

**UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA TERRA
CURSO DE BACHARELADO EM URBANISMO**

JOÃO SOARES PENA

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA CHEGA À PERIFERIA URBANA DE
SALVADOR: ORIGENS E PERSPECTIVAS DO CABULA SOB A ÓTICA DA
HABITAÇÃO**

Salvador
2010

JOÃO SORES PENA

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA CHEGA À PERIFERIA URBANA DE
SALVADOR: ORIGENS E PERSPECTIVAS DO CABULA SOB A ÓTICA DA
HABITAÇÃO**

Monografia apresentada como
requisito final de avaliação para
concessão de grau em
Bacharel em Urbanismo pela
Universidade do Estado da
Bahia.

Orientadora: Profa. Dra. Rosali
Braga Fernandes

Salvador

2010

FICHA CATALOGRÁFICA : Sistema de Bibliotecas da UNEB

Pena, João Soares

A especulação imobiliária chega à periferia urbana de Salvador : origens e perspectivas do Cabula sob a ótica da habitação / João Soares Pena . – Salvador, 2010.

84f.

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. 2010.

Contém referências, apêndices e anexos.

1. Mercado imobiliário - Salvador(BA). 2. Desenvolvimento urbano - Salvador(BA). 3. Especulação. 4. Habitação. I. Fernandes, Rosali Braga. II. Universidade do Estado da Bahia, Departamento de Ciências Exatas e da Terra.

CDD: 363.5098142

**UNIVERSIDADE DO ESTADO DA BAHIA
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS EXATAS E DA TERRA
CURSO DE BACHARELADO EM URBANISMO**

JOÃO SOARES PENA

**A ESPECULAÇÃO IMOBILIÁRIA CHEGA À PERIFERIA URBANA DE
SALVADOR: ORIGENS E PERSPECTIVAS DO CABULA SOB A ÓTICA DA
HABITAÇÃO**

Monografia para obtenção do grau de Bacharel em Urbanismo

Salvador, 24 de agosto de 2010.

Banca Examinadora:

Ana Clara Sousa e Silva _____

Mestre em Planejamento Urbano e Regional

Universidade do Estado da Bahia

Plínio Martins Falcão _____

Mestre em Arquitetura e Urbanismo

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia da Bahia

Rosali Braga Fernandes _____

Doutora em Geografia Humana

Universidade do Estado da Bahia

A todos aqueles que lutam contra a discriminação e buscam seu lugar ao sol. Aqueles que não perdem a esperança e contribuem para alcançarmos uma sociedade mais justa.

AGRADECIMENTOS

Esta monografia representa o fechamento de um ciclo que teve início quando ingressei na UNEB. Este momento é também a abertura de janelas para um leque de possibilidades. Durante esses anos muitas pessoas estiveram presentes em minha vida, a quem sou muito grato.

Agradeço a Deus por minha existência.

Aos meus pais agradeço pelo apoio, incentivo e por sempre acreditarem em mim. À minha família sou grato pela torcida e pelas acolhidas.

Aos amigos que sempre torceram por mim, que vibraram comigo a cada conquista e estiveram ao meu lado, aqui estão meus sinceros agradecimentos.

Maria Luzia Tavares merece minha lembrança, pois ela foi muito importante para que eu pudesse dar esses passos com paz, serenidade e qualidade de vida.

Agradeço a Flávia Manoela Barbosa pelo aprendizado e experiência profissional que tenho adquirido. Estou feliz também pela amizade que construímos ao longo dessa caminhada.

Aos professores que encontrei na UNEB agradeço por compartilharem parte seus conhecimentos e contribuírem para meu crescimento pessoal e intelectual. Em especial, agradeço à professora Dra. Rosali Braga Fernandes pela orientação para a realização deste trabalho, pela ajuda e pelos valiosos conselhos. Ela é para mim um exemplo por sua postura profissional, competência e generosidade.

Agradeço aos funcionários da UNEB – DCET, em especial á Edmilson Natividade e Bruna Baqueiro que sempre foram muito solícitos e me ajudaram em momentos em que precisei. Muito obrigado!

Muito obrigado também aos membros da banca examinadora, Plínio Martins Falcão e Ana Clara Sousa e Silva, por dedicarem parte de seu tempo à avaliação desta monografia.

Algumas pessoas tornaram-se grandes amigos durante esse período na universidade e que são queridos. Jamile Brito, Maria (Andréa Vieira), Yasminie Midlej, Lisângela Catão, Igor Borges, Laila Bouças, agradeço-lhes pelos momentos compartilhados.

Jamile Brito foi um anjo durante a realização desta pesquisa. Quando eu beirava o desespero ela sempre me acalmou e me ajudou a ter fé. Thallita Bezerra ajudou-me gentilmente na coleta de informações. Rose Laila Bouças, além de ter aceitado o convite para “voar” e explorar outros terrenos, foi de grande ajuda neste processo. A vocês: muito obrigado!

Agradeço a Marcos Vieira Lima, Marília Lopes Coutinho e Gláucia Conceição Ventura pela gentil colaboração e importantes informações fornecidas.

Enfim, agradeço a todos que de alguma forma, direta ou indiretamente, contribuíram para meu crescimento pessoal e intelectual e para que este trabalho fosse realizado.

RESUMO

Esta monografia tem como objetivo principal fazer uma análise da especulação imobiliária no Cabula, localizado na periferia urbana de Salvador. Para tanto, utiliza-se o método dedutivo. Faz-se uso também de entrevistas e pesquisa de campo, de modo a coletar informações sobre o objeto deste estudo. Parte-se de uma abordagem teórica acerca do espaço urbano e os agentes sociais responsáveis por sua produção e reprodução, discutindo-se também o que é a especulação imobiliária. Em seguida, traça-se um panorama sobre o crescimento imobiliário em Salvador, identificando fatores que contribuem para esse processo e os principais locais onde isso vem acontecendo. Por fim, chega-se ao foco desta pesquisa que é a análise do recente crescimento imobiliário no Cabula no bojo da especulação imobiliária e a consequente mudança do padrão habitacional da região. Assim, identificam-se algumas variáveis importantes nesse fenômeno, mapeando onde se concentram esses novos empreendimentos para elucidar a lógica de sua localização.

Palavras-chave: Especulação imobiliária; Crescimento imobiliário; Habitação; Salvador; Cabula.

ABSTRACT

This monograph aims to analyze the housing speculation in Cabula, which is in the urban periphery of Salvador. So, we used the deductive method, interviews and research on site to get informations about the object of this issue. Then, the text starts from a discussion about the urban space and who acts in its production. It also explains about the housing speculation. The next point is about the housing increasing in Salvador, and then, we identify some aspects that contribute to this matter and where it's happening. In the end, this research analyzes which is its principal focus: the housing increasing nowadays in Cabula caused by the housing speculation. It's causing a changing in Cabula's housing pattern. So, we identify some important aspects to this question, and we also indicate where they are located to explain the logic of the location of the new properties in Cabula.

Key-words: Housing speculation; Housing increasing; Housing; Salvador; Cabula.

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	10
1 O ESPAÇO URBANO: ATOR E PALCO SOCIAL	14
1.1 O espaço urbano e os agentes que o produzem	14
1.1.1 Os proprietários dos meios de produção	14
1.1.2 Os proprietários fundiários	15
1.1.3 Os promotores imobiliários	17
1.1.4 O Estado	19
1.1.5 Os grupos sociais excluídos	20
1.2 A complexidade do espaço	21
1.3 Especular para valorizar	26
2 CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO EM SALVADOR	30
2.1 Entendendo o crescimento imobiliário soteropolitano	30
2.2 Produção habitacional e periferização em Salvador	38
3 CABULA: ESPECULAÇÃO E ESPETÁCULO	40
3.1 Antecedentes	40
3.2 O novo cenário do Cabula	50
3.3 Estratégias especulativas	53
3.4 Perspectivas para o Cabula	57
CONCLUSÃO	61
REFERÊNCIAS	64
APÊNDICES	67
ANEXOS	79

INTRODUÇÃO

O Cabula¹ localiza-se no Miolo de Salvador, área compreendida entre a BR 324 e a Avenida Luis Viana Filho (Avenida Paralela), caracterizava-se, inicialmente, pelas inúmeras chácaras existentes. A partir dos anos 1970 começa a haver forte investimento nessa área no setor habitacional voltado as classes populares e a implantação de uma série de instituições públicas de ramos diversos. Desse modo, o Cabula passou muito tempo como um bairro periférico, caracterizado pelos conjuntos habitacionais populares de grandes dimensões construídos pelo Estado.

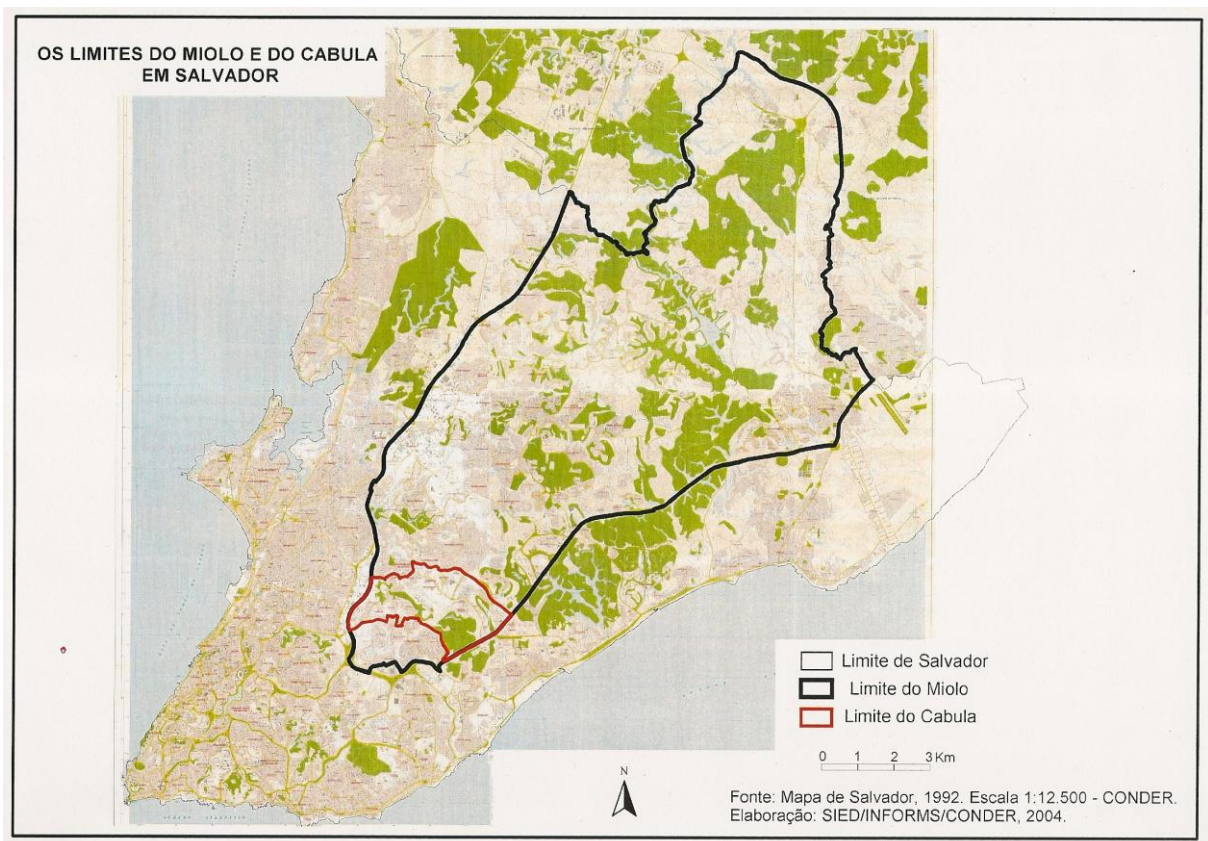


Figura I.1: Limites do Cabula e do Miolo em Salvador.
Fonte: Acervo pessoal de BRAGA, R. F..

Entretanto, essa característica vem mudando. Pode-se perceber atualmente que o Cabula abriga vários condomínios verticais, prontos e em construção, cujos atributos os diferem dos antigos conjuntos habitacionais.

¹ Considera-se nesta pesquisa a região do Cabula, pois entende-se que ele e os bairros em seu entorno possuem características semelhantes e tem estreita relação uns com os outros. Desse modo, adota-se a indicação de Fernandes (1992) que define o Cabula, mas utiliza-se também a delimitação contida em um projeto multi-institucional publicado em 2010 (como será visto no terceiro capítulo) que define Cabula, Resgate, Saboeiro, Nandiba e Doron como bairros diferentes.

O objetivo principal dessa pesquisa é analisar a influência da especulação imobiliária em Salvador na mudança do padrão habitacional no bairro do Cabula nos anos 2000. A partir daí, verificar que fatores contribuem para a mudança do padrão habitacional e onde estão localizados os empreendimentos que demonstram isso.

Para a realização da pesquisa, utilizou-se o método dedutivo. Partiu-se de conceitos gerais sobre o espaço urbano e seus agentes e sobre a especulação imobiliária para, a partir daí, analisar a conjuntura soteropolitana e com maior aprofundamento a do Cabula. Essas informações foram obtidas através de pesquisa bibliográfica. Além disso, fez-se uso de pesquisa de campo e algumas entrevistas para melhor compreensão da questão.

O referencial teórico utilizado baseia-se nas idéias de Corrêa (2002) sobre a produção do espaço urbano e as de Harvey (1980) sobre os distintos espaços. O espaço urbano é produzido e reproduzido a todo tempo, já que a cidade é dinâmica e é uma obra, sempre, inacabada. Isso faz com que as formas, as relações, a paisagem urbana, etc., estejam sempre em “movimento”. Movimento não sob uma acepção (apenas) física, mas pelo caráter mutável que a cidade possui ao longo do tempo. Esse processo que se caracteriza pela constante alteração do espaço não acontece de maneira tão simples e envolve agentes variados cujos objetivos são igualmente distintos.

Os agentes que atuam na transformação do espaço o fazem de modo a alcançarem seus próprios objetivos. Assim, as estratégias adotadas dependem dos diversos interesses envolvidos. Corrêa (2002) esclarece que esses agentes são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, o Estado, os promotores imobiliários e os grupos sociais excluídos.

Os proprietários dos meios de produção, cujo mais importante é o industrial, é um grande consumidor de espaço, pois necessita de enormes áreas para realizarem suas atividades. Os proprietários fundiários detém aquilo sobre o qual se dá a (re) produção: o solo. A este agente interessa muito a especulação imobiliária, pois ele quer obter a maior renda possível de suas posses.

O Estado tem muita importância por atuar como os outros agentes e também por ser alvo das manifestações daqueles que são desfavorecidos em todo esse processo: os grupos sociais excluídos, que por sua vez subvertem a “ordem” urbanística estabelecida hegemonicamente a fim de tentarem prover suas necessidades de moradia. E por fim, os promotores imobiliários, que são os

protagonistas da produção e reprodução do espaço. São eles que transformam o projeto em algo concreto, que reconstruem o que já existe e que dão forma à cidade (formal).

As ações desses agentes, diferenciadas em cada parte da cidade, resultam em espaços com características igualmente dessemelhantes. Como o espaço urbano é, inevitavelmente, tratado como mercadoria no sistema capitalista, as disparidades existentes conferem a esses espaços diferentes valores.

Considera-se, então, a teoria de Harvey (1980), na qual ele explica os diferentes espaços: Absoluto, Relativo e Relacional, que existem concomitantemente, e permite fazer uma relação entre esses espaços e seus respectivos valores. Isso tudo tem forte relação com a questão da especulação imobiliária. Esse processo caracteriza-se pelo fato de alguns se apropriarem das benfeitorias e investimentos originários de ações e recursos da coletividade, sobretudo do Estado.

O Cabula, que por muito tempo fora considerado periférico, vive agora outra conjuntura, visto que está inserido na rota do mercado imobiliário soteropolitano. Esta monografia está estruturada em três capítulos em que um colabora para a compreensão do outro, sequencialmente.

O primeiro capítulo trata do espaço urbano e dos agentes que o transformam, das diferenças existentes nesse espaço e do fenômeno da especulação imobiliária, apontando suas características e as estratégias usadas pelos atores da mudança. Configura-se, por sua natureza teórica, como um ponto de partida importante para a compreensão da conjuntura urbana soteropolitana, e em específico do Cabula.

O segundo capítulo traz uma análise do crescimento imobiliário em Salvador de maneira geral. Busca-se entender, a partir da compreensão do exposto no capítulo anterior e da conjuntura soteropolitana, as motivações para esse incremento imobiliário em Salvador, identificando, também, algumas das principais áreas onde isso acontece.

O terceiro capítulo tem como objetivo fazer uma análise do processo de especulação imobiliária no Cabula, área considerada por muito tempo como periferia de Salvador. Tenta-se identificar os fatores que tem tornado o Cabula atrativo ao mercado habitacional voltado para a classe média nos últimos anos. Ainda, faz-se um mapeamento dos novos empreendimentos imobiliários de modo a descobrir onde eles se localizam.

Na conclusão, trata-se do que pode ser feito para dirimir alguns problemas existentes no Cabula detectados nesta pesquisa e possibilitar a continuação da melhoria das condições sócio-econômicas da população.

1 O ESPAÇO URBANO: ATOR E PALCO SOCIAL

1.1 O espaço urbano e os agentes que o produzem

A cidade capitalista é composta por um espaço fragmentado, porém, articulado. As diversas áreas da cidade possuem usos diferenciados como habitação, comércio, indústria, lazer, dentre outros. Tais áreas estão conectadas pela infraestrutura urbana (como sistema viário, por exemplo) e pelas relações econômicas, sociais, etc. A produção e a reprodução do espaço urbano refletem e condicionam a atuação de diversos agentes sociais na cidade. A participação desses agentes está imbuída de conflitos, pois cada um tem interesses específicos e atua no intuito de alcançar seus objetivos.

A complexidade da ação dos agentes sociais inclui práticas que leva a um constante processo de reorganização espacial que se faz via incorporação de novas áreas ao espaço urbano, densificação do uso do solo, deterioração de certas áreas, renovação urbana, relocação diferenciada da infra-estrutura e mudança, coercitiva ou não, do conteúdo social e econômico de determinadas áreas da cidade. (CORRÊA, 2002, p. 11)

Corrêa (2002) esclarece que os agentes referidos acima são: os proprietários dos meios de produção, os proprietários fundiários, os promotores imobiliários, o Estado e os grupos sociais excluídos. Cada um deles atua conforme estratégias que lhes permitem se apropriar da terra e nela se reproduzir. Na maioria dos casos, o valor de troca se sobrepõe ao valor de uso, podendo este último estar mais ligado aos grupos sociais excluídos.

1.1.1 Os proprietários dos meios de produção

Os proprietários dos meios de produção, principalmente os grandes industriais, têm importante papel na organização do espaço urbano, pois em razão da grande necessidade de espaço para realizarem suas atividades acabam por consumir muitos terrenos extensos e baratos, em muitos casos localizados na periferia na cidade, na zona periurbana, que por estarem distantes do centro e na proximidade da zona rural apresentam valores mais baixos.

Tais terras devem, ainda, atender às necessidades deste agente no que tange a sua localização, pois devem estar próximas à zona portuária, às vias férreas e também à malha rodoviária, para escoar a produção, e também dispor de acessibilidade à população, dentre outros fatores. (Corrêa, 2002)

A localização de indústrias na cidade é fator determinante para a ocupação urbana. Geralmente elas estão próximas a zonas populares e, por outro lado, distantes de áreas residenciais nobres, onde residem as classes mais abastadas da sociedade. A proximidade da população mais pobre resulta, entre outros fatores, do fato que é essa camada social que emprega sua força de trabalho na atividade fabril.

No que tange à relação dos proprietários dos meios de produção e o espaço urbano, Corrêa (2002) afirma que:

A especulação fundiária, geradora do aumento do preço da terra, tem duplo efeito sobre as suas atividades. De um lado onera os custos de expansão na medida em que esta pressupõe terrenos amplos e baratos. De outro, o aumento do preço dos imóveis, resultante do aumento do preço da terra, atinge os salários da força de trabalho: gera-se assim uma pressão dos trabalhadores visando salários mais elevados, os quais incidirão sobre a taxa de lucro das grandes empresas. (CORRÊA, 2002, p. 13-14)

São claras as consequências do aumento do valor da terra em que as indústrias estão implantadas. Isso acaba gerando conflitos entre os proprietários dos meios de produção e os proprietários fundiários. Todavia, devido a sua grande importância política e econômica, esses conflitos são, geralmente, sanados em benefício de quem detém os meios de produção.

