2025.

A antiga Fazenda Registro, apresentada na Figura 9, encontra-se em processo de terraplanagem para a construção do Complexo de Condomínios Jardim Brasil. Já na Figura 10, observa-se o cenário pós-construção, com os primeiros condomínios do empreendimento já finalizados.

As figuras mostram como o bairro Registro mudou nos últimos anos. Antes era um local com características rurais, com chácaras e vegetação baixa ou rasteira. Com o tempo, especialmente depois da criação da lei 075/2013 possibilitou a implantação empreendimentos, o lugar foi sendo ocupado por condomínios e avenidas. Essas construções mudaram não somente a paisagem mas também a forma como as pessoas vivem no lugar. No tópico a seguir poderemos ter uma visão mais detalhada das implicações socioeconômicas sofridas pelos moradores antigos.

3.1 MUDANÇAS ECONÔMICAS, SOCIAIS E NA GERAÇÃO DE RENDA: UM OLHAR DOS MORADORES ANTIGOS SOBRE O BAIRRO

Para compreender como os moradores do bairro Registro percebem as mudanças dos últimos dez anos, foi aplicado um questionário aos moradores antigos que viviam no lugar antes da expansão urbana. O objetivo foi identificar os principais reflexos da transformação urbana ocorrida entre 2013 ano da aprovação da Lei nº 075/2013 e 2024. O resultado revelou as percepções dos moradores antigos que, apesar das mudanças, permanecem no lugar, destacando os reflexos dessas transformações no seu cotidiano.

a) Localização

Na primeira etapa, foram realizadas três perguntas. A primeira foi sobre o período de residência no bairro; 37 dos participantes eram moradores que residiam desde a infância ou haviam saído no passado e retornado. A média de idade dos participantes foi de 45 anos, com o mais velho tendo 70 anos e o mais jovem 22 anos. A segunda pergunta foi sobre a existência de parentes que morassem no bairro e os 37 dos participantes afirmaram ter familiares na área. A terceira pergunta se referiu ao nome da localidade antes de ser transformada em bairro e 35 dos participantes sabiam o nome original da localidade, enquanto 2 não sabiam. A quarta pergunta foi sobre o conhecimento dos participantes sobre a criação da localidade e o responsável pela criação e 26 não sabiam como a localidade havia sido criada e 11 sabiam do criador, ou pelo menos da história da localidade.

Exemplo de relato do morador X sobre a criação da comunidade São Francisco de Assis:

Um rapaz da comunidade gostava de rezar e chamou a atenção dos padres capuchinhos, que o levaram para estudar e ele se ordenou padre. A partir daí, com o apoio da Igreja dos Capuchinhos, foi construído um espaço onde eram realizadas missas, alfabetização e reuniões da comunidade. Depois de alguns anos, foi construída a Paróquia São Francisco de Assis, que recebeu esse nome em homenagem à história de vida do Santo. E assim, a comunidade passou a se chamar Comunidade São Francisco de Assis. (Relato de um morador da Comunidade São Francisco de Assis, trabalho de campo, 2025).

As respostas ao questionário sobre o tópico de localização revelam que a maioria dos participantes reside no lugar há mais de 10 anos ou nasceu no local. Os

dados também indicam a presença de laços familiares próximos, com parentes morando nas imediações, o que contribui para o fortalecimento dos vínculos e reforça o desejo de permanência nesse lugar. Além disso, mais da metade dos participantes demonstrou conhecer a história do local onde vive, sendo que alguns chegaram a narrar essas memórias, como fez o “participante X” na descrição apresentada anteriormente.

b) Relação social com o Bairro

Na segunda parte do questionário, foram realizadas 4 perguntas sobre a relação dos moradores com o bairro. A primeira pergunta foi sobre a opinião dos moradores quanto à transformação causadas pela expansão urbana e 34 dos participantes afirmaram ter gostado da transformação. Entre as justificativas, destacaram a pavimentação, a valorização do bairro e a melhoria no transporte público. Apenas 3 dos moradores não gostaram da mudança, justificando que a mudança para bairro trouxe mudanças nos impostos como o IPTU casando prejuízos.

