



**Universidade Federal da Bahia
Instituto de Geociências**

Curso de Pós-Graduação em Geografia

Dissertação de Mestrado

**A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EMPREENDIDA PELO ESTADO E O
MERCADO FORMAL DE IMÓVEIS EM SALVADOR:
ANALISANDO A AVENIDA PARALELA.**

Itamar Rangel Vieira Junior

SALVADOR – BAHIA

JULHO -2007



**Universidade Federal da Bahia
Instituto de Geociências**

Curso de Pós-Graduação em Geografia

**A VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA EMPREENDIDA PELO ESTADO E O
MERCADO FORMAL DE IMÓVEIS EM SALVADOR:
ANALISANDO A AVENIDA PARALELA.**

ITAMAR RANGEL VIEIRA JUNIOR

ORIENTADORA: PROF^a. DR^a. MARIA AUXILIADORA DA SILVA

DISSERTAÇÃO DE MESTRADO

Submetida em satisfação parcial dos requisitos ao grau de

MESTRE EM GEOGRAFIA

à

**Câmara de Ensino de Pós-Graduação e Pesquisa
Da Universidade Federal da Bahia**

Aprovado:

Comissão Examinadora

.....Dr^a. Maria Auxiliadora da Silva

..... Dr. Ângelo Szaniecki Perret Serpa

..... Dr. Antônio Heliodório Sampaio

Data da Aprovação:/...../..... Grau conferido em:/...../.....

*“Em volta dessa rua uma cidade,
Sonhando com seus metais...”*

(Conversando no Bar - Fernando Brant e Milton Nascimento)

AGRADECIMENTOS

Por trás desta dissertação há uma série de mentes interessantes e amigos fraternos que permearam meu caminho de forma solidária e generosa, agregando e muito ao seu resultado final.

Agradeço primeiramente à Universidade Federal da Bahia onde passei sete anos de minha vida e onde aprendi a discutir e refletir sobre as questões de nosso tempo. Além da convivência com o conhecimento sistemático, foi nesse espaço de vida intensa que me fiz o homem que sou hoje, seja nos seus jardins, bibliotecas ou simplesmente com as pessoas que comungaram comigo essa experiência preciosa. Nomeio os seguintes colaboradores, a quem dedico este trabalho:

À Professora Maria Auxiliadora da Silva, ou simplesmente Dora para os amigos, que me acompanhou durante todos esses anos me enchendo de força para trilhar este caminho. Minha vida nesta Universidade não seria a mesma sem sua companhia, sua vida, sua generosidade e sua muito preciosa amizade.

À Fábio Vieira, meu irmão, a quem devo o crédito das fotos deste trabalho.

À minha família, minha mãe que me abraçou nos momentos de vitória e tristeza, meus irmãos Leandro e Alex, e meu pai.

À Fernanda Lucchesi, antropóloga paulistana apaixonada por quilombos, que se dispôs a traduzir o resumo e discutir alguns textos comigo.

À Hulda Rocha, querida amiga maranhense que dividiu este último ano de escrita comigo, na mesma casa, ela própria também escrevendo sua dissertação e que me incentivou pacientemente a continuar sempre.

À Marília Gomes, geógrafa de Minas Gerais, que fez a leitura final desse trabalho.

À Paula Adelaide - que se encontra em Roraima - e Érika do Carmo que contribuíram com dados importantes para esta dissertação.

Aos meus amigos queridos Joseval, Denize, Ivanildo, Eudoxio, Gal, Hingryd, Cirlene, Camila e Heloísa com quem dividi momentos maravilhosos de minha vida.

Aos Professores Angelo Serpa e Antônio Heliódório Sampaio pela leitura cuidadosa deste trabalho, pelas considerações e discussões pertinentes em nossos encontros. Aos Professores Lucedino Paixão e João Lamarck Argolo, amigos que já partiram meus agradecimentos especiais.

SUMÁRIO

Lista de Abreviaturas	vii
Lista de Figuras	viii
Lista de Tabelas	x
Lista de Quadros	xi
Resumo	xiii
Abstract	xiv
Apresentação	1
1. Introdução	3
1.1.1 O universo de estudo	3
1.1.2 O recorte espaço-temporal	5
1.1.3. Justificando o estudo	5
1.2 Os Objetivos da Pesquisa	8
1.2.1 Objetivo geral	8
1.2.2 Objetivos específicos	8
1.3. Procedimentos Metodológicos	9
2. Categorias e conceitos-chave para entender a cidade e o urbano	12
2.1 Refletindo categorias e conceitos	12
2.1.1 A produção do espaço	12
2.2 O capital e a cidade	14
2.2.1 O valor e a valorização do espaço	16
2.2.2 Sobre a especulação imobiliária	25
2.2.3 Os incorporadores imobiliários: agente produtor do espaço na trilha da especulação	27
2.2.4 O discurso competente e a venda da paisagem	29
3. As transformações do espaço urbano de Salvador	32