Corrêa (2002) acrescenta que, por outro lado, quando uma determinada indústria encontra-se rodeada por uma ocupação residencial cujo *status* é elevado, e conseqüentemente o valor do solo é alto, o melhor a se fazer é deslocar-se para áreas mais distantes e baratas, que atendam suas necessidades, e realizar o loteamento da antiga terra, extraindo dela a maior renda possível.

1.1.2 Os proprietários fundiários

São esses agentes que detém a propriedade de parte da parcela de terra urbana que interessa ao mercado. O seu objetivo é obter a maior renda fundiária

possível, interessando-lhes, portanto, que suas terras possuam uso residencial ou comercial de alto *status*. A expansão urbana é algo que lhes é muito rentável, já que as áreas urbanas possuem valor superior às rurais. Para eles o que está em jogo é o valor de troca e não o valor de uso. (CORRÊA, 2002)

De acordo com Ferreira (1996) *apud* Fernandes (2003),

La adquisición de suelo es condición imprescindible para la promoción inmobiliaria y el promotor inmobiliario, como coordinador del proceso capitalista de producción inmobiliaria, tiene como función clave adquirir el terreno o asociarse con quien lo tiene. (p. 250)

Assim, o ponto de partida para as transações sobre o espaço e produção do mesmo está na propriedade do solo. Daí, entre outros fatores, a importância desse agente, que detém a base concreta inicial de todo o processo.

Os proprietários fundiários que dispõem de grande influência conseguem através da atuação do Estado (agente dos mais importantes no processo de produção e valorização do espaço) a implantação de infraestrutura e serviços, o que acaba acarretando na valorização da área.

As áreas periféricas tem especial atenção dos proprietários fundiários. Isso ocorre porque elas estão na zona de transição entre o espaço rural e o urbano. Mas, como a terra urbana possui um valor mais elevado, não lhes interessa que a terra continue a ser rural e sim que ela seja incorporada à zona urbana. Mas esse processo depende de fatores como a demanda de habitações e solo, o que, por sua vez, está relacionado ao incremento populacional, à possibilidade de obtenção de lucro nas operações imobiliárias e da ação do Estado. (CORRÊA, 2002)

Aspectos importantes quando se trata de áreas periféricas de estrutura agrária em transição para o urbano são as condições ecológicas e os eixos de comunicação. Estes são fatores determinantes para o tipo de ocupação residencial que ocorrerá nesses espaços. As áreas de condicionantes naturais e com acessibilidade tendem a receber uma urbanização de alto padrão, enquanto que localidades alagadiças e mal localizadas estão suscetíveis a uma ocupação popular.

No caso de terras bem localizadas, os proprietários pressionam o Estado a fim de que ele implante infraestrutura urbana, o que valoriza o solo. Isso, geralmente, vem associado a um trabalho publicitário exaltando as qualidades do lugar. Passa-se, então, à implantação de loteamentos, construção de casas

luxuosas, etc., muitas vezes agindo o proprietário fundiário também como promotor imobiliário. Por outro lado, os que possuem terras menos valorizadas, vêem-se obrigados a lotear a terra, promovendo ocupações populares via autoconstrução ou pela implantação de conjuntos habitacionais pelo Estado, com uma infraestrutura mínima. (CORRÊA, 2002)

1.1.3 Os promotores imobiliários

São as atividades dos promotores imobiliários que tornam concretas as habitações. Sua atuação vai desde a transformação do capital-dinheiro em mercadoria, ou seja, em imóvel, envolvendo o financiamento, estudos técnicos, a construção física do imóvel e sua comercialização, implicando diretamente na morfologia urbana. Assim, um conjunto de agentes com funções diferenciadas e em etapas distintas do processo de produção do espaço são denominados promotores imobiliários. (CORRÊA, 2002)

Capel (1983) *apud* Fernandes (2003) assinala a importância da atuação dos promotores e empresas de construção, pois, no que tange a produção do espaço, são eles os maiores responsáveis pela estruturação da morfologia urbana.

No processo de promoção imobiliária, Corrêa (2002) aponta como peça-chave a incorporação, já que é o incorporador que decide a localização do empreendimento, o tamanho das unidades e a qualidade construtiva, quem realizará a construção de fato, as questões publicitárias e a comercialização.

Ratificando a afirmação de Corrêa, Ribeiro (1997) *apud* Fernandes (2003) acrescenta que no Brasil o incorporador está definido juridicamente no artigo 29 da Lei 4.591/1964:

Considera-se incorporador a pessoa jurídica ou física, comerciante ou não, que embora não efetuando a construção, compromissa e efetiva a venda de frações ideais de terreno objetivando a vinculação de tais frações a unidades autônomas, em edificações a serem construídas ou em construção sob regime condominial, ou que meramente aceite proposta para efetivação de tais transações, coordenando e levando a termo a incorporação e responsabilizando-se, conforme o caso, pela entrega a curto prazo, preço e determinadas condições das obras concluídas. (FERNANDES, 2003, p. 290-291)

Percebe-se, assim, que apesar de haver outros integrantes na promoção imobiliária, é o incorporador quem assume os riscos da ação.

Com relação aos agentes da incorporação, Ribeiro (1996) *apud* Oliveira (2009), classifica-os da seguinte forma:

- Agentes promotores são os que mobilizam e coordenam a constituição dos fatores de produção necessários à edificação do imóvel e a sua comercialização;
- Agentes financeiros são os que proporcionam o suporte financeiro às operações de construção e compra e venda de imóveis, suporte originário de recursos próprios ou de terceiros;
- Agentes instrumentais são aqueles que proporcionam aos promotores os meios necessários à produção das unidades (p. 46)

Adicionalmente, Corrêa (2002) afirma:

Estas operações vão originar diferentes tipos de agentes concretos, incluindo o proprietário-construtor do terreno, um agente clássico e que ainda persiste produzindo poucos e pequenos imóveis, as firmas exclusivamente incorporadoras, aquelas que se especializam na construção ou em uma etapa do processo produtivo, como a concretagem de cimento, outras que incorporam e constroem, outras mais especializadas na corretagem e aquelas que concentram em suas mãos todas as operações: algumas destas últimas controlam também outras atividades fora do setor fundiário-imobiliário. (p. 20)

Este autor ainda acrescenta que há um diferencial entre esses agentes, sobretudo os incorporadores, decorrente do número de construções simultâneas geridas pelo mesmo incorporador e a área onde se localizam. Assim, quanto maior o número de construções, maior a escala de operações e igualmente maior poder político.

Na sociedade de maneira geral as coisas não acontecem a esmo, muito pelo contrário, as ações são estrategicamente pensadas para atingir certos objetivos, que no caso do sistema capitalista é a obtenção de lucro, por exemplo. A produção habitacional também está inserida nesta lógica, assim interessa aos agentes envolvidos na produção de imóveis de alto padrão, com inovações e que possuam valor de uso superior aos antigos, o que lhes confere maior valor de uso e de troca.

De acordo com Corrêa (2002), os promotores imobiliários tem uma estratégia baseada em duas ações basicamente: primeiro eles se dedicam a satisfazer as necessidades da camada solvável da população e depois, com a ajuda do Estado, produzem residências para as camadas mais empobrecidas. Vale ressaltar que o

interesse pela demanda não-solvável está ligado aos limites do mercado de alto *status*.

O mesmo autor acrescenta que a produção habitacional de luxo tem um forte rebatimento no espaço, pois está relacionada ao preço elevado da terra, à acessibilidade e ao transporte, às amenidades existentes ou produzidas socialmente e à exaustão de terrenos para a construção.

Tais características acabam valorizando distintamente algumas áreas da cidade, as quais passam a ser alvos dos promotores imobiliários. Então, áreas nobres são criadas e recriadas de acordo com os interesses do mercado imobiliário, devido a atrativos que possuam, mantendo, porém, os bairros de alto padrão no bojo de interesses do capital, como será mostrado nos capítulos seguintes.

1.1.4 O Estado

O Estado age de forma complexa na organização do espaço da cidade, variando temporal e espacialmente. Por um lado, este agente atua na regulação do uso do solo urbano e, por outro, desempenha também o papel de industrial, proprietário fundiário e promotor imobiliário. Ainda, é o foco de reivindicações por parte de movimentos sociais urbanos. (CORRÊA, 2002)

De acordo com Castells (1983) *apud* Magalhães (2009), o Estado interfere diretamente na dinâmica do espaço urbano, uma vez que ele é responsável pela implantação de infraestrutura e serviços urbanos essenciais a toda a população.

Apesar das diferentes performances do Estado, segundo Corrêa (2002, p. 24) “é através da implantação de serviços públicos [...] que a atuação do Estado se faz de modo mais corrente e esperado”. Por ser o provedor de serviços públicos, tais como sistema viário, pavimentação, saneamento básico, abastecimento de água, iluminação, além de equipamentos sociais, e dessa provisão acontecer de forma desigual no espaço, é que o Estado passa a ser alvo de reivindicações dos movimentos sociais urbanos.

No que concerne à esfera legal, é este agente social o responsável pela formulação de leis e normas relacionadas ao uso do solo urbano. Além disso, o Estado dispõe de instrumentos jurídicos, previstos na Lei 10.257/2001, que podem ser usados para disciplinar a ocupação urbana, como por exemplo: parcelamento,

edificação ou utilização compulsórios; IPTU progressivo no tempo; desapropriação com pagamento em títulos, dentre outros.

Vale ressaltar que a omissão do Estado também reflete nas condições do espaço, pois como afirma Fernandes (2003),

El estado también está actuando cuando se inhibe o sea, cuando no toma ninguna actitud. Así, por no efectuar mejoras en determinados lugares, los mismos continúan siempre presentando condiciones de habitabilidad desfavorables. (p. 209)

Assim, o Estado não atua de forma equitativa, muito pelo contrário, como afirma Corrêa (2002, p. 26), “sua ação é marcada pelos conflitos de interesses dos diferentes membros da sociedade, bem como das alianças entre eles”. Como as necessidades sociais são ilimitadas, mas os recursos são limitados, a ação do Estado, marcada pelos conflitos de interesses das diferentes classes, tende a priorizar as necessidades e os interesses da classe dominante.

Através dos diferentes órgãos públicos, o Estado assume um caráter subsidiário. Conforme Capel (1983) apud Fernandes (2003),

De acuerdo com el principio de subsidiariedad, tan repetido en nuestro ordenamiento institucional, el Estado debe atender a aquellas necesidades no satisfechas por la iniciativa privada, es decir, a aquellas necesidades y a la demanda que no constituye una fuente de beneficio para el capital o que representa fuertes inversiones de amortización extremadamente lenta. (p. 209)

Isso pode ser claramente percebido quando o Estado constrói habitações. Ele passa, assim, a atuar também como promotor imobiliário, utilizando muitas vezes de terras públicas das quais ele é proprietário.

1.1.5 Os grupos sociais excluídos

As desigualdades existentes na sociedade de classes podem ser observadas claramente na morfologia urbana, que, por sua vez, é resultado também da incapacidade de grande parcela da população de acessar bens produzidos socialmente, sobretudo a habitação. Como afirma Fernandes (2003, p. 327), “en realidades como la brasileña, la morfología urbana esta lejos de estar constituída

solamente por las acciones regulares de construcción”, visto que não podem acessar o mercado de habitação formal, as camadas mais pobres buscam outras possibilidades de prover a necessidade de moradia.

Os grupos sociais excluídos acabam residindo em moradias com baixa qualidade, pois, como aponta Corrêa (1989) *apud* Fernandes (2003, p. 328) “*una gran parte de la población brasileña no tiene acceso a una vivienda decente, lo que es uno de los síntomas más significativos de la exclusión social*”. Assim, restam-lhes cortiços no centro da cidade, os loteamentos ilegais, os conjuntos habitacionais produzidos pelo Estado e a favela.

Conforme Corrêa (2002), os grupos sociais excluídos se tornam modeladores do espaço urbano na produção da favela, uma vez que isso acontece geralmente sem a atuação dos outros agentes. A evolução da favela resulta da atuação do Estado (por pressão desses grupos excluídos ou por interesses de cunho eleitoral), que aos poucos implanta alguma infraestrutura e serviços urbanos, do mesmo modo que os moradores melhoram suas residências e passam a realizar atividades econômicas.

É clara a importância dos grupos sociais excluídos na produção do espaço urbano. Todavia, esse agente não será considerado neste trabalho de maneira aprofundada, pois o foco de atenção é o mercado formal de habitação.

Os agentes sociais que produzem e reproduzem o espaço urbano não atuam de forma equitativa no tempo e no espaço, de acordo com os interesses de cada um. Isso resulta em diferenciações na ocupação urbana, onde determinadas áreas são providas de certos serviços e infraestruturas que lhes conferem maior valor do que outras tantas que estão distantes desses serviços e tem um oferecimento precário de infraestruturas, por exemplo. Para elucidar melhor essa questão torna-se importante recorrer aos conceitos de espaço absoluto, relativo e relacional.

1.2 A complexidade do espaço

Diversos autores tem empreendido esforços tratando a questão do espaço, buscando defini-lo, caracterizá-lo. Dentre eles está o geógrafo Harvey, que traz importantes contribuições para a compreensão do espaço e uma em específico para o desenvolvimento desta pesquisa.

Para explicar o que vem a ser o espaço, Braga (2007) cita Harvey (2001) e afirma que “o espaço é tido como construção do homem e não como algo dado; é o seu cotidiano.” (BRAGA, 2007, p. 69). Assim, a análise da atuação de agentes sociais na construção/produção e reprodução do espaço é fundamental para compreender as diferenças existentes no espaço.

Neste trabalho serão utilizadas abordagens de Harvey sobre o espaço para explicar a especulação imobiliária no Cabula. Harvey (1980) considera o espaço de três formas, sendo que uma não exclui a outra: espaço absoluto, espaço relativo e espaço relacional.

Harvey (1980) define o **espaço absoluto** como o espaço em si mesmo, e segundo o autor: “ele possui então uma estrutura que podemos utilizar para classificar ou para individualizar fenômenos” (HARVEY, 1980, p. 4). Então, não há duas parcelas de terra ocupando exatamente a mesma localização, o que dá ao espaço absoluto um caráter singular. Numa sociedade capitalista essa característica fica clara na relação de propriedade que alguém tem sobre partes do solo urbano, como um lote, por exemplo. O autor acrescenta:

Dizer que o espaço tem propriedades absolutas é dizer que as edificações, as pessoas e parcelas de terra existem, de modo que são mutuamente exclusivas entre si num espaço físico (euclidiano) tridimensional. (HARVEY, 1980, p. 143)

Harvey (1980) acrescenta que o espaço absoluto “é superado pela interação entre diferentes esferas de atividade em diferentes localizações” (HARVEY, 1980, p. 157). Aí, pode-se considerar o **espaço relativo**, pois “a caracterização de um espaço relativo propõe que ele deve ser entendido como uma relação entre objetos, a qual existe somente porque os objetos existem e se relacionam” (HARVEY, 1980, p. 4-5).

O espaço relativo está ligado aos meios de transporte e à acessibilidade que fazem com que as partes do tecido urbano se comuniquem espacialmente. “O movimento de pessoas, bens, serviços e informações tem lugar num espaço relativo, porque é preciso dinheiro, tempo, energia etc., para ultrapassar o atrito da distância.” (HARVEY, 1980, p. 5)

Ainda conforme Harvey (1980), há o **espaço relacional**, considerando-o “como estando contido em objetos, no sentido de que um objeto existe somente na

medida em que contem e representa dentro de si próprio as relações com outros objetos” (HARVEY, 1980, p.5). Entendendo que o solo urbano está fatalmente ligado à renda ele acrescenta:

Mas, as rendas são também criadas em um espaço e tempo relacionalmente estruturados. [...] É melhor considerar os valores de renda como sendo simultaneamente influenciados por usos alternativos e de vizinhança [...]. Isso significa que a renda é determinada relacionalmente, em todas as esferas de produção, em todas as localizações, com as expectativas futuras também incorporadas ao cálculo. O solo e as benfeitorias são, de acordo com a prática efetiva do patrimônio, frequentemente valorizados em relação a seu mais alto e melhor uso do que com relação a seu uso atual. Daí, surge o “sentido importante” de que o valor de qualquer parcela do solo “contém”, atualmente, os valores de todas as outras parcelas, assim como as expectativas supostas de valores futuros. (HARVEY, 1980, p. 159)

Pode-se, então, perceber a importância atribuída, por exemplo, ao entorno de uma dada área na determinação de seu valor relacional.

Não é surpreendente encontrar, por isso, que as áreas de mais alta renda na cidade são valorizadas por atividades comerciais cuja produtividade não pode ser medida – escritórios do governo, bancos, companhias de seguro, agentes de câmbio, agentes de viagem e várias formas de entretenimento são bons exemplos. (HARVEY, 1980, p. 161)

Todavia, o autor ressalva que o espaço não é absoluto, relativo ou relacional individualmente, mas sim os três concomitantemente dependendo das circunstâncias. Corrêa (1982) *apud* Braga (2007) ratifica isso ao afirmar que esses três conceitos discorridos acima não são excludentes e refletem valores de uso e de troca distintos e, ainda, que o espaço é social e inseparável do tempo.

Para elucidar e dar concretude a essas explicações teóricas, avalia-se que são importantes as seguintes explicações e respectivos organogramas.

Na Figura 1.1 os terrenos A e B possuem a mesma dimensão, mas o terreno A tem uma topografia acidentada, menos favorável à ocupação, enquanto que o terreno B possui uma superfície totalmente plana, melhor para ocupação. A partir

das características físicas, o terreno B tem maior valor para a ocupação. Trata-se, especificamente, do Valor Absoluto².

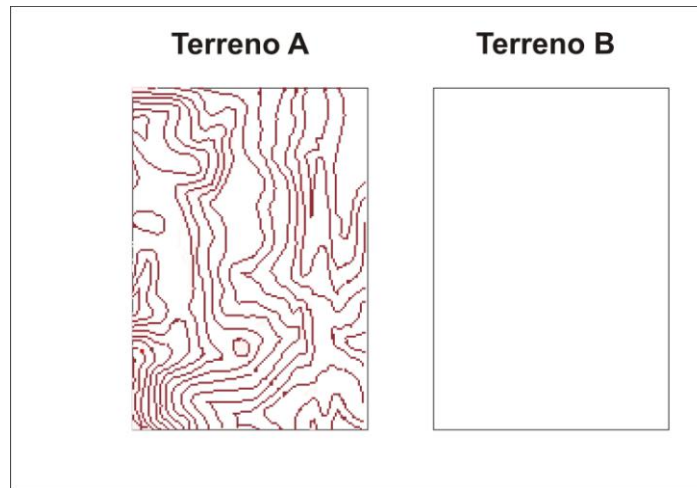


Figura 1.1: Espaço Absoluto

Fonte: Elaborado por FERNANDES, R. B.; LIMA, J. de B.; PENA, J. S., 2010.

Na Figura 1.2 apesar de o terreno A apresentar-se, inicialmente (em termos absolutos), menos favorável devido as suas características físicas, o fato de ele estar conectado ao tecido urbano através das diversas redes e serviços (sistema viário, transportes, água, esgotamento sanitário, energia, etc.) ele passa a ter um valor maior que o terreno B. Em outros termos, o terreno A, devidamente conectado, tem Valor Relativo superior ao terreno B.