Embora na pesquisa optou-se por selecionar apenas dois participantes, X e Y, para ampliar as respostas, essa questão se mostrou fundamental para entender melhor os reflexos das mudanças e a percepção da população. Apesar da maioria se mostrar favorável às transformações, muitas respostas vieram acompanhadas de um “mas”, destacando aspectos negativos como a mobilidade prejudicada devido à estrutura da avenida principal e à quantidade de carros, o aumento da violência como furtos, assaltos e a necessidade de instalação de grades de segurança nas casas, o barulho, a falta de privacidade, a remoção de árvores para a construção de condomínios.

O isolamento social também foi citado por participantes como uma mudança significativa no lugar. Como exemplo, destacam-se as rezas que antes ocorriam à noite e permitiam que os moradores circulassem sem preocupações. Atualmente, essas práticas tornaram-se menos frequentes, devido ao medo de assaltos, por conta do aumento da circulação de pessoas os moradores antigos se sentem inseguros e pelas mudanças nas características do bairro, que antes era considerado mais tranquilo, as pessoas se conheciam e a maioria que morava era parente, não tinha um fluxo de automóveis como hoje. Esse cenário contribuiu para a perda gradual da convivência comunitária e dos encontros coletivos.

Além dos aspectos supramencionados, uma situação de racismo por cor de pele foi mencionada por moradores da localidade do Bom Sucesso, situada dentro do bairro Registro. Eles relataram que a rua onde residem, ainda sem nome oficial, recebeu a sugestão discriminatória de ser chamada de “Corredor dos Macacos”. Os residentes perceberam a nomeação ao utilizarem carros de aplicativo. A identificação pôde ser confirmada por meio de imagens do Google Maps (Figura 11).

Figura 11 - Comprovação do nome do corredor



Fonte: Google Maps, 2025.

Na Figura 14 é possível ver a proximidade do “Corredor dos Macacos” com os condomínios construídos dos empreendimentos Jardim Brasil e o contraste entre os moradores antigos localizados ao norte da figura e o padrão de construções de condomínios. Mesmo com essas ressalvas, a maioria dos moradores se declarou favorável à expansão urbana, justificando essa posição pela chegada de infraestrutura urbana à localidade.

A segunda pergunta investigou se o morador se mudaria caso tivesse a oportunidade. A maioria expressiva, 35 dos participantes, afirmou que não deixaria o local, destacando que o bairro é tranquilo e que muitos residem ali antes de 2013, por terem nascido na localidade ou possuírem familiares próximos. Apenas 2 consideraram a possibilidade de se mudar, mencionando o desejo de viver no sertão entendido, segundo o próprio participante, como uma região mais interiorana da Bahia, marcada pela cultura tradicional da “pega de boi”. A terceira pergunta, se o morador já havia recebido proposta para vender seu imóvel ou terras 18 dos

participantes alegaram nunca terem recebido propostas; doze moradores, que receberam propostas para vender suas terras para a construção de condomínios, afirmaram que não venderiam; os outros 17 afirmaram que venderiam toda ou parte de suas terras para se mudar para áreas mais afastadas da do espaço urbano.

A quarta pergunta abordou sobre a consulta aos moradores para a construção dos condomínios e 37 dos participantes afirmaram que não foram consultados, Alguns moradores souberam da construção por meio de boatos, e apenas três relataram ter sido comunicados para a realização de vistorias em suas residências, um procedimento utilizado para registrar as condições estruturais das casas antes do início das obras, a fim de identificar possíveis danos causados durante a execução do projeto, mas deixaram claro que não foram consultados quanto a opinião de serem a favor ou contra a construção.

Figura 12 – Casa de morador e proximidade dos prédios do condomínio Flórida.



Fonte: Trabalho de campo, 2025.

Figura 13 - Falta de calçada na Estrada Velha de Jaíba para os moradores.



Fonte: Trabalho de campo, 2025.

Diante das respostas obtidas, foi possível comprovar algumas informações por meio de imagens, como, por exemplo, a proximidade entre as casas da Comunidade São Francisco de Assis e os prédios do Condomínio Flórida (Figura 12). A construção do empreendimento impossibilitou a passagem dos moradores pelo antigo caminho que ficava na área atualmente ocupada pelo condomínio. Como resultado, houve um aumento no deslocamento dos moradores dessa parte dos moradores, que passaram a precisar dar uma volta pela Estrada Velha de Jaíba, uma via muito movimentada e com circulação de veículos. Na Estrada, a calçada é de terra, e os próprios moradores

que utilizam a via, se encarregam de retirar o mato que cresce constantemente (Figura 13). Além disso, há uma maior incidência de assaltos devido ao tráfego intenso na localidade.