3.1 As transformações espaciais em Salvador	32
3.1.1 A expansão no século XX	35
3.2 Da enfiteuse á “Lei de Reforma Urbana”	43
3.2.1 Sobre a enfiteuse	43
3.2.2 Mudanças na legislação sobre as cidades	44
3.2.3 Salvador e as mudanças na legislação	45
3.2.4 Entendendo o contexto da “reforma urbana”	49
3.2.5 Um pensamento sobre a “Lei de Reforma Urbana”	52
3.2.6 A atual situação fundiária do entorno da Avenida Paralela ...	53
3.3 O Panorama Político Nacional e Local	55
3.3.1 Os expropriados do “direito à cidade”	57
4. Avenida Paralela: o circuito da valorização imobiliária	65
4.1 O planejamento e a produção do espaço urbano	71
4.1.1 O papel do Estado	71
4.1.2 O papel do capital imobiliário	77
4.2 A produção formal de imóveis	81
4.2.1 As características dos imóveis na produção formal	91
4.3 A evolução dos preços de imóveis	94
4.3.1 Preço de terrenos	95
4.3.1 Aspectos da valorização das habitações	101
4.4 A legislação ambiental e o paradigma do “novo habitar”	105
4.5 Refletindo sobre os processos de produção e valorização do espaço em Salvador	113
4.5.1 Refletindo o processo na Avenida Paralela	115
5. Considerações Finais	121
6. Bibliografia	126

Lista de Abreviaturas

ADEMI	Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia
AI - 5	Ato Institucional nº 5
APRN	Área de Proteção de Recursos Naturais
ASRE	Área Sujeita a Regime Específico
BBVA	Banco Bilbao Viscaya
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento
CAB	Centro Administrativo da Bahia
CHESF	Companhia Hidro Elétrica do São Francisco
CIA	Centro Industrial de Aratu
CONDER	Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia
COPEC	Pólo Petroquímico de Camaçari
CRA	Centro de Recursos Ambientais
EPUCS	Escritório de Planejamento Urbanístico da Cidade do Salvador
IBAMA	Instituto Brasileiro de Meio Ambiente e Recursos Naturais Renováveis
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
IPCA	Índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo
IPTU	Imposto Predial Territorial Urbano
LOUOS	Lei de Ordenamento e Uso e Ocupação do Solo
PIB	Produto Interno Bruto
PLANDURB	Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano
RMS	Região Metropolitana de Salvador
SERPRO	Serviço Federal de Processamento de Dados
SIG	Sistema de Informações Geográficas
SMUS	Secretaria Municipal de Saúde
SUCOM	Superintendência de Controle e Ordenamento do Uso do Solo do Município
SUDENE	Superintendência de Desenvolvimento do Nordeste

SUTURSA	Superintendência de Turismo de Salvador
VUP	Valor Unitário Padrão

Lista de Figuras

Figura 1.1 – Localização da área – limites dos setores censitários.

Figura 2.1 – Evolução da população em Salvador (1940 – 2005).

Figura 2.2 – Vias de expansão de Salvador (séc XVI a XX).

Figura 2.3 – Evolução da ocupação do território de Salvador (1955 – 2005).

Figura 2.4 – Situação fundiária da Avenida Paralela (2003).

Figura 2.5 – Participação na extensão de área bruta no entorno da Avenida Paralela por tipo de proprietário (2003).

Figura 2.6 – Participação do PIB do estado por setor econômico nos anos de 1975 e 2005.

Figura 2.8 – Situação fundiária no entorno da Avenida Paralela (2003)

Figura 3.1 – Vista parcial da Avenida Paralela que têm quatorze quilômetros de extensão.

Figura 3.2 – Vista da Avenida na altura do Parque de Exposições.

Figura 3.3 – A área da Avenida até pouco tempo abrigava a maior parcela de áreas verdes da cidade.

Figura 3.4 – Tribunal Regional Eleitoral no CAB, que centraliza a administração do estado.

Figura 3.5 – Vista do Bairro da Paz às margens da Avenida Paralela.

Figura 3.6 – O Bairro da Paz antiga Invasão das Malvinas surgiu no início da década de 80.

Figura 3.7 – Campus da FTC na Paralela.

Figura 3.8 – Padrão de ocupação ao longo da Avenida Paralela (2006)

Figura 3.9 – Praça do Conjunto Habitacional Mussurunga I construído em fins da década de 70.

Figura 3.10 – Participação de agentes financeiros no mercado imobiliário formal de Salvador (1995 – 2005).

Figura 3.11 – Habitações vendidas em Salvador por ano (1995 – 2005)

Figura 3.12 – Localização das áreas de produção imobiliária formal, segundo a ADEMI.

Figura 3.13 – Habitações vendidas em Salvador por área (1995 – 2005).

Figura 3.14 – Vendas de imóveis por área em Salvador .

Figura 3.15 – Evolução das vendas por áreas de maior volume (1995 – 2005).

Figura 3.16 – Unidades habitacionais vendidas em Salvador, segundo dados da ADEMI (1995 – 2000).

Figura 3.17 - Unidades habitacionais vendidas em Salvador, segundo dados da ADEMI (2001 – 2005).

Figura 3.18 – Valor Unitário Padrão (VUP) do m² das principais áreas de expansão de Salvador.

Figura 3.19 – Reajuste em porcentagem da VUP dos logradouros (1997- 2006).

Figura 3.20 – Evolução da inflação (IPCA) e VUP da Avenida Paralela (1997 – 2006).

Figura 3.21 – Valor Unitário Padrão (VUP) m² (1997).

Figura 3.22 – Valor Unitário Padrão (VUP) m² (2006).

Figura 3.23 – Proporção de ofertas de imóveis nos classificados do Jornal A Tarde (1995 – 2005).

Figura 3.24 – Valor modal de imóveis em classificados do Jornal A Tarde (1995 – 2005).

Figura 3.25 – Padrão de ocupação do Alphaville Salvador I.

Lista de Quadros

Quadro 1.1 – População de Salvador (1940 – 2005).

Quadro 1.2 – Vias.

Quadro 1.3 – Informações sobre a estrutura fundiária da Avenida Paralela (2003).