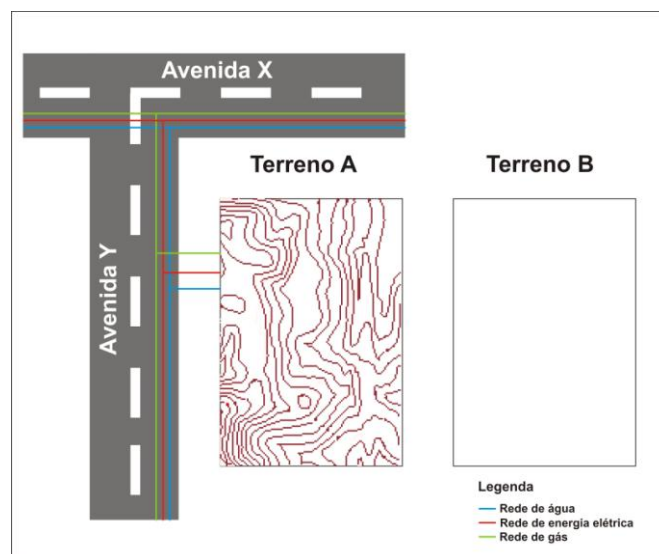


Figura 1.2: Espaço Relativo

Fonte: Elaborado por FERNANDES, R. B.; LIMA, J. de B.; PENA, J. S., 2010.

² A relação entre espaço absoluto, relativo e relacional e valor é feita por Fernandes em suas aulas para melhor compreensão desses conceitos, daí fala-se em Valor Absoluto, Relativo e Relacional.

Já na Figura 1.3 observa-se que ambos os terrenos estão conectados à malha viária. No entanto, nota-se que no entorno do terreno A foram instalados alguns equipamentos e serviços com certo grau de importância e sofisticação, o que confere ao terreno A um *status* mais elevado e conseqüentemente maior Valor Relacional, que está ligado à vizinhança e aos usos do solo do seu entorno.

Nesse caso, o Valor Relacional supera o Absoluto e o Relativo, pois além das características físicas e de conexão, há agora valores simbólicos de sofisticação. Para a especulação imobiliária este último aspecto é muito importante, sobretudo porque atende aos anseios das classes mais abastadas, que são o foco dos promotores imobiliários, como foi dito anteriormente.

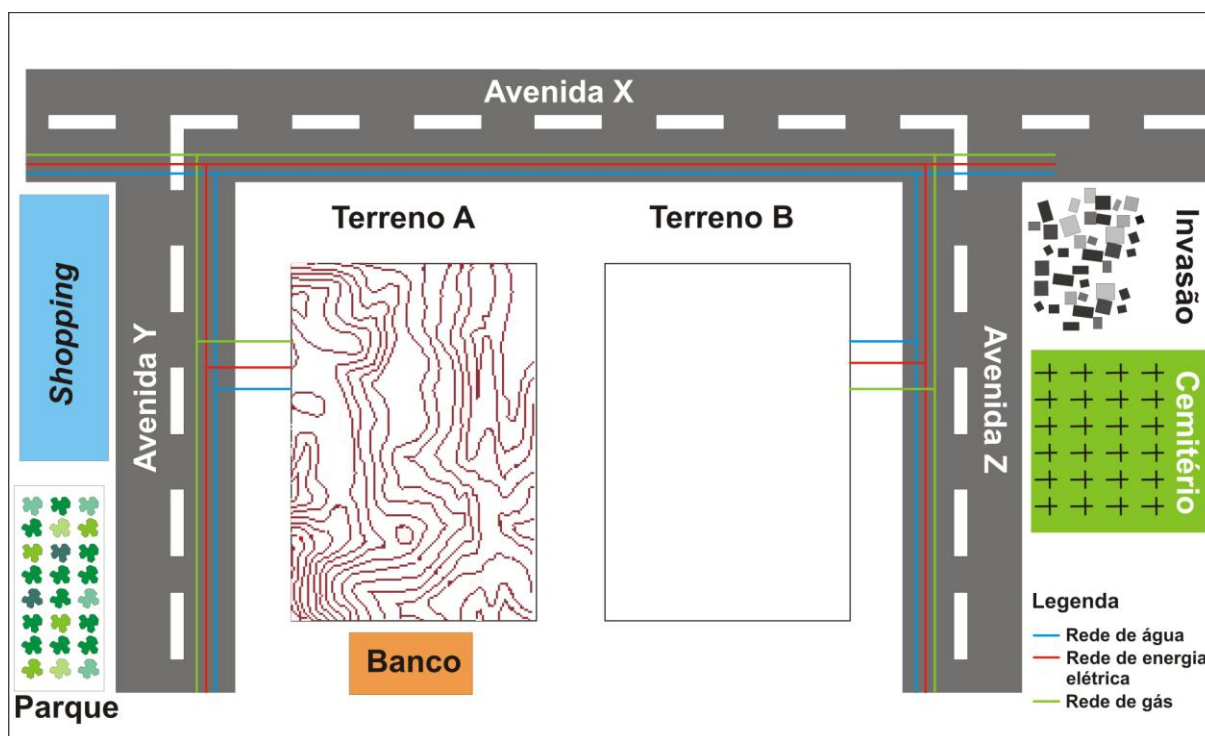


Figura 1.3: Espaço Relacional

Fonte: Elaborado por FERNANDES, R. B.; LIMA, J. de B.; PENA, J. S., 2010.

As diferenças existentes entre as diversas áreas da cidade tem influência sobre a mercantilização do espaço urbano, uma vez que solos mais valorizados tendem a atrair maiores investimentos do capital imobiliário. Um dado local onde há muito investimento acaba sendo rentável para quem detém aí parcelas de terra, pois seu valor de troca é elevado, como veremos na sequência deste trabalho.

1.3 Especular para valorizar

Cada parcela do solo urbano, considerando-o como mercadoria, possui um valor de troca. Isto depende de fatores locacionais, se está no centro ou na periferia urbana, por exemplo, da infraestrutura de que dispõe esta porção de terra, dentre outros elementos. Na sociedade capitalista praticamente tudo é considerado mercadoria e a terra é parte deste contexto, de modo que quem detém terra quer extrair dela o máximo de lucro que puder. Aqui entra a questão da renda da terra, que conforme Corrêa (2002),

Constitui-se na remuneração que se obtém em razão de: (a) propriedade da terra, que autoriza ao proprietário extrair uma remuneração, independentemente de qualquer outra coisa: trata-se da renda absoluta; (b) localizações privilegiadas que incidem na diminuição dos custos de produção em razão, por exemplo, da proximidade do porto ou de vias ferroviárias, ou no aumento das vendas pela localização junto ao centro ou subcentros comerciais intraurbanos: trata-se da renda diferencial, que implica o superlucro; (c) localizações seletivas, por exemplo, em áreas de amenidades, que possuem e conferem *status* ao seu possuidor: trata-se da renda de monopólio, que implica também em superlucro. (CORRÊA, 2002, p. 83-84)

Harvey (1980) acrescenta que a renda constitui a parte do valor de troca destinada ao proprietário da terra e que os valores de troca estão relacionados aos valores de uso (definidos pela sociedade) através da mercadoria.

Considerando o solo urbano uma mercadoria, a renda está relacionada com o fenômeno da especulação imobiliária, pois Campos Filho (1999) a define como:

[...] uma forma pela qual os proprietários de terra recebem uma renda transferida dos outros setores produtivos da economia, especialmente através de investimentos públicos na infra-estrutura e serviços urbanos. (CAMPOS FILHO, 1999, p. 48)

Na verdade, não apenas os proprietários fundiários se beneficiam desse processo, mas outros setores do capital, igualmente, tem vantagens sobre isso. Assim, de acordo com Saboya (2008),

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, 2008, s.p.)

Considerando a afirmação acima, a atuação do Estado, que não age de forma neutra e equitativa, resulta na valorização de determinadas áreas quando implanta serviços, tais como escolas, hospitais e outros equipamentos urbanos importantes, e provê ditos locais de infraestrutura, como água, saneamento básico, energia, etc., e, ainda, quando realiza melhorias nas condições de mobilidade, abrindo vias, pavimentando as existentes, entre outros. Isso enobrece essa porção do tecido urbano, provocando a elevação do preço da terra e a atração de investimentos do setor imobiliário (por motivações citadas anteriormente).

Quando os promotores imobiliários identificam e começam a investir em determinadas áreas (que apresentam as características necessárias) comprando terrenos vazios ou imóveis antigos e constroem em seu lugar prédios residenciais novos, verticalizados e/ou quando atividades comerciais são implantadas, o valor dos imóveis em seu entorno também tende a sofrer uma elevação. Se for implantado nas proximidades um *shopping center*, por exemplo, o Valor Relacional do espaço também sofre certo acréscimo. Isso ocorre porque o espaço torna-se mais próximo e acessível ao conjunto da cidade.

Saboya (2008) elaborou um esquema básico de como funciona a especulação imobiliária (Figura 1.4), mostrando que as melhorias feitas no entorno de um lote acabam lhe conferindo maior valor que o anterior.

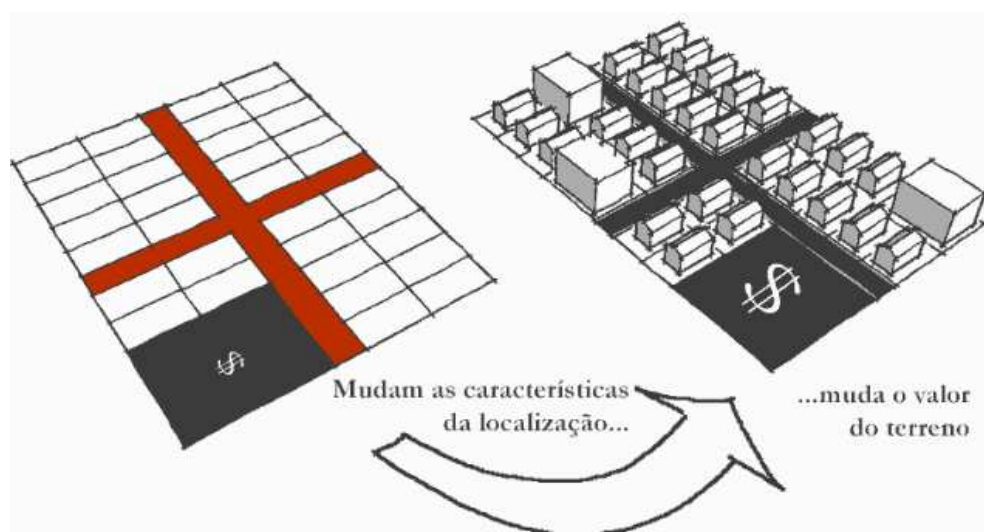


Figura 1.4: Esquema básico de funcionamento da especulação imobiliária
Fonte: Saboya (2008)

Conforme Harvey (1980, p. 165), “o solo é relativamente escasso para a demanda”. Assim, se os estoques de terra edificável são escassos, como mostra a figura anterior, a porção que pode ser aproveitada, certamente, terá seu valor elevado.

Outra maneira que provoca a melhoria da localização de certas áreas na cidade e conseqüentemente a elevação de seu valor é o processo de expansão da periferia urbana. Quando o tecido urbano se expande por meio da construção de conjuntos habitacionais populares ou loteamentos em localidades distantes, como aconteceu em Salvador, a (até então) periferia passa a estar, relativamente, mais próxima do centro, visto que uma área mais distante passa a ser a nova periferia.

Isso provoca automaticamente, segundo Saboya (2008), a elevação dos preços dos imóveis (Figura 1.5). Além disso, quando o Estado implanta infraestruturas para atender a essas novas áreas e essa provisão acaba passando pela antiga periferia, esta área é valorizada ainda mais.

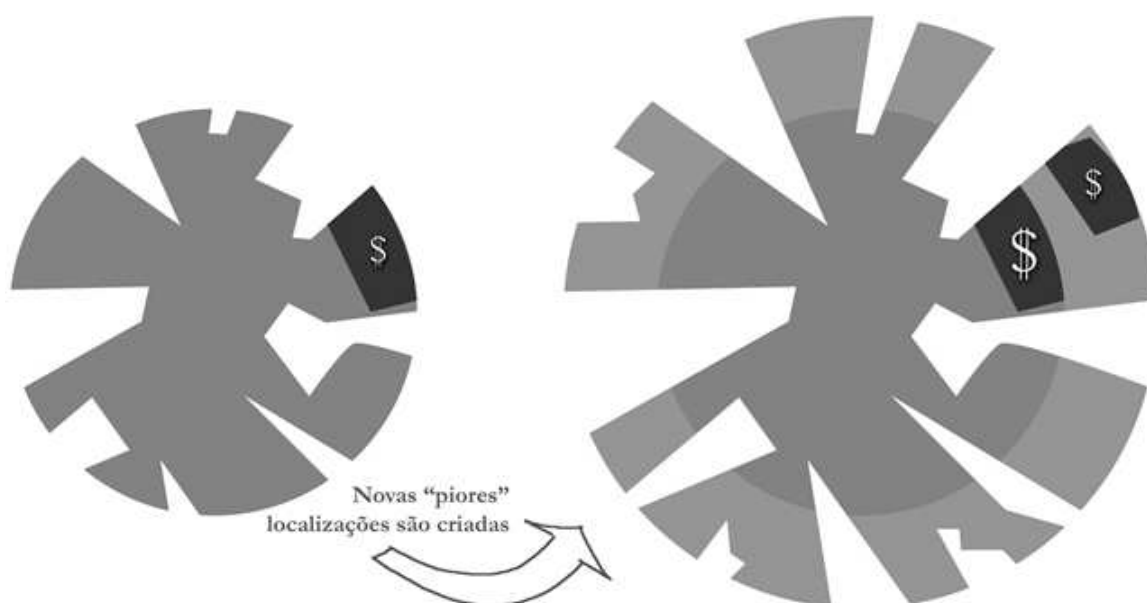


Figura 1.5: Especulação imobiliária decorrente da periferização
Fonte: Saboya (2008)

De acordo com Vieira Júnior (2007), no mercado de trocas, incluindo-se aí o mercado imobiliário, a terra ou imóveis urbanos não são negociados mediante o valor do espaço em si (Valor Absoluto) e sim pelo valor que a lógica mercadológica lhes confere (Valor Relativo e Relacional).

Esse autor acrescenta que a especulação está no consumo de lugares pelas camadas sociais abastadas, que são a classe dominante, onde elas podem reproduzir seus modos de vida. Aspectos como qualidade de vida, infraestrutura, localização privilegiada, prestígio social, áreas verdes e itens de lazer (para usar a expressão em voga) são fortemente utilizados, estrategicamente, pelo capital através das propagandas para divulgar novos empreendimentos imobiliários (sobretudo residenciais) nas diversas modalidades midiáticas. Como veremos adiante, isso acontece em Salvador e também no Cabula, foco desta pesquisa.

Entende-se que o mercado imobiliário caracteriza-se pela transação de mercadorias, as quais sejam terrenos vazios, imóveis comerciais e imóveis residenciais. Para fins deste trabalho, considera-se o setor deste mercado que se destina à comercialização formal de habitações.

2 CRESCIMENTO IMOBILIÁRIO EM SALVADOR

2.1 Entendendo o crescimento imobiliário soteropolitano

A partir da observação de mapas e gráficos presentes no CD História Urbana de Salvador (2006), pode-se perceber que a cidade de Salvador vem sofrendo um crescimento desde seu advento, mas é notório que no século XX a expansão da cidade tornou-se mais intensa (Figura 2.1).

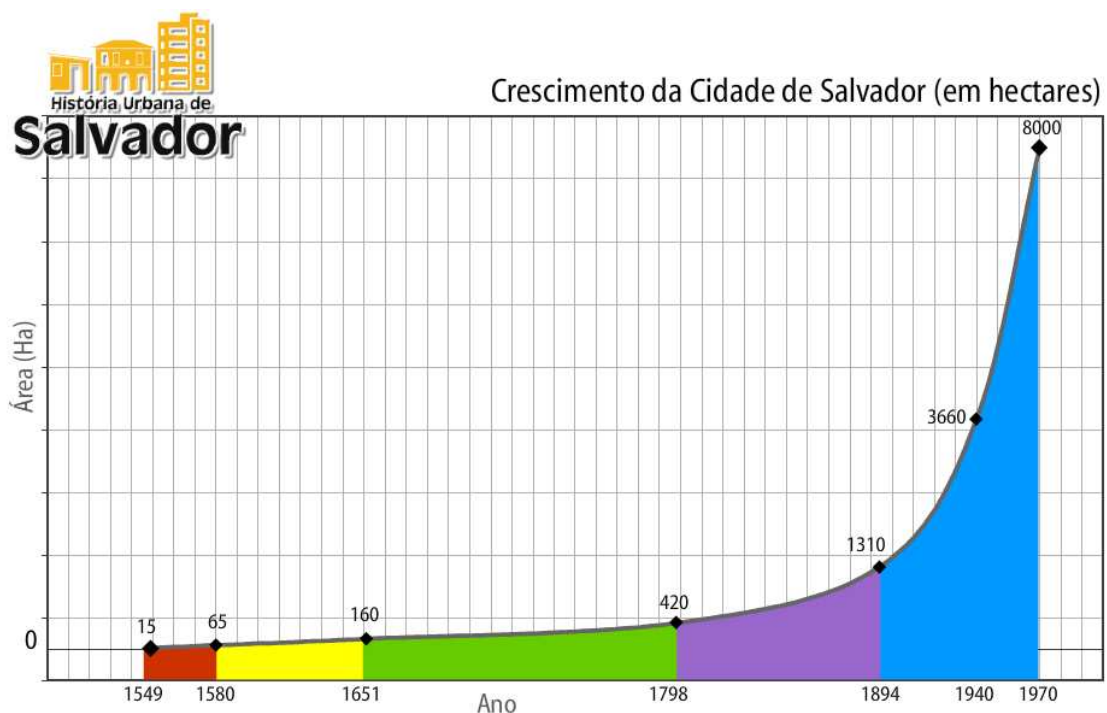


Figura 2.1: Crescimento da Cidade de Salvador
Fonte: História Urbana de Salvador, 2006.

Conforme Vieira Júnior (2007), a industrialização no país, refletida em Salvador por volta de 1960 e 1970, levou à implantação de indústrias automotivas e a dotação de infraestrutura que privilegiou o modal rodoviário, o que ampliou as possibilidades de ocupação do espaço. Vieira Júnior (2007) e Brito (1997) afirmam que a composição do mercado imobiliário soteropolitano como se observa atualmente tem seu ponto de partida no fim da década de 1960, com a modificação

da legislação de acesso à terra urbana, que era antes baseada na enfiteuse³, através da Lei 2181/1968, Lei da Reforma Urbana.

Apesar de Brito (1997) afirmar que o processo de metropolização sofrido por Salvador entre 1960 e 1980 provocou a liquidação das reservas de terrenos livres em grande escala, na verdade houve uma diminuição das áreas edificáveis não utilizadas. Isto tem feito com que áreas da cidade, até então vazias, venham sendo ocupadas. São inúmeros os empreendimentos habitacionais em construção no momento e/ou sendo lançados no mercado. Tais empreendimentos são direcionados àqueles que possuem rendas elevadas, aqueles que podem pagar altos preços pela moradia.

De acordo com o mesmo autor, a partir de informações da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA), em 1993 havia uma estimativa de aproximadamente 200 mil habitações demandadas pelo mercado formal em Salvador, quando sua população era de pouco mais de 2 milhões de habitantes (Tabela 2.1). O autor afirma que os únicos espaços livres edificáveis à época localizavam-se em terrenos remanescentes da Orla Atlântica e Avenida Luiz Viana Filho (Avenida Paralela), os quais estariam completamente ocupados quando a população soteropolitana atingisse entre 2,6 e 2,7 milhões de habitantes.

Tabela 2.1 – População de Salvador entre 1970 e 2009

Ano	População
1970	1.006.398
1980	1.505.383
1991	2.075.273
1996	2.211.539
2000	2.443.107
2009	2.998.056

Fonte: Elaborado por PENA, J. S. com base em dados do IBGE, 2010.

Segundo Brito (1997), a demanda citada seria sanada em torno do ano 2010, quando a população alcançaria de 2,6 a 2,7 milhões de habitantes. Porém, já no ano

³ Conforme a Secretaria Municipal da Fazenda do Rio de Janeiro, enfiteuse (ou aforamento) é um regime em que o proprietário atribui a outrem o domínio de seu terreno, recebendo deste uma pensão anual, como acontece com as áreas de marinha (PMRJ, 2010).

de 2009, de acordo com o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), a Estimativa da População era de 2.998.056 habitantes.

Brito (1997) ainda afirma que nos anos 1980 a cidade de Salvador chegou a ter o segundo maior mercado imobiliário do Brasil, apesar da maneira “aventureira” (p. 98) como atuavam as empresas deste segmento nesta cidade.

