



UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA – UNEB
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS EXATAS DA TERRA I –
DCET CAMPUS I
CURSO DE BACHARELADO EM URBANISMO

EMANUELE DE SANTANA SANTANA

**A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CAMAÇARI ENTRE
2001 E 2010**

Salvador

2011

EMANUELE DE SANTANA SANTANA

**A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CAMAÇARI ENTRE
2001 E 2010**

Trabalho de conclusão de curso para obtenção do título de Bacharel em Urbanismo pela Universidade do Estado da Bahia, submetida ao Departamento de Ciências Exatas e da Terra – Campus I.

Orientadora: Prof^a. Rosali Braga Fernandes

Salvador

2011

FICHA CATALOGRÁFICA
Sistema de Bibliotecas da UNEB

Santana, Emanuele de Santana

A expansão imobiliária na cidade de Camaçari entre 2001 a 2010 / Emanuele de Santana
Santana . – Salvador, 2011.

77f.

Orientadora : Prof^ª. Dr^ª. Rosali Braga Fernandes.

Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia.
Departamento de Ciências Exatas e da Terra. Colegiado de Urbanismo. Campus I. 2011.

Contém referências, apêndices e anexos.

1. Desenvolvimento habitacional. 2. Crescimento urbano - Camaçari(BA). 3. Habitação popular - Brasil. 4. Trabalhadores da indústria automobilista - Camaçari(BA). I. Fernandes, Rosali Braga. II. Universidade do Estado da Bahia, Departamento de Ciências Exatas e da Terra.

CDD: 331.833

EMANUELE DE SANTANA SANTANA

A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CAMAÇARI ENTRE 2001 E 2010

Monografia objetivando o título de Bacharel em Urbanismo

Salvador, 5 de outubro de 2011

Banca Examinadora:

Plínio Martins Falcão _____

Mestre em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade Federal da Bahia – Brasil
Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia

Juan Pedro Moreno Delgado _____

Doutor em Engenharia de Transporte pela Universidade Federal do Rio de Janeiro -
Brasil

Universidade do Estado da Bahia

Rosali Braga Fernandes _____

Doutora em Geografia Humana pela Universidade de Barcelona - Espanha

Universidade do Estado da Bahia

Dedicado a Mariana, Maísa, Thaís, J. A. Júnior e Diego. Desculpem-me pela ausência nos momentos familiares. Agora terei todo o tempo do mundo para curtir vocês.

AGRADECIMENTOS

Antes de tudo, tenho que render graças e glórias ao meu Pai eterno, que me trouxe até aqui em meio a tantas lutas e em nenhum momento me abandonou. Quando tantas vezes pensava em desistir, Ele transformava tudo ao meu redor para que as coisas fluíssem de forma natural. Enfim, posso dizer que “até aqui me ajudou o Senhor” (1 Samuel 7:12). Obrigada, Deus!

Quero agradecer aos meus pais, Bonfim e Nadir, que investiram o que podiam e o que não podiam na minha educação. Pelas noites mal dormidas porque eu precisava da luz acesa (meu pai) e por tantas vezes que precisei utilizar as ferramentas para o andamento da minha monografia e minha mãe deixava de fazer seus trabalhos da faculdade por mim. Sem falar que ela ficava até mais angustiada do que eu quando alguma coisa dava errado. E por muitos outros gestos de amor, obrigada pai e mãe. Amo vocês!

Às minhas irmãs Nívea, que até ficou sem dormir para revisar meu texto e meus slides, deixando sua família em outro canto da cidade para vir me ajudar; e Telma, pelos puxões de orelha, que muitas vezes me chateava, mas que na verdade não passava de incentivos para eu seguir em frente. Também, agradeço ao meu irmão Marcos, que não compartilhou desse momento-estresse comigo, mas por quem eu continuo tendo imensa consideração. Amo vocês, irmãs e irmão.

À minha tia querida Neuza, pelo carinho desmedido e por se preocupar com que tudo tenha dado certo.

Agradeço com carinho especial à minha orientadora Rosali Fernandes, pela experiência passada, pela preocupação e compreensão como educadora e principalmente pela paciência. À minha banca, professores Juan Moreno e Plínio, agradeço pelo tempo dedicado à avaliação do meu trabalho. Ao professor Juan, em especial, por me acrescentar conhecimento, sem o qual não descobriria o fascinante mundo do Geoprocessamento.

Ao professor Ângelo Fonseca, por me fazer compreender que Urbanismo vai além de Salvador (aliás, o que é Salvador sem sua Região Metropolitana e sem o Recôncavo?!). Ao professor Ney Castro, pela coragem com a qual encarou (e encara) muitos desafetos do curso ao inserir no contexto unebiano o verdadeiro Urbanismo, o que vai além de meros projetos estéticos. Meus agradecimentos também vão a todos os professores do curso, pois foram fundamentais para a minha formação.

Não posso deixar de mencionar aqui alguns amigos que vivenciaram os mesmos momentos de aflição nesta jornada final acadêmica: à Santiago, pelas ajudas na elaboração dos mapas e, principalmente, pela preocupação e incentivo quando muitas vezes me dizia para não desistir; ao casal Marília Maristela e Rafael, que me ajudaram num momento mais crítico me cedendo algumas ferramentas de trabalho para a continuação da mesma. Vocês também foram importantes nesse processo. À Taís e a Gabriel Rogel, pelos momentos e dúvidas partilhados e incentivos mútuos. Obrigada!

À equipe do colegiado de Urbanismo, Edmilson, Bruna e Ivandson, agradeço o carinho e a atenção

À Marília Gabriela, Luana, André Maciel, Caio, Lívia, Bruno, Elisângela, Tâmara, agradeço com especial carinho. Pela paciência e compreensão, quando muitas vezes recusava passeios e outros trabalhos; e pelos breves momentos divertidos durante esse período, pelas muitas resenhas e muitas risadas, que tantas vezes me fizeram esquecer o “desespero monográfico”.

E aos que não foram citados aqui, sintam-se citados. Pois com certeza vocês fizeram e fazem parte desta longa história que não se encerra aqui.

“Enquanto nossas cidades crescem, a distância
entre os homens aumenta”.

Constantinos A. Doxiadis

RESUMO

Após a chegada do Complexo da Ford em Camaçari, em 2001, verificou-se em Camaçari um novo potencial imobiliário, que vai além dos moldes do Banco Nacional de Habitação (BNH), das décadas de 1960 e 1970. É a partir deste pressuposto que o trabalho apresentará uma análise da expansão de empreendimentos imobiliários habitacionais, bem como do mercado de mesmo setor, na cidade de Camaçari, no período que sucede a instalação da Ford, até 2010. É importante salientar os conceitos de renda da terra urbana e especulação imobiliária e como tais instrumentos do capitalismo imobiliário se inserem no contexto de Camaçari. Para isso, o foco do trabalho está direcionado no Programa Minha Casa Minha Vida aplicado a Camaçari, com o empreendimento Bairro Novo.

Palavras-chave: Ford, Programa Minha Casa Minha Vida, Bairro Novo, crescimento imobiliário, programa habitacional.

ABSTRACT

After the arrival of the Ford Complex in Camaçari, in 2001, there was a new potential in Camaçari estate, which goes beyond the mold of the Banco Nacional de Habitação (BNH) in the 1960 and 1970. It is from this assumption that the work will examine the expansion of residential real estate as well as the same market sector in the city of Camaçari, in the period after the installation of Ford until 2010. It is important to emphasize the concepts of urban land rent and real estate speculation and how those instruments of modern capitalism are insert in the context of Camaçari. For this, the focus of the work is directed in the programme Minha Casa Minha Vida applied to Camaçari, with the Bairro Novo experience.

Keywords: Ford, Minha Casa Minha Vida Program, Bairro Novo, real estate development, housing program.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO -----	13
1 O PROCESSO DE CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO EM CIDADES METROPOLITANAS -----	16
1.1 O QUE É RENDA DA TERRA URBANA-----	18
1.2 O QUE É ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA-----	22
1.3 CAUSAS E CONSEQUÊNCIAS DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO-----	24
1.4 AGENTES MODELADORES DO ESPAÇO URBANO-----	26
1.5 AS FORMAS DE PRODUÇÃO DA MORADIA-----	29
2 O ESPAÇO URBANO DE CAMAÇARI -----	36
2.1 LOCALIZAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA-----	36
2.2 PROCESSO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO-----	41
2.3 A QUESTÃO HABITACIONAL_____	46
3 A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CAMAÇARI -----	51
3.1 A INSTALAÇÃO DA FORD (2001) E SUAS CONSEQUÊNCIAS PARA A CIDADE_____	51
3.2 A FORD E A EMPREGABILIDADE-----	54
3.3 PROGRAMA MINHA CASA MINHA VIDA: PROJETO BAIRRO NOVO-----	55
CONCLUSÃO -----	63
REFERÊNCIAS -----	66
ANEXOS -----	69
APÊNDICES -----	70

LISTA DE FIGURAS

- Figura 1.1:** Favela em dissonância com os condomínios de luxo no Morumbi, São Paulo.
- Figura 1.2:** Esquema representando o espaço absoluto
- Figura 1.3:** Esquema representando o espaço relativo
- Figura 1.4:** Esquema representando o espaço relacional
- Figura 1.5:** Esquema básico mostrando o funcionamento da especulação imobiliária.
- Figura 1.6:** Especulação imobiliária decorrente da “periferização”
- Figura 1.7:** Casas populares em Barra de Guarabira, Pernambuco.
- Figura 1.8:** Condomínio residencial no bairro Intercap, em Porto Alegre.
- Figura 1.9:** Encosta no bairro de São Marcos, em Salvador.
- Figura 2.1:** Localização do município de Camaçari na RMS.
- Figura 2.2:** Estação ferroviária de Camaçari
- Figura 2.3:** Padrões urbanos da cidade de Camaçari, de acordo com a adequação do Plano diretor ao Estatuto da Cidade.
- Figura 2.4:** Conjunto INOCOOP
- Figura 2.5:** Prédios do INOCOOP construídas a partir do conceito de produção formal estatal
- Figura 2.6:** Ocupação irregular às margens do Rio Camaçari
- Figura 2.7:** Construção de casas populares no bairro de Piaçaveira, 2006
- Figura 3.1:** Complexo Industrial Ford Nordeste em Camaçari
- Figura 3.2:** Esquema do Projeto Amazon da Ford.
- Figura 3.3:** Localização do empreendimento
- Figura 3.4:** Banner de propaganda no site do Bairro Novo
- Figura 3.5:** Entorno do Condomínio Praia de Jauá
- Figura 3.6:** Comparação entre a propaganda e o real: entrada do Condomínio Praia de Jauá
- Figura 3.7:** Ponto de Ônibus em frente ao Condomínio Praia de Jauá

LISTA DE TABELAS

- Tabela 2.1:** População total dos distritos de acordo com o Censo 2010
- Tabela 2.2:** Valores do Produto Interno Bruto de Camaçari, 2008
- Tabela 2.3:** IDH do município de Camaçari, 1991-2000
- Tabela 2.4:** Tabela mostrando classificação do IDE e IDS - Bahia

SIGLAS

ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas
APL - Arranjos Produtivos Locais
ADEMI-BA - Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia
BNH – Banco Nacional de Habitação
CEF - Caixa Econômica Federal
CIFN - Complexo Industrial Ford Nordeste
COPEC – Complexo Petroquímico de Camaçari
FGTS - Fundo de Garantia por Tempo de Serviço
FNHIS – Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social
HBB - Habitar Brasil BID
IBGE - Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IDE- Índice de Desenvolvimento Econômico
IDH – Índice de Desenvolvimento Humano
IDS – Índice de Desenvolvimento Social
INOCOOP – Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais
PDDU - Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Camaçari
PHOC - Programa Habitacional Orientado de Camaçari
PIB – Produto Interno Bruto
PMC – Prefeitura Municipal de Camaçari
PMCMV - Programa Minha Casa Minha Vida
PPP - Parceria Público-Privada
RMS - Região Metropolitana de Salvador
SEIA - Sistema Estadual de Informações Ambientais da Bahia
ZCEN - Zona Central
ZEC - Zona de Expansão Controlada
ZECS - Zona de Expansão de Comércio e Serviços
ZEP - Zona de Expansão Prioritária
ZIAP - Zona de Importância Ambiental e Paisagística
ZOCON - Zona de Ocupação Consolidada
ZTCS - Zona de Transformação, Comércio e Serviços

INTRODUÇÃO

A área de estudo do referido trabalho é a cidade-sede do município de Camaçari, de mesmo nome. Camaçari possui uma população total de 242.970 incluindo a população urbana e rural, numa área de 784,655 km². (IBGE, 2010)

Camaçari faz parte do Território de identidade da Região Metropolitana de Salvador (Anexo I). Possui uma extensão de 42 km da sua Orla atlântica, sendo um dos pontos mais importantes do turismo baiano, com suas praias de Arembepé, Guarajuba, Jauá e Itacimirim. O território é rico em recursos minerais, comportando bacias hidrográficas, restingas, manguezais, dunas, Mata Ciliar e Mata Atlântica. A cidade é banhada pelo rio Camaçari, afluente da margem esquerda da bacia do Rio Joanes. Tem 12 km de extensão, sendo que mais da metade do seu percurso se dá dentro da malha urbana da sede municipal e sua nascente se localiza no anel florestal do Pólo Petroquímico, desaguando no Rio Joanes.

Camaçari é principalmente caracterizada por seu perfil industrial, onde se localiza o Pólo Petroquímico e o Pólo Automotivo. Isso faz com que o município tenha um dos maiores índices do Produto Interno Bruto industrial, ficando no 2º lugar do ranking em 2008.

Por apresentar oportunidades de empregabilidade, Camaçari também se mostra como um vetor de crescimento imobiliário residencial, em que cada vez mais recebe empreendimentos residenciais, a fim de realocar os trabalhadores da indústria. E o presente trabalho será pautado nesse crescimento imobiliário.

A respeito do tema, o setor imobiliário tem cada vez mais ganhado espaço no processo de acumulação capitalista, configurando, assim, na crescente mercantilização do solo urbano. Tal fato é, inclusive, em muitos casos, apoiado pelo Poder público, que oferece incentivos fiscais aos empreendimentos ao invés de fazer valer as regulamentações já existentes ou instituir novas políticas públicas de fiscalização à ocupação desordenada do solo.

A partir do início dos anos 1980 frente a uma intensa movimentação do setor imobiliário e da construção civil com o apoio com do Estado, iniciam-se debates teórico-políticos acerca do vigente padrão especulativo de acumulação do setor habitacional (RIBEIRO; AZEVEDO, 1997). Para Lessa e Dain (apud RIBEIRO; AZEVEDO, 1997, p. 16), há um caráter político do setor imobiliário na formação de uma “sagrada aliança” entre os interesses do capital nacional, do capital local e do Poder Público, onde este garantiria áreas prioritárias para a atuação de cada um dos atores envolvidos, viabilizando, diante de decisões políticas, igual rentabilidade entre eles. A partir daí, Silva (1989, p. 29) ressalta que “a especulação imobiliária é mantida pelos baixos impostos que o Estado cobra sobre as propriedades e pela não taxação das contribuições de melhorias produzidas pelos serviços públicos aos terrenos”.

Partindo deste princípio, este trabalho tem por finalidade analisar a expansão de empreendimentos imobiliários, bem como do mercado de mesmo setor, na cidade de Camaçari, no período que sucede a instalação do complexo automobilístico da Ford, a partir de 2001. Tal objetivo centra-se em três pontos principais:

- Primeiro, analisar as implicações causadas no espaço urbano de Camaçari;
- Depois, apontar os principais motivos de expansão do setor imobiliário além dos limites das grandes metrópoles, como Salvador.
- Por fim, aferir acerca da atuação do Poder Público diante do boom imobiliário.

O método de abordagem utilizado no decorrer da pesquisa foi o método dedutivo, pois parte do geral para o particular. Para tal efeito, será levado em consideração o conceito de Gil (1999, p. 27), que salienta que partindo de princípios reconhecidos como verdadeiros e evidentes é possível chegar a conclusões de maneira clara e precisa, “em virtude unicamente de sua lógica”. As técnicas utilizadas foram baseadas em pesquisas bibliográficas e coleta de dados.

Para levar adiante a pesquisa, o trabalho foi dividido em três capítulos. O primeiro capítulo consiste em um levantamento bibliográfico bem como do referencial teórico, trazendo conceitos importantes ao que se refere à mercantilização do solo, como

renda da terra e especulação imobiliária, e os principais agentes sociais que participam destes processos. Verifica-se também as causas e as conseqüências do crescimento imobiliário.

No segundo capítulo é feita uma caracterização da área de estudo, dando foco à sua situação econômico-social, trazendo dados comprobatórios como IDH, IDE e IDS. Também traz à questão o histórico da industrialização da cidade desde a implantação do Pólo Petroquímico, até a construção de casas populares para comportar migrantes vindos do interior para trabalhar no Pólo.