Quadro 2.1 – Incorporadores imobiliários.

Quadro 2.2 – Agentes financeiros na produção de imóveis (1995-2005).

Quadro 2.3 – Localização das áreas definidas pela ADEMI.

Quadro 2.4 – Tipo de imóveis e unidades.

Quadro 2.5 – Área – Domicílios – Apartamento – Verticalização.

Quadro 2.6 – Apartamentos e unidades.

Quadro 2.7 – Apartamento números de dormitórios por área.

Quadro 2.8 – VUP (valor unitário padrão) por metro quadrado (1997/2006).

Quadro 2.9 – Localidade que aparecem em oferta de classificados como "Paralela".

Quadro 2.10 – Alphaville Salvador - quadro de áreas.

Esta pesquisa contou com o apoio da Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia – FAPESB, na modalidade Bolsa Mestrado durante o ano de 2005.

RESUMO

A presente dissertação tem como objetivo analisar as ações e estratégias dos agentes sociais transformadores do espaço urbano, principalmente o Estado e os incorporadores imobiliários que influem e/ou determinam a valorização dos terrenos e imóveis nas áreas adjacentes a Avenida Paralela. Avalia-se aqui o impacto desse fenômeno na apropriação do espaço pela sociedade. Parte-se do pressuposto que as muitas dimensões da valorização imobiliária impactam no uso e apropriar do espaço, também vistas como dimensões desse cotidiano.

As ações e estratégias contidas nos planos e projetos, valores de tributos e preços de imóveis, as leis de acesso ao solo e a publicidade dos empreendimentos imobiliários são importantes para compreensão do processo de valorização empreendido na área. O resultado deste processo de valorização e especulação imobiliária é uma acentuada segregação residencial e social que vão de encontro à proposta de justiça social e “direito à cidade” como condições para se democratizar o ambiente urbano.

Palavras-chave: valorização do espaço; especulação imobiliária; espaço urbano.

ABSTRACT

The aim of the present work is to analyze both the strategies and the actions of the social agents that transform the urban space, in particular the State and real estate corporations that influence and/or determine the valorization of land and houses in the areas near to Avenida Paralela. It was evaluated the impact of this phenomenon on the social appropriation of space. It was supposed that many aspects of the real state market valorization influence the use and the appropriation of space, that are considered as aspects of the city's daily life.

The actions and strategies expressed by the plans and projects, the tax values, the price of properties, the laws concerning land appropriation and the publicity concerning the real state enterprises are all important to comprehend the valuation process of the above mentioned area. The result of this process of valorization and speculation carried on by the real state market is a marked housing and social segregation that conflicts with the ideas of social justice and "right to the city" as being conditions to democratize the urban ambient.

Key words: space valorization; speculation carried; urban space.

APRESENTAÇÃO

Esta dissertação tem dois momentos bastante distintos e que compõem um panorama histórico e atual sobre o espaço urbano e os processos de produção, valorização e especulação imobiliária: o primeiro é parte do capítulo terceiro, que faz um breve histórico do desenvolvimento de Salvador ao longo de cinco séculos, bem como seus momentos cruciais de expansão. Junto a esse texto encontra-se uma discussão sobre a questão legislativa que regulamentava o acesso ao solo urbano, antes baseado na enfiteuse e que passou com a chamada “Lei de Reforma Urbana” a dar maiores domínios a propriedade privada da terra. Nesse momento crucial, o Estado centraliza as ações de transformação do espaço urbano, garantindo também a valorização e especulação futuras.

O segundo momento trata da atual etapa de produção que se dá na fração do espaço metropolitano, ao longo do eixo viário Avenida Paralela, onde agora Estado e o mercado imobiliário, estruturados a partir da referida lei agem ampliando as ações na área, numa expressiva valorização que culmina por segregar a cidade. A evolução dos preços dos imóveis tanto praticados pelo Estado, como pelo mercado imobiliário expressam numericamente o fenômeno em questão. Além das ações materiais, investimentos e planos que a Avenida recebe das esferas pública e privada, novos conceitos de habitar e a legislação ambiental que restringe o uso possível da terra também elevam sobremaneira a valorização e especulação na área.

Toda essa análise baseia-se no referencial teórico com conceitos e categorias elencados no segundo capítulo deste trabalho e que norteiam todo o texto e pensamento exercido aqui. A escolha dos autores deu-se a partir da decisão do método,

intrinsecamente conectado com nossos princípios e convicções, e que revelam uma leitura da realidade urbana com conceitos pertinentes ao universo da geografia e de áreas afins: um apoio decisivo para empreender a escrita, apoiar as observações da paisagem e todos os outros elementos utilizados para realizar este estudo. As afinidades entre as leituras do autor e as leituras desses pensadores criaram um rico diálogo que culminou numa reflexão e expressão de um pensamento sobre o tema.

O primeiro capítulo traz uma descrição geral sobre as intenções da pesquisa, os seus objetivos e a metodologia escolhida para alcançar resultados que pudessem ser expressivos e garantir a validade do trabalho.

No quinto capítulo as idéias, as reflexões e um pensamento que pode ser interpretado de múltiplas formas: utópico, passional, maniqueísta, etc. Porém revelam um pouco da formação que recebi, dos princípios e valores inerentes a minha vida nesta Universidade. O rigor científico, do método e de todos os outros atributos de um trabalho dessa natureza perseguiram-me, embora geralmente predominasse um sentimento de transformação e aquele desejo de arrancar de nós, homens, a possibilidade de mudar a realidade.