A última pergunta sobre os sentimentos dos moradores em relação às mudanças ocorridas. Quando interrogados sobre sentir saudade de como o bairro era antes da construção dos condomínios, 12 dos moradores alegaram não ter saudades, enquanto 25 afirmaram sentir falta da tranquilidade do bairro. Um morador (Y) justificou a saudade pela menor circulação de carros, a possibilidade de criar animais soltos sem risco de acidentes e pela natureza com árvores e frutos que antes estavam presentes e hoje foram arrancadas.

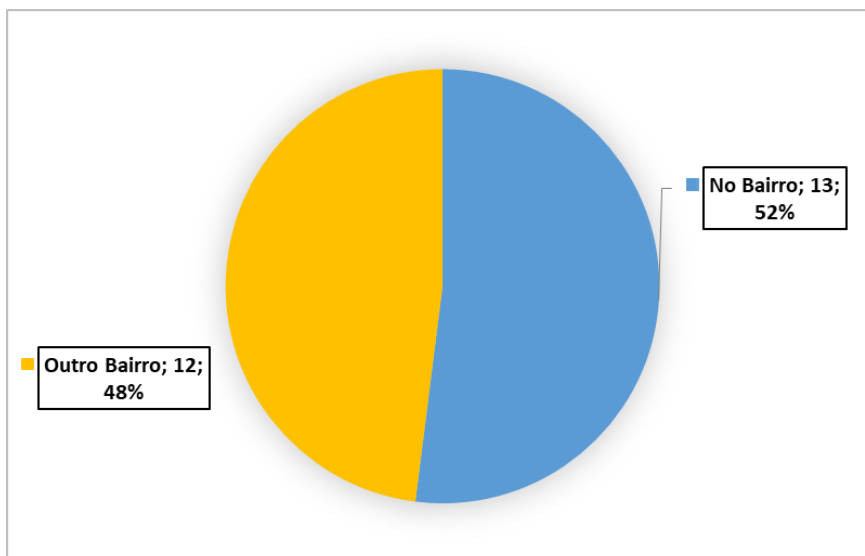
Esses dados indicam que, embora a expansão urbana tenha trazido infraestrutura e valorização ao local segundo os próprios participantes, também provocou transformações que implicaram diretamente o modo de vida dos moradores antigos. A saudade expressa por parte significativa dos participantes revela não apenas um apego às memórias e vivências anteriores, mas também uma crítica sutil à perda de elementos da convivência comunitária e das relações mais diretas com o ambiente natural, que antes caracterizavam o lugar. Essa dualidade de sentimentos evidencia a complexidade dos processos urbanos em locais que passam por mudanças aceleradas.

c) Geração de Renda

Quanto à pergunta sobre o local de trabalho se o morador trabalhava no próprio bairro ou em outro, 12 afirmaram trabalhar em outros bairros, enquanto 13 trabalham dentro do próprio bairro, foram utilizados somente dados de participantes que exercem atividades remuneradas que no total foram de 25 dos 37 participantes. Abaixo temos o Gráfico 1 que melhor explica esse tópico.

No Gráfico 1 observa-se um número de 13 moradores que trabalham dentro do bairro e de 12 moradores que exercem suas funções fora do bairro sugerindo que muitos dependem de deslocamentos diários para exercer suas atividades em outras partes da cidade. Esse dado pode evidenciar uma carência de oportunidades de emprego local ou reforçar a vocação residencial do bairro em relação ao centro urbano.