A partir de informações contidas em Alvarás de Habite-se, Brito (1997) identificou, já entre 1985 e 1997, o direcionamento do crescimento de incorporações do setor imobiliário para o vetor norte da Orla Atlântica e também da Avenida Paralela, que como foi dito anteriormente é onde há o maior estoque terras vazias, configurando-se como um grande vetor de expansão.

O processo da especulação imobiliária está intimamente relacionado à escassez de áreas livres, como foi dito anteriormente. Vieira Júnior (2007) esclarece que há um crescimento no número de empreendimentos habitacionais na Avenida Paralela e seu entorno imediato ao longo dos anos: em 1980 havia 11.500 unidades residenciais; de acordo com o censo de 1991 esse número era superior a 51 mil unidades habitacionais e no ano 2000 havia mais de 83 mil unidades. Percebe-se, então, um crescimento vertiginoso numa área inicialmente vazia e desprovida de diversos serviços urbanos, o que muda posteriormente.

A instalação do projeto Alphaville na Avenida Paralela em 2001 provocou a essa área uma elevação de seu *status*, do seu Valor Relacional, pois tal empreendimento enquadra-se nos moldes do “novo habitar” (VIEIRA JÚNIOR, 2007, p. 81). Gordilho-Souza (2008) afirma que esse empreendimento, destinado a construção de residências luxuosas e conseqüentemente dedicado a um público seleto de faixa de renda elevada, é caracterizado como loteamento privado e ocupa uma área de 1,8 Km².

Como se percebe atualmente, os empreendimentos localizados não só na Avenida Paralela, mas em Salvador como um todo estão acompanhados de uma publicidade pujante em diversas modalidades midiáticas que dissemina “questões simbólicas e subjetivas relacionadas ao lugar e ao indivíduo”. (VIEIRA JÚNIOR, 2007, p. 28)

O *marketing* imobiliário termina por incentivar a população a se deslocar para áreas não ocupadas do tecido urbano, obrigando o poder público a investir em infra-estrutura básica. Cria e recria espaços fisicamente e simbolicamente, alterando a paisagem e

incorporando-a à lógica capitalista. (VIEIRA JÚNIOR, 2007, p. 28-29)

Outro ponto também marcante quando se trata do aspecto publicitário desses empreendimentos em Salvador, além da localização, é o apelo à natureza. Como afirma Santos (2010, p. 52), “o verde existente e a localização do bairro são os principais artifícios usados para atrair compradores”. Então, as propagandas logo informam que o empreendimento está localizado ao lado de um parque ou de uma área verde e que a natureza estará presente no cotidiano dos moradores, como mostra a Figura 2.2.



Figura 2.2: Imagem ilustrativa do Condomínio Le Parc Residencial Resort

Fonte:

<<http://www.standdevendas.com.br/imoveis/bahia/salvador/lancamento/apartamento/paralela/3-4-quartos/imovel-4535>>. Acesso em: 27 jul. 2010.

Além da infraestrutura implantada pelo Estado, esse processo acaba atraindo uma diversidade de serviços urbanos em graus distintos de sofisticação. Essas localizações, cujo Valor Relacional é elevado e constantemente disseminado nos meios midiáticos, acabam atraindo muitas pessoas (abastadas) interessadas em reproduzir aí seus modos de vida.

A partir da análise de dados da ADEMI-BA, Vieira Júnior (2007) observou que no período entre 1995 a 2005, a área que apresentava as maiores vendas de

habitação no mercado formal correspondia à região que abriga: Pituba, Iguatemi, Caminho das árvores, Pituba Ville e Aquáriu; em seguida estava a região de Lauro de Freitas, Vilas do Atlântico, Jauá, Praia do Forte, Buraquinho, Guarajuba e Camaçari (considerando-se a Região Metropolitana de Salvador); logo depois figurava a área correspondente ao norte da Orla Atlântica e entorno da Paralela (Costa Azul, Stiep, Armação, Boca do Rio, Patamares, Piatã, Jaguaribe e Pituaçu; depois estavam a Avenida Paralela (margem esquerda que corresponde ao Miolo) e o Imbuí com um número superior a 3.500 novas habitações comercializadas.

O autor acrescenta que o destaque alcançado pela área da Pituba nesse período, tanto no mercado formal quanto na verticalização, decorre do fato de a área dispor de infraestrutura já consolidada e uma vasta rede de serviços urbanos (com alto grau de sofisticação). Percebe-se neste caso que o Valor Relativo e o Valor Relacional que a região da Pituba possui tenderam a atrair consumidores com alto poder aquisitivo, como apontou Vieira Júnior (2007).

Em entrevista realizada para este trabalho, a engenheira de avaliação de imóveis da Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ) de Salvador Marília Lopes Coutinho (APÊNDICE A) informa que nos últimos anos a Pituba não tem sido muito buscada pelos que procuram imóveis de alto luxo como era na época pesquisada por Vieira Júnior (2007) e que outras partes da cidade concentram os mais significativos lançamentos imobiliários em Salvador nas diversas faixas de renda. Ela afirma que:

A classe média alta procura mais o Horto, Pituaçu, Patamares, *Greenville*, *Alphaville*, Pituba Ville, Barra, Ondina, Graça... Já a classe média, procura bairros como o Cabula, Brotas, Vila Laura, Costa Azul. A classe média baixa, sem muita opção (pois os terrenos em Salvador estão com preços bastante elevados), tem se concentrado em regiões mais distantes como Sussuarana, Pau da Lima, Nova Brasília, principalmente às margens da Avenida Aliomar Baleeiro, que fica atrás do *Alphaville II*, onde está também o Cemitério Bosque da Paz. A Pituba também é bastante procurada pela classe média. (APÊNDICE A, p. 69)

A produção residencial soteropolitana tem seguido a tendência da verticalização, característica comum às metrópoles contemporâneas. De acordo com Souza (1994, p. 164), “a verticalização ‘segue’ a valorização dos terrenos, ou seja, a verticalização aparece em áreas bem equipadas em infraestrutura e acessibilidade”.

A partir da análise da verticalização na cidade de São Paulo, Souza (1994) afirma que o que:

O que foi realmente observado confirma a verticalização nas áreas mais valorizadas da cidade, primeiro seguindo a direção determinada pelo deslocamento e expansão do local de moradia da classe dominante [...] e num segundo momento tomando as áreas de “expansão” da classe média. (SOUZA, 1994, p. 170)

Pode-se perceber que em Salvador o crescimento vertical insere-se nessa lógica, haja vista o destaque da Pituba e mais recentemente os inúmeros empreendimentos situados na Avenida Paralela e seu entorno. Além disso, pode-se considerar o Cabula como uma área de expansão da classe média soteropolitana, como será visto mais adiante

Como já foi dito, há um estoque parco de terras vazias, de modo que a construção vertical torna-se mais rentável ao capital imobiliário. Assim, é possível perceber na Tabela 2.2 que no que tange à tipologia do imóvel, os apartamentos apresentam grande destaque, representando mais da metade das unidades.

Tabela 2.2 – Produção formal de imóveis em Salvador

Tipos de Imóveis	Unidades	
Apartamentos	19.297	65%
Casas	3.926	13%
Imóveis Comerciais	6.452	21%
Coberturas, Lofts e Flats	400	1%

Fonte: ADEMI-BA 1995-2005 *apud* Vieira Júnior (2007, p. 92)

Conforme Vieira Júnior (2007) a produção formal de imóveis na cidade de Salvador é dispersa e fragmentada, como em outras metrópoles, sofrendo influência das mudanças comportamentais de uma pequena porção da população, devido às transformações econômicas, estruturais e sociais da sociedade contemporânea. Diante disso, tipologias e conceitos de morar são adotados pelo mercado imobiliário, como pode ser percebido na capital baiana, para atender às necessidades e anseios dos consumidores.

O autor acrescenta que uma característica acentuada da produção formal é a destinação de imóveis, sobretudo, para as classes com alto poder aquisitivo, sendo que entre 1995 a 2005, 64,5% do total de vendas localizavam-se na área da Pituba.

De acordo com a publicação Revista ADEMI-BAHIA, há uma expectativa de crescimento de 33% do mercado imobiliário baiano em 2010 em relação ao ano anterior. Nessa mesma publicação o gerente comercial de uma empresa que comercializa elevadores afirma: “o mercado imobiliário é muito forte na Bahia, sobretudo em Salvador, onde temos grande demanda de elevadores e produtos de alta tecnologia” (p. 12). Pode-se perceber que a produção de imóveis com alta tecnologia agregada, destinada a uma parcela abastada da sociedade, tem tido grande representatividade no contexto de Salvador.

O forte crescimento imobiliário em Salvador, apesar do discurso difundido sobre *deficit* habitacional, tem outras motivações, muito mais ligadas à questão mercadológica e de acumulação capitalista. Em matéria *online*, o Jornal A Tarde revela que em 2000 o *deficit* seria de 81.429 moradias, mas havia cerca de 90 mil imóveis desocupados na cidade na mesma época. Esses dados revelam que não há carência de habitações em termos quantitativos e sim uma precariedade em muitas moradias das classes populares.

Para compreender melhor a questão do mercado imobiliário em Salvador, foi feita uma entrevista com Marcos Vieira Lima, Diretor de *Marketing* da ADEMI-BA (APÊNDICE B). Ele explica que o crescimento imobiliário é um fenômeno em todo o país e que isso resulta da redução da taxa de juros, facilidades no financiamento e o aumento da renda da população.

A especulação imobiliária em Salvador se insere na lógica de “espetacularização urbana contemporânea” (fenômeno de âmbito internacional), o que se pode averiguar na obra de Jacques (2004):

Teríamos três momentos que poderíamos chamar de espetacularização urbana: o inicial, de embelezamento ou modernização das cidades, em que se começa a moldar as imagens urbanas modernas; em seguida se começa a vendê-las como simulacros, - o caso de Las Vegas estudado por Venturi é clássico; e hoje o que se vende é a imagem de marca da cidade e, mais do que isso, consultorias internacionais de *marketing* urbano que visam criar novas imagens de marca de cidades que utilizam a cultura como fachada tanto para a especulação imobiliária quanto para a propaganda política. (JACQUES, 2004, p. 25)

Como pode ser notado nas Figuras 2.3 e 2.4, os novos empreendimentos são muito semelhantes do ponto de vista estético. Jacques (2004) assegura que essa padronização segue também a lógica espetacular, de modo que esses

empreendimentos residenciais contemporâneos de Salvador poderiam estar em outras metrópoles sem causar muitas discrepâncias em suas paisagens.



Figura 2.3: Imagem ilustrativa do Salvador Prime.
Fonte: <<http://www.salvadorprime.com.br>>. Acesso em 27 jul. 2010.



Figura 2.4: Imagem ilustrativa do Mundo Plaza.
Fonte: Google imagens. Acesso em: 27 jul. 2010.

Além disso, a presença dos "itens de lazer" leva a uma negação do espaço público da cidade em sua essência, uma vez que os moradores possuem áreas de

lazer dentro do próprio condomínio fechado e vigiado. A “escolha” para esse modelo de habitar, segundo Marcos Vieira Lima, decorre das facilidades que os condomínios fechados oferecem para a família. Ele afirma que:

Os condomínios clubs são uma alternativa nova de moradia, pois proporcionam ao morador uma qualidade de vida excelente, onde os pais podem proporcionar aos seus filhos lazer, esporte e integração com outras pessoas e com a própria família, sem ter que se deslocar. (APÊNDICE, p. 74)

2.2 Produção habitacional e periferização em Salvador

Segundo Brandão (1980), até os anos 1960 os bairros centrais de Salvador não haviam sofrido significativas alterações, mantendo sua estrutura basicamente como na primeira metade do século XX. Entretanto, a autora afirma que antes desse período a cidade já experimentava o processo de expansão da periferia através de ocupações espontâneas e posteriormente pela realização de loteamentos. Nessa época o provimento de infraestrutura resumia-se praticamente ao centro, de modo que, neste sentido, os assentamentos mais distantes pareciam figurantes desnudos no contexto urbano de Salvador.

Brandão (1978) afirma que nos anos 1960 Salvador passa por uma crise habitacional devido ao rápido crescimento demográfico, o baixo poder aquisitivo da população, os altos custos da construção e do solo e a deficiência dos serviços coletivos. Entretanto, o problema habitacional era uma situação que transcendia a realidade soteropolitana, o que (também) resultou em âmbito nacional na criação do Banco Nacional de Habitação (BNH) em 1964.

Conforme Araújo e Fernandes (2010), em Salvador o BNH atuou através do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) e da Habitação e Urbanização da Bahia (URBIS). O primeiro tinha abrangência nacional e dirigido a famílias com rendas superiores a 5 salários mínimos, enquanto o segundo restringia-se ao estado da Bahia para atender a famílias com renda de 0 a 3 salários mínimos.

A partir daí, começou-se a construir diversos conjuntos habitacionais na cidade de Salvador para atender a uma parte da população que carecia de moradia. Tais conjuntos localizam-se em porções distantes do centro da cidade, de modo que, muitos deles, naquela época possuíam infraestrutura muito precária e insuficiência de serviços urbanos. Com relação a essa expansão periférica, o Cabula

é um ótimo exemplo, além de ser o foco de análise deste trabalho, pois localiza-se no Miolo de Salvador, ou seja, na periferia (Figura 2.5). Além disso, sua ocupação urbana é marcada pela atuação do Estado na provisão habitacional e de serviços a partir dos anos 1960.

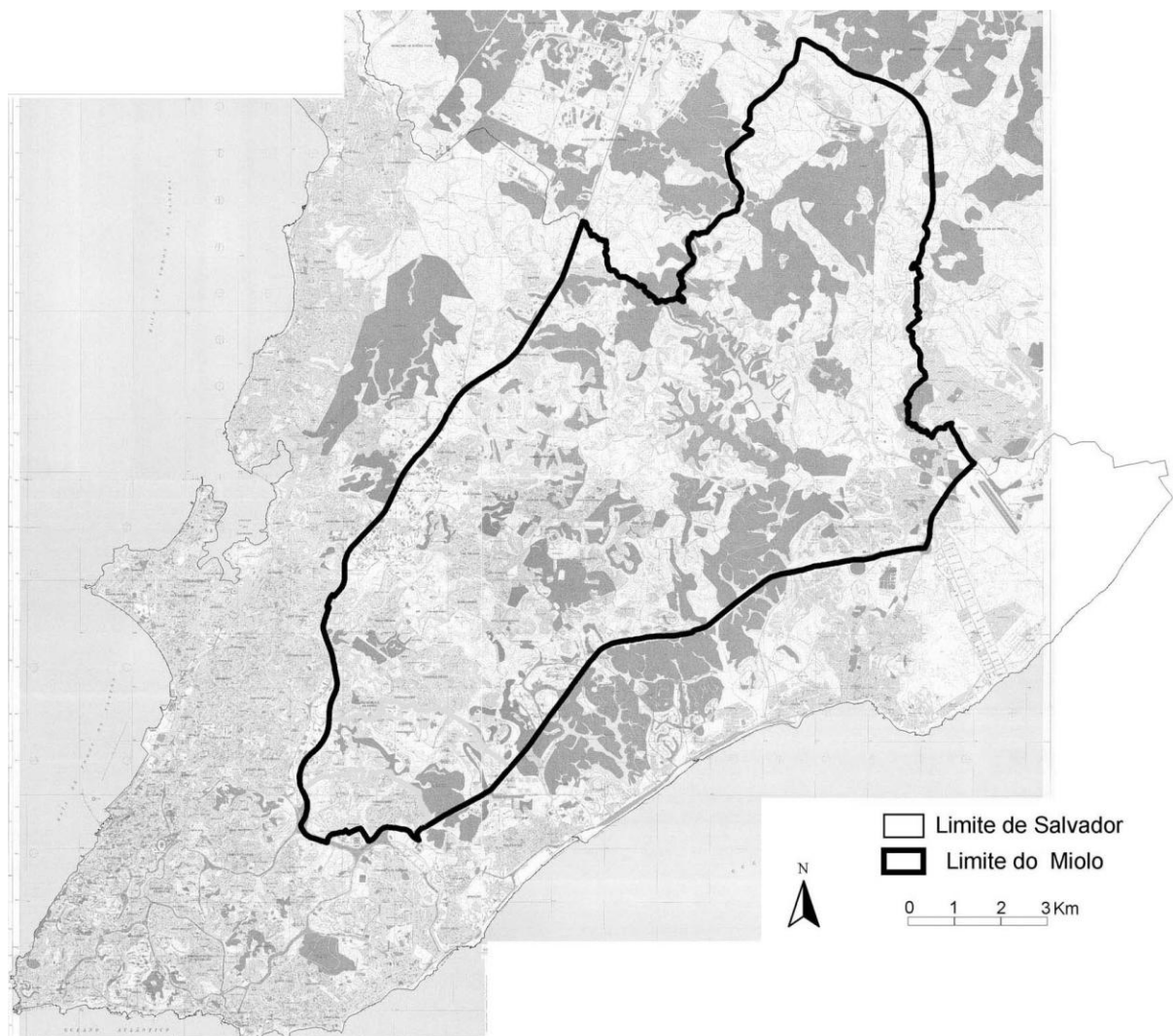


Figura 2.5: Os limites do Miolo na cidade de Salvador
Fonte: FERNANDES e REGINA (2004, p. 42).

3 CABULA: ESPECULAÇÃO E ESPETÁCULO

3.1 Antecedentes

O Cabula é o local escolhido para se verificar o processo de especulação imobiliária em Salvador devido a algumas peculiaridades desta área. Localizado no Miolo de Salvador (Figura 2.5), inicialmente periferia urbana da cidade, o Cabula experimentou durante as últimas décadas uma importante mudança na sua ocupação. Formado originalmente (1940) por ocupação agrícola, essa região caracterizava-se pelas chamadas “chácaras do Cabula” (FERNANDES, 2003, p. 188), onde havia o cultivo de frutas, principalmente laranja. Esta área sofreu a partir de 1970 um adensamento habitacional e demográfico pujante, o que inclusive contribuiu para formação desta localidade.

A cidade de Salvador ainda não possui uma delimitação oficial de bairros. Todavia, há uma proposta de divisão de bairros que é fruto de um trabalho entre a Prefeitura Municipal de Salvador (PMS) e outros órgãos⁴. (SANTOS, PINHO, MORAES e FISCHER, 2010). Há também a proposta de Fernandes (1992), com uma delimitação para o Cabula. Nessa nova proposta, apenas uma pequena parte do Cabula demarcado por Fernandes (1992) continua enquanto tal, pois uma grande porção foi subdividida em outros bairros, conforme aponta Lima (2010).

Por entender que esses novos bairros – Resgate, Saboeiro, Narandiba e Doron – possuem estreita relação com o Cabula, bem como influenciam e são influenciados por ele, considera-se neste trabalho a região do Cabula, sendo analisados o Cabula em si delimitado nesse novo projeto e esses outros novos bairros que se articulam com ele (Figura 3.1). Assim, as mudanças, em termos habitacionais, ocorridas durante os últimos anos podem ser mais bem compreendidas.

⁴ Participaram do projeto órgãos da esfera federal: o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) e a Universidade Federal da Bahia (UFBA); estadual: a Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER), a Empresa Baiana de Água e Saneamento S.A. (EMBASA), o Instituto do Meio Ambiente (IMA), o Instituto de Gestão das Águas e Clima (INGÁ), e a Secretaria do Meio Ambiente do Estado (SEMA); e municipal: a Superintendência do Meio Ambiente (SMA) e a Secretaria de Desenvolvimento, Habitação e Meio Ambiente (SEDHAM).