1. INTRODUÇÃO

1.1. O UNIVERSO DE ESTUDO

O propósito desta dissertação é compreender a produção da cidade e as estratégias dos seus agentes sociais para produzir e valorizar uma determinada fração do espaço. A abordagem, para efeito de estudo, foi dirigida a uma porção do espaço localizado em uma área de expansão urbana do município de Salvador, ao longo de um importante eixo rodoviário metropolitano, a Avenida Luiz Viana Filho, mais conhecida como Avenida Paralela. Tenta-se, assim, construir uma análise sobre a produção do espaço promovida por seus agentes sociais e a implicação dessa produção na valorização imobiliária de suas margens e áreas adjacentes.

Parte-se do pressuposto que a cidade é um produto social, fruto de um processo de produção capitalista, mas também imbuída de um sentido de uso imanente à necessidade de produzir e reproduzir a vida, numa dualidade revelada nos conflitos, estratégias e interesses.

Aqui entendemos que a produção do espaço transcende a produção econômica e se amplia nas possibilidades de (re)produzir a existência humana e social em múltiplos sentidos.

Desta forma a Avenida está articulada a um importante “centro dinâmico” da cidade, o Camaragibe, sede de importantes elementos da estrutura urbana como o Shopping Iguatemi, o Centro Financeiro da Avenida Tancredo Neves e a rodoviária interestadual. Na área se encontram ainda outros elementos “importantes” da dinâmica econômica e espacial da cidade como o Centro Administrativo do Estado da Bahia, um

consolidado pólo de concessionárias e centros de ensino superior, além de ser importante acesso para o aeroporto e demais municípios da Região Metropolitana.

Hoje a área tem uma das maiores reservas de terrenos ociosos para ocupação, levando-se em consideração a crescente criação de uma artificial “escassez” de terrenos na cidade. Logo a área no entorno da Avenida se insere na lógica capitalista da especulação imobiliária, e, por conseguinte, na valorização e elevação dos preços de imóveis e terrenos adjacentes decorrentes dessa possível escassez. Insere-se também no patamar do conflito onde os desejos e necessidades humanas se chocam e permeiam também as estratégias para a produção do espaço.

Salvador pontua na pesquisa a discussão sobre a dialética da produção do espaço, em especial da produção formal de habitações. A cidade passou por acentuado processo de descentralização urbana e industrialização, ocorrido em fins da década de 1960, quando a área da Avenida Paralela surge representando um importante marco físico deste processo de desenvolvimento e crescimento urbano. Com quatorze quilômetros de extensão, foi construída neste período de aumento da malha viária da cidade, atendendo a demanda de melhoria da circulação e ocupação de uma área até então ociosa obedecendo a um movimento de expansão da cidade. As obras foram iniciadas em 1967, a primeira pista concluída em 1971, e a segunda em 1974, junto com o Centro Administrativo do Estado, e, mais tarde, alguns conjuntos habitacionais financiados pelo Estado nas áreas adjacentes. A Avenida abriu, juntamente com suas vias secundárias, a possibilidade de ocupação de uma área equivalente a ¼ do território municipal, incluindo seu entorno. Nesta época quase a totalidade da população de Salvador se concentrava em uma área equivalente a 30% dos seus 309 quilômetros quadrados.

A materialidade da Avenida reflete as contradições e estratégias dos agentes que produzem o espaço, e nesse momento principalmente o poder do Estado capitalista. Isso fica evidente quando ocorre uma mudança que reestrutura o acesso a terra na cidade, antes baseada na enfiteuse⁶. Com a chamada “Lei de Reforma Urbana”, promulgada em 1968, 11 dias antes do AI-5 – Ato Institucional nº 5 – que fechou o Congresso e inaugurou a fase mais dura do regime militar, o Estado se desfez de um significativo

⁶ Direito real alienável e transmissível aos herdeiros, e que confere a alguém o pleno gozo do imóvel mediante a obrigação de não deteriorá-lo e de pagar um foro anual, em numerário ou em frutos; aforamento, emprazamento, fateusim (Ferreira, 1999).

patrimônio de terras públicas (25 milhões de metros quadrados em futuras áreas de expansão), transferindo sua concentração para o setor privado a preço simbólico. A partir de então se estruturou ao longo de três décadas um mercado imobiliário “agressivo”, segregador e com estratégias imbuídas de um “discurso competente”⁷, que coloca a Avenida como um dos metros quadrados mais rentáveis da cidade neste período recente.

Nesse contexto fica difícil imaginar que numa cidade ainda com consideráveis reservas de terrenos solváveis – principalmente ao longo do eixo em questão – o mar é ocupado pela população para construção de habitações, em locais hoje já aterrados como os bairros de Alagados e Novos Alagados, por exemplo. Esses fatos podem ser observados com detalhes em fotografias aéreas de Salvador da década de setenta. Enquanto isso, uma considerável fatia de terrenos da cidade permanecia como reserva de valor, favorecendo a estruturação de uma especulação imobiliária que elevaria mais tarde o preço dos terrenos.

Todos esses fenômenos aqui relacionados deixam reflexões para pensar os agentes produtores de espaço, como o Estado, os grandes grupos imobiliários e a sociedade que atuam na transformação espacial da cidade, produzindo espaço, refletindo-se num processo de valorização acentuada dos terrenos e imóveis dessas áreas. Nesse ínterim surge o conflito, porque o espaço como condição para realizar a vida encontra restrições de uso, com a predominância nessas relações do valor de troca, orientadas principalmente pelas práticas de dominação do espaço na cidade de hoje.