O terceiro capítulo traz a caracterização do Complexo Ford e em que circunstâncias se deu a sua implantação. Com ela, novas complexidades, com novas políticas habitacionais, como o Programa Minha Casa Minha Vida, que também será abordado neste capítulo. Outro foco será dado ao Projeto Bairro Novo, um empreendimento habitacional realizado através de Parceria público-privada.

Na conclusão haverá algumas reflexões tiradas do estudo, bem como será possível elaborar algumas propostas para uma boa política urbana no contexto de Camaçari.

CAPÍTULO 1 – CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO EM CIDADES METROPOLITANAS

O crescimento imobiliário é considerado um fenômeno de caráter urbano em que ocorre um processo de expansão, muitas vezes, desenfreada de edificações no solo urbano. O crescimento imobiliário acontece de diferentes formas, vai depender do tipo de serviço a que ele está direcionado, podendo ser comercial ou empresarial, industrial, institucional ou residencial. Este último é exatamente o foco deste trabalho.

Apesar de, na maioria das vezes, representar o desenvolvimento nas cidades, o processo de crescimento imobiliário não significa necessariamente que há um desenvolvimento ali onde está sendo implantado. Apesar de existir uma grande oferta de imobiliários, uma grande parcela da população não possui renda adequada para adquiri-los, o que se evidencia numa profunda desigualdade no espaço urbano, como destacado na Figura 1.



Fonte: Blog Aprender é para sempre. Disponível em: http://dayane-barreto.blogspot.com/2010_09_01_archive.html. Acesso em: 06 mai. 2011

Figura 1.1: Favela em dissonância com os condomínios de luxo no Morumbi, São Paulo.

Com relação ao entendimento sobre cidades metropolitanas, elas são as zonas adjacentes a uma grande cidade central chamada metrópole que sofrem influência

desta. A metrópole e estas zonas ou aglomerações, em conjunto, fazem parte de uma região metropolitana. Conforme Freitas (2009, p. 46),

o processo de metropolização ocorre a partir da polarização de uma região em torno de uma grande cidade em dimensões físicas e, sobretudo, populacional, caracterizando-se pela alta densidade demográfica e alta taxa de urbanização. Essa grande cidade, também chamada de metrópole, constitui um núcleo, ao redor do qual há várias outras cidades sob sua direta influência, mantendo forte relação de interdependência econômica e notório movimento pendular de sua população.

Na lei complementar nº 14, de 8 de junho de 1973, que cria as regiões metropolitanas no Brasil, não consta o conceito de regiões metropolitanas, metrópoles ou cidades metropolitanas, porém De Ambrosis (2001), *apud* Freitas (2009), propõe a seguinte definição:

Região Metropolitana pressupõe uma realidade social e econômica, cujo centro dinâmico é a metrópole, polo de atração (e/ou dominação) de um grande espaço de produção e consumo, e cuja manifestação é a intensa urbanização que dá origem a múltiplas funções de interesse comum aos municípios limítrofes que a contêm.

Dentre os diversos interesses de que compartilham as cidades de uma região metropolitana, o fenômeno da industrialização se apresenta como o principal motor para o crescimento do espaço urbano nas metrópoles. Tal processo leva a um adensamento populacional e, conseqüentemente, ao adensamento residencial, já que oferece uma gama de oportunidades de emprego. Devido a isso, os bens e serviços de uma metrópole tendem a se estender além dos seus limites territoriais político-administrativos, ocupando áreas da região metropolitana e redesenhando o espaço destas cidades, acrescentando novos usos ao território.

A partir daí Correa (1995, p. 7) atenta para o conceito de espaço urbano: “O espaço de uma grande cidade capitalista constitui-se [...] no conjunto de diferentes usos da terra justapostos entre si”. Esses usos definirão áreas: centro da cidade, local de atividades comerciais e de serviços, de gestão, áreas industriais, residenciais de acordo com o contexto social, de lazer e de reserva para expansão; o que acarretará no que Correa chama de organização espacial da cidade. Tal espaço urbano é, ao mesmo tempo, fragmentado e articulado, com cada um de seus componentes interagindo entre si através de fluxos (de pessoas, de veículos etc.).

No entanto, as relações entre os diversos usos do espaço podem ocasionar em diferenças de ordem social e até mesmo espacial. Ribeiro (1997, p.28) afirma que, a partir dos anos de 1970, buscava-se entre os teóricos a prova de que as carências urbanas eram resultados de um Estado excludente e autoritário. Todas as atenções, então, voltavam-se aos mecanismos internos de produção da cidade, principalmente no que concerne às práticas especulativas da terra.

Deve-se enfatizar então que a conceituação e a compreensão de alguns termos que serão trabalhados aqui são essenciais para entender quais as causas e as consequências do processo de expansão imobiliária nas cidades metropolitanas, mais especificamente nas sociedades capitalistas, tomando como exemplo a cidade de Camaçari.

1.1 O QUE É RENDA DA TERRA URBANA

Na sociedade capitalista, a terra urbana passa de recurso natural a título financeiro e isso se dá de acordo com as normas estabelecidas por agentes incorporadores do espaço no meio ambiente construído. Tais agentes acrescentam valores ao solo urbano a fim de controlar as características urbanas em uma determinada localização, e com isso, obter lucros excessivos.

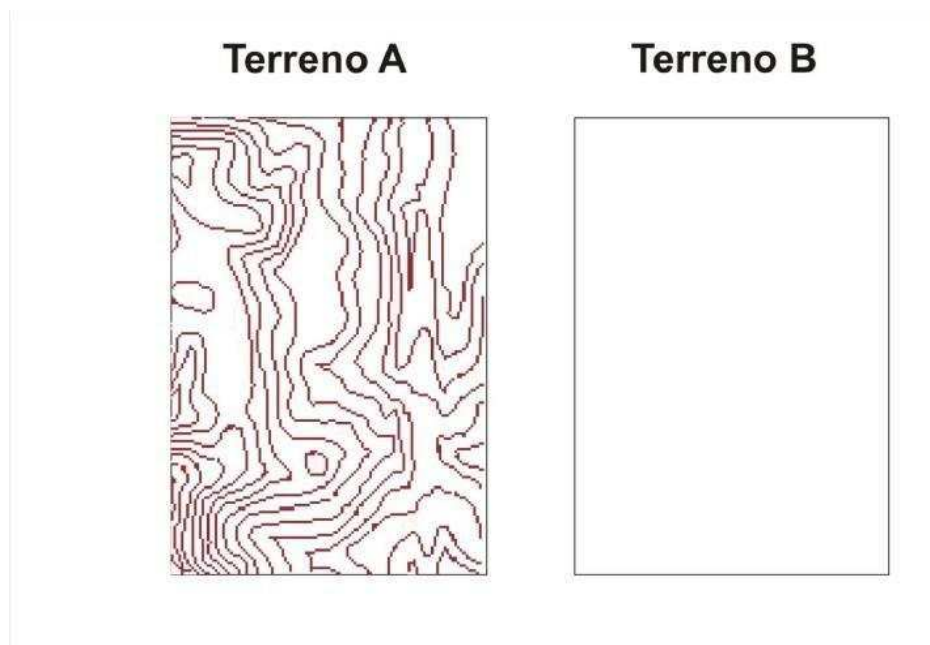
A renda da terra, ou renda fundiária urbana, está aí inserida. A renda por si só quer dizer o pagamento do uso da terra por parte de um terceiro (BOTELHO, 2007, p. 67). De acordo com Rodrigues (1997, p. 19), a renda se constitui num tributo que se paga ao proprietário da terra, que resulta do monopólio da terra por uma classe ou fração de classe.

O que definirá o preço da terra, mesmo em situações em que dois terrenos tenham tamanhos iguais, mesma topografia etc. é a localização dos terrenos. Tais localizações é que vão dar o “sabor” no valor de uso que elas representam. Ribeiro (1997, p. 49) diz que é “o movimento do capital que confere um conteúdo econômico à propriedade privada da terra urbana”.

Ainda de acordo com Ribeiro (1997, p. 49), a propriedade privada da terra urbana “assume o papel de mecanismo de distribuição espacial das atividades enquanto reflexo da concorrência entre os agentes capitalistas pela urbanização privada da cidade”. Quer dizer que a propriedade privada da terra, a depender do seu valor de uso na cidade, vai ser o condicionante no processo especulativo como padrão para a acumulação no setor habitacional.

Fernandes (1992) *apud* Lima (2010) faz uma relação entre espaço e valor, esboçando os conceitos através de esquemas, tendo como base os conceitos de Harvey (*apud* Pena, 2010).

O espaço absoluto está evidenciado na Figura 1.2, já que está relacionado com as características físicas da área: terrenos com mesmas dimensões, mas com topografias diferentes, um com solo acidentado (Terreno A) e o outro com o solo plano (Terreno B). O Terreno B estará mais favorável a ocupação devido as suas características, portanto seu valor absoluto será maior em relação ao Terreno A.

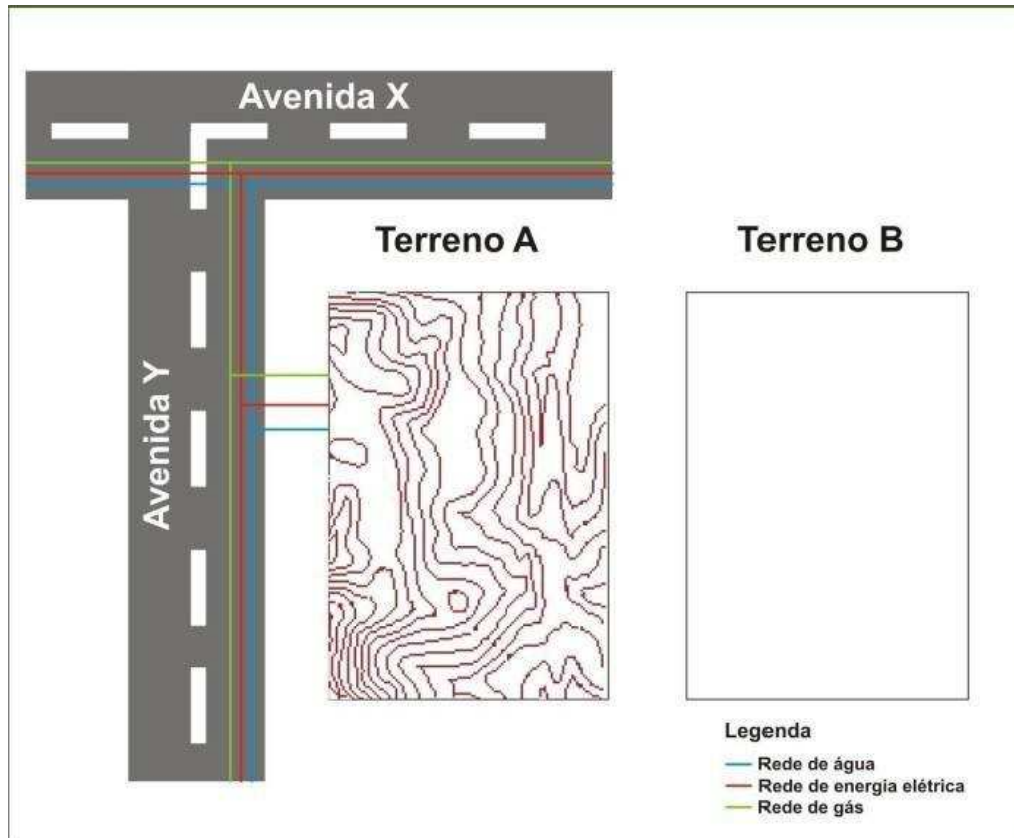


Fonte: LIMA, 2010

Figura 1.2: Esquema representando o espaço absoluto

O espaço relativo está em conformidade com as conexões entre as diversas redes de serviços e infraestrutura, como água, energia elétrica, gás etc. (LIMA, 2010).

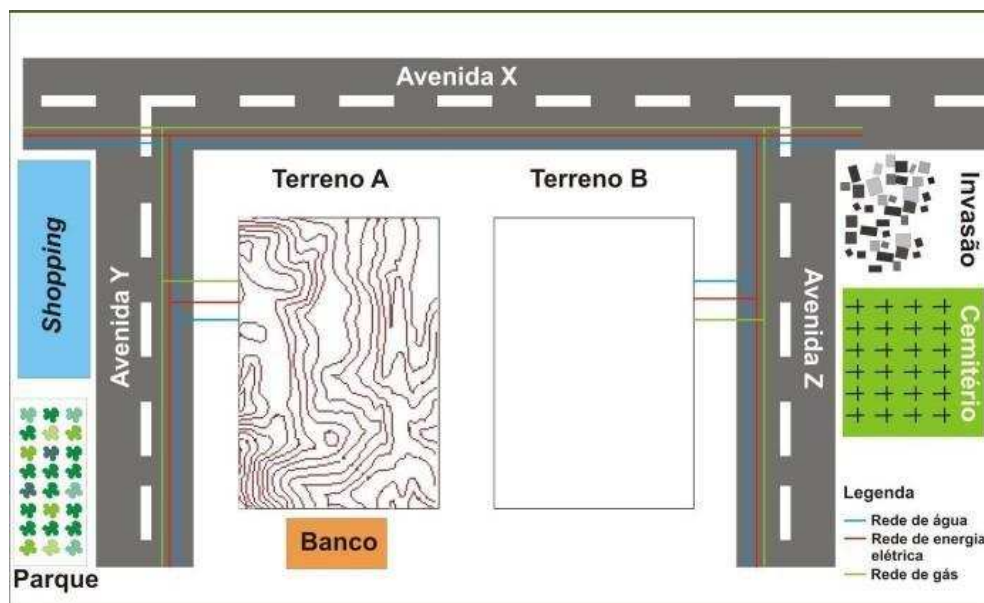
Como mostra a Figura 1.3, o Terreno A terá o maior valor devido os serviços que são oferecidos a ele, mesmo sendo acidentado em relação ao Terreno B. Constatase aí que os serviços agregados se sobrepõem às características físicas do terreno quando se trata da renda fundiária.



Fonte: LIMA, 2010

Figura 1.3: Esquema representando o espaço relativo

O terceiro esquema trata do espaço relacional (Figura 1.4). Neste caso, como coloca Lima (2010, p. 17), além das redes de serviços e infraestrutura, há outra variável que intervém no valor do terreno, que é a vizinhança. Ainda que os dois terrenos possuam conexões entre as redes. O exemplo dado por Lima é a seguinte: o Terreno A, estando próximo ao banco, *shopping* e ao parque, possui maior valor fundiário em relação ao Terreno B, mesmo que este seja totalmente plano e aquele seja acidentado. Isto se dá por causa da vizinhança. O Terreno B não apresenta atratividade devido à proximidade a um cemitério e a uma invasão. Há, então, uma sobreposição do valor agregado pela vizinhança em relação ao valor agregado pelas redes e conexões.



Fonte: LIMA, 2010

Figura 1.4: Esquema representando o espaço relacional

A renda fundiária urbana compreende outros conceitos de importância histórica que objetiva tratar de forma especial cada relação estabelecida entre os atores sociais detentores do poder, como os proprietários de terra e dos meios de produção. Vale lembrar também que, como Ribeiro (1997) e Rodrigues (1997) afirmam, a terra é mercadoria sem valor, improdutivo, mas, em decorrência de sua localização e do que esta oferece ao “usuário” do espaço, os agentes espaciais agregam a ela valores de uso, estabelecendo preços levando em consideração as vantagens locais oferecidas, e, claro, lucrando com isso.

Para Marx (*apud* BOTELHO, 2007, p. 67), a renda da terra se divide em rendas diferenciais e renda absoluta. A primeira provinha das características naturais da terra, ou de sua localização privilegiada, e também de diferenças de produtividade dos capitais sucessivamente investidos em uma mesma terra. A renda absoluta é concernente ao lucro obtido pelo proprietário da terra e decorrente do monopólio da propriedade da terra por uma classe específica.

A renda da terra é um fator de importância extrema nas negociações imobiliárias, pois é a partir daí que irá se determinar como ferramenta nas transações especulativas da produção habitacional.

1.2 O QUE É ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA

A terra urbana e as edificações constituem-se em mercadorias do modo de produção capitalista e que as edificações têm o poder de proporcionar a acumulação de riquezas no ambiente em que está inserida (RODRIGUES, 1997, p. 16). Desta forma, a especulação imobiliária se mostra como um instrumento necessário nas transações acumulativas do capital na produção imobiliária.

Campos Filho (1999, p. 48) explica, de forma geral, que a especulação imobiliária é:

[...] uma forma pela qual os proprietários da terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infraestrutura e serviços urbanos.