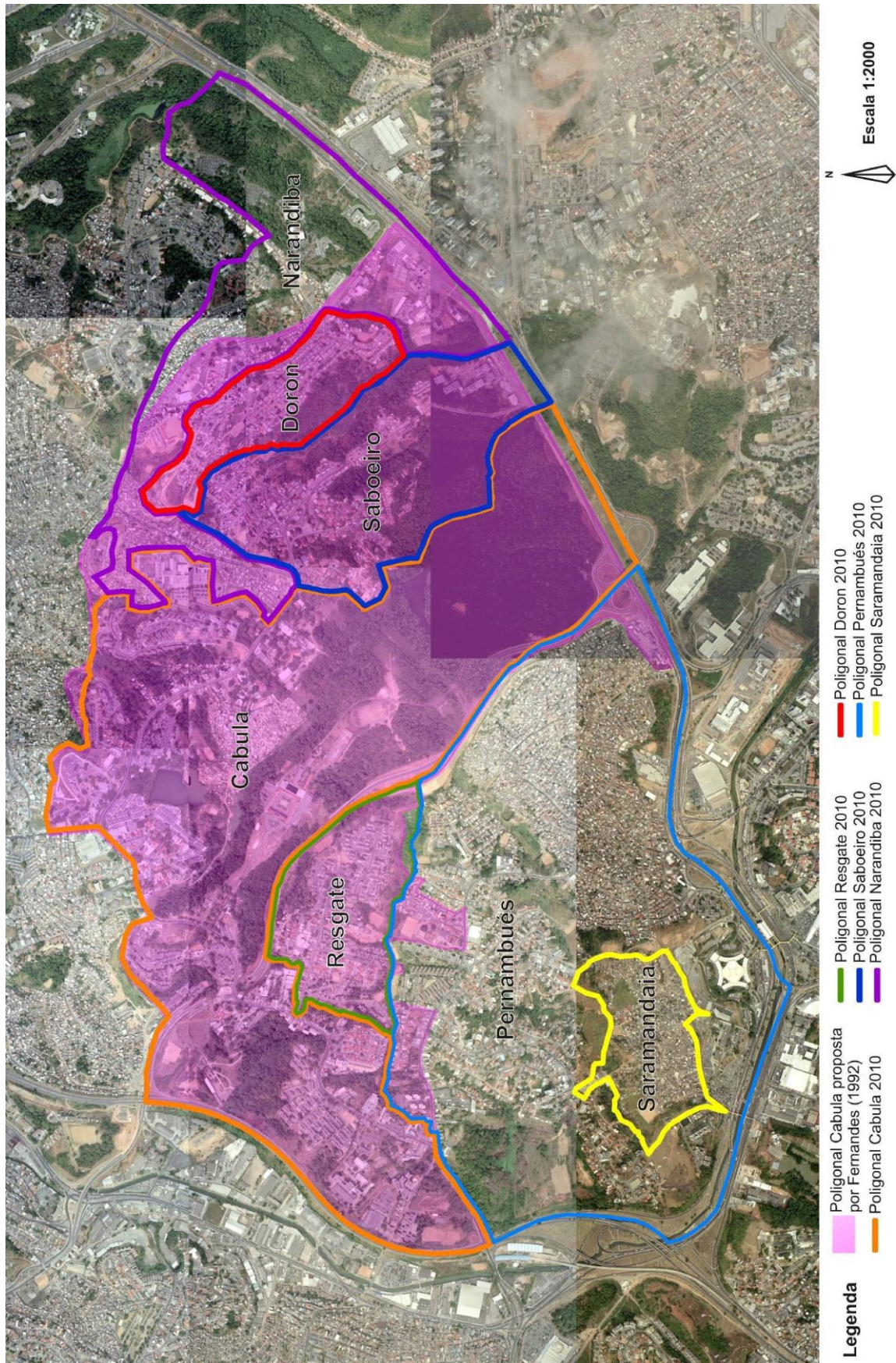


Figura 3.1: Delimitação do Cabula

Fonte: Produzido por LIMA (2010) com base em FERNANDES (1992); SANTOS, PINHO, MORAES e FISCHER (2010) e aerofotos de Salvador (vôo de 2006).

Conforme Fernandes (2003), o crescimento urbano no Miolo se dá a partir dos anos 1950, sendo que entre as décadas de 1960 e 1970 há investimentos no que tange o sistema de transporte com a abertura da Rua Silveira Martins (1965-1966), uma das principais vias do Cabula atualmente, além da construção da Avenida Luís Viana Filho (Avenida Paralela) no fim dos anos 1960. O Miolo também se beneficia com a proximidade da rodovia BR 324, um dos acessos rodoviários de Salvador.

Brito (1997) afirma que entre os anos 1970 e 1980, não havia muita preocupação acerca da escassez de terrenos urbanos, pois os mesmos ainda eram abundantes. A questão em voga era a “purificação social” (BRITO, 1997, p. 94) dos espaços da cidade ocupados pelas classes sociais abastadas, o que ocasionou a realocação de assentamentos informais desses espaços enobrecidos para outros locais, principalmente Miolo e Subúrbio Ferroviário.

As ações de “purificação social” nos setores da cidade mais valorizados – Orla Oceânica, principalmente, ao tempo em que condicionava uma ação de controle social, também conferia aos proprietários de terrenos e incorporadores imobiliários maiores possibilidades do tributo fundiário, com a implantação de seus empreendimentos; ao passo que os terrenos da “periferia”, até então desocupados e sem benfeitorias passaram a ter valorização relativa com a precária infra-estrutura urbana disponível, e com as demandas que para lá se dirigiam, ainda que de baixa solvabilidade, mas de qualquer maneira importante, inclusive pela ação do Estado como promotor imobiliário. (BRITO, 1997, p. 94-95)

A partir dos anos 1970 o Cabula passa a abrigar diversos serviços públicos e privados (Tabela 3.1). A localização de tais empreendimentos resume-se no eixo de cumeada, Rua Silveira Martins, na Avenida Edgard Santos que dá acesso à Avenida Paralela e no entorno desta última.

Além disso, o Cabula possui muitas unidades educacionais, sendo outro de seus aspectos marcantes, o que faz com que muitos, de outros bairros, inclusive, busquem aí esse serviço. Havia nesse bairro até o ano de 1999 um total de 29 escolas⁵, sendo 21 particulares e 9 públicas, que ofereciam desde a educação das séries iniciais até o ensino médio. Em entrevista para esta pesquisa, Gláucia Conceição Ventura, moradora do Cabula (APÊNDICE C), confirma isso:

⁵ É possível que tenha havido alguma alteração na quantidade de escolas, mas como este não é o foco do trabalho, utiliza-se aqui o levantamento feito por Fernandes (2003).

Escolas. O que não falta é escolas, inclusive até a universidade que eu fiz foi aqui pertinho, né, aqui no Cabula mesmo. E tem boas escolas, tanto que a gente não precisou se deslocar pra outros bairros pra fazer, por exemplo, o segundo grau. (p. 76-77)

Tabela 3.1 – Equipamentos e serviços no Cabula

Equipamento	Instalação	Atualmente	Localização no Cabula
19º Batalhão de Caçadores	1943	Permanece	Rua Silveira Martins
Companhia de Eletricidade do Estado da Bahia (COELBA)	1970	Permanece	Avenida Edgard Santos
Empresa Baiana de Água e Saneamento (EMBASA)	1976	Permanece	Rua Silveira Martins
Telecomunicações da Bahia (TELEBAHIA)	1978	Oi	Rua Silveira Martins
Hospital Geral Roberto Santos (HGRS)	1978	Permanece	Rua Direta do Saboeiro
Serviço Federal de Processamento de Dados (SERPRO)	1977-1979	Permanece	Avenida Paralela
Correio da Bahia	1979	Advocacia Geral da União (AGU)	Avenida Paralela
Universidade do Estado da Bahia (UNEB)	1979	Permanece	Rua Silveira Martins
Hospital Juliano Moreira (HJM)	1982	Permanece	Avenida Edgard Santos
Caixa Econômica Federal (CEF)	1999	Permanece	Rua Silveira Martins
Escola Bahiana de Medicina e Saúde Pública	2000	Permanece	Rua Silveira Martins
Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia (CONDER)	Não informado	Permanece	Avenida Edgard Santos
Faculdade Delta (FacDelta)	2005	União Metropolitana de Educação e Cultura (UNIME)	Avenida Paralela
Danton	2007	Permanece	Avenida Paralela
Banco Bradesco	2008	Permanece	Rua Silveira Martins
Ministério Público Federal (MPF)	2010	Permanece	Avenida Paralela
UNIMAR	Não informado	Hiper Bompreço	Rua Silveira Martins

Fonte: Elaborado por PENA, J. S., com base em FERNANDES (2003) e em pesquisa de campo, 2010.

O Cabula passou, então, a dispor tanto de infraestrutura física quanto de serviços urbanos, o que impulsionou o crescimento habitacional neste local, tornando-se atrativo para o setor imobiliário formal e, também, para a ocupação de

maneira informal, através de invasões. No que tange o aspecto formal, houve muito investimento em conjuntos habitacionais, principalmente através do Estado. A forte atuação do Estado na questão habitacional aconteceu na cidade de Salvador de maneira geral.

[...] mesmo com a falta de fôlego financeiro do Governo, e da falência do modelo de promoção da casa popular, o que não lhe impediu com isso, dar sequência a esta atividade promotora; ainda assim, o Estado conseguiu quase que igualar-se aos promotores privados, que também se utilizam do dinheiro público, para produção de imóveis para as classes sociais mais favorecidas, mesmo assim, estes não conseguiram ser mais importantes que o agente público na promoção imobiliária em Salvador. (BRITO, 1997, p. 98)

No caso do Cabula, o Estado atuou na promoção imobiliária tanto na incorporação quanto no financiamento de diversos conjuntos habitacionais. Na incorporação, operou através da Habitação e Urbanização da Bahia (URBIS), no âmbito do estado baiano, e do Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP), de âmbito nacional. O financiamento, por sua vez, era feito principalmente pelo Banco Nacional de Habitação (BNH), de 1964 a 1986, e Caixa Econômica Federal (CEF) a partir de 1986, com a extinção do BNH. (FERNANDES, 2003)

Mendonça (1989, p. 69) afirma que “no bojo da Reforma Urbana de 1968, a prefeitura faz doação à URBIS de 3 parcelas, no Cabula, numa das quais é implantado, entre 1973/74, o conjunto Cabula I”.

A partir dos anos 1970, iniciou-se, então, um processo de expansão no Cabula com a implantação de diversos conjuntos habitacionais destinados às classes média e baixa, cuja atuação do INOCOOP e da URBIS foi muito marcante, como mostra a Tabela 3.2.

Conforme Fernandes (2003), a localização desses conjuntos habitacionais no Cabula estava ligada a alguns fatores, como o baixo custo e grande quantidade de terrenos; a incipiente, mas já existente infraestrutura básica; a localização geográfica privilegiada, visto que está no centro do território soteropolitano; a enorme área verde que proporcionava um clima agradável; e a baixa densidade demográfica. Além disso, a ida de pessoas para o Cabula se deveu também à necessidade por habitação e a maior facilidade de se adquirir imóveis nessa parte da cidade.

La razón principal de porqué se habian dirigido a la periferia de la ciudad – en este caso, el mismo Cabula –, es justo la satisfaccion de

la necesidad de vivienda, a través de la adquisición de la casa propia, lo que nos lleva a afirmar que es de hecho la cuestión de la vivienda el generador del proceso de formación de la periferia, en ciudades como la nuestra. (FERNANDES, 2003, p. 185)

Tabela 3.2 – Conjuntos habitacionais existentes no Cabula até 1999

Conjunto Habitacional	Localização Geral	Incorporação	Financiamento	Construção	Unidades	Entrega
Condomínio Parque das Mangueiras I	Rua Cristiano Buys	Fernandez Empreendimentos e Construções Ltda.	Itaú e CEF	Fernandez Empreendimentos e Construções Ltda.	90	1990
Condomínio Parque das Mangueiras II	Rua Cristiano Buys	Fernandez Empreendimentos e Construções Ltda.	CEF	Fernandez Empreendimentos e Construções Ltda.	66	1991
Conjunto Hab. Otaviano Rodrigues Pimenta (Cabula III)	Rua Silveira Martins	URBIS	BNH	Construtora Luis Pereira de Araújo S.A.	52	1977
Condomínio Vila das Mangueiras	Rua Silveira Martins	Poly Construções S.A.	CEF	Poly Construções S.A.	48	1981
Colina das Árvores	Rua Silveira Martins	INOCOOP	BANORTE / CEF	Góes Cohabita Construções S.A.	352	1978
Chácara do Cabula	Rua Silveira Martins	INOCOOP	BANORTE / CEF	Góes Cohabita Construções S.A.	480	1976
Conjunto Hab. Visconde de Pirajá	Rua Silveira Martins	Ministério do Exército	Fundo do Exército	Fernandez Empreendimentos e Construções Ltda.	84	1978
Condomínio Nova Vida I	Rua Silveira Martins	Barneto Empreendimentos Ltda.	Barneto Empreendimentos Ltda. / CEF	Barneto Empreendimentos Ltda.	68	1998
Condomínio Parque das Mangueiras	Rua Silveira Martins	Engengobrau	CEF	Engengobrau	48	1994
Conjunto Hab. Baía de Todos os Santos (CHOPM I)	Rua Silveira Martins	INOCOOP	BANEB / CEF	Master Incosa Engenharia S.A.	880	1980
Residencial Recanto do Cabula	Rua Silveira Martins	Construtora Estrela Ltda.	CEF	Construtora Estrela Ltda.	448	1981
Condomínio Vila dos Sapoteiros	Rua Silveira Martins	Poly Construções S.A.	BANORTE / CEF	Poly Construções S.A.	144	1982
Condomínio Vale das Árvores	Rua Silveira Martins	INOCOOP	BNH / CEF	Sírios Engenharia Ltda.	232	1981
Conjunto Governador José Marcelino (Cabula IV)	Rua Silveira Martins	URBIS	BNH / CEF	Construtora Luis Pereira de Araujo S.A.	290	1978
Pomar do Cabula	Rua Silveira Martins	INOCOOP	CEF	Construtora AKYO Ltda.	320	1992
Conjunto	Rua	INOCOOP	BNH / ASPEB /	Construtora ERG	528	1978

Dom Jerônimo de Sá Cavalcante	Silveira Martins		CEF	Ltda.		
Conjunto Renã Baleeiro	Rua Silveira Martins	Construtora ERG Ltda.	BANEB / CEF	Construtora ERG Ltda.	201	1979
Vilas de Espanha (em construção)	Rua Silveira Martins	Paraguaçu Engenharia Ltda. / FM Construtora Ltda.	CEF	Paraguaçu Engenharia Ltda. / FM Construtora Ltda.	156	2000
Campus Experimental Narandiba	Rua Silveira Martins	BNH	BNH / CEF	Múltiplas empresas	64	1978
Saboeiro (Cabula X)	Rua Silveira Martins	URBIS	BNH / CEF	Construtora ERG Ltda.	684	1982
Condomínio Colina Verde	R. N. S. do Resgate	Construtora OAS Ltda.	CEF	Construtora OAS Ltda.	374	1992
Conjunto Jardim Cabula	R. N. S. do Resgate	INOCOOP	Banco Econômico / CEF	Engenharia da Bahia S.A.	128	1976
Condomínio Solar das Árvores	R. N. S. do Resgate	INOCOOP	BANORTE / CEF	Construtora ERG Ltda.	488	1980
Conjunto Recanto dos Pássaros	R. N. S. do Resgate	INOCOOP	BANORTE / CEF	Construtora ERG Ltda.	672	1980
Parque Residencial Vale do Sol	R. N. S. do Resgate	INOCOOP	Casa Forte S.A. / CEF	Construtora Norberto Odebrecht S.A.	256	1979
Condomínio Paraíso Tropical (a ser construído)	R. N. S. do Resgate	Holtz Engenharia Ltda. / Mattro Engenharia Ltda.	CEF	Holtz Engenharia Ltda. / Mattro Engenharia Ltda.	80	2001
Florestal Vile (em construção)	Beco da Coruja	URBIS	CEF	Freitas Melo Construções Ltda.	96	2000
Condomínio Estrela do Cabula	Beco da Coruja	Macro Engenharia Ltda.	CEF	Macro Engenharia Ltda.	96	1982
Parque Residencial Antônio José Imbassá	Beco da Coruja	FAELBA	FAELBA / BANEB / CEF	Construção em Tecnologia Simplificada Ltda.	34	1985
Doron (Cabula IX)	Av. Edgard Santos	URBIS	BNH / CEF	Construtora Plate Ltda.	1.288	1983
Condomínio Bosque da Lagoa	Av. Edgard Santos	ENCOL	CEF	ENCOL	180	1994
Condomínio Vivendas do Futuro	Av. Luiz Viana Filho	Andrade Mendonça Construção Ltda.	CEF	Andrade Mendonça Construção Ltda.	180	1993
Condomínio Solar dos Pássaros	Av. Luiz Viana Filho	Andrade Mendonça Construção Ltda.	CEF	Andrade Mendonça Construção Ltda.	180	1992
Condomínio Amazônia	Av. Luiz Viana Filho	Cooperativa Habitacional da Bahia (COHABA)	CEF	ERGON / CONCIQUE / CERTENCE	648	1992

Fonte: FERNANDES (2003, p. 194-195).

Apesar de, inicialmente, a clientela majoritária dos empreendimentos do Cabula ter sido de camadas sociais mais populares, com o passar dos anos pessoas com rendas mais elevadas passaram a residir também nesse bairro, como será visto adiante.

Os conjuntos habitacionais caracterizavam-se por sua grande dimensão, como é o caso do Doron (Figura 3.2), contando com centenas de unidades residenciais agrupadas em blocos (prédios) que possuíam no máximo 5 pavimentos, já que não dispunham de elevadores, pois a manutenção deste equipamento tem custo elevado (Figura 3.3). Como na época dessas construções havia muita oferta de terrenos edificáveis, os empreendimentos residenciais foram localizados nas áreas planas do bairro, evitando-se ocupar as encostas quando a declividade era muito acentuada e os vales com pequenas dimensões, como é o caso do Projeto Cabula X - Saboeiro.

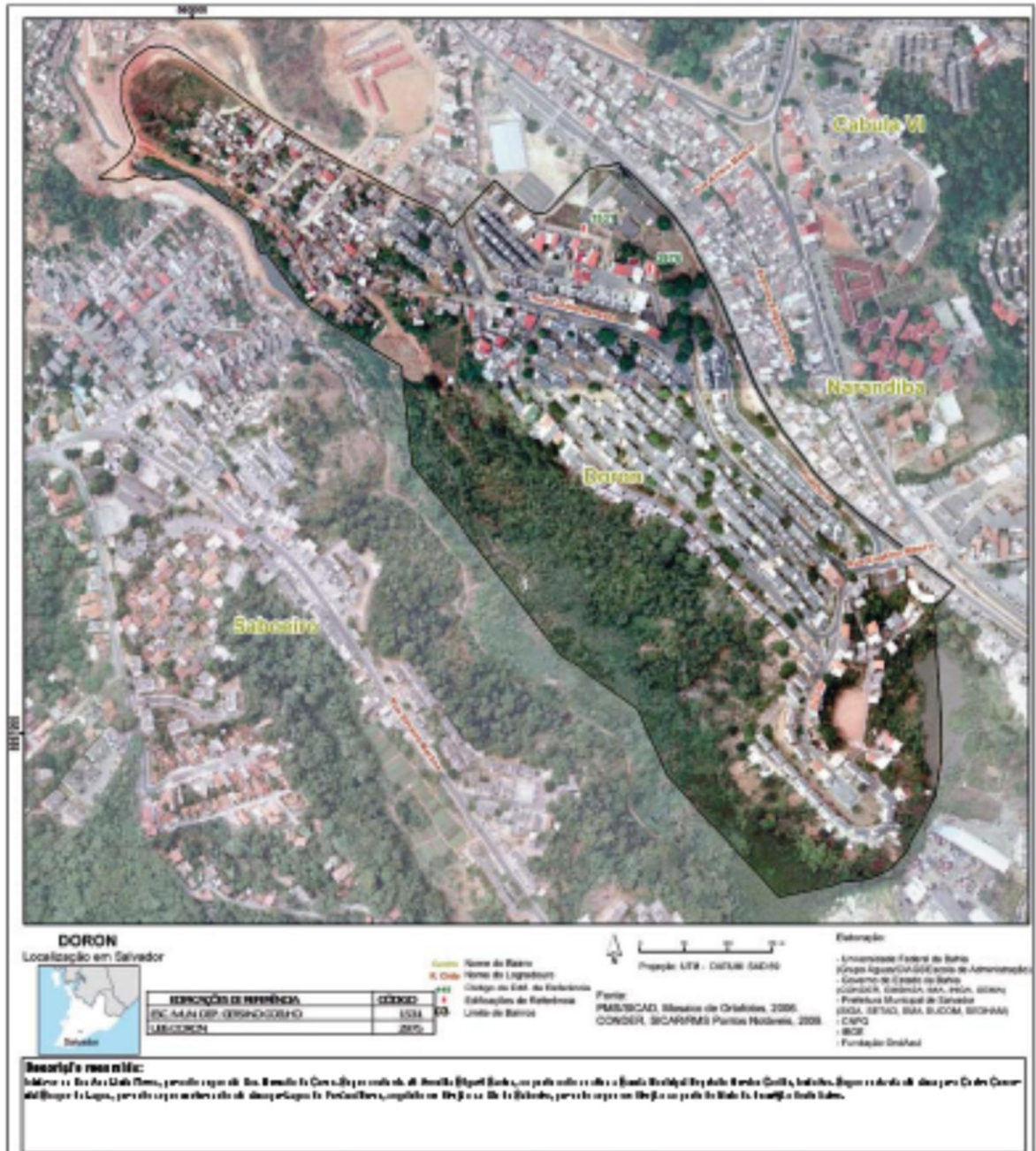


Figura 3.2: Delimitação do Doron.