A partir da dialética entre uso e troca é que podemos tecer conceitos e idéias mais sólidas e abrangentes sobre a produção do espaço. Na problemática aqui explicitada é que se estrutura a presente dissertação.

1.1.2 O Recorte Espaço-Temporal

Na perspectiva, de um estudo sobre a valorização do espaço urbano (nesse caso uma área de expansão), é que a pesquisa se volta para a produção do espaço urbano, elo

⁷ O discurso competente é aquele que pode ser proferido e aceito como verdadeiro e autorizado “[...] porque perdeu os laços com o lugar e o tempo de sua origem”. É caracterizado pelo culto ao cientificismo, isso porque a ideologia contemporânea é cientificista, supervalorizando o conhecimento sistemático (Chauí, 1993, p.7).

entre sociedade e natureza, exemplificada aqui com um recorte espaço-temporal da Salvador contemporânea, em sua área de ocupação e valorização mais recente: a Avenida Paralela – importante vetor de expansão da cidade na última década.

1.1.3. Justificando o estudo

A pesquisa aborda problemas fundamentais para se conhecer a dinâmica espacial da cidade, a partir de sua produção, em relação ao fenômeno de expansão e ocupação dos seus terrenos ociosos e sua conseqüente reprodução, consumo e uso pela sociedade.

A relevância deste estudo está na contribuição para os estudos urbanos, dos fenômenos de valorização fundiária e imobiliária do espaço, decorrentes do processo de produção da cidade fomentadas principalmente pelos agentes de transformação do espaço urbano.

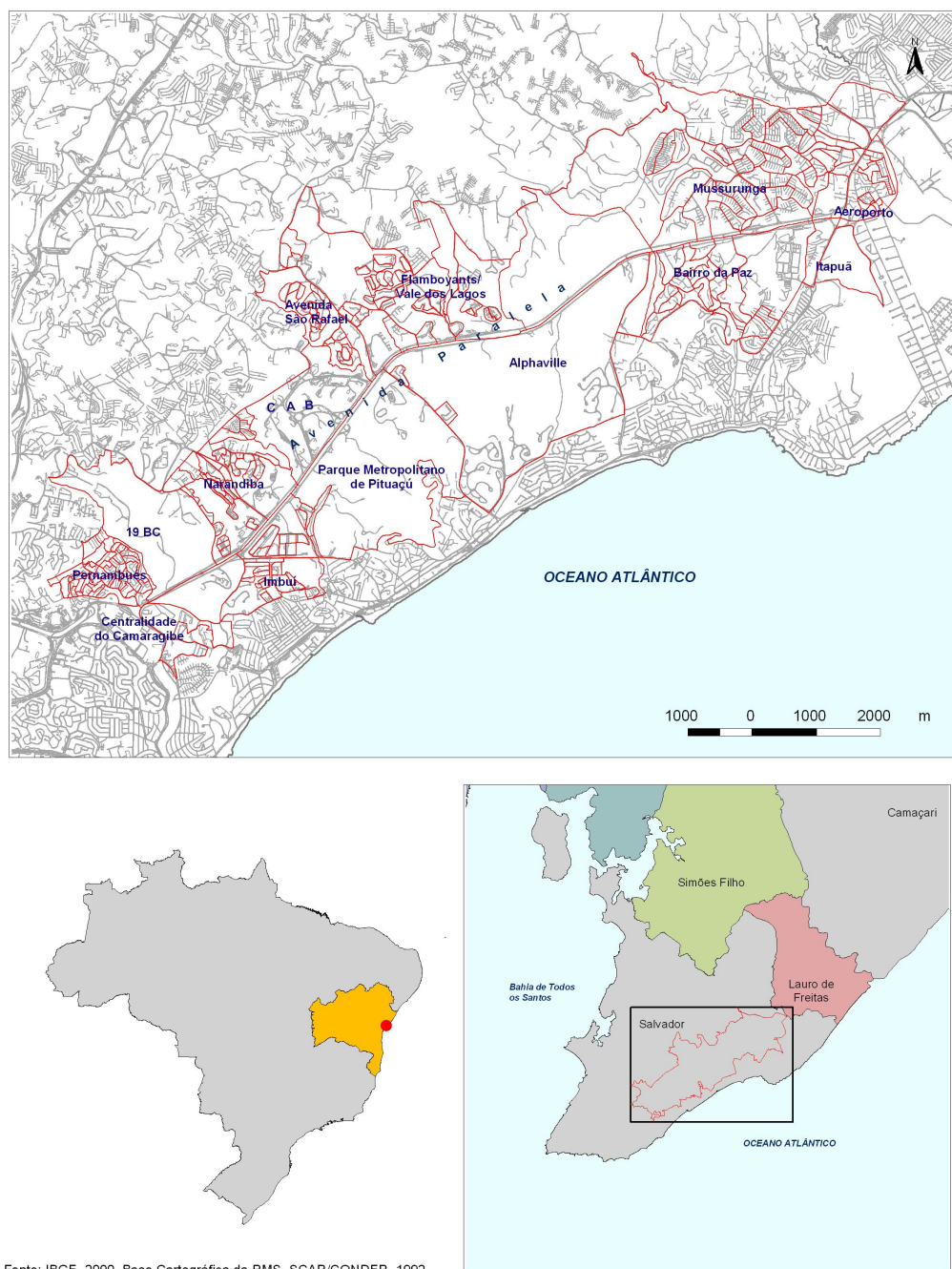
A Avenida (figura 1.1), segundo informações do Poder público no último Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (2004) é a única via (corredor) de caráter metropolitano. Junto à complexidade da dinâmica de fluxos da Região Metropolitana, surge a necessidade de se compreender a reprodução capitalista no espaço urbano, que se reflete no acesso à terra e na valorização diferenciada em relação às outras áreas da cidade, tentando compreender e analisar a ação dos agentes que legitimam esse processo geral de acumulação do capital. Nela encontramos também a segregação, fruto do conflito entre uso e troca, produção e reprodução do espaço, que é também da vida, já que entendemos o espaço – a natureza transformada – como *conditio sine qua non* para existência humana.