Complementando, Ferrari (2004, p. 148) afirma que a especulação imobiliária é:

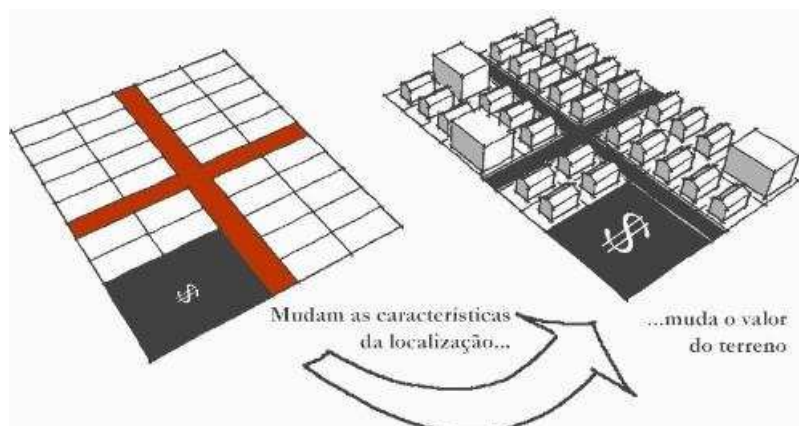
Processo de elevação dos lucros nas transações imobiliárias produzido artificialmente, por abuso ou desuso do direito de edificar, com os quais se apropria, total ou parcialmente, da valorização provocada pela implantação de equipamentos públicos à disposição do imóvel transacionado.

Tal definição não quer dizer que a especulação imobiliária é o único motivo pelo aumento do valor do solo urbano, contudo ela é fortemente responsável pela elevação dos preços da terra (FERRARI, 2004, p. 148).

Saboya (2008, s.p.) *apud* Pena (2010, p. 26-27) então afirma que:

A especulação imobiliária, portanto, caracteriza-se pela distribuição **coletiva** dos custos de melhoria das localizações, ao mesmo tempo em que há uma apropriação **privada** dos lucros provenientes dessas melhorias. (Grifo do autor)

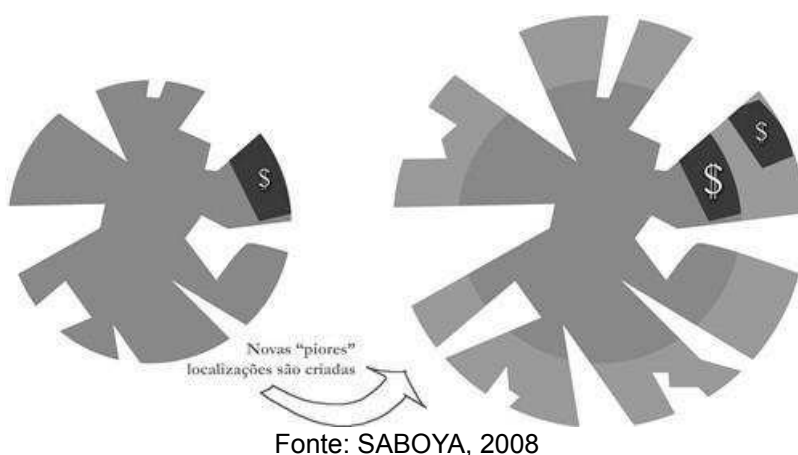
Saboya demonstra através de esquemas como se dá o processo de especulação imobiliária (Figura 1.5), comprovando que as “melhorias” oferecidas ao terreno influencia no seu valor relacional, como citada no subitem 1.1.



Fonte: SABOYA, 2008.

Figura 1.5: Esquema básico mostrando o funcionamento da especulação imobiliária.

Em outro esquema (Figura 1.6), Saboya mostra como os proprietários de terra, em conjunto com o Estado, agem para “melhorar” a localização de uma área. De acordo com o autor, a ação se dá em melhorar a qualidade dessa localização em relação às demais áreas oferecidas pelo mercado, acrescentando áreas ainda piores que ela. São criados loteamentos em localizações infraestrutura precária, isolados do tecido urbano, mais especificamente na periferia da cidade. Isso faz com que o preço do terreno suba, sem que tenha havido qualquer modificação no seu entorno (SABOYA, 2008, s.p.)



Fonte: SABOYA, 2008

Figura 1.6: Especulação imobiliária decorrente da “periferização”

O que acontece aí é a disputa de mercado entre os empreendedores, que criam, mais uma vez com o apoio do Estado, espaços de segregação, a fim de valorizar ainda mais a sua área, se aproximando dos espaços mais atrativos. Tal processo se

dá de maneira cíclica, já que se houver criação de novas “piores” áreas, as antigas se tornarão mais valorizadas.

A partir de tais conceitos, pode-se verificar que o processo especulativo na produção de moradia se favorece do uso indevido do terreno, no qual ocorre o não-cumprimento da função social da propriedade e a retenção desenfreada de terrenos esperando-se que a localização em que estão inseridos venha receber subsídios do Estado para a melhoria de sua infraestrutura e acessibilidade, supervalorizando a área e segregando cada vez mais classes menos privilegiadas que não podem arcar com os custos do terreno e da moradia. Há, portanto, uma inversão de responsabilidades evidenciada principalmente no papel do Estado neste processo.

Rodrigues (1997) salienta que a partir desse processo, os que mais precisam usufruir de “uma cidade com serviços e equipamentos públicos” – aqueles que têm baixos salários – compram suas moradias em locais mais distantes do centro (lócus de serviços, infraestrutura e acessibilidade bem servidos), onde os preços são mais baixos. E depois de tanta luta para conseguir obter melhorias em seus bairros, acabam contribuindo para o aumento do preço da terra, beneficiando os proprietários de terras vazias. Então, quando a valorização do lugar faz aumentar demasiadamente o preço da terra e os impostos, as pessoas mais pobres são “empurradas” para mais longe por não poder pagar as altas taxas estabelecidas pela propriedade privada.

1.3 CAUSAS E CONSEQUÊNCIAS DO CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO

O crescimento imobiliário numa cidade se dá por diversos fatores, que influenciam na dinâmica do espaço urbano. De acordo com o presidente da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA), com Barretto Jr., os principais indicadores do crescimento são:

Capacidade e disposição de financiamento do sistema bancário público e privado;

Prazos mais longos;

Ampliação dos níveis de emprego;

Crescimento da oferta de crédito;

Elevação média da renda. (2007, s.p.)

Em termos gerais, os possíveis motivos que levam ao adensamento populacional e residencial no entorno da metrópole estão na seguinte ordem:

- a industrialização e o conseqüente aumento de serviços;
- oferta e demanda de empregos em larga escala;
- o crescimento econômico da cidade;
- a expectativa de aumento da renda da população;
- as políticas de preservação ambiental nas metrópoles, que possam controlar o excessivo número de construções imobiliárias;
- programas governamentais de habitação de interesse social, a exemplo do Minha Casa, Minha Vida;
- políticas públicas de financiamento imobiliário, principalmente para as classes C e D;
- créditos imobiliários facilitados, com baixas taxas de juros e com a utilização do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS).

Na primeira década do século XXI, principalmente durante o mandato do presidente Luís Inácio Lula da Silva (2003-2010), observou-se um incremento no poder aquisitivo do cidadão, o que tem, pelo menos em teoria, favorecido as classes C e D a realizar a compra de imóveis, através de créditos oferecidos pelo Estado, em parceria com os empreendedores. Pode-se verificar isso principalmente nas cidades de regiões metropolitanas, como nas áreas costeiras, a exemplo do Litoral Norte baiano, incluindo Camaçari.

Outro ponto importante aí é a falta de vazios urbanos nas metrópoles, que levam os incorporadores imobiliários a buscarem novos espaços para seus projetos. Com as novas e cada vez mais vigentes políticas de preservação do meio ambiente, fica mais difícil para os grandes proprietários imobiliários incorporarem terrenos nos centros urbanos, o que os leva a explorar terrenos no entorno delas.

1.4 AGENTES MODELADORES DO ESPAÇO URBANO

De acordo com Correa (1995, p. 11), o espaço urbano capitalista [...] é um produto social, resultado de ações acumuladas através do tempo, e engendradas por agentes que produzem e consomem espaço. Eles constituem-se em agentes sociais concretos, suas ações são complexas e originam-se da dinâmica de acumulação do capital, das necessidades mutáveis de reprodução das relações de produção, e dos conflitos de classe que dela emergem.

Justamente pelo espaço urbano ser fragmentado, como afirma Correa (1995), ele possui diferentes tipos de uso, tais como: áreas comerciais, industriais, residenciais ou de expansão urbana. Contudo, estes setores encontram-se interligados através dos chamados fluxos, ou seja, pela circulação de pessoas, de mercadorias, de investimentos ou de decisões.

Segundo Carlos (1994), a cidade é produto das contradições de classe e envolve interesses e necessidades diversas. Assim, o espaço é produzido através das lutas que ocorrem na cidade.

Diante disso, Correa (1995, p. 12) coloca como principais agentes sociais que interferem na dinâmica das ações nas cidades são:

- (a) os proprietários dos meios de produção [...];
- (b) os proprietários fundiários;
- (c) os promotores imobiliários;
- (d) o Estado;
- (e) os grupos sociais excluídos.

Ainda de acordo com o mesmo autor, cada um destes agentes possui uma função na cidade. Os proprietários dos meios de produção são em sua grande parte representados por grandes proprietários industriais ou de grandes empresas comerciais. Devido à dimensão de seus negócios, eles são grandes consumidores de espaço: precisam de terrenos extensos e baratos, que possam atender às demandas locacionais convenientes às atividades dos empreendimentos, tais como: a proximidade ao porto, às ferrovias ou em um lugar de fácil acessibilidade da população. Para este agente, é preciso que a terra urbana apresente duas funções

básicas: o de suporte físico e o de expressão de diferentes vantagens locacionais condizentes com as suas atividades.

O proprietário fundiário trabalha em prol de obter a maior renda de suas propriedades (CORREA, 1995, p. 16). Ele está interessado na expansão do espaço da cidade em detrimento da área rural, na medida em que a outra se valorize mais que esta. Desta forma, pode-se perceber que, para o dono de terras, o que importa para ele é o valor de troca (poder de compra que a posse da terra transmite), e não o valor de uso (utilidade que a terra possui).

O promotor imobiliário realiza as seguintes atividades: incorporação (gestão do capital-dinheiro na fase de sua mudança em mercadoria, imóvel; definição da localização, do tamanho das unidades, da qualidade do empreendimento, propaganda e vendas); financiamento (oferecimento de recursos financeiros a pessoas físicas e jurídicas pelas mesmas); estudo técnico (análise da viabilidade técnica da obra de acordo com parâmetros estabelecidos pelo incorporador); construção do imóvel; comercialização ou transformação do capital-mercado em capital-dinheiro.

Harvey (*apud* FREITAS, 2004, p. 10) divide a classe dos promotores imobiliários em:

os usuários de moradias encontram-se divididos em dois grupos: os locatários e os proprietários. O primeiro grupo encontra-se interessado no valor de uso da moradia, enquanto o segundo grupo, pode buscar o valor de troca, ao comprar ou reformar sua casa, por exemplo;

os corretores de imóveis operam no mercado de moradia para obter valor de troca, obtendo lucro através de compra e venda ou através de cobrança de custos de transação para seus serviços intermediários;

os incorporadores e a indústria da construção de moradias estão envolvidos no processo de criar novos valores de uso para outros, a fim de realizar valores de troca para si próprios;

as instituições financeiras estão interessadas, fundamentalmente, em obter valores de troca por meio de financiamentos de oportunidades para a criação ou aquisição de valores de uso;

as instituições governamentais freqüentemente interferem no mercado de moradia, seja através da construção de habitações, no auxílio a instituições financeiras, aos incorporadores ou da indústria de construção, bem como impondo restrições através de leis de zoneamento.

O Estado atua diretamente na organização espacial da cidade. O Estado capitalista evidencia-se “como grande industrial, consumidor de espaço e de localizações específicas, proprietário fundiário e promotor imobiliário, ao mesmo tempo em que exerce a função de agente de regulação do uso do solo e alvo dos diversos movimentos sociais” (CORREA, 1995, p.24).

De acordo com Correa, o modo mais comum de como o Estado vem agindo no contexto urbano é o provimento de serviços públicos, como sistema viário, esgotamento sanitário, abastecimento de água, coleta de lixo, calçamento, iluminação etc. Podem tanto favorecer as empresas como a população em geral. O Estado deve agir também como impositor de leis e normas que estejam associadas ao uso do solo urbano, como zoneamento e código de obras.

De acordo com Mota (1998), o Estado vem perdendo o protagonismo, no que concerne à regulação urbana. Isso se deu devido, de acordo com ele, à falência econômica de um modelo de intervenção (Estado assistencial), o que levou à procura de novas formas de intervenção na cidade, através de estratégias de intervenção contratualizadas, sob a forma de cooperações público/privadas.

Na função de regulador e executor de leis diante, principalmente, de promotores imobiliários, o estado, na forma de Administração Pública dispõe de instrumentos que visam legitimar o interesse público. Tais instrumentos constituem-se em:

estratégias - instrumento que promove o desenvolvimento de uma visão global de futuro;

planos - regulamentos administrativos de escala diversa, que poderão assumir a figura de projectos da natureza estratégica;

posturas técnicas e políticas de natureza diversa, que se enquadram na execução de programas de acção (social, cultural, económica e territorial) (MOTA, p. 49, 1998).

Já, os grupos sociais excluídos resultam das diferenças sociais referente aos bens e serviços produzidos socialmente (CORREA, p. 29, 1995). Ainda de acordo com Correa, a habitação é um dos bens que possui aceso difícil, muitos são os que não conseguem manter uma casa, como possuir renda para aluguel, quanto comprar um imóvel.

Para Correa (1995), é na favela que os grupos sociais excluídos possuem a função efetiva de agente modelador do espaço. A favela é o local onde tais grupos podem construir seu próprio espaço, em grande parte de forma independente. A produção deste espaço é, antes de mais nada, uma forma de resistência e, ao mesmo tempo, uma estratégia de sobrevivência (CORREA, p. 30, 1995).

Os agentes evidenciados podem interagir entre si, e logicamente interagem, para determinar regras na construção do espaço urbano e, muitas vezes, se confrontam em favor de seus próprios interesses, disputando qual o que vai sobressair aos demais.

Nesse impasse, se encontra perfeitamente o Estado, como possuidor do dever de implantar as políticas habitacionais (que gera muitas disputas entre os atores citados), pode ser facilmente persuadido a se render às expectativas dos grandes proprietários em prejuízo aos interesses dos grupos menos favorecidos. No entanto a dinâmica da produção habitacional está fundada nas relações entre esses atores, e elas que irão estabelecer os tipos de produção e os tipos de moradia presentes na cidade.

1.5 AS FORMAS DE PRODUÇÃO DA MORADIA

A moradia nos centros urbanos passou a possuir valor de troca em detrimento do valor de uso. Desta forma, ela pode ser “produzida”, por se tratar de uma mercadoria. É através da sua produção que se possibilita a circulação do capital imobiliário que está inserido nela; o que vai determinar com que força (política e econômica) tal capital será investido é o tipo de produção que irá se estabelecer no contexto.

Para Rodrigues (p. 29, 1997) há uma diversidade muito grande de formas de produzir: “desde o grande empreendimento imobiliário, com a construção de edificações em altura ou conjunto de casas, até a construção de partes de uma única unidade de moradia”. As características das edificações, tais como o tamanho do lote e o próprio loteamento, vão depender da capacidade de pagar dos

moradores. É partir daí que a diversidade do processo de construção se sobressai, mostrando as classes sociais na e da cidade.

A diferenciação de poder aquisitivo, isto é, a diferenciação entre as classes sociais se encontra evidente na paisagem urbana, dando a esta um aspecto do qual Fernandes (1994) chama de “ordem cruel”, como exemplificado abaixo.

Há residências de classe alta, de classe média e de classe baixa, tanto em bairros distintos como aglomerados num mesmo local; há loteamentos legais e ilegais; há favelas incrustadas nos núcleos centrais e nas periferias; há conjuntos habitacionais e invasões; há bairros com infraestrutura e outros sem; há espaços densamente ocupados e há verdadeiros vazios urbanos (FERNANDES, p.75, 1994).

De acordo com Bonates (2009, p. 21), a produção de moradias pode ser classificada em três tipos diferentes:

- Produção estatal de moradias, em que a produção capitalista é estimulada pelos políticos de habitação, no qual se constroem conjuntos habitacionais financiados para a população de baixa renda (ver Figura 1.7).



Fonte: Constante Construções Ltda. Disponível em:

http://constanteconstrucoes.blogspot.com/2009_07_01_archive.html. Acesso em: 09 mai. 2011.

Figura 1.7: Casas populares em Barra de Guarabira, Pernambuco.

- Produção privada formal - é a produção capitalista representada pelo mercado imobiliário formal, composto pelas empresas privadas da construção civil ou pelos imobiliários privados. No entanto, essas habitações podem vir ou são

financiadas pelo poder público, por isso também se enquadram na política habitacional brasileira (ver Figura 1.8).



Fonte: Secretaria de Habitação, Saneamento e Desenvolvimento Urbano do Estado do Rio Grande do Sul. Disponível em: http://www.sehadur.rs.gov.br/portal/index.php?acao=noticias_destaque&cod=879.

