



## CONDOMÍNIOS RURAIS: UM ESTUDO DE CASO DA RURBANIZAÇÃO EM VITÓRIA DA CONQUISTA – BA.

LEITE, PAS<sup>1</sup>; SCHEIBE, SM<sup>1</sup>; SILVA, NRV<sup>1</sup>; MATEUS, LF<sup>1</sup>; DAVID, IB; LIMA, LR<sup>2</sup>.  
[paulocontato03@outlook.com](mailto:paulocontato03@outlook.com)

### Resumo

O desenfreado crescimento urbano, a verticalização das cidades e a evidente diminuição da qualidade de vida vem fazendo com que cada vez mais, a população mais abastarda procure, em imóveis rurais, uma maior tranquilidade e qualidade de vida. Surge assim o conceito de rurbanismo, um processo de desenvolvimento socioeconômico que combina valores e estilos de vida rurais com urbanos. O presente estudo buscou analisar o processo de rurbanismos no entorno do município de Vitória da Conquista – Bahia por meio de entrevistas com 16 moradores de imóveis rurbanos. Evidenciaram-se características rurbanas, tais como empreendimentos com baixa densidade populacional, alta renda dos proprietários, fora do perímetro urbano e com baixa presença de equipamentos coletivos.

Palavras-chave: Rurbanização. Imóveis Rurbanos. Condomínios rurais.

### 1. Introdução

Com o desenfreado crescimento urbano, o aumento da densidade demográfica, verticalização das cidades e a evidente diminuição da qualidade de vida ocasionado pela poluição e falta de infraestrutura para tal crescimento, tem feito com que, cada vez mais, famílias procurem no rural uma maior tranquilidade e qualidade de vida.

Assim, com esta sobreposição do urbano e rural, surge o temo de rurbanismo, definido por Gilberto Freyre em seu livro “Rurbanização: que é?” Como um processo de desenvolvimento socioeconômico que combina valores e estilos de vida rurais com urbanos (FREIRE, 1982). Nesta perspectiva, o rural e o urbano perdem a dicotomia pre-estabelecida durante décadas, onde o urbano era ligado ao progresso e o rural ao obsoleto.

Surge assim o “novo rural” representado por uma paisagem não mais agrícola, mas sim dinâmica, composta por diversas outras atividades, como o surgimento de pesque-pague, hotéis fazendas, complexos hípicas, turismo rural (SILVA, 2002).

Observa-se que esse processo surge na contramão do êxodo rural, processo ocorrido de

forma mais intensificada entre as décadas de 1960 e 1990, onde as pessoas migravam do rural para o urbano em busca de melhores qualidades de vida. Desta forma, o rural perde o sinônimo de retrocesso e passa a ser associado à qualidade de vida e posição social.

O rurbanismo não é um processo recente, mas se intensificou últimos anos com a implementação de condomínios fechados que vendem esse estilo de vida mais rural, sem desapegar das benesses que as cidades proporcionam. Tais empreendimentos podem ser mais facilmente encontrados em cidades de médio porte, sendo habitados por famílias mais abastardas e com baixa densidade populacional, como evidenciado por Klafke e Ortigoza (2014).

Desta forma, o presente trabalho buscou analisar o processo de rurbanização através de condomínios residenciais fechados que propõem a tranquilidade de vida do espaço rural, sem prescindir das benéficas do urbano, no município de Vitória da Conquista, Bahia, bem como identificar quais os motivos de compra da população por esses empreendimentos.

## 2. Metodologia

A cidade de Vitória da Conquista está localizada no sudoeste baiano, sendo a terceira maior cidade do estado, com área territorial de 3.254,186km<sup>2</sup>, população de 370.879 habitantes e um PIB de R\$: 23.907,93 per capita (IBGE, 2022).

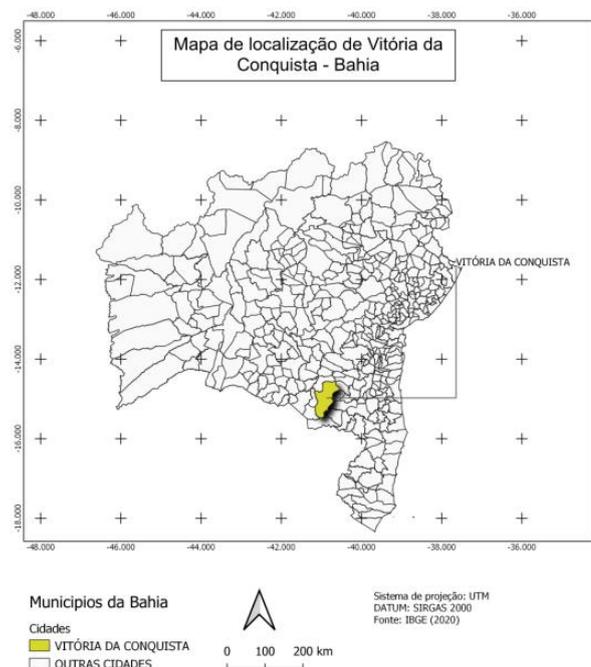


Imagem 01: Mapa de localização do município de Vitória da Conquista. Fonte: Autores, 2024.