Gráfico 1- Local de trabalho

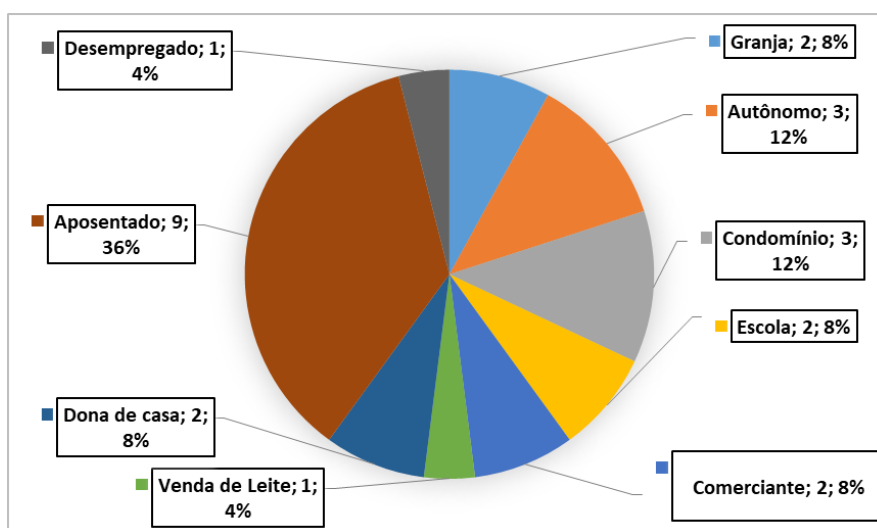


Fonte: Elaboração da Autora

Legenda: Quantidade de moradores que trabalham no bairro Registro e fora dele

Sobre a Renda dos moradores do bairro Registro, a pergunta "Você trabalha em quê?" revelou que existe uma quantidade variada de atividades, como comércio, trabalhos autônomos, pecuária e granjas de aves nas proximidades, além dos que não exercem função remunerada como donas de casa e aposentados. Conforme demonstrado no Gráfico 2.

Gráfico 2 - Atividades exercidas pelos moradores antigos dentro do bairro



Fonte: Elaboração da Autora

Legenda: Gráfico com as atividades desenvolvidas pelos moradores para obtenção de renda

O gráfico 2 acima revela a diversidade de atividades entre os moradores antigos do bairro Registro. A categoria predominante é a de aposentados, totalizando 9 participantes, o que pode indicar uma presença significativa de população idosa ou de longa permanência no lugar. Esse grupo costuma ter vínculos históricos com o local, sendo fonte importante de memória coletiva e relatos sobre transformações ocorridas no bairro ao longo do tempo

Os dados apontam também para a presença de usos mistos do solo, combinando residências com funções produtivas e educacionais locais, atividades que já existiam antes do processo de criação do bairro como trabalhar na granja (2) e exercer funções na escola (2), o que revelam a continuidade de práticas já exercidas pelos moradores. Destacam-se ainda os comerciantes locais 3, entre os quais um trabalha com gado e realiza a venda do leite diretamente na comunidade, os outros possuem padaria e bar, evidenciando redes econômicas de base local. A presença de 3 trabalhadores em condomínios também é significativa, suscitando reflexões sobre os tipos de cargos ocupados funções voltadas ao trabalho doméstico e de ajudante de obras, o que revela a inserção desigual dos moradores antigos nessa nova configuração de bairro, marcado pela expansão imobiliária.

Já 1 morador desempregado e duas donas de casa representam uma parcela da população que, embora não esteja formalmente inserida no mercado de trabalho, exerce papel ativo na reprodução social do lugar. Seja por meio do cuidado com os lares, com a família ou por sua participação em redes de vizinhança e solidariedade.

3.2 ANALISE DE DADOS

Torna-se evidente que os moradores possuem percepções ambivalentes sobre essas transformações. Houve, de fato, uma mudança importante no que diz respeito à acessibilidade, beneficiando parte da população. No entanto, esses avanços foram acompanhados por desafios significativos, como relatado aumento da violência, com assaltos frequentes e perda de privacidade.

A partir da análise das respostas obtidas nos questionários, juntamente com a observação da infraestrutura urbana existente, percebe-se que, apesar das melhorias visíveis em alguns aspectos, como a pavimentação de ruas, ampliação do acesso a serviços públicos e melhorias no transporte, esses avanços ocorreram predominantemente nas áreas próximas aos condomínios. Enquanto esses locais

receberam investimentos, outros locais como a Estrada do Registro, Estrada do Bom Sucesso que ficam nas proximidades dos empreendimentos Jardim Brasil, as ruas próximas a Avenida Artêmia Pires como a rua São João, o corredor Irmãos de Venus e o Corredor Sit. Senhor do Bonfim continuam carentes de infraestrutura básica, como calçadas, pontos de ônibus cobertos e pavimentação.