Fonte: SANTOS, PINHO, MORAES e FISCHER (2010, p. 207)



Figura 3.3: Residencial Recanto do Cabula.
Fonte: Fotografado por PENA, J. S., 2010.

Fernandes (2003) acrescenta que, de acordo com informações de uma arquiteta funcionária da URBIS e responsável por alguns de seus projetos, nos conjuntos habitacionais eram reservadas áreas para a implantação de escolas, praça de convivência, apesar de a implantação nem sempre ser feita como indicava o projeto.

A autora afirma que a categoria residencial que caracterizava o Cabula (até o ano de 1999) eram esses grandes conjuntos habitacionais construídos pela URBIS e pelo INOCOOP, de caráter popular, diferenciando esse bairro do restante da cidade de Salvador. Todavia, essa realidade começa a sofrer alterações mais acentuadas após o ano 2000, quando vários condomínios foram e estão construídos nesse local com uma tipologia habitacional diferente da adotada pelo INOCOOP e URBIS.

3.2 O novo cenário do Cabula

Na primeira década do século XXI o Cabula começou a experimentar outro modelo de moradia, seguindo a tendência soteropolitana, caracterizado pela verticalização imobiliária e a construção de condomínios fechados. Essa região, onde antes havia conjuntos habitacionais horizontalmente extensos, passa a abrigar empreendimentos residenciais com gabaritos bastante elevados em comparação aos seus antecedentes, conforme mostra a Tabela 3.3. Começa-se, então, a perceber uma alteração na tipologia de ocupação desta área em termos de forma.

Tabela 3.3 – Empreendimentos residenciais no Cabula a partir do ano 2000

Condomínio	Localização	Construção	Financiamento	Nº de torres	Nº de andares	Unidades	Entrega
Natura Ville	Rua Silveira Martins	Ramos Catarino	Bradesco	1	22	132	2009
Horto Bela Vista – 2ª etapa	Rua dos Rodoviários	JHSF Incorporações	Santander	4	24	768	2013
Máximo Club Residence	Rua Silveira Martins	MVL Incorporadora LTDA/CONCRETA Incorporação e Construção/PELIR Engenharia	Caixa Econômica Federal	3	19	456	2012
Villa Fiore	Rua Silveira Martins	Paraguaçu Engenharia LTDA	Caixa Econômica Federal	1	15	120	2010
Villa Fiesta	Rua N. Sra. do Resgate	Paraguaçu Engenharia LTDA	Não tem ainda	1	11	66	2011
Natura Vida	Rua N. Sra. do Resgate	Ramos Catarino	Bradesco	1	12	72	
Residencial Portal das Árvores	Rua Silveira Martins	União Engenharia	Caixa Econômica Federal	2	6-7	90	2009
Resgate Residence	Rua N. Sra. do Resgate	J&M Empreendimentos Imobiliários LTDA	Caixa Econômica Federal	1	12	48	2010
Condomínio Paraíso Tropical	R. N. S. do Resgate	Holtz Engenharia Ltda. / Mattro Engenharia Ltda.	CEF	2	10	80	2001
Condomínio Nova Vida II	Rua Silveira Martins	Barneto Empreendimentos Ltda.	Barneto Empreendimentos Ltda.	1.	10	40	2001
Residencial Paraíso do Resgate	Rua N. Sra. do Resgate	Construtora Holtz	Não informado	2	6	72	2005
Reserva Atântica – Acácia Residencial	Rua Silveira Martins	NORCON Sociedade Nordestina de Construções S.A.	Caixa Econômica Federal*	2	10	100	2009
Reserva Atântica – Residencial Jequitibá	Rua Silveira Martins	NORCON Sociedade Nordestina de Construções S.A.	Caixa Econômica Federal*	2	10	100	2009
Reserva	Rua Silveira	NORCON	Caixa	2	10	100	2009

Atântica – Residencial Ipê	Martins	Sociedade Nordestina de Construções S.A.	Econômica Federal*				
Reserva Atântica – Residencial Jacarandá	Rua Silveira Martins	NORCON Sociedade Nordestina de Construções S.A.	Caixa Econômica Federal*	2	10	100	2009
Reserva Atlântica II	Rua Silveira Martins	NORCON Sociedade Nordestina de Construções S.A.	Santander*	5	10	200	2010
Torre Amazonas Residence	Rua Amazonas	Iguatemi Construções	Caixa Econômica Federal	1	11	44	2012
Torre Pantanal Residence	Rua Amazonas	Iguatemi Construções	Não informado	1	11	66	2009
Torre Barcelona	Rua Amazonas	FM Construtora LTDA	Caixa Econômica Federal	1	13	52	2000
Residencial Sevilha	Rua Amazonas	FM Construtora LTDA	Caixa Econômica Federal	1	11	44	Não informado
Bosque das Mangueiras	Avenida Paralela	B&A Construções	Caixa Econômica Federal/Brazilian Mortgages	1	14	84	2009
Lagoa Encantada	Avenida Paralela	B&A Construções	Caixa Econômica Federal/Brazilian Mortgages	1	18	90	2012
Fórmula Residencial Paralela Plus	Avenida Paralela	Consil Empreendimentos Ltda	Santander	2	19	300	2012
Total						3.224	

Fonte: Elaborado por PENA, J. S., 2010.

* Estas informações não foram confirmadas.

Esses novos empreendimentos, que totalizam 3.224⁶ imóveis como indica a Tabela 3.3, ocupam terrenos que estavam vazios até então, seguindo a lógica especulativa como foi visto anteriormente. Assim, os proprietários fundiários beneficiam-se da consolidação da área, dos investimentos oriundos do poder público e da oferta de serviços, aspectos que contribuirão para a elevação do valor do espaço urbano e impulsionaram a busca por esse local.

Como o estoque de terras ociosas na região do Cabula não é mais abundante como nos anos 1970, os novos empreendimentos contam com inúmeros pavimentos. Nota-se que a verticalização no Cabula não é um fato isolado, ela segue uma tendência hegemônica, sobretudo nas grandes metrópoles como já foi

⁶ Há outros empreendimentos planejados pra o Cabula, os quais ainda não foram lançados no mercado.

dito, pois os investidores desejam aproveitar o máximo do solo disponível e, assim, obter mais lucro.

Além disso, a verticalização causa mudanças na imagem da cidade e se distancia da escala do corpo. Como afirma Souza (1994, p. 61), “o concreto armado revoluciona, portanto, a paisagem da cidade, permitindo a construção em vários pavimentos”.

Os condomínios que tem sido construídos apresentam outras características diferentes dos conjuntos habitacionais mais antigos além da quantidade de pavimentos. São empreendimentos como o Máximo Club Residence (em fase de construção), por exemplo, (Figura 3.4) que ocupa uma área de mais de 13.500 m² e oferece mais de 35 itens de lazer, que vão desde praça de convivência a boate. Ainda, pode-se notar que a estética desses empreendimentos assemelha-se aos imóveis localizados em outros locais da cidade, cujo valor Relacional é elevado, como Pituba, por exemplo.



Desfrutar do conforto que sempre sonhou, ter diversão garantida o ano inteiro, ver os filhos crescer em total segurança. Um empreendimento cuidadosamente planejado para proporcionar tudo de melhor para o seu bem-estar e da sua família. O Máximo oferece o máximo em todos os sentidos

Andamento
Da Obra

MÁXIMO
CLUB RESIDENCE

Índice
Financeiro

Figura 3.4: Imagem publicitária do Máximo Club Residence
Fonte: <<http://www.euqueroomaximo.com.br>>. Acesso em: 28 jul. 2010.

Vale ressaltar que o perfil dos compradores mudou. Observa-se também que uma parcela significativa das pessoas que adquirem esses novos imóveis é da região do próprio Cabula. Acontece, então, uma espécie de mobilidade social

interna, uma vez que, com a elevação da renda familiar, busca-se um imóvel mais novo, mais moderno, em uma localização melhor e, por consequência, mais caro. Outro fator relevante é que essas pessoas já conhecem essa área e possuem vínculos sociais aí, o que contribui para a decisão em permanecer no Cabula.


Segundo Marcos Vieira Lima, da ADEMI-BA, a renda familiar média de quem adquire esses novos empreendimentos varia entre 10 e 15 salários mínimos. Isso representa uma grande mudança no perfil sócio-econômico da população do Cabula, visto que até os anos 1990 os conjuntos habitacionais destinavam-se majoritariamente às famílias de até 5 salários mínimos, conforme visto anteriormente. Entretanto, isso não é um fato que ocorre apenas no Cabula, pois conforme Rodrigues (2010), baseado em informações do Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA), “a taxa de pobreza absoluta caiu 33,6% entre 1995 e 2008 em todo o País”, o que leva a entender que houve uma melhoria das condições sociais dos brasileiros, conferindo-lhes, inclusive, maior poder aquisitivo. Marcos Vieira Lima acrescenta, ainda, que muitos dos compradores desses novos imóveis no Cabula são oriundos de Pernambués, Retiro, Vila Laura e Resgate.

3.3 Estratégias especulativas

O Cabula ainda goza das vantagens de abrigar uma área remanescente de Mata Atlântica, área ocupada e protegida pelo 19º Batalhão de Caçadores. Todavia, as pressões que essa área sofre aumentam a cada dia. De acordo com Santos (2010), as áreas verdes no Cabula vem sendo pouco a pouco reduzidas pela ocupação urbana.

A Rua Silveira Martins como eixo vetor, propiciou o processo de transformação da paisagem no seu entorno, reduzindo significativamente as áreas verdes. A vegetação existente, apesar de sua redução pela ação antrópica, ainda apresenta exuberância em alguns pontos do Bairro. (SANTOS, 2010, p. 66)


Se, por um lado, tem havido uma supressão das áreas verdes, por outro, as áreas de mata ainda existentes e preservadas são fortemente usadas pelo capital imobiliário. Assim, é muito fácil perceber as referências à natureza desde o nome dos condomínios – Reserva Atlântica e Natura Ville, por exemplo – até na propaganda dos imóveis, como mostram a Figuras 3.5 e Figura 3.6.



Donato M. Junior
 Creci: 10998
 71 8191 3565
 71 8797 9850

**NATURA
 VILLE**

**2 QUARTOS (SUÍTE) NO CABULA,
 COM VISTA PARA UMA RESERVA DE MATA ATLÂNTICA**



**PARA VIVER NA CIDADE, VOCÊ
 NÃO PRECISA ABRIR MÃO DE UMA BELA PAISAGEM**

Brinquedoteca • Lan House • Salão Gourmet • Sala multimídia • Piscina
 com rai e deck molhado • Piscina infantil • Salão de jogos • Quadra de
 esportes com depósito de material esportivo • Espaço Fitness • Espaço Grill
 Espaço Zen com orquidário • Bicicletário

DIFERENCIAIS ECOLÓGICOS

Seções de presença para economia de energia, coleta seletiva de lixo, reaproveitamento de água para rega
 de plantas, entre outros. E você pode fazer a sua parte, preservando a natureza e fazendo economia,
 com os cuidados individuais de água, luz e gás. Afinal, você e a natureza podem e devem viver juntos.

Figura 3.5: Imagem publicitária do Natura Ville.
 Fonte: Google imagens. Acesso em: 28 jul. 2010.

Viver tranquilo faz parte da sua natureza.

Conheça o 2 e 3 quartos, sendo 1 suíte, no Resgate que vai mudar sua vida.

Tranquilidade é morar na melhor localização do Resgate, área nobre de um dos bairros que mais cresce na cidade, sem perder o contato direto com a natureza. É ter itens de lazer para toda a família e viver em um empreendimento com um altíssimo padrão de acabamento. Tranquilidade é ter tudo isso com plano de pagamento facilitado e a garantia Ramos Catarino de um negócio seguro.

Visite Stand com Decorado | informações: **3385.3500**

material são meramente ilustrativos, por favor consulte um bem a ser construído. Responsável Técnico: Stanley Barbosa - CREA 12024/D BA. Projeto: CRECI P-9853, Registro R06 da Matrícula B0475 depositado no Cartório de Registro de Imóveis do 3o Ofício de Salvador/BA em 13/03/2009. Áreas: Lazer Infantil, Brinquedoteca, Fitness, Salão Gourmet e Piscina. *Parcela referente à unidade 103. Impresso em maio/2009.



Figura 3.6: Imagem publicitária do Natura Vida.
Fonte: < <http://www.naturavida.com.br>>. Acesso em: 28 jul. 2010.

No que tange à localização, os imóveis estão nas áreas mais privilegiadas do Cabula, as quais são muito bem servidas de infraestrutura física e redes das mais variadas, como água, saneamento, energia, telefonia, internet, etc., o que lhes confere um Valor Relativo elevado, estando nas vias mais conectadas ao tecido urbano.

Esses eixos que abrigam os novos empreendimentos são, basicamente, a Rua Silveira Martins, principal via no interior do Cabula, a Rua N. Sra. do Resgate e o entorno da Avenida Paralela, como mostra a Figura 3.7. Além disso, essas vias estão nas áreas planas, onde estão concentrados o comércio (Tabela 3.4) e os serviços, ou seja, os imóveis estão nos pontos que possuem alto Valor Relacional.

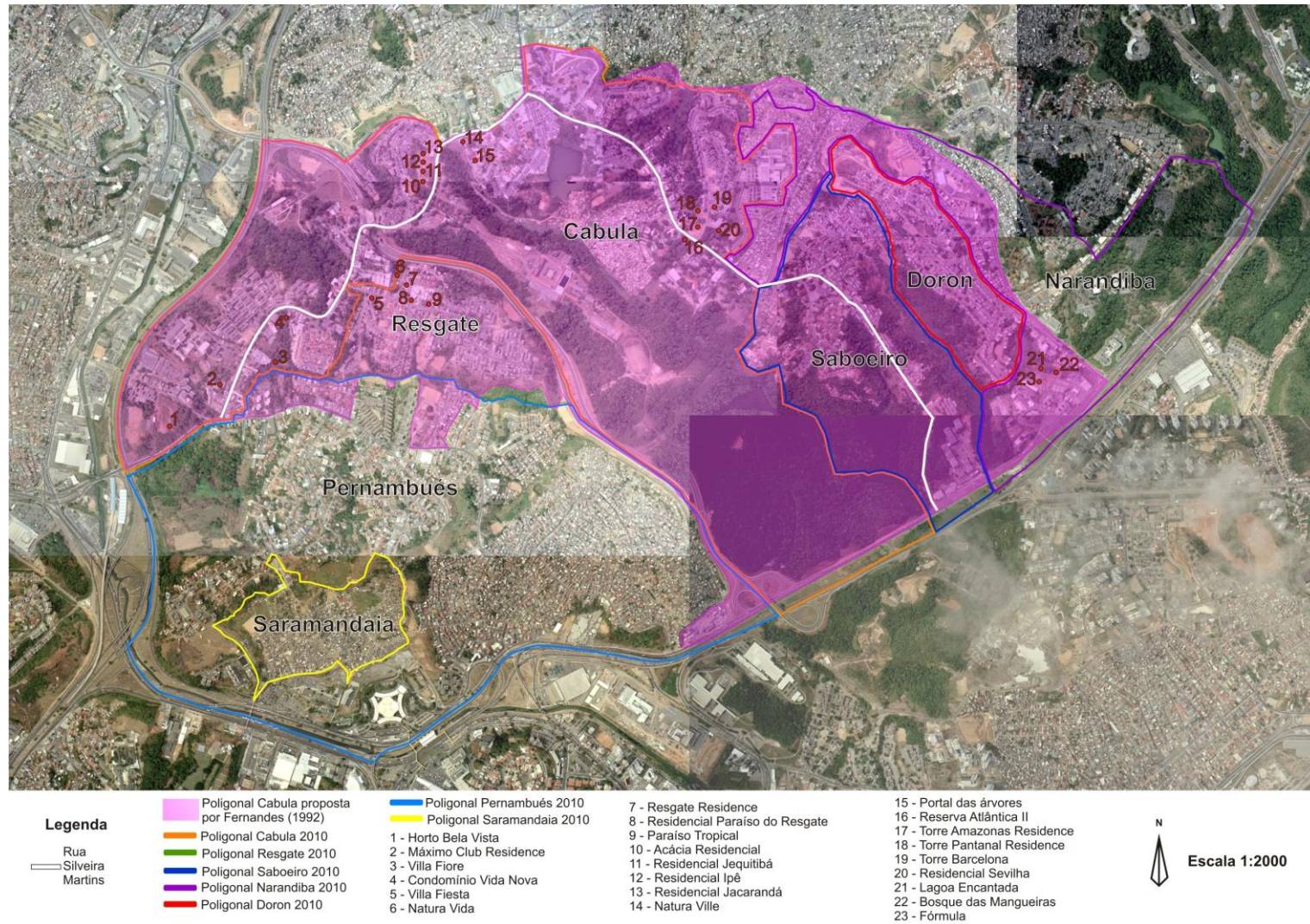


Figura 3.7: Localização dos empreendimentos residenciais a partir do ano 2000.

Fonte: Produzido por PENA, J. S. com base em pesquisa de campo e LIMA, J. de B. (2010) com base em FERNANDES (1992); SANTOS, PINHO, MORAES e FISCHER (2010) e aerofotos de Salvador (vôo de 2006).

Tabela 3.4 – Centros Comerciais no Cabula até 1999

Nomes	Localização Geral	Nº de Lojas	Ano de Inauguração
Espaço Útil Center (24 horas)	Rua Silveira Martins	34	1997
Shopping conexão Comercial	Rua Silveira Martins	36	1995
Cabula Tropical Center	Rua Silveira Martins	26	1996
Plaza Shopping Cabula	Rua Silveira Martins	82	1998
Cabula Máster Shopping	Rua Silveira Martins	52	1998
Shopping Amazônia	Avenida Luiz Viana Filho (Avenida Paralela)	36	1992
Empresarial Paralela Shopping	Avenida Luiz Viana Filho (Avenida Paralela)	60	1997
Doron Center	Avenida Edgard Santos (dentro do Doron)	10	1997
Centro Comercial B&A	Avenida Edgard Santos	16	1999

Fonte: FERNANDES, 2003.

3.4 Perspectivas para o Cabula

A análise da atual conjuntura da região do Cabula leva a crer que esta área continuará se expandindo por algum tempo. Além de oferecer inúmeros serviços e possuir uma considerável infraestrutura urbana, já mencionados, o Cabula está num ponto estratégico. Um vultoso empreendimento está localizado ao lado do Cabula. É o Horto Bela Vista (Figura 3.8), que será composto por edifícios residenciais, empresariais, *shopping center* e escola. É um complexo de alto padrão que vende uma idéia de bairro planejado e desconsidera sua vizinhança.



Figura 3.8: Projeto do Horto Bela Vista

Fonte: < <http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=702216>>. Acesso em: 28 jul. 2010.

Apesar de estar dentro dos limites de Pernambués, uma pequena parte do Horto Bela Vista, que é a 2ª fase (à esquerda da Rua dos Rodoviários na figura acima), situa-se dentro da poligonal do Cabula.

Está em construção também uma obra viária de grandes proporções, que ligará a BR 324 ao porto de Salvador, que se inicia no Cabula, na Rua dos Rodoviários, aumentando a conectividade dessa área no contexto soteropolitano (Figura 3.9).