São esses processos implícitos e espacializados que validam uma investigação científica a respeito do tema.

A relevância social está na compreensão de como a aplicação de um planejamento diferenciado pelo Estado, incorporando os anseios de agentes como os incorporadores imobiliários podem provocar tensões sociais, forjar uma valorização distinta na área deste estudo e segregar ainda mais o espaço já tão fracionado de uma cidade. A intenção desse estudo é conhecer os processos que levam às tensões socioespaciais, próprias desse processo de produção do espaço, para no futuro

possibilitar ações no sentido de equacioná-las principalmente nas áreas expansão e valorização urbana.

Figura 1.1- Localização da área – limite a partir dos setores censitários (2000).



Fonte: IBGE, 2000. Base Cartográfica da RMS, SCAR/CONDER, 1992.

1.2. OS OBJETIVOS DA PESQUISA

1.2.1 *Objetivo geral*

Analisar a ação e as estratégias dos agentes sociais transformadores do espaço urbano, principalmente o Estado e os incorporadores imobiliários que influem e/ou determinam a valorização dos terrenos e imóveis nas áreas adjacentes à Avenida Paralela, avaliando o impacto dessa produção na apropriação do espaço pela sociedade, revelada na dialética entre valor de uso e de troca.

1.2.2 *Objetivos específicos*

- Avaliar as dimensões da valorização imobiliária no cotidiano da sociedade, ou seja, como se comportam o valor de uso e de troca nesse “apropriar o espaço”.
- Caracterizar o processo de produção do espaço, principalmente no que tange a influência do Estado e das corporações imobiliárias na valorização distinta dessa área de expansão de Salvador.
- Identificar as consequências da valorização deste espaço na reprodução de terrenos para expansão de Salvador.
- Avaliar como a legislação de uso e ocupação do solo, imbuída do chamado “discurso competente”, influi para uma ocupação selecionada da área, e atua também para valorização dos imóveis e terrenos em questão.

1.3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa prioriza algumas ações para atingir os objetivos gerais e específicos, utilizando como procedimentos metodológicos e subsídio, levantamento documental, cartográfico e histórico. A escala de análise definida para o estudo contribui para a compreensão do fenômeno proposto, a produção e valorização dos terrenos e imóveis adjacentes à Avenida Paralela.

Inicialmente foi realizado um levantamento documental sobre o histórico da expansão urbana de Salvador, principalmente a respeito das ações dos agentes sociais – Estado e incorporadores imobiliários - que fomentaram a ocupação da área, para a partir de então tecer uma análise sobre o processo de apropriação deste espaço. A investigação documental prossegue para entender a mudança na propriedade da terra, determinada pela “Lei de Reforma Urbana”, que permitiu a estruturação e dinamização de um mercado imobiliário, que hoje tem um papel decisivo no processo de valorização da área. As reconstituições das determinantes e fatos históricos permitem-nos entender melhor os processos de produção e valorização recente.

Os conceitos discutidos no decorrer do segundo capítulo fornecem importantes subsídios para a compreensão de conceitos como produção e valorização do espaço e a ação dos agentes sociais transformadores da cidade, fundamentais para elaborar um amplo panorama que contribuísse para entender os fenômenos aqui pesquisados. Esses conceitos e categorias de análise revelam o viés científico e metodológico do trabalho, assim como os próprios métodos de análise aqui empregados.

As reflexões sobre o tema valorização imobiliária, o ato de habitar a cidade entre sua produção e valorização, se dão com a utilização das categorias e conceitos-chave que permitem uma análise do processo de apropriação do espaço, e seus conseqüentes desdobramentos. As categorias de análise são produção e valorização do espaço, bem

como o que se prefere aqui chamar de conceitos satélites: cotidiano, valor de uso e valor de troca, especulação imobiliária e discurso competente. Os procedimentos metodológicos necessitam de um detalhamento e certo aprofundamento desta base teórico-conceitual, para tornar mais claro os propósitos e caminhos a serem seguidos aqui, o que se dá também no segundo capítulo, que aprofunda mais o caminho escolhido para analisar os fenômenos urbanos.

Os critérios para delimitação da área de estudo baseiam-se na autodefinição encontrada nos classificados de jornais do período pesquisado, ou seja, as localidades definidas como Paralela, e, na malha viária secundária que liga a Paralela a outras localidades.

A identificação das propriedades e da estrutura fundiária da Avenida e seu entorno permite conhecer a atual configuração espacial da área. Esses dados foram espacializados cartograficamente, com as técnicas disponíveis no software Arcview 8.1, e fomentam aqui uma discussão e análise do processo de produção dessa nova área de expansão. Além dos cartogramas, tabelas e gráficos completam a sistematização das informações para efeito de análise.

Outro importante passo foi levantar dados oficiais e interpretações sobre a produção e venda de imóveis no mercado formal da cidade, bem como variáveis significativas que permitissem conhecer as características do “habitar” em questão. Os relatórios de vendas de imóveis da ADEMI, que tem associado mais de 90% dos incorporadores imobiliários da cidade, permitiram conhecer de forma profunda a produção de habitação na cidade, com dados quantitativos e qualitativos que subsidiaram um conhecimento mais detalhado sobre o comportamento desse mercado na última década.