Acesso em: 09 mai. 2011.

Figura 1.8: Condomínio residencial no bairro Inter-cap, em Porto Alegre.

- Produção informal – é a forma de produção que não se enquadra no mercado imobiliário formal, e onde se produz habitações informais, de modo geral, representadas pelas favelas, cortiços, invasões etc. (ver Figura 1.9).



Fonte: Jornal A Tarde. Disponível em: <http://www.atarde.com.br/cidades/noticia.jsf?id=2008985>.

Acesso em: 09 mai. 2011.

Figura 1.9: Encosta no bairro de São Marcos, em Salvador.

Rodrigues (1997) salienta que as grandes empresas ligadas a edificações de áreas residenciais associam-se ao Sistema Financeiro de Habitação (SFH) (que na nova política habitacional é representado pelo Fundo Nacional de Habitação de Interesse Social – FNHIS) e à Caixa Econômica Federal a fim de, dentre outros processos, tornarem mais eficaz e menos dispendioso o processo de produção habitacional.

Ribeiro (1997) classifica as formas de produção da moradia de acordo com as combinações das relações entre três agentes: proprietário fundiário, capitalista e usuário.

Quando o proprietário, o capitalista e o usuário são a mesma pessoa (proprietário = capitalista = usuário), a questão é tratada com uma produção não mercantil, pois é o próprio usuário da moradia quem realiza a construção, quando, de alguma forma, ele consegue adquirir um terreno. Neste caso, a situação pode se apresentar das seguintes formas: através da produção sob encomenda do usuário-proprietário a firmas capitalistas de construção e da autoconstrução (RIBEIRO, 1997). Esta forma de produção é caracterizada não pela busca de lucros, mas sim pela busca do benefício do valor de uso da propriedade.

Quando o proprietário do terreno garante a transformação do uso do solo e a produção da moradia, aplicando algum capital, o proprietário é o mesmo capitalista intencionado em oferecer sua “mercadoria” ao usuário (proprietário = capitalista ≠ usuário). Esta forma se expressa das seguintes maneiras:

- a reconversão dos prédios existentes, anteriormente ocupados pelas classes dominantes e camadas médias de alta renda, em moradias coletivas para a classe operária. Geralmente [...] surge no centro da cidade [...].
- a construção para alugar à classe operária um conjunto de moradias precárias, produzidas com material muitas vezes já utilizado e com a superutilização dos terrenos.
- a realização de loteamentos de terrenos anteriormente utilizados para outras finalidades (...) e venda dos lotes à classe operária (RIBEIRO, p. 157, 1997).

Como Ribeiro salienta, tal forma está orientada pela busca de apropriação de uma renda imobiliária ou fundiária.

A terceira forma, que se apresenta como proprietário ≠ capitalista ≠ usuário, se concretiza através do comando de um capital, que neste caso é o incorporador, que se responsabiliza por liberar e transformar o uso do solo e vender o produto, sob formas de financiamentos (compra ou aluguel). “A empresa de construção trabalha sob a encomenda do incorporador, o que significa que a característica da produção capitalista da moradia é a subordinação do capital produtivo ao capital de promoção” (RIBEIRO, p. 158, 1997). Significa que a produção da moradia está pautada também na relação de poder e simbiose entre o incorporador e o proprietário, que busca somente o que o valor de troca da mercadoria pode lhes favorecer.

Está evidente que as formas de produção da moradia coexistem no espaço urbano para “movimentar” ainda mais a relação dos detentores do poder e dos subordinados a este poder. Está claro também que as formas de produção são o resultado do desenvolvimento das contradições entre os agentes participantes desse processo.

Todos os componentes aqui mencionados, principalmente a especulação imobiliária, a renda da terra e os agentes sociais serão incorporados ao objeto de estudo no decorrer da pesquisa. No segundo capítulo, serão abordados aspectos da formação do espaço urbano na cidade de Camaçari.

REFERÊNCIAS

BARRETTO JR., W. **Mercado imobiliário: ontem, hoje e amanhã – novos desafios, novas oportunidades**. 2007. Disponível em: <[http://www.ademi-ba.com.br/ademi.pps#276,13,Slide 13](http://www.ademi-ba.com.br/ademi.pps#276,13,Slide%2013)>. Acesso em: 01 jun. 2011.

BONATES, M. F. **Ideologia da casa própria... sem casa própria**. João Pessoa. Editora universitária, UFPB. 2009. Disponível em: <<http://www.revistasusp.sibi.usp.br/pdf/posfau/n28/21.pdf>>. Acesso em: 25 abr. 2011.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário**. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007. Disponível em: <http://books.google.com/books?id=aSFBlv9b_IUC&printsec=frontcover&dq=o+urbano+em+fragmentos&source=bl&ots=9xQH2rydmb&sig=nuwR7Lb74eqNcAVXK73i9hk0_mc&hl=en&ei=FsWoTbKROsXo0gGY8PH5CA&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1&ved=0CBsQ6AEwAA#v=onepage&q&f=false>. Acesso em: 14 abr. 2011.

BRASIL. Presidência da República. Lei complementar n. 14, de 8 de junho de 1973. **Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza**. Brasília, DF, 8 jun. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LCP/Lcp14.htm>. Acesso em: 29 mai. 2011.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras: seu controle ou o caos**. 3 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CARLOS, A. F. A. **Espaço e indústria**. 6 ed. São Paulo: Contexto, 1994.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

FERNANDES, R. B. A relação entre a pobreza urbana e a habitação. **Revista da Jornada Professor Hernani Sobral**. Salvador, n. 1, p. 75-77, 1994.

FERRARI, C. **Dicionário de Urbanismo**. São Paulo: Disal, 2004.

FREITAS, R. Regiões Metropolitanas: uma abordagem conceitual. **Humanae**, v.1, n.3, p. 44-53, Dez. 2009. 44. Disponível em: <http://www.esuda.com.br/revista/final/artigos/h-3_3Ruskin.pdf>. Acesso em: 28 mai. 2011.

FREITAS, R. N. **Avaliação dos vazios existentes na Macrozona Urbana de São José dos Campos, SP, em 2000: um estudo de caso**. 2004. 211 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento urbano e regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos. Disponível em: <<http://biblioteca.univap.br/dados/000000/000000D7.pdf>>. Acesso em: 15 abr. 2011.

LIMA, J. B. **Os “Cabulas” de Salvador: confrontando as delimitações 1992 e de 2010.** 2010. 70 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Colegiado de Urbanismo, Departamento de Ciências Exatas e da Terra, Universidade do Estado da Bahia, Salvador.

MOTA, J. C. B. **Agentes de transformação urbana:** os promotores imobiliários comerciais no Grande Porto. 1998. 191 f. Dissertação (Mestrado em Planeamento e Projecto em Ambiente Urbano) – Faculdade de Arquitectura e de Engenharia, Universidade do Porto, Porto.

PENA, J. S. **A especulação imobiliária chega à periferia urbana de Salvador : origens e perspectivas do Cabula sob a ótica da habitação.** 2010. 84 f. Trabalho de conclusão de Curso (Graduação) – Colegiado de Urbanismo, Departamento de Ciências Exatas e da Terra, Universidade do Estado da Bahia, Salvador.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados:** as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: civilização Brasileira, 1997.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras.** 7. ed. São Paulo: Contexto, 1997.

SABOYA, R. **O que é especulação imobiliária?** 2007. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 01 jun. 2011.

SILVA, Maria Ozanira da S. **Política habitacional brasileira:** verso e reverso. São Paulo: Cortez, 1989.

De acordo com Souza (p. 81, 2006), a atual sede do Município nasceu ao longo de uma antiga trilha de gado que demandava Salvador, vinda do sertão. Nessa trilha, surgiram vários pontos de parada das boiadas e também feiras que, ao crescerem, transformaram-se em povoados.

Fundada em 1861 a estrada de ferro Bahia cuja estação de parada localizava-se a 48 km do eixo Salvador-Alagoinhas, favoreceu o crescimento de povoados adjacentes (figura 2.2). Dentre os quais, Bahia, (1971, *apud* Souza, 2006) atribui a influencia no desenvolvimento de Camaçari e outros povoados que margeavam a linha férrea.



Fonte: SOUZA, 2006, p. 81

Figura 2.2: Estação ferroviária de Camaçari

Na década de 1950 inicia-se a chamada modernização do Estado da Bahia, que trouxe fatores que impactaram de forma direta em Camaçari. Tais como: a descoberta de petróleo no Recôncavo Baiano e os investimentos da Petrobrás e da Companhia Hidro-Elétrica do São Francisco (CHESF) em infraestrutura. A inauguração da Usina de Paulo Afonso, pela CHESF, eliminou o estrangulamento que existia na oferta de energia elétrica, criando condições para a implantação de unidades industriais na região (BAHIA, 1971 *apud* SOUZA, 2006).

Em termos de população, em 2000 o município de Camaçari registrou 161.727 habitantes. “A taxa média geométrica de crescimento anual tem sido de 4,5% nos

últimos 20 anos, com picos de incrementos periódicos relacionados aos ciclos de crescimento industrial” (CAMAÇARI, 2005, p.20). Hoje, Camaçari conta com 242.970 habitantes de acordo com o Censo Demográfico 2010; sendo 29 573 pessoas no distrito de Monte Gordo, 48 283 pessoas morando em Vila de Abrantes e 165 114 pessoas residentes do distrito-sede, conforme Tabela 2.1, com base em dados colhidos pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Tabela 2.1 - População total dos distritos de acordo com o Censo 2010

DISTRITO	População 2010
Sede	165114
Vila de Abrantes	48283
Monte Gordo	29573
TOTAL	242.970

Fonte: IBGE, 2010

É importante salientar que a industrialização teve um papel principal na composição sociodemográfica do município de Camaçari. A proximidade com Salvador apresentou um forte potencial de atração de mão de obra, e aliada à conformação espacial do desenvolvimento econômico da Bahia moldaram duas tendências associadas:

A primeira é representada por um fluxo de imigração relativamente constante de pessoas em busca de oportunidades, diretamente proporcional aos ciclos de crescimento do setor industrial e à redução da atividade econômica em outras regiões do Estado. Embora os estudos sejam insipientes, os dados de crescimento populacional constataam essa correlação, mas ocultam sua dinâmica qualitativa interna, revelada apenas em análises muito específicas. (CAMAÇARI, 2005, p. 21)

Neste caso têm-se como exemplo o fluxo de trabalhadores que se fixam temporariamente para atender a demandas do processo de instalação e expansão de plantas industriais; aqueles que fixam residência pela ausência de alternativas em outros locais, caso o serviço seja temporário; e aqueles que vêm no Município a oportunidade de se conseguir emprego pela possível oferta do mesmo, ou em consequência da ocupação de um cargo. Os diferentes impactos nas políticas e nos serviços públicos municipais são gerados por cada influência de imigração e perspectiva de ficar mais tempo.

A segunda tendência concerne ao nível de renda de quem fixa moradia em Camaçari. Quer dizer que os empregos oferecidos no município possuem nível salarial suficiente para estimular seus ocupantes a residirem em locais com maior e melhor oferta de infraestrutura e serviços urbanos, e não somente ter Camaçari como uma opção para moradia. Isso se deve ao fato da circulação de capital ser intensivo no setor industrial e o mesmo ser exigente a respeito da qualificação dos seus trabalhadores. Exemplo é que apenas 30% dos empregados na indústria petroquímica residem em Camaçari. (CAMAÇARI, 2005)

Desta forma, Camaçari acaba por se caracterizar como um município importador de mão de obra em sua maioria pouco qualificada para os padrões do setor industrial e com uma população residente que almeja por oferta de serviços públicos, inclusive não governamentais.

Em relação ao Produto Interno Bruto (PIB), Camaçari se encontra na primeira posição do ranking do setor industrial, em 2008, com aproximadamente 20,4% da estrutura do setor industrial, de acordo com Tabela 2.2. Contudo, no mesmo ano, houve uma perda de participação de Camaçari em aproximadamente 1%, que acarretou em uma perda de participação da indústria de transformação no PIB e, mais do que isso, uma diminuição no PIB baiano em relação ao Brasil (de 4,1% em 2007 para 4% em 2008). O motivo principal foi pela alta produção petroquímica no mundo, levando à acumulação de estoques devido à crise econômica mundial. Com a demanda em baixa, os preços do petróleo se elevaram. (BAHIA, 2010)

Tabela 2.2: Valores do Produto Interno Bruto de Camaçari, 2008

Municípios	Valor Adicionado (R\$ milhões)			Valor Adicionado APU (R\$ milhões)	Impostos Sobre Produtos (R\$ milhões)	PIB (R\$ milhões)	PIB Per Capita (R\$1,00)
	Agropecuária	Indústria	Serviços				
Camaçari	10,32	6.014,51	2.707,72	390,88	1.741,88	10.474,42	45.949,51

Fonte: SEI, 2008

Em 2000, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) de Camaçari foi calculado em 0,734, colocando-o entre as localidades de médio desenvolvimento humano, no 2.319º lugar entre municípios brasileiros. O foco na Educação, que contribui com 38% do índice, reproduz a taxa de alfabetização das pessoas acima

de 15 anos e a taxa bruta de freqüência à escola. Já o componente “renda” representa a soma das rendas apuradas na amostra censitária dividida pela população residente, representando 17% do IDH municipal.

De acordo com o diagnóstico da Prefeitura do município (2005), o IDH-M de Camaçari teve um crescimento de 12,75% no período de 1991 a 2000 (Tabela 2.3), provocado pela elevação da longevidade – a esperança de vida ao nascer passou de 60,2 para 67,45 anos, mantendo-se neste patamar até 2004, mostrando as condições de saúde e salubridade.

Tabela 2.3 - IDH do município de Camaçari, 1991-2000

	IDHM	IDHM-Renda	IDHM-Longevidade	IDHM-Educação
1991	0,651	0,586	0,586	0,78
2000	0,734	0,623	0,707	0,873

Fonte: IGBE, 2000.

Em 2006 o Índice de Desenvolvimento Econômico (IDE) do Município ficou na segunda posição no ranking estadual (Tabela 2.4). Composto dos indicadores específicos de infraestrutura, qualificação de mão-de-obra e produto municipal, esse desempenho refere-se à presença da atividade industrial, que interfere nos dados de riqueza produzida e no nível dos trabalhadores.

A infraestrutura está relacionada a terminais telefônicos em serviço, consumo de energia elétrica e estabelecimentos bancários, comerciais e de serviços. A qualificação da mão de obra é medida de acordo com o grau de escolaridade dos trabalhadores formais. Camaçari ocupa a 4ª posição no Estado, mas isso não reflete o perfil da população residente, uma vez que a maior parte dos assalariados qualificados não mora no Município.