O presente trabalho tem caráter descritivo e qualitativo, utilizando questionário estruturado, com o intuito de compreender o perfil socioeconômico e de interesse de moradores

de condomínios rurbanos no município. Foram disponibilizados questionários com 09 questões, por meio da plataforma Google Forms, para moradores 16 de condomínios rurbanos, com questões referentes às escolhas que os levaram a adquirir tais imóveis

### 3. Resultados e Discussão

A partir a dos questionários aplicados, conseguiu-se obter um conhecimento acerca do perfil socioeconômico e motivadores dos moradores desses empreendimentos. Tais resultados podem ser observados na tabela 01.

<b>Faixa etária dos moradores</b>			
20 a 30 anos	30 a 40 anos	40 a 50 anos	50 anos ou mais
2	5	7	2
<b>Tempo de aquisição da propriedade</b>			
1 ano ou menos	2 a 3 anos	3 a 4 anos	5 anos ou mais
1	6	0	9
<b>Motivo da compra</b>			
Lazer	Moradia	Investimento	Outro
5	10	1	0
<b>Média de custo mensal para manutenção</b>			
R\$ 1.000,00 ou menos	R\$ 1.000,00 a R\$ 2.500,00	R\$ 2.500,00 a R\$ 3.500,00	R\$ 3.500,00 ou mais
1	5	4	6

Tabela 01: Perfil socioeconômico dos moradores de imóveis rurbanos em Vitória da Conquista–BA.

Dos dezesseis entrevistados, 7 possuíam entre 40 e 50 anos e 5 entre 30 e 40 anos. No que tange às questões econômicas, 6 dos entrevistados responderam que os custos para manter a residência equivaliam a R\$: 3.500,00 (três mil e quinhentos reais) ou mais e apenas 1 responderam que gastavam R\$ 1.000,00 (mil reais) ou menos. Tal resultado corrobora com resultados encontrados por Klafke e Ortigoza (2014), que evidenciaram uma alta renda da população que optam por adquirir imóveis rurbanos.

Arrais (2015) evidencia que o lazer aparece como uma estratégia de consumo desse espaço, aumentando os lucros do mercado imobiliário rural. Tais aspectos foram evidenciados em falas dos moradores, que pontuam o lazer como um dos pontos positivos para a aquisição, como, por exemplo: “Possibilidade de passar fins de semana e cuidar do pomar.” – Morador 1, “Espaço de mata preservada com trilha. Lago de pesca e de esportes aquáticos.” – Morador 2, “Lazer para crianças” – Morador 3. Desta forma, surge uma nova configuração do espaço, como evidenciado por Silva (2002), onde o “novo rural” dá espaço a um lugar não mais agrícolas, mas sim de lazer.

Quanto ao uso do espaço, 10 dos entrevistados responderam que utilizam o espaço para moradia e 5 para lazer. Respostas como “Tranquilidade” – Morador 4, “Natureza, tranquilidade e paz!” – Morador 5 e “Ter um lugar para sair do stress da zona urbana, mas perto da cidade que

moramos” – Morador 6, foram frequentes quando perguntados quais as motivações para a aquisição do imóvel, mostrando que a tranquilidade e qualidade de vida foram aspectos decisivos na escolha dos condomínios. Coelho (1999) também evidencia que famílias com maiores status sociais buscam em ambientes rurbanos uma fuga das tensões do ambiente urbano.

#### **4. Conclusão**

A aquisição de imóveis rurbanos têm demonstrado sinônimo de status social, caracterizados por empreendimentos com baixa densidade populacional, alta renda dos proprietários, fora do perímetro urbano e com baixa presença de equipamentos coletivos (COELHO, 1999).

Os resultados encontrados ratificam com as características de um processo de rurbanização na cidade de Vitória da Conquista, todavia o presente trabalho consiste em um estudo preliminar, devendo ser, mais adiante, validado com a utilização de um maior número amostral e pesquisa mais aprofundada dos padrões de vida dos moradores de empreendimentos rurbanos.

#### **5. Referências**

- ARRAIS, T. A. **A produção do lazer para a metrópole e os condomínios de chácaras.** Mercator, Fortaleza, v. 14, n. 4, Número Especial, p. 123-136, dez. 2015.
- COELHO, M. S. **Uma rurbanização nos confrontes da Meruca ?.** Revista da Casa da Geografia de Sobral, ano 1, n1, 1999, pp 15-28.
- IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Cidades e estados: Vitória da Conquista.** 2022. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/ba/vitoria-da-conquista.html>.
- FREYRE, G. **Rurbanização: que é?.** Editora Massangana, 1982.
- KLAFKE, K.; ORTIGOZA, S. A. G. **Um estudo de caso sobre a rurbanização em pequena cidade: Ipeúna (SP).** Edições UESB, 2014.
- SILVA, J. G. **O novo rural brasileiro.** Campinas–SP. UNICAMP, IE, 2002. 2 Ed.