Os dados sobre a renda mostram como a expansão urbana tem mudado a rotina dos moradores antigos do bairro Registro. Muitos ainda vivem como antes, sendo aposentados, pequenos comerciantes ou trabalhando em atividades antigas do bairro, como nas granjas e chácaras. Isso mostra que parte dos costumes e modos de vida antigos ainda resistem.

Por outro lado, há moradores que agora trabalham fora do bairro ou dentro dos novos condomínios, em funções como ajudantes de obras ou serviços domésticos. Isso mostra que a chegada dos empreendimentos imobiliários trouxe novas formas de ocupação e de trabalho, mas nem sempre incluiu os moradores antigos em condições de igualdade. Assim, o bairro Registro passa por mudanças importantes: ao mesmo tempo em que mantém traços do passado, também enfrenta transformações. Essa mistura entre o antigo e o novo revela como o bairro está sendo reconfigurado, nem sempre de forma justa ou equilibrada para quem já morava ali, como fica claro na falta de privacidade relatado por moradores próximo ao condomínio Flórida, ou a falta de calçadas para os pedestres.

Outro ponto relevante nas respostas dos questionários é que a maioria dos moradores antigos não foi consultada ou envolvida nas decisões relacionadas ao uso do solo, à construção de novos empreendimentos imobiliários e até mesmo à escolha do nome das ruas. Um exemplo claro disso é o caso da rua "Corredor dos Macacos", conforme ilustrado na página 18, onde os moradores tomaram conhecimento do nome da rua através de um carro de aplicativo. Esse episódio não só evidencia a falta de envolvimento dos moradores antigos nas decisões urbanísticas, como também expõe o racismo por cor de pele enfrentado pelos moradores, que ainda não conseguiram até a finalização desta pesquisa alterar o nome da rua. Esse cenário revela a total exclusão da população local no processo de transformação do bairro.

Os pontos citados aqui podem ser mitigados com iniciativas podem ser viabilizadas por meio de uma colaboração entre a prefeitura e as construtoras, garantindo que a expansão urbana beneficie toda a população, e não apenas grupos

específicos. Além disso, é imprescindível assegurar a participação ativa da comunidade nas decisões sobre o bairro.

Como exemplo de iniciativa de parceria entre condomínios e moradores antigos, destaca-se a ação pontual ocorrida em 2013, quando a Associação Bairro Sustentável, criada pela empresa Damha Urbanizadora, responsável por um dos primeiros empreendimentos da região, promoveu melhorias na Comunidade São Francisco de Assis. Na ocasião, foram realizadas obras de requalificação em áreas comuns e na escola local, com a construtora fornecendo parte do material e os moradores organizando um mutirão para executar as melhorias. No entanto, segundo relatos da própria comunidade, nenhuma ação semelhante foi realizada nos anos seguintes, seja para manutenção das melhorias, seja por parte de outros condomínios implantados no bairro. Vale destacar que, embora a iniciativa tenha tido impacto positivo inicial, o custo envolvido foi modesto frente aos altos lucros obtidos com a venda dos lotes do condomínio, o que reforça o caráter limitado e estratégico da ação. Esse exemplo evidencia que é possível estabelecer parcerias entre os condomínios e os moradores antigos, promovendo melhorias que beneficiem todos os moradores, desde que haja compromisso contínuo e não apenas ações isoladas de cunho compensatório.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da expansão urbana entre 2013 e 2024, a partir da transformação do local anteriormente pertencente ao distrito de Jaíba em um novo bairro da cidade, evidencia como as decisões da gestão pública influenciaram diretamente as mudanças vivenciadas pelos moradores antigos. A aprovação da Lei Complementar nº 075/2013, sem promover debate público efetivo, exemplifica a condução de um processo de planejamento urbano marcado pela exclusão da população diretamente afetada.

No campo social, os efeitos mais perceptíveis foram as mudanças no modo de vida dos antigos moradores, antes habituados a práticas rurais e formas de convivência próprias de um contexto mais comunitário. A chegada dos condomínios fechados, alterou a dinâmica das relações sociais locais. Tal contradição se evidenciou nas respostas dos questionários, em que os participantes disseram ter gostado das mudanças, mas imediatamente associaram suas respostas a perdas

ligadas às relações interpessoais, à confiança entre vizinhos e à rotina antes vivida. Isso gerou uma tensão na relação com o lugar, agora marcado por novas dinâmicas urbanas e por um sentimento de afastamento da identidade construída historicamente com o lugar.