Tabela 2.4: Tabela mostrando classificação do IDE e IDS - Bahia

Município	Ano	Índice	Valor	Ranking
Camaçari	2006	Índice de Desenvolvimento Econômico	5401,84	2
		Índice de Desenvolvimento Social	5134,4	11
		Índice de Infraestrutura	5268,36	4
		Índice de Produto Municipal	5695,13	2
		Índice de Qualificação de Mão-de-Obra	5253,46	3
		Índice de Renda Média dos Chefes de Família	5204,45	18
		Índice do Nível de Educação	5063,01	56
		Índice do Nível de Saúde	5055,58	43
		Índice dos Serviços Básicos	5216,81	10

Fonte: SEI, 2008

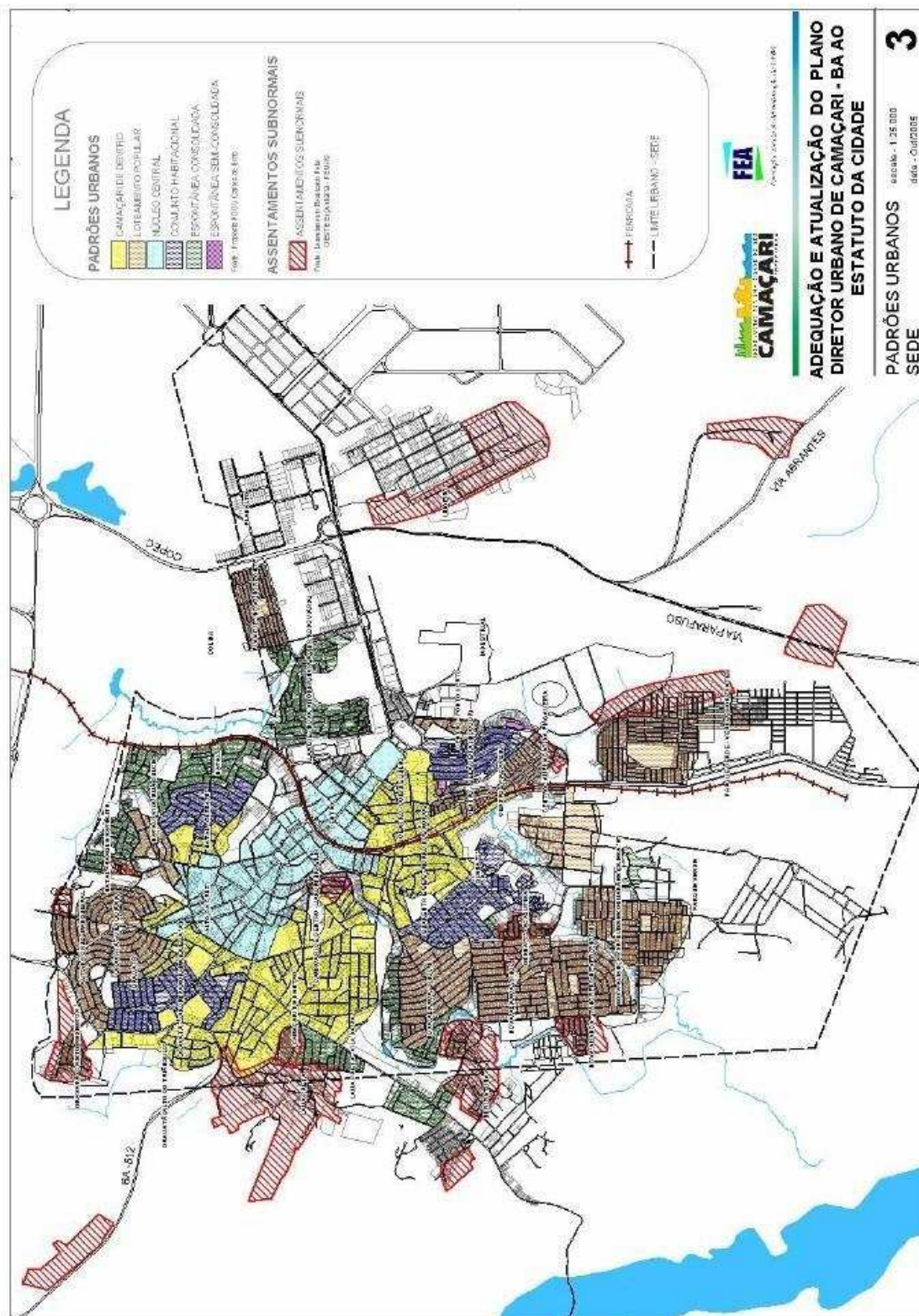
O Índice de Desenvolvimento Social (IDS), por sua vez, situa o Município no 11º lugar na classificação estadual. Engloba a saúde (medida pelos profissionais, estabelecimentos de saúde, vacinação e quantidade de leitos); educação (número de matrículas no ensino formal, do pré-escolar ao nível superior); serviços básicos (consumos de água tratada e energia elétrica) e renda média dos chefes de família.

Os setores de saúde e educação têm sido os principais responsáveis pela baixa classificação do Município, respectivamente, no 34º e 85º lugares. Em contrapartida, os serviços básicos e a renda média contribuem positivamente, mas refletem a situação específica do setor industrial no território, não revelando, por conseguinte, um retrato fiel desses segmentos.

2.2 PROCESSO DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO URBANO

No que tange ao uso e ocupação do solo, o Município possui diversas atividades industriais, comerciais e de serviços, além de outras, nas áreas agrícola e pecuária, extração vegetal e mineral, principalmente em seus distritos. Sua orla também representa um forte segmento da expansão imobiliária residencial às classes sociais com maior poder aquisitivo.

De acordo com os estudos de Souza, a cidade de Camaçari apresenta um desenho urbano relativamente bem estruturado, a organização espacial mostra-se em parte concêntrica, com sistema viário radial (Figura 2.3).



Fonte: SOUZA, 2006

Figura 2.3: Padrões urbanos da cidade de Camaçari, de acordo com a adequação do Plano diretor ao Estatuto da Cidade

Para efeitos do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano do Município de Camaçari (PDDU), a área da cidade fica dividida nas seguintes zonas (Anexo II): Zona Central (ZCEN); Zona de Ocupação Consolidada (ZOCON); Zona de Expansão Prioritária (ZEP); Zona de Expansão de Comércio e Serviços (ZECS); Zona de Transformação, Comércio e Serviços (ZTCS); Zona de Expansão Controlada (ZEC); e, por fim, Zona de Importância Ambiental e Paisagística (ZIAP).

A Zona Central compreende a parte central da cidade de Camaçari, desdobrando-se pelas margens das vias radiais, e está sujeita a um maior adensamento construtivo e diversificação de usos comerciais e de serviços. A ZOCON abrange os bairros e localidades já consolidados no que diz respeito ao tempo de ocupação, infraestrutura e serviços disponíveis, também sujeita a um maior adensamento

A Zona de Expansão Prioritária (ZEP) abrange as áreas em processo de consolidação, já urbanizadas e com alguma infraestrutura, mas o que a diferencia da ZOCON é que a primeira possui áreas pouco adensadas, além de áreas ainda vazias ou com ocupações rarefeitas, próximas a áreas mais estruturadas, nas quais deve ser estimulada a ocupação,

A ZECS dá prioridade às áreas destinadas à implantação de empreendimentos de comércio e serviços, nas quais deve ser incentivada a instalação de empreendimentos de médio e grande porte, de atendimento regional e local. A ZTCS foi reservada especificamente para os parcelamentos Pólo de Apoio e Poloplast e áreas adjacentes em processo de expansão destinadas preferencialmente à instalação de indústrias de transformação, comércio e serviços, justamente para compreender essencialmente usos incômodos ou de impacto local reduzido.

A ZEC possui aquelas áreas que ainda não ocupadas ou de ocupação rarefeita, mas sofrem pressão pela proximidade de áreas consolidadas e com infraestrutura; são caracterizadas pela presença de ecossistemas de relevância no entorno, e com isso a ocupação deve se estabelecer de forma controlada de forma que não comprometa a qualidade dos ambientes.

Por fim, a Zona de Importância Ambiental e Paisagística compreende as áreas pressionadas pela ocupação urbana da Sede, por isso seus ecossistemas possuem uma média fragilidade e precisam ser preservadas ou recompostas. Também são definidas como zonas de amortecimento da expansão urbana em direção a áreas inadequadas.

Camaçari é conhecido pelo seu perfil industrial, caracterizado pela implantação do Polo Petroquímico no entorno da cidade, em meados da década de 1970, e a partir de 2000, pela unidade automotiva da Ford e seu conjunto de empresas sistemistas agregadas (SANDES-SOBRAL, 2008)

De acordo com Souza (2006), partir da implantação do Complexo Petroquímico de Camaçari (COPEC), na década de 1970, muitos trabalhadores migraram para Camaçari à procura de emprego. Para atender a massa de migrantes e trabalhadores que se deslocaram para o Município, os governos federal, estadual e municipal incentivaram a implantação de vários programas habitacionais que deram origem aos bairros Glebas A, B, C, D, E e H, Piaçaveira e INOCOOP (Figura 2. 4 e 2.5).



Fonte: Elaborada por Emanuele Santana, 2011

Figura 2.4: Conjunto INOCOOP



Fonte: Elaborada por Emanuele Santana, 2011

Figura 2.5: Prédios do INOCOOP construídas a partir do conceito de produção formal estatal

As classes de renda mais inferiores foram atendidas pela Prefeitura através do Programa Habitacional Orientado de Camaçari (PHOC), com a implantação de três loteamentos. O Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) construiu um conjunto habitacional para a camada da população que possuía uma faixa de renda um pouco superior a três salários mínimos, que se transformou num bairro de mesmo nome.

Após a consolidação destes programas, a cidade transformou-se num conjunto de habitações populares, porém carente de infraestrutura básica e de lazer, principalmente marcada pela ausência de rede de esgoto, evidenciando no rio Camaçari um esgoto a céu aberto e agravando a situação da degradação ambiental.

Na década de 1980, foi construída a Estrada do Coco, e nos anos 1990, a Linha Verde, em Mata de São João, criando condições favoráveis para implantação de condomínios destinados às classes média e alta, principalmente na orla do

município, o que viria favorecer também a atividade turística. De acordo com o Perfil e Diagnóstico (2005, p. 95), a faixa litorânea foi ocupada com essas habitações e empreendimentos, enquanto que os cidadãos nativos da região e os que migraram para o local, pessoas de baixa renda salarial, se concentraram no lado oposto à orla, ou seja, na cidade-sede e nas sedes dos distritos. Com o tempo, Camaçari tornou-se o vetor de crescimento imobiliário de Salvador, uma vez que Lauro de Freitas já não apresentava condições para agregar mais conjuntos de moradia.

Após a falência do Sistema Nacional de Habitação, as funções do Banco Nacional de Habitação (BNH), foram transferidas para a Caixa Econômica Federal (CEF), que não atuou satisfatoriamente no financiamento de novas unidades habitacionais. A partir do ano de 2000, alguns projetos foram iniciados, mas não foram concluídos.

2.3 A QUESTÃO HABITACIONAL

Segundo os estudos para a Adequação e Atualização da Proposta de Plano Diretor Urbano de Camaçari ao Estatuto da Cidade, o total de unidades habitacionais subnormais é de 18.436 distribuídos em 43 assentamentos. Destes números, 12.602 moradias estão em loteamentos irregulares. (CAMAÇARI, 2005 *apud* SOUZA, 2006).

Destes loteamentos, estão situadas 2.158 moradias em áreas de risco, incluindo aquelas sujeitas à enchente, desabamento ou sob linha de transmissão de energia, e em áreas de preservação ambiental (Figura 2.6). Camaçari encontra-se em grave situação de subnormalidade habitacional. A falta de controle do uso e ocupação do solo possibilitou a instalação de famílias em áreas irregulares, tanto de Proteção Ambiental, quanto em locais que levam risco aos próprios moradores. As unidades habitacionais possuem em média 4,2 habitantes, sendo que 30% não possuem cozinhas e 37% não contam com sanitários.



Fonte: Camaçari (2005) *apud* Souza (2006)

Figura 2.6: Ocupação irregular às margens do Rio Camaçari

A renda média de 80% das pessoas nessa condição não alcança três salários-mínimos e, aproximadamente, 10% não possui renda, buscando alternativas de sobrevivência no mercado informal (CAMAÇARI, 2005, p. 95). Verifica-se que as condições de vida precárias se refletem na segurança, e principalmente em aspectos ainda mais preocupantes como falta de educação doméstica e de consciência ambiental. Juntando a isso a escassez de políticas públicas adequadas, a situação se torna agravante. Portanto, os moradores, sem alternativas, criam depósitos de lixo a céu aberto, em ruas e terrenos baldios, despejando os dejetos junto com o esgoto às margens dos rios. Isso vem a causar a contaminação do local, favorecendo o surgimento de doenças através da água e proliferação de insetos.

De acordo com Souza (2006, p.30) Camaçari se caracteriza ainda pela invasão de áreas com posterior urbanização pela Prefeitura (Figura 2.4). O processo de urbanização municipal compreende em parte ocupações informais que acabam sendo absorvidas por uma parte da população de renda mais elevada.



Fonte: SOUZA (2006)

Figura 2.7: Construção de casas populares no bairro de Piaçaveira, 2006

As regiões também têm como características a falta de equipamentos urbanos de esporte e lazer. Cerca de 89,1% da população de Camaçari recebe até três salários mínimos, sendo que 49,2 não tem rendimentos, encontra-se, em sua maioria, nas localidades como os PHOC's e em bairros como Gleba D, E e H, Verde Horizonte, Nova Vitória, entre outros da sede municipal, cuja infraestrutura urbana é deficiente. Os programas habitacionais foram desenvolvidos visando atingir especificamente esse

público. A classe-média é pouco representativa em Camaçari e pode ser encontrada de maneira concentrada, sendo que os principais pontos de residência são os bairros do INOCOOP e Camaçari de Dentro, ficando dispersa em outros bairros como Alto da Cruz, 2 de Julho e as Glebas A, B e C.

Atualmente, fatores como a falta de opção de lazer, serviços de educação e saúde adequados, aliados à estrutura habitacional, contribuem para a não fixação da classe média. Mesmo os bairros onde essa população já se encontra não possuem iluminação adequada, segurança eficiente e arborização, apresentando aspecto pouco aderente às expectativas dessa camada da população.

Na sede, são pouquíssimas representações da classe alta, não havendo locais específicos, ficando esta parcela em residências dispersas em locais como

Camaçari de Dentro, INOCOOP e Alto da Cruz. Isso se dá devido ao fato de que não existe ainda estrutura para acolher essa camada da população e fazê-la fixar residência em Camaçari. A maior parte existente encontra-se na Orla.

Em relação à população residente, o maior problema habitacional de Camaçari está relacionado às moradias subnormais, com cerca de quarenta e quatro assentamentos. Paralelamente, há também insuficiência de oferta para os cidadãos com rendas média e alta, parcela composta por empresários, comerciantes, autônomos, empregados da indústria e funcionários públicos. A estratégia de desenvolvimento na RMS havia ocasionado uma concentração em Salvador; agora o que ocorre, segundo o Perfil do Município (CAMAÇARI, 2005, p. 97), “é uma demanda potencial de espaços para moradia para além da Capital e de sua área de transbordamento mais imediato, o município de Lauro de Freitas”.

O que pode se verificar diante desta perspectiva é que o cenário atual de Camaçari é de falta de opção de projetos habitacionais estruturados que sejam consequência de uma política de incentivo à atração de um novo perfil de morador. Isso se evidencia inclusive como exigência de grandes empresas que aí estão instaladas.

No terceiro capítulo é abordado de que forma se deu a implantação da Ford e a nova estratégia do município para não perder moradores na sua sede dando espaço ao mercado imobiliário em associação a políticas habitacionais, focando o Programa Minha Casa Minha Vida e o empreendimento imobiliário Bairro Novo.

REFERÊNCIAS

BAHIA. **Secretaria de Comunicação Social**. PIB municipal revela maior dinâmica dos municípios agroindustriais em 2008. 2010. Disponível em: <<http://www.comunicacao.ba.gov.br/noticias/2010/12/10/pib-municipal-revela-maior-dinamica-dos-municipios-agroindustriais-em-2008>>. Acesso em 14 jun. 2011.

CAMAÇARI. **Camaçari, Perfil e diagnóstico: 2000 - 2005**. Camaçari: PMC/SEPLAN, 2005.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo 2010: Sinopse Preliminar**. 2010.

SANDES-SOBRAL, L.E. **Complexidade territorial e desenvolvimento: tendências e perspectivas da urbanização no litoral de Camaçari/Bahia/Brasil**. 2008. Tese. Universidade de Barcelona, 2008.

SOUZA, J. G. de. **Camaçari, as duas faces da moeda: crescimento econômico x desenvolvimento social**. 2006. 235 f. Dissertação (Mestrado em Análise Regional) - Universidade Salvador – UNIFACS, 2006.

3. A EXPANSÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE DE CAMAÇARI

Verifica-se no segundo capítulo que a expansão imobiliária de Camaçari tem tomado proporções maiores a partir da implantação do Polo Industrial. A partir da década de 2000, com a instalação de um pólo automotivo, verificou-se ainda um aumento da população em conjunto com uma demanda habitacional, exigida inclusive pelas empresas que iriam se instalar aí.

3.1 A INSTALAÇÃO DA FORD (2001) E SUAS CONSEQUÊNCIAS PARA A CIDADE

A instalação do Pólo Automotivo se deu graças aos incentivos fiscais oferecidos pelo governo da Bahia para a instalação da Ford, além de condições estruturais para instalação da empresa e de seus fornecedores (CAMAÇARI, 2005, p. 63). Instalações portuárias, ferroviárias e rodoviárias para recebimento da matéria-prima e escoamento da produção, infraestrutura social, educação, saúde e segurança pública, além dos compromissos financeiros e renúncia tributária estavam amparados no Programa Especial e Incentivo ao Setor Automotivo da Bahia (PROCENTO).

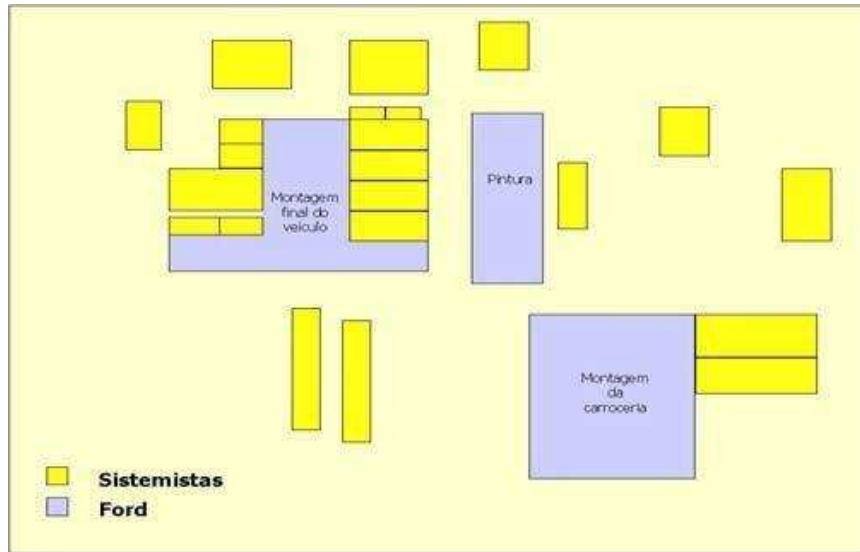
A Ford Nordeste (Figura 3.1) representa o maior investimento realizado pela montadora no mundo, no montante de US\$ 1,9 bilhão, sendo US\$ 1,2 bilhões da Ford e US\$ 700 milhões de empresas sistemistas.