Uma importante variável utilizada a fim de investigar a crescente valorização da Avenida, parte da avaliação da evolução do preço médio do metro quadrado na área aplicado pelo Estado, identificando as diferenciações de valor ao longo do eixo e em relação a outras áreas importantes da cidade. Os dados concernentes ao valor médio do metro quadrado foram coletados na Secretaria da Fazenda do Município em forma de VUP – Valor Unitário Padrão – utilizado para efeito de cálculo de tributação e cobrança de impostos, bem como através de levantamento de arquivos de classificados de jornais

de grande circulação, nesse caso o A Tarde, para coletar informações a respeito de ofertas, produção, preço médio e características de imóveis anunciados também ao longo do período de 1995 a 2005, buscando sistematizar esses dados e informações com o rigor científico com que eles deveriam ser trabalhados.

Os dados sobre os preços de imóveis apresentam deficiências: os registros sobre compra e venda da cidade são realizados em cartórios, que não dispõem de uma infraestrutura de informação para tornar esses dados publicáveis e disponíveis para pesquisas dessa natureza. Contou-se, nesta dissertação, com os dados da Prefeitura - preço de metro quadrado por logradouro - e com os classificados de ofertas de vendas de jornais impressos para registrar o valor pretendido por um imóvel.

Sobre o Valor Unitário Padrão – VUP - a lei 5.849/2000 que disciplina o índice diz que sua fixação serve para efeito de avaliação de unidade imobiliária e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. É o valor por metro quadrado, que desconsidera características físicas do terreno, como declividade, entre outros, considerando assim apenas o “valor-localização”. Esse valor corresponde em média a 70% do valor de mercado (imobiliário) ⁸, e é utilizado para outros fins e impostos urbanos.

Ainda na pesquisa realizada em classificados do jornal A Tarde nas edições de domingo selecionadas entre o período de 1995 a 2005 foram observadas algumas variáveis: tipologia do imóvel, número de dormitórios, localidades anunciadas como “Paralela” e preço. Dessas ofertas, nem todas por sua vez continham a informação de preço – em média 60% dos anúncios continham esta informação – mas ainda assim foi possível observar genericamente a evolução do valor de imóveis na área.

Além dessas informações aqui descritas, a leitura da paisagem e a observação dos fenômenos acerca da produção do espaço nessa área, durante o período desta pesquisa, definiu-se como instrumento e técnica de análise importante para realizar este estudo e compor um quadro significativo sobre o tema aqui proposto.

⁸ OLIVEIRA, M. R. N. *A área do Iguatemi: o novo centro econômico da cidade do Salvador: uma análise da produção espacial de novas centralidades*. 2002. (Dissertação de mestrado). Mestrado em Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia.

2. CATEGORIAS E CONCEITOS-CHAVE PARA ENTENDER A CIDADE E O URBANO.

2.1 REFLETINDO CATEGORIAS E CONCEITOS

A reflexão sobre o tema abordado, habitar a cidade entre sua produção e valorização, foi realizado baseado no debate acerca de categorias e conceitos-chave que subsidiam e fomentam a construção de uma análise que permita compreender o processo de apropriação do espaço, e os conseqüentes desdobramentos propostos por esse estudo. Assim, aqui discute-se as categorias de análise produção e valorização do espaço, bem como o que prefere-se aqui chamar de conceitos satélites: cotidiano, valor de uso e valor de troca, especulação imobiliária e discurso competente.

A leitura do espaço necessita de um detalhamento e certo aprofundamento desta base teórico-conceitual, para tornar mais claro os propósitos e caminhos a serem seguidos aqui.

2.1.1 A produção do espaço

A produção do espaço nesta pesquisa é uma categoria central para discutir o urbano e a cidade. Faz-se aqui uma leitura das propostas de Lefebvre, Milton Santos e Ana Fani Carlos que adicionam a essa análise variáveis que estão além da materialidade dos fatos e permeiam dialeticamente as relações sociais. Quando se fala de produção do espaço, aborda-se a produção econômica e o que está além: uma produção que realiza a

essência da própria existência da vida. Uma produção que realiza a existência humana, permeada de ações que revelam a necessidade de se apropriar do espaço.

Para ampliar essa análise para além do econômico incorpora-se à idéia de produção do cotidiano, como conceito e variável, que amplia a análise e a discussão em torno do urbano. Cotidiano aqui entendido como rede de ações diárias⁹ que permite o homem realizar a vida. Um nível de análise para entender a produção que extrapola a produção econômica. As atitudes cotidianas, segundo Lefebvre, se explicariam por um equilíbrio variável entre repetição e criação, redundância e invenção. O lugar seria definido ao longo desse domínio máximo da redundância, com limites de um espaço coerentes pelas práticas repetidas dia a dia, por muito tempo (LEFEBVRE, 1981 apud BALBIM, 2003, p. 156).

Considerando a cidade a partir da rede de lugares, que revela a produção do espaço pelo homem, ampliamos os horizontes e as discussões, e, passamos a entender o ato de produzir a partir de cada agente. Não entende-se aqui somente a cidade revelada pelo trabalho social, mas também a cidade que surge de outras dimensões da produção do espaço e cotidiano. Os lugares incorporam assim símbolos que podem ou não agregar ao seu valor de troca, e é por esse caminho que a presente investigação segue ao tentar entender as estratégias que irão permear a construção do ambiente urbano.