A Via Expressa, que ligará a BR-324 ao Porto, vai solucionar os problemas de trânsito em um dos principais pontos de Salvador, com reflexos positivos em toda a cidade. Essa obra, um investimento de R\$ 380 milhões, abre um novo caminho para o mar e uma nova via para o desenvolvimento econômico e social. A Via Expressa Bahia de Todos os Santos vai melhorar a vida das pessoas, aquecer o comércio, gerar renda, empregos e benefícios para toda a Bahia.

Figura 3.9: Projeto da Via Expressa Baía de Todos os Santos
 Fonte: < <http://www.comunicacao.ba.gov.br/paginas/via-expressa>>. Acesso em: 28 jul. 2010.

Investimentos de porte como esses, inevitavelmente, causam grandes impactos em seu entorno. No caso do Cabula, o capital imobiliário já se utiliza da existência desses empreendimentos em um futuro próximo para promover os imóveis que estão sendo construídos na área atualmente. Isso ocorre porque, como foi visto no capítulo 1, a existência desse tipo de infraestrutura com alta capacidade de conexão e da vizinhança de *status* elevado, como será o Horto Bela Vista, confere ao Cabula maior Valor Relativo e maior Valor Relacional, respectivamente.

Questionado acerca das perspectivas futuras para o Cabula, Marcos Vieira Lima, da ADEMI-BA, afirma que essa região tende a continuar nesse processo de expansão e valorização. Ele afirma:

O Cabula, ganha um bairro novo, vizinho ao Horto Bela Vista, que vem com *shoppings*, hotéis, escolas, centros comerciais de grande porte e muitos prédios residenciais, além da via expressa da nova rótula do abacaxi e muitos outros empreendimentos de grande porte, o que dará ao Cabula uma nova roupagem e uma valorização grande dos imóveis do bairro. (APÊNDICE B, p. 74)

Sobre o mesmo assunto, Marília Lopes Coutinho, da SEFAZ, também tem expectativas positivas para o Cabula no que se refere ao mercado habitacional.

Eu acho que são boas. No momento em que ainda existirem terrenos grandes pra serem vendidos, eles vão ser comercializados e vai se construir mais. E como já disse anteriormente, pela infraestrutura e oferta de serviços presentes nesse bairro, eu acho que é uma perspectiva boa sim. O pessoal só vai sofrer cada dia mais com engarrafamentos. (APÊNDICE A, p. 72)

A preocupação em relação à mobilidade é muito pertinente, pois apesar do grande incremento residencial, não se observam medidas que visem melhorar a mobilidade interna no Cabula, considerando que situação já merece mais atenção. Vale ressaltar que a mobilidade em Salvador tem sido uma questão muito discutida recentemente, a fim de encontrar soluções e, principalmente, alcançar a concretização delas.

CONCLUSÃO

Ao fim deste trabalho, acredita-se que o objetivo de analisar as mudanças ocorridas no Cabula nos últimos anos foi alcançado. Todavia, o assunto não se encerra nesta monografia, pois o Cabula é um objeto de estudo muito rico. Algumas janelas foram abertas, mas isto é uma tarefa para o futuro.

Esta monografia foi organizada em três capítulos e partiu de uma abordagem teórica geral, passando pelo estudo da conjuntura soteropolitana no que tange o crescimento imobiliário até chegar a uma análise sobre o Cabula, que constitui o foco de maior atenção da pesquisa.

No início desta monografia pôde-se perceber que o espaço urbano é bastante heterogêneo não apenas por causa de suas diferenças naturais, mas também porque a atuação dos agentes sociais não se dá de forma equitativa nesse espaço. Numa sociedade capitalista, as ações são sempre pautadas no intuito de se obter lucro e é nessa perspectiva que o solo urbano é considerado, pois ele vira mercadoria de troca. Assim, quanto mais bem provido de serviços, infraestrutura urbana e conexões for determinada área, maior será seu valor e mais atrativa ela será aos investidores.

O espaço urbano, em suas distintas fragmentações, possui a mesma base, mas o que os diferenciam são os elementos que são agregados a eles ao longo do tempo. Assim, pode-se dizer que o espaço urbano é inicialmente absoluto, antes de uma ocupação, e com o decorrer dos anos, com o incremento de infraestrutura, redes de serviços, pode-se ampliar e considerar um espaço relativo. Ao considerar questões sobre vizinhança e *status*, pensa-se em espaço relacional.

Na sequência do texto notou-se que essas questões estão ligadas ao processo da especulação imobiliária. Em relação a Salvador, observou-se que as questões locacionais tem sido importantes na determinação da tipologia habitacional adotada e que as estratégias mercadológicas apresentam-se de maneira muito forte. Assim, o crescimento imobiliário na cidade de Salvador está muito mais ligado a uma questão de mercado, de acumulação de capital e de busca por lucro do que uma necessidade quantitativa por habitações.

No Brasil, o, tão mencionado nos discursos, *deficit* habitacional não existe e em Salvador isto não é diferente. A questão crucial é que existem muitos imóveis

subutilizados, superando uma necessidade de moradia, que na verdade existe porque muitas pessoas não possuem renda suficiente para adquirir uma habitação.

Pôde-se notar também que o crescimento imobiliário nessa cidade está intimamente ligado ao processo de espetacularização urbana. Ao observar um novo edifício sendo lançado no mercado, é possível concluir que tal imóvel poderia estar localizado em qualquer parte do mundo, em qualquer grande metrópole contemporânea, pois sua estética, sua imagem seguem uma espécie de padrão internacional.

Com relação ao Cabula, a mudança do tipo de habitação existente é algo notório. Mas, tal mudança não constitui um fato isolado. Ela se insere em uma tendência contemporânea voltada à verticalização como meio de se utilizar o solo, de modo a gerar mais renda ao capital. Além disso, as reservas de solo livre não são mais tão abundantes na capital baiana. Este fato também tem induzido a verticalização na região do Cabula.

Originalmente agrícola, o Cabula experimentou ao longo dos anos uma vultosa ocupação caracterizada, sobretudo, por enormes conjuntos habitacionais destinados as classes populares. Contudo, essa realidade vem mudando a partir dos anos 2000, período em que inúmeros condomínios foram e estão sendo construídos. Esses novos condomínios caracterizam-se pelo gabarito elevado e por sua estética que diverge claramente da existente anteriormente na área.

Embora esses condomínios recentes estejam no mesmo local, são destinados a uma faixa de renda muito superior àquela contemplada pela URBIS e INOCOOP. Mas, foi possível averiguar que muitos desses novos compradores são oriundos da própria região do Cabula, podendo-se perceber que houve uma elevação das condições socioeconômicas de sua população, a qual busca por uma moradia melhor, mais moderna e mais bem localizada nessa mesma área onde conhece e onde possui vínculos sociais.

Com relação à localização dos novos empreendimentos, os mesmos estão nas áreas mais bem servidas onde ainda havia e há uma certa oferta de terrenos. Não é à toa que eles estão nessas áreas. O eixo central do Cabula, a Rua Silveira Martins, constitui-se como a principal via interna, onde estão os serviços mais sofisticados da região, o que confere a esta rua um elevado Valor Relacional. Este valor tem sido fundamental para a especulação imobiliária nesse local, além de que

os investidores utilizam-se da oferta de áreas verdes no Cabula para promover seus empreendimentos residenciais.

O Cabula constitui hoje uma área em expansão, sobretudo da classe média, pois dispõe de muitos serviços e está bem localizado geograficamente. Além de estar próximo da BR-324, da Avenida Paralela, dois dos principais eixos viários da cidade, agora está sendo construída uma via expressa, obra viária de grande impacto que ligará o Cabula a outros pontos da cidade com maior facilidade.

Esta região tem sido muito atrativa no que tange os investimentos imobiliários e está ao lado de um grande empreendimento, o Horto Bela Vista, que já tem influenciado no Valor Relacional do Cabula antes mesmo de sua construção. Há, assim, a perspectiva de que esse crescimento no Cabula continue e se intensifique nos próximos anos, sobretudo quando essas obras estiverem prontas e esses serviços sendo utilizados.

Diante das questões que foram observadas, algumas medidas podem ser tomadas no intuito de dirimir alguns problemas já existentes no local de estudo. Assim, é preciso que os órgãos competentes estejam atentos à questão ambiental no Cabula, a fim de proteger as áreas verdes existentes que são remanescentes de Mata Atlântica, como poucas áreas em Salvador.

É necessário também que o poder público tome medidas que possam mitigar os impactos do adensamento populacional na mobilidade interna no Cabula. Com relação a isto, deve-se pensar também em soluções para a cidade como um todo, como a implantação de um sistema de transporte de massa eficiente e oferta de amenidades para pedestres.

Além disso, é importante que seja dada sequência às políticas de inclusão social e distribuição de renda que vem sendo realizadas pelo governo federal no intuito de que as condições socioeconômicas da população brasileira continuem melhorando nos próximos anos.

REFERÊNCIAS

- ARAÚJO, Heloísa Oliveira de; FERFANDES, Rosali Braga. Monográfico sobre Derecho a la Vivienda y a la Ciudad. In: **Cuaderno Electrónico**, Nº 6, 2010. Disponível em: <http://www.portalfio.org/inicio/index.php?option=com_content&view=article&id=3817:cuaderno-electronico-no-6-2010-monografico-sobre-derecho-a-la-vivienda-y-a-la-ciudad&Itemid=400172>. Acesso em: 11 jul. 2010.
- BRANDÃO, Maria de Azevedo. O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador. In: VALLADARES, Lícia do Prado (org.). **Habitação em questão**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1980.
- BRANDÃO, Maria de Azevedo. Origens da expansão periférica de Salvador. In: **Planejamento**, Salvador, v. 6, n. 2, p. 155-172, 1978.
- BRAGA, Rhalf Magalhães. O espaço geográfico: um esforço de definição. In: **GEOUSP - Espaço e Tempo**, São Paulo, Nº 22, pp. 65 - 72, 2007. Disponível em: <http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/Geousp22/Artigo_Rhalf.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2010.
- BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade de. **A produção da escassez de terrenos urbanos em Salvador e suas conseqüências na reprodução futura do espaço urbano**. Salvador, 1997. Dissertação (Mestrado) – Pós-Graduação em Geografia. Instituto de Geociências da Universidade Federal da Bahia, 1997.
- CAMPOS FILHO, Cândido Malta. **Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos podem fazer para a humanização das cidades no Brasil**. 3 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.
- CORRÊA, Roberto Lobato. **O espaço urbano**. 4. ed. São Paulo: Ática, 2002.
- FERNANDES, Rosali Braga; REGINA, Maria Emilia. A Segregação Residencial em Salvador no Contexto do Miolo da Cidade. **Revista Cadernos do Logepa - Série Pesquisa**, ano 03, n. 03, p. 39-46, 2004. Disponível em: <http://www.geociencias.ufpb.br/logepa/revistas/pesquisa/ano2_n3/arquivos/ano2_n3_artigo4.pdf>. Acesso em: 01 ago. 2010.
- FERNANDES, Rosali Braga. **Las políticas de La vivienda em La ciudad de Salvador e los procesos de urbanización popular em El caso del Cabula**. Feira de Santana: Universidade Estadual de Feira de Santana, 2003.
- FERNANDES, Rosali Braga. **Periferização Sócio-espacial em Salvador: análise do Cabula, uma área representativa**. Salvador, 1992. Dissertação (Mestrado) – FAU-UFBA, 1992.
- GORDILHO-SOUZA, Angela. **Limites do Habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século XX**. - 2. ed. ver. E ampl. - Salvador: EDUFBA, 2008.

HARVEY, David. **A justiça social e a cidade**. Prefácio e Tradução: Armando Corrêa da Silva. São Paulo: Editora HUCITEC, 1980.

HISTÓRIA URBANA DE SALVADOR. Coordenador geral, criação e roteiro: Débora Nunes. Produção: Ricardo Rigaude e Alda Damasceno. Apoio: FAPESB – Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia. Fundação Gregório de Matos. 2006. CD-ROM.

JACQUES, Paola Berenstein. Espetacularização urbana contemporânea. In: **Cadernos PPG-AU/UFBA**, Salvador, vol. 3, edição especial (2004) - Territórios urbanos e políticas culturais, 2004. Disponível em: <<http://www.portalseer.ufba.br/index.php/ppgau/issue/view/182>>. Acesso em: 18 jul. 2010.

LIMA, Jamile de Brito. **Os “Cabulas” de Salvador**: confrontando as delimitações de 1992 e de 2010. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia, 2010.

MAGALHÃES, Iara de Araújo. **Estudo da reconfiguração e da valorização imobiliária na área do Cabula em Salvador-Bahia**: uma análise entre 1970 e 2008. 76 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia. Departamento de Ciências Exatas e da Terra. Campus I, 2009.

MENDONÇA, Frederico A. R. C.. **A estratégia de localização dos conjuntos habitacionais da URBIS em Salvador, entre 1964 e 1984**. In: **RUA**, Salvador, vol. 2, n. 2, p. 61-83, 1989. Disponível em: <<http://www.portalseer.ufba.br/index.php/rua/issue/view/346/showToc>>. Acesso em: 11 jul. 2010.

OLIVEIRA, Analdino Lisboa de. **A incorporação imobiliária em Salvador nos anos noventa**: características, atividades e desempenho. Salvador: Press Color, 2009.

PMRJ. Disponível em: <<http://www2.rio.rj.gov.br/smf/pagsmf/conteudo.cfm?template=conteudo&idmenu=1&idsubitem=203%20&procura=Hist%F3rico%20sobre%20enfiteuse>>. Acesso em: 05 jul. 2010

Revista ADEMI-BAHIA. Imóveis, ano 9, nº 43, 2010. Disponível em: <http://www.ademi-ba.com.br/revistas/2010/ademi_43.pdf>. Acesso em: 11 jul. 2010.

RODRIGUES, Alexandre. **Ipea**: diminuição da pobreza no Brasil é desigual. 2010. Disponível em: <http://economia.estadao.com.br/noticias/not_27228.htm>. Acesso em: 01 ago. 2010.

SABOYA, Renato. **O que é especulação imobiliária?** 2007. Disponível em: <http://urbanidades.arq.br/2008/09/o-que-e-especulacao-imobiliaria/>. Acesso em: 26 jul. 2010.

SANTOS, Celiane Silva. **Supressão de áreas verdes como consequência da urbanização no bairro do Cabula, Salvador-BA**. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade Católica do Salvador, 2009.

SANTOS, Elisabete; PINHO, José Antonio Gomes de; MORAES, Luiz Roberto Santos; FISCHER, Tânia. **O Caminho das Águas em Salvador**: Bacias Hidrográficas, Bairros e Fontes. Salvador: CIAGS/UFBA; SEMA, 2010.

SOUZA, Maria Adélia Aparecida de. **A identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: HUCITEC; EDUSP, 1994.

VIEIRA JÚNIOR, Itamar Rangel. **A valorização imobiliária empreendida pelo Estado e o mercado formal de imóveis em Salvador**: analisando a Avenida Paralela. Salvador, 2007. Dissertação (Mestrado) – Pós-Graduação em Geografia. Instituto de Geociências da Universidade Federal da Bahia, 2007.

Disponível em: <<http://www.atarde.com.br/cidades/noticia.jsf?id=933665>>. Acesso em: 11 jul. 2010.

Disponível em:

<<http://www.standdevendas.com.br/imoveis/bahia/salvador/lancamento/apartamento/paralela/3-4-quartos/imovel-4535>>. Acesso em: 27 jul. 2010.

Disponível em: <<http://www.salvadorprime.com.br>>. Acesso em 27 jul. 2010.

Disponível em: Google imagens. Acesso em: 27 jul. 2010.

Disponível em: Google imagens. Acesso em: 28 jul. 2010.

Disponível em: <<http://www.euqueroomaximo.com.br>>. Acesso em: 28 jul. 2010.

Disponível em: <<http://www.naturavida.com.br>>. Acesso em: 28 jul. 2010.

Disponível em: <<http://www.skyscrapercity.com/showthread.php?t=702216>>. Acesso em: 28 jul. 2010.

Disponível em: <<http://www.comunicacao.ba.gov.br/paginas/via-expressa>>. Acesso em: 28 jul. 2010.

APÊNDICES

APÊNDICE A

Entrevista – Secretaria Municipal da Fazenda (SEFAZ), Prefeitura de Salvador

Data de realização: 21 de julho de 2010.

Entrevistador: João Soares Pena.

Entrevistada: Marília Lopes Coutinho.

Situação em relação à SEFAZ: Técnica do Setor de Avaliações.

Formação Educacional: Engenheira de Produção Civil.

1. O que provocou o “boom” imobiliário em Salvador a partir dos anos 2000?

R: Olha, eu falaria do Nordeste em geral, pois, de acordo com o que eu tenho lido para complementar minhas pesquisas de mercado, esta é uma região que tem um *deficit* habitacional muito grande, sendo esse um dos fatores que contribui para a aceitação de novos empreendimentos. Além disso, com a crise internacional de 2008, os investimentos das grandes empresas passaram a se concentrar no mercado interno, em cidades como Salvador que até agora têm mostrado potencial para absorver o grande número de lançamentos imobiliários.

Agora, falando isoladamente com relação a Salvador, temos o PDDU que propiciou a expansão imobiliária em áreas da cidade que tinham restrições construtivas. A liberação do gabarito em regiões como Patamares, por exemplo, fez o preço dos terrenos aumentarem consideravelmente. Na parte mais alta de Patamares, terrenos residenciais que antes do PDDU eram avaliados em duzentos e cinquenta reais o metro quadrado, hoje, estão valendo o dobro, pois já podem ser construídos edifícios com quinze pavimentos, se não estou enganada. Já na parte mais plana e comercial desse bairro, terrenos estão sendo avaliados em novecentos, mil reais, o metro quadrado.

2. Mas o *déficit* aqui não seria para as classes populares? E o que a gente observa é um grande crescimento de imóveis pra classe média alta e classe alta.

R: O crescimento de lançamentos para as classes populares também tem se tornado expressivo. A expansão do crédito e incentivos do governo como o PAC e o Minha Casa Minha Vida estão favorecendo a aquisição da casa própria por pessoas de classe média baixa. Além disso, creio que muitos dos empreendimentos lançados são para a classe média em ascensão que agora tem a oportunidade de sair do aluguel ou comprar imóveis mais modernos e que oferecem mais itens de lazer.

3. Então, além dessa permissibilidade, digamos, em termos jurídicos pra esse crescimento vertical, que outras variáveis seriam importantes para essa alta no mercado que contribuem para a alta no mercado imobiliário em Salvador?

R: Incentivos do governo, crédito imobiliário, investimentos em infraestrutura, mobilidade social ocasionada pela transferência de renda, dentre outros.

4. Existem dados de quantos empreendimentos tem sido construídos entre os anos de 2000 a 2010?

R: Você pode procurar na SUCOM que libera o alvará de construção. Lá eles devem ter noção de quantos alvarás emitiram nesse período e de quantos empreendimentos estão em construção. Aqui você pode verificar no Setor de ITIV (Imposto de Transmissão Inter Vivos) se eles possuem um controle dos imóveis novos transacionados nesse período ou no Setor de Cadastro Imobiliário, responsável pelos habite-ses.

5. Quais as áreas com maior procura na cidade? Quem as procura?

R: A classe média alta procura mais o Horto, Pituaçu, Patamares, *Greenville*, *Alphaville*, Pituba Ville, Barra, Ondina, Graça... Já a classe média, procura bairros como o Cabula, Brotas, Vila Laura, Costa Azul. A classe média baixa, sem muita opção (pois os terrenos em Salvador estão com preços bastante elevados), tem se concentrado em regiões mais distantes como Sussuarana, Pau da Lima, Nova Brasília, principalmente às margens da Avenida Aliomar Baleeiro, que fica atrás do Alphaville II, onde está também o Cemitério Bosque da Paz.

A Pituba também é bastante procurada pela classe média.

6. Mas, a Pituba é muito procurada por pessoas que compram imóveis já usados ou pelos grandes empreendedores para construir imóveis novos?

R: Diria que é procurada por ambos. Só não sei se existem ainda muitos terrenos disponíveis para o lançamento de grandes empreendimentos.