Fonte: Google Images

Figura 3.1: Complexo Industrial Ford Nordeste em Camaçari

De acordo com o Perfil do Município (2005), o índice de nacionalização do complexo é elevado, com diversas empresas fornecendo componentes produzidos no País. Os fornecedores sistemistas, 27 empresas que compartilham instalações e responsabilidades, participam diretamente da linha de montagem e do processo de produção ligado à montadora, e são encarregados não só do fornecimento dos componentes, mas também da junção das partes finais a serem entregues à Ford. Este é o modelo adotado para produzir veículos - projeto Amazon, que utiliza o conceito de condomínio industrial.



Fonte: VASCONCELOS; TEIXEIRA, 2000 *apud* SILVA *et al*, 2004, p. 5

Figura 3.2: Esquema do Projeto Amazon da Ford.

Os fornecedores sistemistas instalados em Camaçari são: Autometal, Arvin, Benteler, BSB, Colanto, DDOC, Dow, Ferrolene, Intertrim, Kantex Textrar, Lear, Mapri-textron, Meetagal, Pelzar, Pil Kington, Pirelli, Saar Gumnei, Sieb, Valeo.

Para prover os fornecedores de primeiro nível, outro grupo de empresas se instalou no entorno do Complexo Industrial Ford Nordeste (CIFN) que ocupa uma área de 4,7 milhões de metros quadrados, sendo 30% de área construída. Dados fornecidos pelo Perfil Municipal garante que foram gerados 7.696 empregos diretos, sendo 3.306 na montadora, 4.390 nos parceiros e 70.000 empregos indiretos. Uma parcela desses postos de trabalho foi ocupada por pessoas residentes em Camaçari e em Dias D'Ávila.

Está evidente que o CIFN foi construído, primeiro, com base na descentralização de grandes polos industriais. Isso favorece a isenção de alguns tributos durante determinado período. Essa vantagem é oferecida principalmente quando se verifica uma disputa entre estados federais para levar a seus territórios o empreendimento.

Outra base para a implantação da CIFN é a de aglomeração geográfica de empresas de um mesmo setor, a qual pode ser municipal ou regional, o que por

intermédio dessa proximidade espacial “(...) gera vantagens econômicas independentes da ação da empresa, que internalizadas levam a reduções do custo e melhoria dos produtos” (FERREIRA; LEMOS, 2004, p. 47, *apud* MIRANDA, 2009, p. 29), denominadas genericamente como Arranjos Produtivos Locais (APL).

3.2 A FORD E A EMPREGABILIDADE

A expectativa gerada com a vinda do empreendimento da montadora Ford era de que deveria reduzir bastante o desemprego que na época já era bastante expressivo na RMS. O Governo do Estado anunciava a geração de 5.000 empregos diretos e 50.000 empregos indiretos devido ao efeito multiplicador do investimento nos mais diversos setores da economia baiana.

A vinda do Projeto impactaria de imediato na indústria de transformação, metal-mecânica, construção civil (isso em função da construção do complexo), no setor de transporte, moradia e do mercado local já que se tratava de uma indústria que produziria bens finais (SANTOS; SPINOLA, 2006).

Ainda de acordo com Santos e Spinola (2006), os investimentos estavam voltados a uma grande infraestrutura de comércio e escoamento da produção e, pelo fato de ser um empreendimento localizado na RMS, teria um efeito “extremamente” positivo no que diz respeito à geração de empregos na região.

Referente ao estudo realizado pelos autores, o Complexo Ford tem 8.500 empregados diretos e que há outros dois mil que são gerados no complexo em empresas que prestam serviço. No entanto eles constatam que ainda não foram feitas pesquisas para aferir a geração de empregos indiretos, mas informações afirmam que há estudos sérios que estimam a geração de 10 empregos indiretos para cada um emprego direto na indústria automotiva. (SANTOS; SPINOLA, 2006, p. 9).

Destacou-se também que a previsão de 5000 empregos diretos para o empreendimento deveria ocorrer por volta de 2007, mas que a meta foi atingida e também ultrapassada desde 2003. Importante que alguns empregos indiretos não

são, necessariamente, gerados no estado da Bahia, podendo ser em qualquer outro local, inclusive fora do país.

Diante disso, verifica-se que a implantação da Ford Nordeste trouxe questões de relevância social e político-econômica, já que traz mudanças na lógica de localização de industrial desde o local onde se instalará, até o âmbito internacional. O que pode se confirmar com a seguinte afirmação de Viana (2008, p. 35), que:

A globalização é colocada no sentido de se compreender desde o aumento do nível de automatização das fases de produção à repercussão social deste fenômeno, principalmente levando em conta a escala mundial trazendo mudanças que se repercutem no espaço de diversas formas.

A respeito das condições habitacionais para os trabalhadores da Ford, Alban (2002, apud VIANA, 2008, p. 29) salienta que é necessário que se estimule a criação de uma nova área de habitação e serviços no entorno do projeto Amazon, para cumprir o acordo firmado entre a empresa e o Poder público.

3.3 PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA: PROJETO BAIRRO NOVO

Após a vinda da Ford, Camaçari passa por grandes transformações na área habitacional. Em 28 de dezembro passado, é sancionada a lei que cria a Política Habitacional e o Plano Municipal de Habitação, Lei nº 1.137/2010. Em união ao Fundo Municipal de Habitação de Interesse Social e ao Conselho Gestor do Fundo, a Política e o Plano visam regulamentar e reforçar os projetos a fim de resolver questões relacionadas às habitações de interesse popular.

Esta nova lei tem o intuito de viabilizar “a melhoria habitacional para a população carente, além de garantir verbas para novos projetos e evitar a ocupação desordenada na cidade” (CAMAÇARI, 2011, s.p.). Também visa garantir a regularização fundiária. Os projetos serão destinados às famílias com renda mensal de até três salários mínimos.

Dentre os projetos em execução estão as obras do Habitar Brasil Bid (HBB) no bairro Nova Vitória, em que beneficia mais de 2.500 moradores com a construção de 164 casas, 232 banheiros residenciais, centro comunitário, centro comercial, creche,

sistema de esgotamento sanitário, iluminação pública e drenagem; do Programa de Subsídio à Habitação de Interesse Social (PSH) no bairro Verdes Horizontes e do Minha Casa, Minha Vida em diversos pontos do município.

O Programa Minha Casa Minha Vida (PMCMV) é um programa do Governo Federal em associação aos municípios que objetiva criar mecanismos de incentivo à produção e à aquisição de novas unidades habitacionais pelas famílias com renda de até dez salários mínimos, divididas como segue:

- famílias com renda até 3 salários mínimos (SM): 400 mil unidades;
- famílias com renda de 3 a 6 SM: 400 mil unidades;
- famílias com renda de 6 a 10 SM: 200 mil unidades (NASCIMENTO; TOSTES, 2010, s.p)

Levando-se em consideração o conceito de Bonates sobre formas de produção de moradia, o PMCMV apresenta uma forma de produção que se dá através da associação da produção estatal de moradias com a produção formal privada, caracterizando-se em um programa instituído com base na Parceria Público-Privada (PPP).

O argumento mais utilizado pelo governo para defender o PMCMV é a real possibilidade da redução do déficit habitacional brasileiro, que está estimado em 6.272.645 unidades, sendo 18,11% do déficit concentrado nas três maiores regiões metropolitanas brasileiras (IBGE, 2010).

Contudo, as autoras desmitificam esse conceito de déficit habitacional, já que o problema não esta na falta de moradias, mas sim na má distribuição das moradias, em razão da atuação dos agentes do mercado privado, bem como, e principalmente, ao baixo poder aquisitivo dos pobres no acesso ao estoque habitacional adequado.

Através da CEF, O PMCMV financiou 1 milhão de moradias em 2010, das quais 936 500 unidades tiveram intervenção direta da Caixa, com investimentos de R\$ 51,3 bilhões. Até então só foram beneficiadas 91 mil famílias com renda entre dois e três salários mínimos, bem abaixo da meta estabelecida de 400 mil moradias. (NASCIMENTO; TOSTES, 2010, s.p)

Para a CEF (*apud* NASCIMENTO; TOSTES, 2010, s.p), o PMCMV “faz parte de uma política anticíclica que tem por objetivo aumentar os investimentos no setor da construção civil e garantir a geração de emprego e renda e, assim, mitigar os impactos da crise econômica mundial”. Contudo, verifica-se que esta nova política habitacional simplesmente reforça a mercantilização da casa própria por meio da associação à produtividade lucrativa da indústria da construção civil, ao invés de promover autogestão habitacional nas populações de renda baixa ou até mesmo influenciar o aluguel solidário, já que é menos oneroso. A oferta de geração de emprego se dará a médio prazo, por isso não pode estar associada a política habitacional caracterizando-a como anticíclica social. Chegará um momento em que não haverá emprego. Além disso percebe-se que, os padrões atuais da construção imobiliária dita social são os mesmos dos tempos do BNH, são padrões de regulação urbanística elitistas e segregadores.

É a partir de 2009 que Camaçari começa a receber novos imóveis do programa federal Minha Casa, Minha Vida; incluindo os do Projeto Bairro Novo, um projeto em parceria com a CEF e as empresas privadas Gafisa e Odebrecht Realizações Imobiliárias. São 2.500 casas e apartamentos para famílias com renda entre 3 e 10 salários mínimos. Os preços variam de R\$ 70 mil a R\$ 100 mil, financiados pela Caixa em até 30 anos. As parcelas custam a partir de R\$ 420,00 e a área total do empreendimento é de 1 000 000 m². O conjunto Bairro Novo possui infraestrutura com rede de água e de esgoto, ruas pavimentadas, iluminadas e sinalizadas, área de lazer e segurança.

Em depoimento ao site do município, o prefeito Luiz Caetano chega a afirmar que tal empreendimento é conseqüência da consolidação da classe média no município, além da geração de empregos na construção civil, aquecimento da economia e investimentos na infraestrutura da cidade.

O conjunto Bairro Novo é localizado a 2 km afastado do centro da cidade, na Estrada da Cetrel, nas proximidades do Hospital Geral da Cidade e do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia (IFBA) (Figura 3.3). É composto por dois condomínios: Praia de Jauá e Praia de Itacimirim. A maioria das famílias têm algum ente que trabalha nos Pólos Petroquímico e Automotivo.



Fonte: Odebrecht Empreendimentos

Figura 3.3: Localização do empreendimento

A proposta do Bairro Novo (Figura 3.3) é “construir bairros planejados de mil a 10 mil unidades, formados por diversos condomínios integrados, com casas de 2 e 3 dormitórios e apartamentos de 2 dormitórios, localizados em zonas residenciais, com qualidade de vida e infraestrutura urbana” (ODEBRECHT, 2011, s.p.). O conjunto ainda trás um conceito inovador de sustentabilidade na construção: as casas são construídas com a geração mínima de entulho; paredes e lajes são feitas de concreto armado, moldadas no local em fôrmas de alumínio reutilizáveis.



Fonte: Odebrecht Empreendimentos

Figura 3.4: Banner de propaganda no site do Bairro Novo

Contudo, o empreendimento passa uma ideia falsa de bairro planejado e com completa infraestrutura, mas o que se vê é um conjunto de residências distantes e isoladas de serviços básicos e comércios (Figura 3.5). Apesar do padrão formal de moradia, que difere do padrão informal das favelas localizadas o mais distante possível do centro, pode-se verificar que este tipo de segregação na qual está inserido o empreendimento foi induzido.

Tal conclusão se dá porque se verifica que o setor imobiliário, através das construtoras, encontra no Poder público aval para definir terreno e projeto (localização e tipologia). Logicamente, os promotores imobiliários optam por colocar suas instalações em locais distantes do centro (terrenos mais baratos) para que se viabilize o financiamento do governo para as famílias de baixa renda.



Fonte: Fotografado por Emanuele Santana, 2011

Figura 3.5: Entorno do Condomínio Praia de Jauá

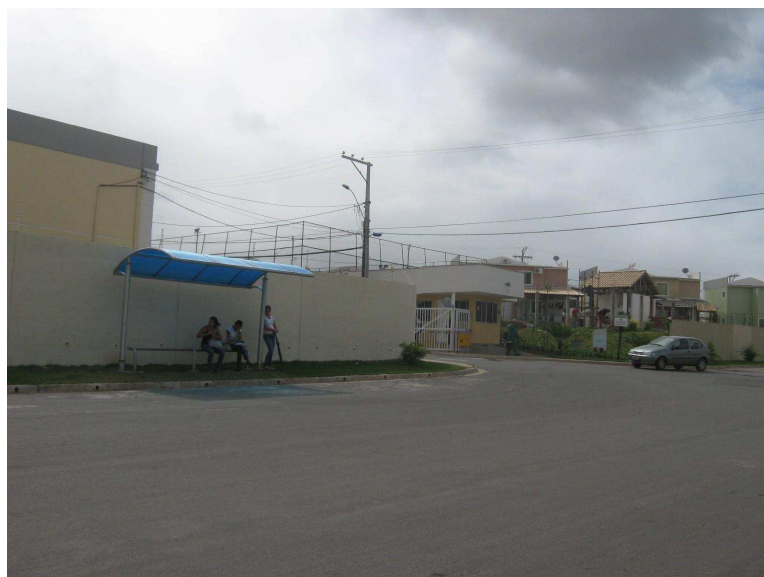
É possível também perceber a diferença entre o que a propaganda oferta aos seus clientes e o que de fato existe na Figura 3.6. A propaganda exhibe uma imagem totalmente diferente do real, como se o condomínio integrasse com o seu entorno. Mas não é o que acontece. Ele é todo cercado por muros altos de concreto, e a partir disso tenta inserir a ideia de segurança aos candidatos a moradores. É um visual completamente diferente do exposto pelo marketing imobiliário.



Fonte: Odebrecht Empreendimentos e SANTANA, 2011

Figura 3.6: Comparação entre a propaganda e o real: entrada do Condomínio Praia de Jauá

O que também promove a queda dos preços dos imóveis para que seja possível subsidiar famílias com até 3 salários mínimos são os serviços básicos ali oferecidos. Além de possuir uma enorme distância do Centro, onde tudo acontece na cidade (feiras, atividades de lazer, outros tipos de interação social), o deslocamento se dá de forma complicada: quem não possui carro, deve sujeitar a um intervalo de 1 hora na espera pela única linha de transporte coletivo (Rodoviária - Centro Administrativo – Cond. Bairro Novo). O mobiliário urbano neste caso é bastante precário: o abrigo do ponto de ônibus não protege os transeuntes, que não podem sair dali, pois podem perder o transporte, levando também ao desgaste por perda desnecessária de tempo. (Figura 3.6)



Fonte: Fotografado por Emanuele Santana, 2011

Figura 3.7: Ponto de Ônibus em frente ao Condomínio Praia de Jauá

Até mesmo para acessar locais mais próximos, como o Hospital Geral e a instituição de ensino IFBA, não é possível o deslocamento a pé. O entorno do conjunto é um verdadeiro deserto, lugar inóspito e sem vida; não há policiamento no trajeto, e inclusive o fluxo de viagem de automóveis é menor. (Figura 3.7)



Fonte: Fotografado por Emanuele Santana, 2011

Figura 3.8: Cruzamento na Estrada da Cetrel, que dá acesso ao Cond. Praia de Jauá

Está evidente que a política habitacional continua segregatória tal qual como nos tempos da política habitacional do BNH. A parceria entre o Estado e as empresas do mercado imobiliário se dá de forma tão desmedida, que não leva em consideração as consequências para o desenvolvimento social.

REFERÊNCIAS

CAMAÇARI. Aprova a Política Habitacional de Camaçari e o Plano Municipal de Habitação e dá outras providências. Lei nº 1137/2010 de 28 de dezembro de 2010.

Diário Oficial do Município. 2010. Disponível em: <<http://www.camacari.ba.gov.br/jornal/391.pdf>>. Acesso em: 18 set. 2011.

MIRANDA, M. I. C. Arranjos produtivos locais na indústria automobilística: os casos da Fiat/Betim e da Ford/Camaçari. p. 28 – 47. **Revista Eletrônica Para Onde!? PET Geografia, Universidade Federal do Rio Grande do Sul**, Porto Alegre, v. 1, n. 4, jan./jun. 2009. Disponível em:

<http://www6.ufrgs.br/seerparaonde/ojs/artigos/Edicoes_anteriores/revista_n04.pdf>. Acesso em 09 set. 2011

NASCIMENTO, D. M.; TOSTES, S. P. Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil. s.p. **Arquitextos**, n. 133.03, ano 12, jun. 2011.

Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>>. Acesso em: 30 ago. 2011.

SANTOS, D. L.; SPINOLA, N. D. Projeto Ford Amazon: uma análise dos impactos na economia baiana. **Revista Universidade Salvador**, v. 10, n. 1, 2006. Disponível em:

<<http://www.revistas.unifacs.br/index.php/sepa/article/view/35/29>>. Acesso em 10 set. 2011.

SILVA, J. C. D.; **Estimativas dos efeitos da implantação do Complexo Ford Nordeste sobre a estrutura industrial da Bahia: uma abordagem insumo-produto.** Disponível em:

<<http://www.anpec.org.br/encontro2004/artigos/A04A128.pdf>>. Acesso em: 10 set. 2011.

VIANA, D. A. da H. **O processo de industrialização de Camaçari e os reflexos no espaço urbano:** a demanda habitacional. 2008. 72 f. Trabalho de conclusão de Curso (Graduação) – Colegiado de Urbanismo, Departamento de Ciências Exatas e da Terra, Universidade do Estado da Bahia, Salvador.

CONCLUSÕES

Sem dúvida, o crescimento imobiliário nas cidades metropolitanas traz questões de ordem econômica que influenciam diretamente no contexto social de uma localidade. Com isso, pode-se afirmar que no decorrer da pesquisa algumas lacunas foram preenchidas, e com isso ter alcançado um nível satisfatório dos objetivos.

Camaçari, como uma cidade industrial, ainda não apresenta uma política habitacional suficiente para suprir a demanda de trabalhadores. O perfil dos industriários influencia bastante nisso e se diferencia de acordo com o segmento a qual ele está associado. Isto é, a renda de um funcionário da COPEC é bem superior em relação à renda do funcionário do CIFN. O primeiro, por possuir boas condições financeiras, opta por residir em locais de fácil acesso a serviços, comércio e lazer, já que a cidade apresenta um nível precário de infraestrutura e serviços básicos. Enquanto aos funcionários do CIFN, por possuírem uma renda inferior, resta a periferia da cidade.

Uma coisa a se salientar durante esse processo é o quanto o Estado perdeu o seu papel de regulador e mediador nos conflitos urbanos. O Estado estava no topo da pirâmide hierárquica da cidade, mas o que pode se constatar é que este importante agente urbano atua com permissividade diante das empresas imobiliárias privadas, concedendo plenos poderes a estas para agirem de modo que for mais rentável para elas. O PMCMV é um instrumento governamental que representa bem isso.

Os promotores imobiliários participam ativamente impondo regras especulativas, tendo como base a autorização legal do Estado por meio da política habitacional. A população mais pobre terá acesso sim à terra urbana, enquanto esta apresentar debilidade ou até mesmo ausência de serviços básicos e infraestrutura. Tal característica é que mantém os baixos preços do terreno.

Apesar de o Estado insistir que as novas políticas habitacionais são anticíclicas, que se diferenciam das antigas políticas, o que ocorre, e vai ocorrer, é o inverso. Assim que forem implantadas melhorias na região do Bairro Novo, o valor do solo urbano irá aumentar, o que vai levar ao custo oneroso do terreno para população e a

geração de novos espaços periféricos, como visto em Saboya. Portanto é um processo cíclico, que só vai se tornar linear quando o Estado retomar sua posição de destaque.

Está evidente que o processo especulativo da habitação se sustenta pela segregação sócio-espacial. Este é um recurso bastante lucrativo, e motivos há muitos para autosegregar-se. É passada uma falsa consciência de segurança, ofertando até mesmo opções ínfimas do que eles chamam de lazer. No condomínio fechado é possível ter tudo, não é necessário sair, somente para trabalhar e estudar. A alienação faz com que a interação entre pessoas e grupos, essencial para a manutenção do espaço público de fato, dê lugar ao isolamento das pessoas.

O marketing imobiliário dá a população a ideia de que o espaço público não passa de exterioridade, é o que se localiza do lado de fora do espaço privado e edificado, e a própria política habitacional dá licença a tal distorção, favorecendo as expectativas dos agentes imobiliários.

Outro fator a se levar em consideração também é que o processo de expansão imobiliária em Camaçari está se dando com base, sem dúvida, na estratégia do município de reter os trabalhadores da indústria na cidade. Com isso se utiliza da parceria do mercado imobiliário, oferecendo subsídios ao mesmo para construir residências que podem ser financiadas aos trabalhadores.

Camaçari visa deixar para trás o posto de ser somente o local para trabalho; ela precisa de residentes, a fim de movimentar a economia dentro da cidade. Com oferta de vantagens locacionais às grandes indústrias e aos empreendimentos imobiliários, incluindo isenção de tributos, é necessário que alguém arque com os custos dos impostos, e esse alguém claramente é a população.

Partindo de tais considerações, é importante que se proponha soluções pontuais ao problema de segregação pelo qual a população de renda mais baixa sofre.

Uma política habitacional que vise a moradia nos centros das cidades e não afastadas deles, promovendo o acesso da população de camada mais baixa ao

trabalho, à educação, à saúde, já que estes estão mais concentrados na região central das cidades é uma importante ação. Os recursos do PMCMV poderiam ser encaminhados para que se promova a produção de moradias para a população com renda até 3 salários mínimos em terrenos bem localizados e dotados de infraestrutura e serviços básicos.

É necessário que se enfrente os caprichos do mercado imobiliário, pois o Estado não pode se eximir do seu papel de regulador. O PMCMV tem que ser controlado pelo Estado. Ao mesmo tempo, tem que ser alvo de discussões entre os diversos agentes sociais nos Conselhos de Habitação e Desenvolvimento Urbano, pois o que falta para a efetividade do Programa é uma participação mais ativa dos diversos agentes, principalmente dos grupos excluídos.

REFERÊNCIAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, **NBR 14724**: informação e documentação, trabalhos acadêmicos, apresentação. Rio de Janeiro, 2011.

BAHIA. **Secretaria de Comunicação Social**. PIB municipal revela maior dinâmica dos municípios agroindustriais em 2008. 2010. Disponível em: <<http://www.comunicacao.ba.gov.br/noticias/2010/12/10/pib-municipal-revela-maior-dinamica-dos-municipios-agroindustriais-em-2008>>. Acesso em 14 jun. 2011.

BARRETTO JR., W. **Mercado imobiliário: ontem, hoje e amanhã – novos desafios, novas oportunidades**. 2007. Disponível em: <[http://www.ademi-ba.com.br/ademi.pps#276,13,Slide 13](http://www.ademi-ba.com.br/ademi.pps#276,13,Slide%2013)>. Acesso em: 01 jun. 2011.

BONATES, M. F. **Ideologia da casa própria... sem casa própria**. João Pessoa. Editora universitária, UFPB. 2009. Disponível em: <<http://www.revistasusp.sibi.usp.br/pdf/posfau/n28/21.pdf>>. Acesso em: 25 abr. 2011.

BOTELHO, A. **O urbano em fragmentos**: a produção do espaço e da moradia pelas práticas do setor imobiliário. São Paulo: Annablume; FAPESP, 2007. Disponível em: <http://books.google.com/books?id=aSFBlv9b_IUC&printsec=frontcover&dq=o+urbano+em+fragmentos&source=bl&ots=9xQH2rydmb&sig=nuwR7Lb74eqNcAVXK73i9hk0_mc&hl=en&ei=FsWoTbKROsXo0gGY8PH5CA&sa=X&oi=book_result&ct=result&resnum=1&ved=0CBsQ6AEwAA#v=onepage&q&f=false>. Acesso em: 14 abr. 2011.

BRASIL. Presidência da República. Lei complementar n. 14, de 8 de junho de 1973. **Estabelece as regiões metropolitanas de São Paulo, Belo Horizonte, Porto Alegre, Recife, Salvador, Curitiba, Belém e Fortaleza**. Brasília, DF, 8 jun. 1973. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/LCP/Lcp14.htm>. Acesso em: 29 mai. 2011.

CAMAÇARI. **Camaçari, Perfil e diagnóstico**: 2000 - 2005. Camaçari: PMC/SEPLAN, 2005.

_____. Aprova a Política Habitacional de Camaçari e o Plano Municipal de Habitação e dá outras providências. Lei nº 1137/2010 de 28 de dezembro de 2010. **Diário Oficial do Município**. 2010. Disponível em: <<http://www.camacari.ba.gov.br/jornal/391.pdf>>. Acesso em: 18 set. 2011.
INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. **Censo 2010**: Sinopse Preliminar. 2010.

CAMPOS FILHO, C. M. **Cidades brasileiras**: seu controle ou o caos. 3 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CARLOS, A. F. A. **Espaço e indústria**. 6 ed. São Paulo: Contexto, 1994.

CORREA, R. L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1995.

FERNANDES, R. B. A relação entre a pobreza urbana e a habitação. **Revista da Jornada Professor Hernani Sobral**. Salvador, n. 1, p. 75-77, 1994.

FERRARI, C. **Dicionário de Urbanismo**. São Paulo: Disal, 2004.

FREITAS, R. Regiões Metropolitanas: uma abordagem conceitual. **Humanae**, v.1, n.3, p. 44-53, Dez. 2009. 44. Disponível em: <http://www.esuda.com.br/revista/final/artigos/h-3_3Ruskin.pdf>. Acesso em: 28 mai. 2011.

FREITAS, R. N. **Avaliação dos vazios existentes na Macrozona Urbana de São José dos Campos, SP, em 2000**: um estudo de caso. 2004. 211 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento urbano e regional) – Instituto de Pesquisa e Desenvolvimento, Universidade do Vale do Paraíba, São José dos Campos. Disponível em: <<http://biblioteca.univap.br/dados/000000/000000D7.pdf>>. Acesso em: 15 abr. 2011.

GIL, A. C. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

LIMA, J. B. **Os “Cabulas” de Salvador: confrontando as delimitações 1992 e de 2010**. 2010. 70 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Colegiado de Urbanismo, Departamento de Ciências Exatas e da Terra, Universidade do Estado da Bahia, Salvador.

MIRANDA, M. I. C. Arranjos produtivos locais na indústria automobilística: os casos da Fiat/Betim e da Ford/Camaçari. p. 28 – 47. **Revista Eletrônica Para Onde!? PET Geografia**, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, v. 1, n. 4, jan./jun. 2009. Disponível em: <http://www6.ufrgs.br/seerparaonde/ojs/artigos/Edicoes_antecedentes/revista_n04.pdf>. Acesso em 09 set. 2011

MOTA, J. C. B. **Agentes de transformação urbana**: os promotores imobiliários comerciais no Grande Porto. 1998. 191 f. Dissertação (Mestrado em Planejamento e Projecto em Ambiente Urbano) – Faculdade de Arquitectura e de Engenharia, Universidade do Porto, Porto.

NASCIMENTO, D. M.; TOSTES, S. P. Programa Minha Casa Minha Vida: a (mesma) política habitacional no Brasil. s.p. **Arquitextos**, n. 133.03, ano 12, jun. 2011. Disponível em: <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/12.133/3936>>. Acesso em: 30 ago. 2011.

PASQUARELLI, M. L. R. Normas para a apresentação de trabalhos acadêmicos (ABNT/NBR-14724, agosto 2002). 51 f. **UNIFIEO – Centro Universitário FIEO** Osasco: [s.n.], 2002.

PENA, J. S. **A especulação imobiliária chega à periferia urbana de Salvador : origens e perspectivas do Cabula sob a ótica da habitação**. 2010. 84 f. Trabalho

de conclusão de Curso (Graduação) – Colegiado de Urbanismo, Departamento de Ciências Exatas e da Terra, Universidade do Estado da Bahia, Salvador.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: civilização Brasileira, 1997.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas cidades brasileiras**. 7. ed. São Paulo: Contexto, 1997.

SABOYA, R. **O que é especulação imobiliária?** 2007. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 01 jun. 2011.

SANDES-SOBRAL, L.E. **Complexidade territorial e desenvolvimento**: tendências e perspectivas da urbanização no litoral de Camaçari/Bahia/Brasil. 2008. Tese. Universidade de Barcelona, 2008.

SANTOS, D. L.; SPINOLA, N. D. Projeto Ford Amazon: uma análise dos impactos na economia baiana. **Revista Universidade Salvador**, v. 10, n. 1, 2006. Disponível em: <<http://www.revistas.unifacs.br/index.php/sepa/article/view/35/29>>. Acesso em 10 set. 2011.

SILVA, J. C. D. **Estimativas dos efeitos da implantação do Complexo Ford Nordeste sobre a estrutura industrial da Bahia: uma abordagem insumo-produto**. Disponível em: <<http://www.anpec.org.br/encontro2004/artigos/A04A128.pdf>>. Acesso em: 10 set. 2011.

SILVA, M. O. da S. **Política habitacional brasileira**: verso e reverso. São Paulo: Cortez, 1989.

SOUZA, J. G. de. **Camaçari, as duas faces da moeda: crescimento econômico x desenvolvimento social**. 2006. 235 f. Dissertação (Mestrado em Análise Regional) - Universidade Salvador – UNIFACS, 2006.

VIANA, D. A. da H. **O processo de industrialização de Camaçari e os reflexos no espaço urbano**: a demanda habitacional. 2008. 72 f. Trabalho de conclusão de Curso (Graduação) – Colegiado de Urbanismo, Departamento de Ciências Exatas e da Terra, Universidade do Estado da Bahia, Salvador.

APÊNDICE A: Notícias sobre o empreendimento Bairro Novo

Construção do Bairro Novo começa em maio. Autor: Amini Dórea

Disponível em: http://www.camacari.com.br/detalhe_noticia.php?cod_noticia=1877. Acesso em 13 set. 2011.

Nos próximos dois meses começam as obras de um dos maiores empreendimentos imobiliários do país. O Bairro Novo de Camaçari é um projeto de moradia popular com moderno conceito urbanístico. Ao todo, serão cerca de 4 mil moradias, entre casas e apartamentos. A entrega das 500 primeiras unidades acontece um ano após início das obras. Passado esse período, a cada semestre fica pronto novo lote com mais 500 imóveis.

Os apartamentos têm dois quartos e as casas, dois ou três dormitórios. Ambas as estruturas contam com cozinha, sala, banheiro, varanda e garagem. O conjunto será construído no Espaço Alfa, em frente ao Hospital Geral de Camaçari (HGC), e ocupará uma área superior a mais de um milhão de metros quadrados.

Além disso, o empreendimento possui uma infraestrutura completa, com sistema de segurança, área de lazer, ruas asfaltadas e iluminadas, rede de água, esgoto e um centro comercial com lojas de conveniências e supermercados. O financiamento é de até 90% do valor do imóvel e pode ser parcelado em 25 anos. Os 10% restantes são pagos na assinatura do contrato. O programa de habitação atende pessoas com renda a partir de R\$ 1.200,00. Os interessados em adquirir os imóveis podem se cadastrar pelo telefone 08006000123.

“A proposta do Bairro Novo minimiza o problema da habitação do Município, atrai moradores de outras regiões e movimentará o dia-a-dia da cidade. O aumento do número de pessoas circulando nas ruas de Camaçari também aquece as vendas do comércio local”, diz o secretário municipal da Indústria, Comércio e Serviços, Djalma Machado.

Está previsto para acontecer em abril o Feirão de casas e apartamentos do Bairro Novo. O evento será realizado durante cinco dias no auditório da Casa do Trabalho, onde haverá apresentação do projeto a autoridades, empresários e demais interessados na compra dos imóveis. Na oportunidade, também será avaliado o cadastro dos que se inscreveram pela Central de Relacionamento.

Segundo a gerente de marketing do Bairro Novo, Daniella Lopes Rodrigues, os valores dos imóveis não foram definidos em função de ajustes a serem realizados na infraestrutura dos imóveis. No entanto, Rodrigues garante que a proposta do projeto é viabilizar moradia própria, com baixas taxas de juros e longos prazos para financiamento.

O Bairro Novo é uma empresa formada pela junção das construtoras Odebrecht e Gafisa. O conceito de um bairro integrado foi implantado no mês de dezembro do ano passado, em Cotia, interior de São Paulo. Em Camaçari, segunda cidade do país a contar com o investimento, as obras vão gerar cerca de 500 empregos diretos e indiretos, sendo que 80% da mão-de-obra contratada é local.

Bairro Novo será entregue até dezembro

Disponível em: http://ascom.camacari.ba.gov.br/detalhe_noticia.php?cod_noticia=4992.

Acesso em 13 set.2011



Secretário fala sobre programa habitacional de Camaçari. Foto: Carol Garcia

Camaçari sai na frente e é o primeiro do Brasil a entregar as residências do Bairro Novo. A previsão é de que mais de 600 famílias estejam com as chaves dos imóveis até o final do ano.

Construído em uma área de 1 milhão de metros quadrados, o condomínio conta com total infraestrutura com rede de água e de esgoto, ruas pavimentadas, iluminadas e sinalizadas, área de lazer e segurança.