Do ponto de vista econômico, os reflexos da expansão urbana no bairro Registro não se traduziram em melhorias significativas para os moradores antigos. Apesar das transformações estruturais e da valorização imobiliária decorrentes da chegada dos condomínios fechados, os dados coletados indicam que muitos desses moradores mantiveram suas ocupações anteriores, ligadas à pecuária, ao pequeno comércio ou a atividades informais. Observa-se que alguns passaram a trabalhar nos próprios empreendimentos, atuando como domésticas e ajudantes de obras, o que evidencia uma inserção subordinada da mão de obra local ao mercado de trabalho urbano. No entanto, tais ocupações não representaram mudanças expressivas na geração de renda nem nas condições de vida desses moradores, permanecendo uma relação assimétrica entre os ganhos econômicos das construtoras e da arrecadação pública municipal, e o acesso efetivo da população local a esses recursos.

Em relação à paisagem, o território passou por alterações significativas. Elementos que antes compunham a configuração do local – como espaços abertos, usos ligados à pasto ou chácaras que foram gradualmente substituídos por loteamentos fechados, ruas asfaltadas e obras de infraestrutura urbana. Essa reconfiguração paisagística implicou também em impactos ambientais, como a ocupação de áreas próximas à lagoa, desconsiderando sua importância ecológica e histórica para os moradores.

Conclui-se que a atuação da gestão pública ao longo deste período, ao privilegiar um modelo de expansão urbana voltado para o mercado imobiliário e desvinculado da escuta dos moradores antigos, produziu um processo de transformação excludente. Os efeitos sociais, econômicos e paisagísticos observados no local revelam um modelo de planejamento urbano que ignora as particularidades do local e os saberes daqueles que o habitam, indicando a urgência de caminhos mais participativos e justos para pensar a cidade.

REFERÊNCIAS

CARLOS, A. F. A. **A cidade**. São Paulo: Contexto, 1992.

CASTRO, I. E. **Geografia e Política** – território, escalas de ação e instituições. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013.

FEIRA DE SANTANA. **Lei Complementar nº 075, de 20 de junho de 2013**. Fixa os limites interdistritais, amplia o perímetro urbano e delimita 06 (seis) novos bairros do distrito sede do município de Feira de Santana e dá outras providências. Disponível em: https://www.feiradesantana.ba.gov.br/leis/Leco20130075_1.pdf. Acesso em: 22 de maio de 2024.

FEIRA DE SANTANA. **Dispõe sobre o Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano e Territorial do Município de Feira de Santana - PDDU 2018 e dá outras providências**. Disponível em : <https://leismunicipais.com.br/plano-diretor-feira-de-santana-ba>. Acesso em: 25 de set de 2024

GRANDE BAHIA, Jornal. **Evento da Associação Bairro Sustentável comemora dia de São Francisco e fecha ciclo de melhorias para moradores da comunidade, em Feira de Santana**. 14 out. 2013. Disponível em: <https://jornalgrandebahia.com.br/2013/10/evento-da-associacao-bairro-sustentavel-comemora-dia-de-sao-francisco-de-assis-e-fecha-ciclo-de-melhorias-para-moradores-da-comunidade-em-feira-de-santana/>. Acesso em: 15 set. 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo 2010**. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/9662-censo-demografico-2010.html>. Acesso em: 22 de dez. de 2024.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo 2022**. Disponível em: <https://censo2022.ibge.gov.br/panorama/>. Acesso em: 22 de dez. De 2024.

MACÁRIO, R. M. de M. **A produção do espaço urbano em Feira de Santana: Uma análise a partir do processo de auto-segregação residencial**. 2016. Dissertação (Mestrado em Geografia) – Programa de Pós-graduação em Geografia, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2016.

SOUZA, D. A. de. **Conflitos de fronteira: produção do espaço em Feira de Santana – do rural ao urbano na Mantiba**. 2016. Dissertação (Mestrado Profissional em Planejamento Territorial) - Universidade Estadual de Feira de Santana, Feira de Santana, 2016.