7. Notamos a construção de vários condomínios verticais no Cabula. Por que houve um direcionamento para o Cabula?

R: Eu não diria que houve direcionamento para o Cabula. Eu acho que o Cabula, assim como outras regiões da cidade como Brotas, têm um atrativo a mais por serem bairros que oferecem muitos serviços. Novos moradores querem se estabelecer ou, então, pessoas que já moram lá querem continuar usufruindo das facilidades e serviços presentes nesses bairros. Ter bancos, padarias, supermercados por perto, e não precisar pegar carro em uma cidade que está cada dia mais engarrafada, favorecem a escolha por esses bairros. Depois desse boom imobiliário, estão fazendo cada vez mais prédios, mas a caixa dos logradouros não aumenta.

E também tem outra questão, que vem também do ordenamento do solo da área do Cabula: as chácaras. Ou melhor, a existência de terrenos remanescentes de grandes chácaras que hoje estão dando lugar a novos empreendimentos. Terrenos grandes assim, na região da Pituba, por exemplo, não se encontra tão fácil. Aí vem a Via Expressa que vai ligar o Cabula direto ao porto de Salvador. Então, é um atrativo a mais.

Quanto à existência de grandes terrenos em Salvador, é pertinente destacar a questão tributária. Como a Planta Genérica de Valores de Salvador está bastante defasada e a alíquota para calcular o IPTU de terrenos é de 2%, inferior a outras regiões do país, fica mais fácil manter os chamados terrenos de engorda.

8. Na estrutura desses condomínios, além da estrutura das habitações propriamente ditas, há a oferta itens de lazer. Por quê?

R: Essa foi uma pergunta que você deu sorte, pois nós tivemos que respondê-la para fazer um projeto de reestruturação dos padrões construtivos utilizados para cálculo do IPTU (Decreto 9.207/91). Os padrões construtivos descritos nesse

decreto se afastam bastante da realidade dos empreendimentos de hoje. Então nós temos que atualizar isso e acabar com as injustiças também.

Mas o que é hoje um empreendimento de alto luxo? O que é hoje um empreendimento bom? Um empreendimento de baixo padrão? É isso que nós temos que diferenciar. O que foi que notamos? Nas regiões onde predomina a classe média em ascensão, existe uma maior procura por esse tipo de empreendimento pelo seguinte: a pessoa tem medo da insegurança; quer se exercitar, mas não quer pegar trânsito; se vai fazer uma festa, não precisa alugar um salão de festas em outro local, porque vai ter tudo ali. Você quer ir ao clube, você não vai precisar sair, no seu prédio, tem um clube. Além do mais, as famílias estão menores, você não precisa de quatro quartos, você vai precisar de dois quartos em média. Logo, a demanda é por apartamentos com áreas privativas menores e áreas comuns com mais itens de lazer. No momento em que as áreas comuns são repartidas por todos os apartamentos (fração ideal) é como se o apartamento fosse amplo.

E nesse caso aqui, como é classe média em ascensão, as pessoas não têm dinheiro, vamos dizer assim, pra manter um condomínio muito alto. Então eles colocam seis, oito apartamentos por andar justamente pra diluir esses gastos que de condomínio, porque manter piscina, sauna, hidromassagem não é barato. Agora, se você chegar no Horto Florestal, onde os empreendimentos são de alto padrão, eles não querem quatro apartamentos por andar, eles querem no máximo dois. Eles vão querer uma piscina menor, uma quadra menor, mas o padrão construtivo, os materiais empregados são muito melhores do que no Cabula, por exemplo. A construtora já faz o projeto pensando nisso, e, inclusive, na propaganda o que eles usam como atrativo é dizer assim “você só vai ter trinta vizinhos, só vai ter dez vizinhos, você não vai precisar se preocupar com relacionamento de condomínio...” O condomínio é mais alto, tudo bem, mas são poucas pessoas que vão se entender mais facilmente e os equipamentos também são mais reduzidos. Não é a mesma coisa que você tem num bairro de classe média.

9. Qual seria a importância do aspecto estético nesses novos apartamentos nesses bairros que você chama de classe média em ascensão? As pessoas os buscam pela semelhança com empreendimentos em bairros luxuosos?

R: Sim, eu creio que sim. E eles querem também apartamentos que tenham um *layout* mais moderno, não querem aquela coisa arcaica. Procuram, por exemplo, cozinha americana pra botar um balcão, um *cooktop* essas coisas assim, não querem ficar pra trás. E até porque, quando o espaço é reduzido, quanto menos parede você tiver, melhor. A idéia da varanda *gourmet*, espaçosas em empreendimentos de alto luxo, foi bem aceita em empreendimentos de classe média, mesmo que uma metragem muito inferior.

10. Quais são as perspectivas futuras para o Cabula em relação ao mercado habitacional?

R: Eu acho que são boas. No momento em que ainda existirem terrenos grandes pra serem vendidos, eles vão ser comercializados e vai se construir mais. E como já disse anteriormente, pela infraestrutura e oferta de serviços presentes nesse bairro, eu acho que é uma perspectiva boa sim. O pessoal só vai sofrer cada dia mais com engarrafamentos.

11. Há algum outro aspecto importante que a senhora queira acrescentar?

R: Eu tenho medo que esse boom não seja sustentável, porque os preços dos imóveis estão aumentando cada vez mais, as parcelas são reajustadas pelo INCC e um apartamento, por exemplo, que foi comprado na planta por duzentos mil reais, na hora da entrega pode estar valendo cinquenta mil, cem mil a mais e o proprietário vai ter um saldo a financiar acrescido dessa valorização. E muita gente não sabe disso. Não sou especialista em economia, nem nada, mas é um medo pessoal.

APÊNDICE B

Entrevista – Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA)

Data de realização: 21 de julho de 2010.

Entrevistador: João Soares Pena.

Entrevistada: Marcos Vieira Lima.

Situação em relação à ADEMI-BA: Diretor de *Marketing*.

1. O que provocou o “boom” imobiliário em Salvador a partir dos anos 2000?

R: Não só em Salvador, mas em todo o país, a redução das taxas de juros, o alongamento do prazo de financiamento, o aumento dos recursos para o financiamento do mutuário e o aumento de renda da população, contribuíram para o aumento da demanda por imóvel. Porém, o termo “boom” não é o mais adequado, pois o crescimento no Brasil é muito diferente do Americano e o nosso é muito mais sustentável, pois o nosso sistema financeiro é muito mais rígido para concessão do crédito e sofre uma fiscalização bastante forte do Banco Central.

2. Existem dados de quantos empreendimentos tem sido construídos entre os anos de 2000 a 2010?

R: Existe uma pesquisa da Ademi, que representa apenas os imóveis comercializados pelos associados.

Unidades Lançadas de 2000 a maio de 2010. (Empresas associadas ADEMI-BA), não contemplando os imóveis de interesse social, dado que poderá obter junto ao SINDUSCON. 64.016 Unidades.

3. Quais as áreas com maior procura na cidade? Quem as procura?

R: Hoje as áreas mais procuradas são aquelas que oferecem infraestrutura já existente e empreendimentos de até R\$ 200.000,00.

4. Notamos a construção de vários condomínios verticais no Cabula. Por que houve um direcionamento para o Cabula?

R: O local já tem uma infraestrutura consolidada e está recebendo investimentos do estado bastante elevados na construção da nova rótula do abacaxi, aliado a isso existia uma demanda reprimida, pois a muito tempo não se lançava nada no bairro, tudo isso despertou o interesse de empresas em investir no local.

5. Existem dados sobre o número de novos empreendimentos no Cabula?

R: Segundo dados da pesquisa ADEMI, Horto Bela Vista, Pernambués, Cabula, Resgate, Saboeiro e Cabula VI, um total de 2.973 unidades.

6. Na estrutura desses condomínios, além da estrutura das habitações propriamente ditas, há a oferta itens de lazer. Por quê?

R: Os condomínios clubs são uma alternativa nova de moradia, pois proporcionam ao morador uma qualidade de vida excelente, onde os pais podem proporcionar aos seus filhos lazer, esporte e integração com outras pessoas e com a própria família, sem ter que se deslocar.

Isso tem sido um fator decisivo para maioria daqueles que optaram em morar em um condomínio club.

7. Quem são as pessoas que buscam o Cabula? Qual a faixa de renda?

R: Muitos são moradores do entorno: Cabula, Pernambués, Retiro, Vila Laura e Resgate e a faixa de renda familiar varia entre 10 e 15 salários mínimos.

8. Quais são as perspectivas futuras para o Cabula em relação ao mercado habitacional?

R: O Cabula, ganha um bairro novo, vizinho ao Horto Bela Vista, que vem com *shoppings*, hotéis, escolas, centros comerciais de grande porte e muitos prédios residenciais, além da via expressa da nova rótula do abacaxi e muitos outros empreendimentos de grande porte, o que dará ao Cabula uma nova roupagem e uma valorização grande dos imóveis do bairro.

APÊNDICE C

Entrevista – Morador do Cabula

Data de realização: 19 de julho de 2010.

Entrevistador: João Soares Pena

Entrevistada: Gláucia Conceição Ventura

Situação em relação ao Cabula: moradora do bairro há mais de 10 anos.

Formação Educacional: Urbanista e Bacharel em Comunicação Social

1. Desde quando mora neste imóvel?

R: Desde julho de 2001.

2. Morava onde antes?

R: Morava no Resgate.

3. Por que escolheu este imóvel aqui no Cabula e não em outra parte da cidade?

R: Na verdade, a gente pesquisou em vários bairros de Salvador e acabamos decidindo ficar por aqui mesmo.

4. Mas, por quê?

R: Assim, a gente queria um apartamento mais amplo do que o nosso do Resgate, que fosse numa localização melhor também pra transporte e também, é... permanecer no Cabula porque eu e meu irmão estudávamos na UNEB. Ah, sim e também pra um condomínio fechado porque no Resgate o condomínio era aberto. No Resgate, por exemplo, o apartamento não tinha nem 50 m², então, assim, a gente vivia naquele apartamento mesmo, então chegou o ponto do quarto mais amplo que era dos meus pais mudar, tipo, pra eu e meu irmão, mesmo assim chegou um ponto que não dava as minhas coisas e de meu irmão no apartamento, no quarto, no caso. Aí, então, assim, se agente fosse comprar um apartamento, primeiro que é muito difícil achar um apartamento amplo como esse. Aqui tem 105 m², então é difícil você achar, hoje em dia, um apartamento amplo assim e se você

encontrar, assim amplo, em outro bairro seria muito mais caro também, né, se fosse no Imbuí, né, em outros bairros poderia ser bem mais caro.

5. Qual o tamanho do condomínio (quantidade de apartamentos, torres...)?

R: Bom, o condomínio são duas torres e um condomínio de casas que também faz parte do mesmo condomínio, que é a mesma portaria. E o primeiro prédio, ele tem oito andares e tem as lojas no térreo e esse segundo bloco são dez andares, não tem loja.

6. O imóvel é próprio ou alugado?

R: É próprio.

7. Este apartamento atende às necessidades de sua família?

R: Sim, com certeza.

8. Quantos quartos a residência tem?

R: Tem três quartos com dependência.

9. Além do espaço do apartamento, o condomínio oferece outros espaços?

R: sim, tem *playground*, tem uma piscina que não funciona, mas aí é outra história e sauna também e garagem.

10. Como são os serviços no Cabula (transporte, saúde, escolas, lazer...)?

R: Transporte hoje, é, a situação da gente hoje é melhor do que quando a gente morava no Resgate porque nem todo ônibus entra no Resgate, inclusive até hoje tem muito ônibus que ainda não entra. Melhorou um pouco, mas até hoje tem ônibus que não entra no Resgate e aqui, pelo menos, a gente tá avenida, na rua principal, NE, na Silveira Martins. E que mais... saúde. Saúde é assim, aqui tem algumas clínicas, mas infelizmente quando a gente tem uma necessidade, a gente tem que ir pra outros bairros, porque tem clínicas, até por questão de segurança, que não abre final de semana. É... inclusive tem uma clínica que meu irmão nasceu lá e hoje a clínica final de semana não ta nem abrindo, assim, por causa da segurança mesmo, de ter muitos assaltos, em Pernambués, aqui na redondeza, né, em Pernambués, que no Cabula mesmo, aqui, próximo não tem clínica, não, aqui. Escolas. O que não

falta é escolas, inclusive até a universidade que eu fiz foi aqui pertinho, né, aqui no Cabula mesmo. E tem boas escolas, tanto que a gente não precisou se deslocar pra outros bairros pra fazer, por exemplo, o segundo grau.

11. E com relação ao lazer, tem opções de lazer aqui no bairro?

R: É, tem algumas pracinhas, assim, mas a gente não utiliza, não, mas pra quem tem criança, assim, o prédio, né, tem *playground* pra criança e tal.

12. As pracinhas do bairro são utilizadas pela população ou elas são subutilizadas?

R: São, são. Às vezes tem eventos também, são utilizadas.

13. Então, quais os principais serviços que você precisa se deslocar do Cabula pra utilizar, além da saúde que você já mencionou? E com que frequência você faz isso?

R: Saúde, né, dentista. *Shopping* também aqui, tem coisas que a gente não encontra nos *shoppings* e lojas do bairro, né. Cinema, por exemplo, ainda não tem, né. Tem instituições públicas. Bancos, melhorou muito, tem o Bradesco, tem a Caixa Econômica aqui do lado.

14. Esses serviços que o Cabula não atendem satisfatoriamente?

R: Sim.

15. Que aspectos a senhora considera melhor no Cabula? E Pior?

R: Melhor: eu acho que segurança foi o fator que fez a gente ficar aqui. Agora tem engarrafamento, mas o engarrafamento não é só no Cabula. O Cabula ta mais complicado por causa da obra na Rótula, mas o engarrafamento ta por toda a cidade. E, deixa eu ver outra coisa que eu ia falar que ta melhor. Sim, segurança, por exemplo, é, Pituba foi um bairro que a gente também na época pesquisou, mas a gente viu que a segurança não era melhor que no Cabula. Sempre o pessoal se queixava muito de assalto. Pior: lazer, lazer, na verdade não tem muita coisa, assim, porque você quer ir pro cinema, por exemplo, por enquanto ainda não tem, então tem que ir pra um shopping em outro bairro. É, não tem, assim, por exemplo, apesar de ter alguma área verde, que eu acho um ponto positivo no Cabula, ainda ter

alguma área verde, mas não tem, assim, um lugar pra você sair, né, um parque, um negócio assim não tem.

16. Quem vem para o Cabula?

R: Na verdade, a mobilidade é dentro do Cabula mesmo, então assim, que ta no Cabula, gosta do Cabula, aí procura melhorar assim do condomínio, vão pra um condomínio melhor, quer manter as amizades, isso conta muito. Às vezes o pessoal novo se casa, mas compra um apartamento no Cabula mesmo pra ficar perto dos pais. Então, tem esses vínculos também que são fortes.

17. Há algum outro aspecto que a senhora deseje nos contar que eu não mencionei?

R: Não sei se é um fator relevante para o seu trabalho, é em relação ao valor, porque quando a gente comprou aqui o apartamento era na faixa de uns oitenta e poucos mil e hoje praticamente dobrou o valor. É, em menos de dez anos, mais do que dobrou os apartamentos aqui. Dependendo do andar, era a partir de oitenta mil e hoje praticamente ta mais que o dobro o valor do apartamento. Esse nosso aqui ta na faixa de duzentos, duzentos e vinte e alguma coisa. Ainda mais com essa obra aí, tanto que quando você vai visitar um... quando eu fui visitar o Máximo mesmo, eles vendem logo isso, “não por ser uma área que ta crescendo muito, vai ter um *shopping* aqui do lado”, vai ter não sei o que. Então as obras que ainda não estão prontas, eles já tão vendendo pra valorizar o apartamento.

ANEXOS

ANEXO A – Imagem publicitária de empreendimentos residenciais no Horto Florestal e na Pituba.

VILLA FLORESTAL

O MELHOR 3/4 E 2/4 ENTRE A TRANQUILIDADE DO HORTO E AS FACILIDADES DE BROTAS.

VARANDÃO DE 10M²

MENSAIS A PARTIR DE **R\$ 580,00**

REALIZAÇÃO: **FFB** VENDAS: **SÍLVIO ACRÍ** FINANCIAMENTO: **Itaú**

OBRAS INICIADAS

VISITE DECORADO NO LOCAL

HORTO FLORESTAL

01 Hospital Aristides Malletz	200m	02 Floresta Shopping	100m	03 Extra Vasco da Gama	2,7km	04 Igualtemi	4km	05 Av. Bonaoc	1km	06 Av. Lucaia	2,5km	07 Shopping Barra	7,6km
-------------------------------	------	----------------------	------	------------------------	-------	--------------	-----	---------------	-----	---------------	-------	-------------------	-------

RUA FILINTO BORJA, 120, BROTAS. ACESSO PELA WALDEMAR FALCÃO ATRÁS DO SHOPPING FLORESTAL

3264-7007
www.ffb.com.br/villaflorestal

O 2/4 que tem uma Pituba de vantagens.

A partir de: **R\$ 198.000,00**
 Sinal: R\$ 4.800,00 - 30 dias: R\$ 4.800,00
 - 60 dias: R\$ 4.800,00 - 48 mensais de: R\$ 680,00
 - 4 anuais de: R\$ 4.800,00
Saldo financiado em até 240 meses pelo SFH

Visite decorado por **Cristina Calumby e Isabel Gonçalves**

Stand de vendas na Rua Ceará - Pituba
www.villaespanha.com

Villa Espanha

3240-4000

OBRAS INICIADAS

LIVING

PISCINA

FITNESS

Financiamento da construção: **Santander**
 Vendas: **Brito & Amado**, **SÍLVIO ACRÍ**
 Realização: **COST ANDRADE**, **Aebisa**

4 opções de planta - Opção de 2 suítes
Varanda - Estrutura de lazer completa com:
Piscina com deck - Salão de festas
Espaço gourmet - Salão de jogos
Sala de bridge - Espaço infantil
Praça dos namorados - E muito mais.

IDEIA 3

ANEXO B – Imagem publicitária de empreendimentos residenciais em Patamares.

Paraná
REFRIGERAÇÃO

Vasco da Gama (71) 3311-0200 - Manoel Dias (71) 3240-2464 - Estrada do Coco (71) 3369-1288

AGRE
Apresenta:

A AGRE REINVENTOU O CONCEITO DE BAIRRO.
VENHA REINVENTAR O SEU JEITO DE VIVER MORANDO EM
UM BAIRRO REALMENTE PLANEJADO: GREENVILLE.

ETCO
O 1º LANÇAMENTO DO GREENVILLE.

3 e 4/4 com 130m² e 172m²

Varanda

Fachada do ETCO

Apenas 3 torres em 18 mil m² de terreno, varanda gourmet integrada à cozinha, mais de 25 itens de lazer, suíte com closet, 2 ou 3 vagas de garagem cobertas

atmos
O 2º LANÇAMENTO DO GREENVILLE.

3 e 4/4 com 88m² e 116m²

Fachada do Atmos

Sala ampliada

Apenas 4 torres em 16 mil m² de terreno, varanda gourmet integrada à cozinha, mais de 25 itens de lazer, suíte com closet, 1 ou 2 vagas de garagem cobertas

Condomínios independentes

Serviço pay-per-use

MAIOR distância entre os prédios

350 mil m² de área verde preservada

Cabeamento subterrâneo

Automação residencial

UMA PARADA IMOBILIÁRIA ÚNICA

PREMIO ADEMIBA 2010

O Lançamento Imobiliário do Ano. Reinventamos o conceito de bairro e o mercado aprovou.

greenville

VISITE DECORADOS - Av. Pinto de Aguiar, acesso pela Av. Paralela ou pela orla
71 3205-2620 | www.bairrogreenville.com.br
FALE COM O CORRETOR ONLINE

ANEXO D – Folder publicitário de empreendimento residencial no Cabula.

PRÉ-LANÇAMENTO

**PERTO DE TUDO
QUE VOCÊ PRECISA,
NA ÁREA MAIS
NOBRE DO CABULA,
O RESGATE.**

**3 QUARTOS
COM COMPLETA
ÁREA DE LAZER.**

VILLA FIESTA

ANEXO E – Folder publicitário de empreendimento residencial no Cabula.

2/4 ou 3/4 no **CABULA**, com lazer completo.

Apartamentos de 2/4 ou 3/4, com suíte, na **Silveira Martins**, no melhor do **Cabula**, com lazer completo e condições imperdíveis.