O Bairro Novo Camaçari possui casas de dois e três quartos e apartamentos de dois quartos. Em Camaçari, foram vendidos 85% dos imóveis. Diante do sucesso, jovens executivos da construtora Odebrecht, idealizadora do projeto, participaram, quarta-feira (05/08), de treinamento empresarial, na Cidade do Saber Professor Raymundo Pinheiro.

Durante palestra sobre o programa habitacional de Camaçari, o titular da Secretaria da Habitação (Sehab), Djalma Machado elogiou o projeto e lembrou que pela primeira vez, a sede de Camaçari ganha um bairro planejado e com infraestrutura.

O secretário da Sehab explicou ainda que a iniciativa contribui para o desenvolvimento do Município, que a cada ano atrai mais moradores. “Camaçari tem grande importância para o crescimento econômico do Estado. O resultado é a atração de novas pessoas. Só nos últimos anos, mais de 40 mil migraram para o Município”, concluiu.

Djalma Machado ainda salientou que o Bairro Novo muda o conceito de moradia do Município e atrai novos investimentos. “Em breve uma Cidade Técnica Universitária será construída na região, o que valoriza ainda mais o local”, finalizou.

Participaram do encontro, o presidente do Bairro Novo, Roberto Sena e jovens executivos da empresa, inclusive de outros países. O treinamento contou com tradução simultânea e terminou com grupos de trabalho.

O empreendimento está presente também nas cidades de Porto Velho, Brasília e Fortaleza, com previsão de novos lançamentos em Salvador e Nova Iguaçu.

Autor: Maurício Matos

Construção com sustentabilidade em Camaçari

Disponível em: <http://www.obra24horas.com.br/materias/tecnologia-e-sustentabilidade/construcao-com-sustentabilidade-em-camacari>. Acesso em: 13 set. 2011



O empreendimento possui 4.500 residências em uma área de 1 milhão de metros quadrados. Novo modelo de ocupação urbana e de construção em larga escala prioriza ações de sustentabilidade sócio-ambiental durante a construção e após a entrega dos imóveis.

A Bairro Novo foi criada em 2007 para oferecer algo além de casas e apartamentos para famílias com renda entre 4 e 10 salários mínimos. A empresa, que é o braço imobiliário para imóveis econômicos e populares da Odebrecht, trouxe para o Brasil um novo conceito de moradia, que consiste na construção de bairros planejados com ampla infraestrutura e qualidade de vida diferenciada. Em apenas 18 meses de existência, a Bairro Novo já tem empreendimentos lançados em Cotia, na Grande São Paulo e Camaçari, na Bahia, totalizando 7 mil unidades. Outros lançamentos estão previstos para 2009.

Em Camaçari, região metropolitana de Salvador, o empreendimento terá 4.500 unidades entre casas e apartamentos, com rede de água e esgoto, área de lazer, comércio e serviço. Além disso, a implantação do projeto prevê ações para melhorar a infraestrutura de toda a região.

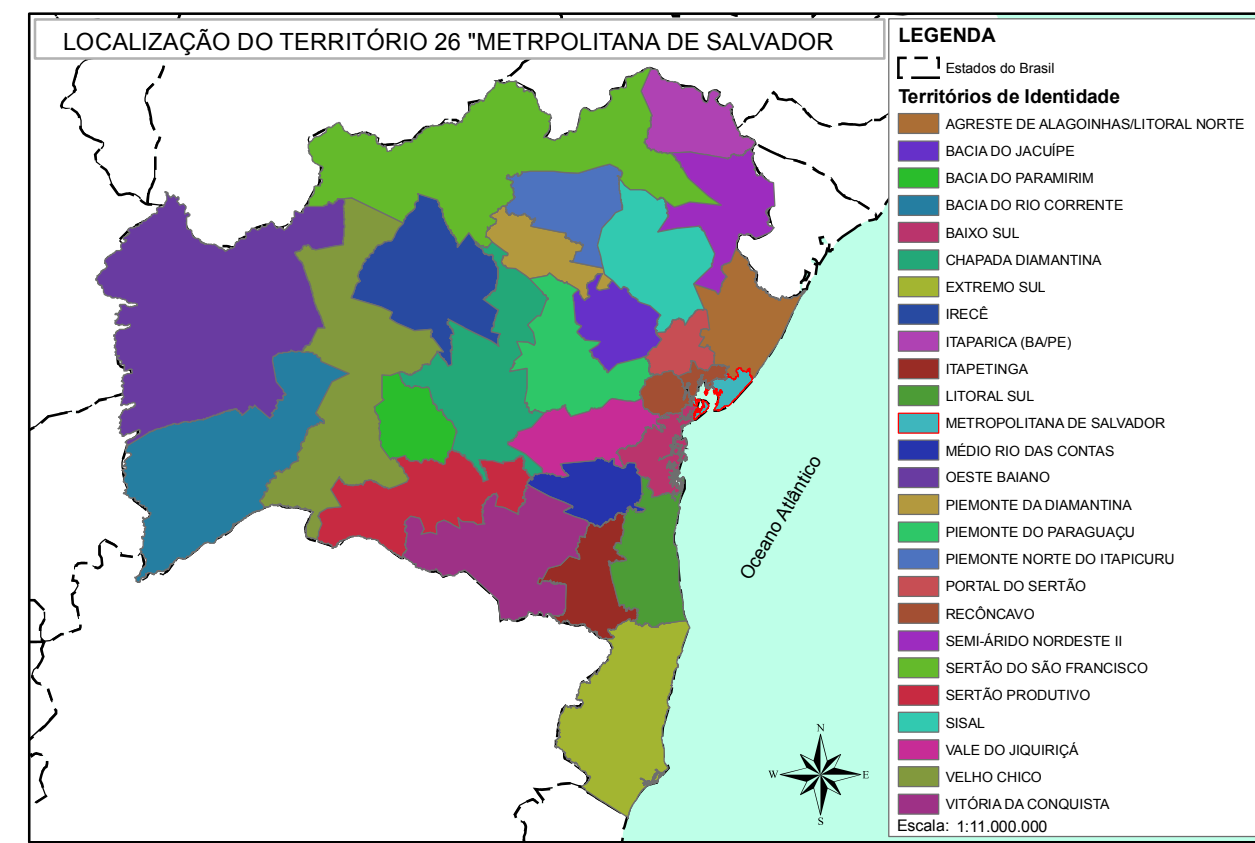
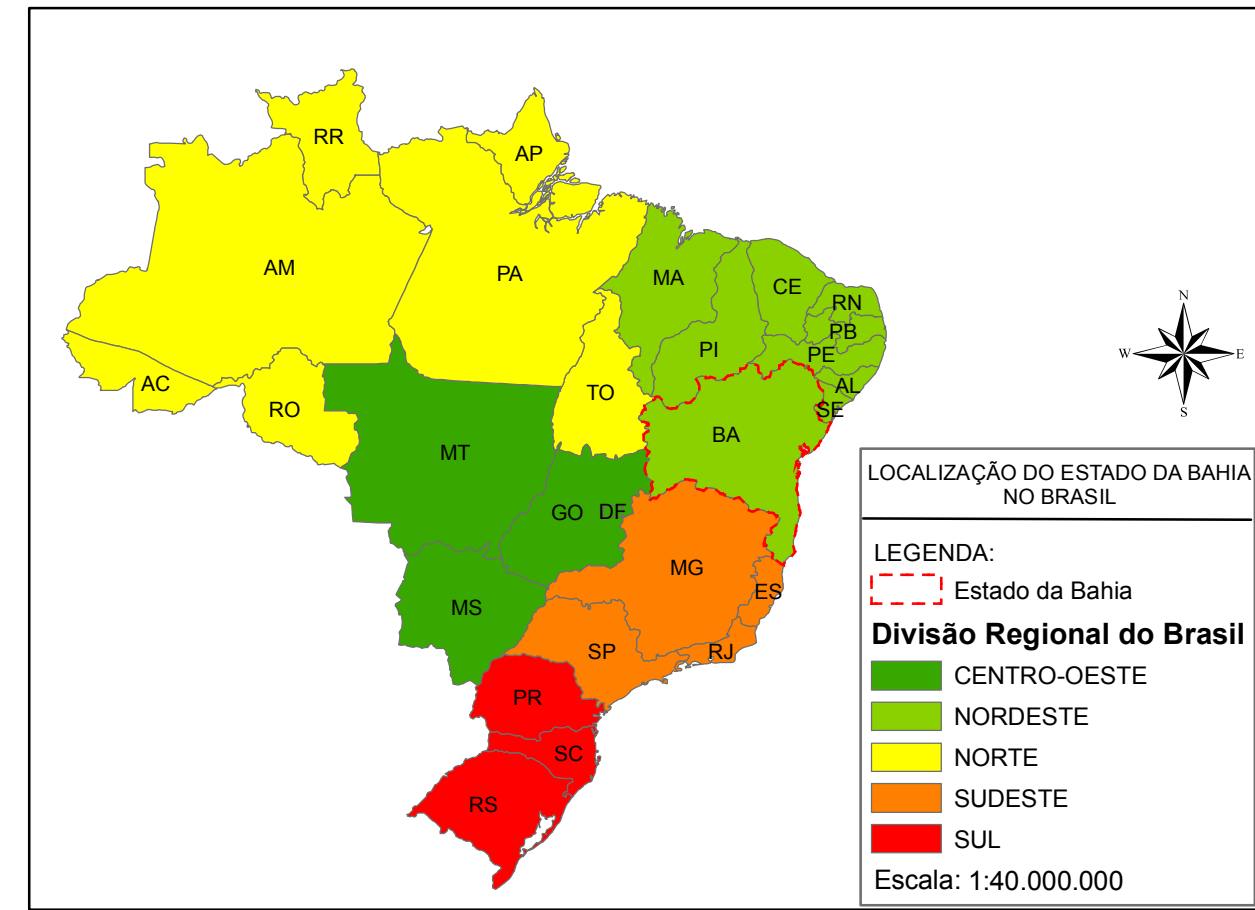
Localizado a 2 km do centro de Camaçari, o empreendimento ocupará uma área total de 1 milhão de metros quadrados próximo ao Hospital Geral de Camaçari e trará benefícios para os bairros de Parque Palmeira e Jardim Limoeiro. Apesar dos esforços e dos investimentos em saneamento que a Prefeitura de Camaçari vem fazendo, a região conta, apenas, com 3% dos domicílios atendidos por redes de esgoto sanitário. A implantação do empreendimento, que terá 100% dos seus domicílios com esgoto coletado e tratado, representará um salto na qualidade de vida e no índice de Desenvolvimento Urbano (IDH) da cidade. Ao final da implantação do Bairro Novo Camaçari, o percentual de domicílios que serão servidos por redes de esgoto saltará para 12%.


"Apesar de Camaçari possuir o maior PIB dentre os municípios da região Nordeste e representar mais de 30% do PIB do estado da Bahia devido aos investimentos nos Pólos Petroquímico, Automobilístico e Plástico, o município ainda tem problemas de infraestrutura e de oferta de moradias dignas a um preço acessível e compatível com a renda da região,

fazendo com que grande parte dos trabalhadores dos pólos ainda residam em Salvador ou em outros municípios vizinhos. O Bairro Novo Camaçari representa a primeira oportunidade para essa população morar perto do trabalho, com toda a infraestrutura e qualidade de vida, hoje só encontrada nos melhores bairros de Salvador", ressalta Roberto Senna, presidente da Bairro Novo.

Da Redação, **Matéria veiculada em:** 02/02/2009

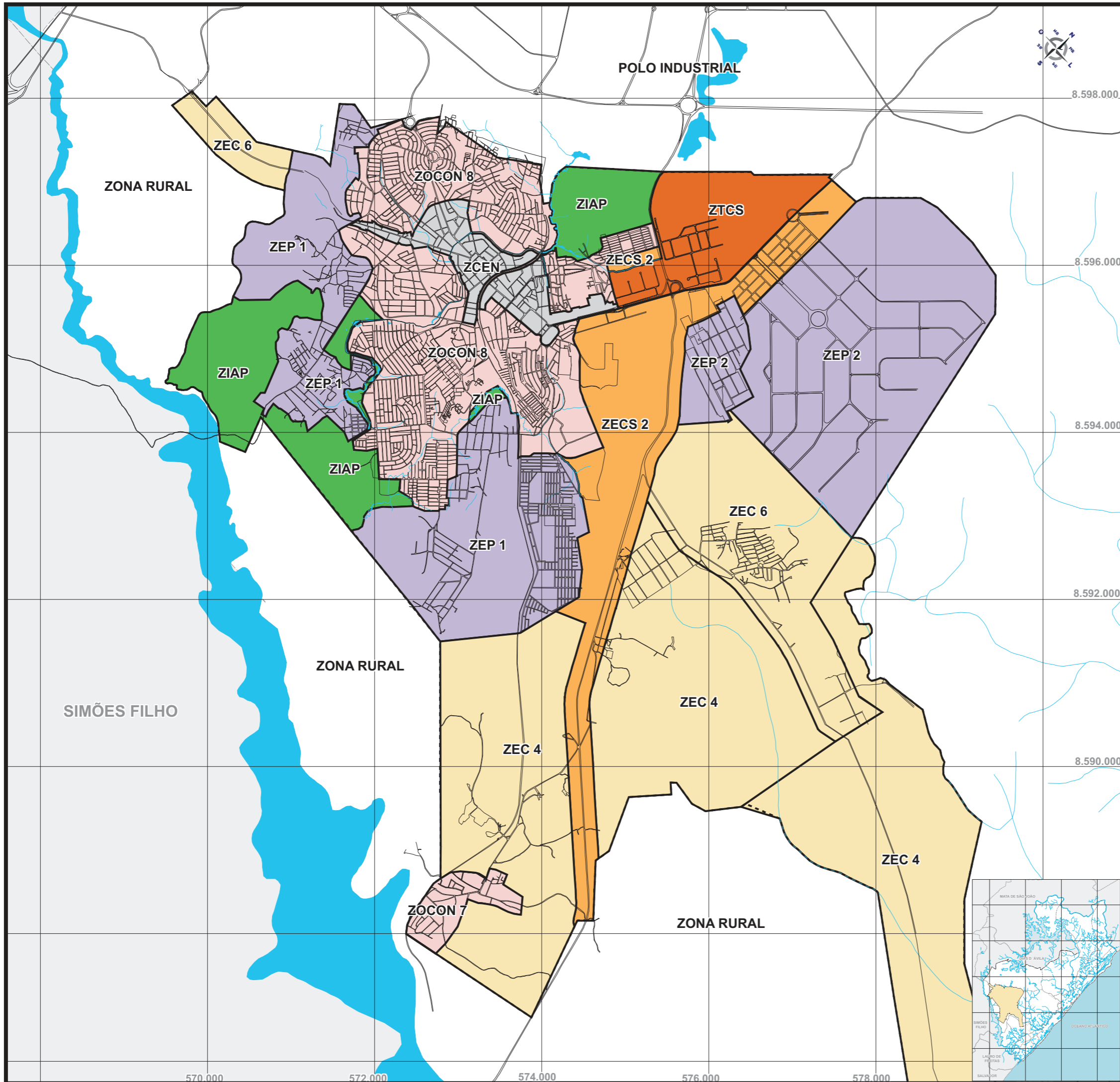
ANEXOS



 UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA – UNEB
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS EXATAS DA TERRA I – DCET
CAMPUS I
CURSO DE BACHARELADO EM URBANISMO

ANEXO 1: LOCALIZAÇÃO DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI

Disciplina: Seminário Monográfico	Fonte: SICAD/ PMS/ IBGE	Projeção: Universal Transversa Mercator Datum: Sad 69 - Fuso 24
Orientadora: Rosali Fernandes	Elaborado: Nascimento; Santana, 2011	
Orientando: Emanuele de Santana	Data: agosto/2011	



LEGENDA

- LIMITE ZONA URBANA
 - QUADRAS
 - HIDROGRAFIA
- ZONAS**
- ZONA CENTRAL - ZCEN
 - ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA - ZOCON
 - ZONA DE TRANSFORMAÇÃO, COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZTCS
 - ZONA DE COMÉRCIO E SERVIÇOS - ZECS
 - ZONA DE EXPANSÃO CONTROLADA - ZEC
 - ZONA DE EXPANSÃO PRIORITÁRIA - ZEP
 - ZONA DE IMPORTÂNCIA AMBIENTAL E PAISAGÍSTICA - ZIAP



ESCALA: 1/45.000
 PROJEÇÃO UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR
 DATUM: SAD-69
 ORIGEM DA QUILOMETRAGEM UTM:
 10.000KM AO SUL DO EQUADOR
 E 500 KM A OESTE DE 39° W. GR.



**PLANO DIRETOR
 DE DESENVOLVIMENTO URBANO
 DO MUNICÍPIO DE CAMAÇARI- BA**

**ANEXO VI
 ZONEAMENTO - SEDE**