Na produção capitalista do espaço, o solo é elevado à condição máxima de mercadoria, onde se verifica a sobreposição da mais-valia e maximização dos lucros. Um processo de valorização, inserido numa lógica que cria conflitos e barreiras para a reprodução da própria vida.

Na cidade encontramos os agentes sociais transformadores do espaço, que são múltiplos e agem na execução de sua produção. Dentre estes os que mais se destacam são o Estado, os diversos grupos sociais e os incorporadores imobiliários, estruturados em torno de mercado nos moldes que se conhece atualmente.

Considera-se assim os incorporadores imobiliários, atuando em seu mercado, como um dos principais representantes dos agentes sociais e que têm papel fundamental na transformação do espaço urbano no sistema de produção capitalista. Esse mercado

⁹ Cotidiano para Lefebvre designa os atos diários que vão muito além das necessidades básicas de sobrevivência e reprodução da vida: estão contidos no contexto social que envolve esse conjunto de ações, ou seja, espaço e tempo ligados à produção no qual se efetuam esses atos (1981 apud Balbim, 2003, p. 155 – 156).

envolve proprietários fundiários e incorporadores que agem também aliados ao Poder Público e impactam sobre a produção do espaço e o cotidiano da cidade.

Santos (1994, p. 95) reflete que a urbanização atual é corporativa, ou seja, responde aos interesses das grandes firmas. A malha urbana tem um conteúdo social ocupando-a, e a organização hierárquica do seu tecido baseia-se no poder aquisitivo de seus moradores. Tudo isso fomenta a *segregação residencial* que nada mais é que um espelho da divisão social do espaço (*segregação social*).

“A divisão social da cidade pode, contudo, expressar não apenas a espacialização da diferenciação social, mas também da segmentação da sociedade. Esta ocorre quando existem barreiras que impedem a mobilidade social dos indivíduos entre as categorias. Neste caso, a segmentação social implicará na existência da segmentação espacial na medida em que estas barreiras bloqueiem a mobilidade territorial. Estamos próximos da divisão social da cidade transformada em segregação residencial. Devemos, porém, reservar a utilização deste termo para designar a situação na qual a segmentação da sociedade estiver fundada na crença compartilhada coletivamente sobre a necessidade da manutenção – ou mesmo aumento – das barreiras que bloqueiam a livre circulação dos indivíduos entre as categorias e, consequentemente, entre as localizações espaciais” (RIBEIRO, 2003, p.11).

A moradia, diante do atual estágio do sistema capitalista é um produto – produto no sentido *stricto sensu* - e imprime uma marca importante na estrutura da cidade. Sendo a moradia um produto, a lógica imobiliária possui uma interdependência da demanda real da sociedade, ou melhor, tem autonomia em relação a ela.

Uma das formas de influência do mercado sobre a demanda se dá através do discurso competente, com a veiculação por técnicas publicitárias, que contém aspectos subjetivos e questões simbólicas sobre habitação e localização.

2.2 O CAPITAL E A CIDADE

O espaço urbano é a expressão de um tempo, da essência de seus habitantes. A cidade como essência material de tal fenômeno é revelada na superposição de tempos do seu tecido. Contido nesse processo está a dialética da produção do espaço, que é também (re) produção da vida. Desta forma o espaço é condição essencial e primordial para a existência humana, e a cidade, a expressão possível de dois instantes: o primeiro como fração *conditio sine qua non* para existência e o segundo como história

materializada, revelada pela produção social e pelo nosso trabalho acumulado enquanto indivíduo e agente inquestionável de sua transformação.

Carlos diz que “O espaço urbano apresenta um sentido profundo, pois se revela enquanto condição, meio e produto da ação humana – pelo uso ao longo do tempo” (2004, p.7). A cidade é materialidade e fruto de muitas dimensões da vida. Como é espaço também, além de reflexo da nossa vida condicionada a sua pré-existência, é fruto do desejo e da imaginação, das nossas necessidades de melhor se apropriar para ali produzir e reproduzir o cotidiano nas dimensões possíveis da existência. “A cidade é lugar do desejo e sustenta o sonho e o imaginário” (CARLOS, 2004, p. 32).

O urbano é reprodução da vida em todas as suas dimensões – enquanto articulação indissociável dos planos local e mundial – o que incluiria necessariamente as possibilidades de transformação da realidade. Lefebvre (2001) diz que a cidade é a “ordem próxima”, que surge do cotidiano, da vizinhança, enquanto o urbano é “ordem distante”, hegemônica, e, completando seu raciocínio, é sentimento próprio de nosso tempo, um modo de vida para garantir a apropriação do espaço;

“A cidade está no meio termo entre a “ordem próxima” (relação dos indivíduos em grupos mais ou menos amplos, mas ou menos organizados e estruturados, relações desses grupos entre eles) e a “ordem distante”, a ordem da sociedade regida por grandes instituições (Igreja, Estado) por um código jurídico formalizado ou não, por uma cultura ou conjunto significantes” (LEFEBVRE, 2001, p. 46)

A ordem distante no seu entender se institui em um nível superior, atrelado por “poderes”. É uma ordem que se impõe por ser “*abstrata, formal, supra-sensível e transcendente na aparência*”, e também se reserva ao direito de nascer nas ideologias dominantes seja religiosa ou política, comportando assim princípios morais e jurídicos.

Mas a ordem distante não age ilusoriamente. Ela se projeta na realidade prático-sensível, tornando-se aparente nesse exercício. É assim que com a ordem próxima “*completa seu poder coator*”.

Sobre a composição estrutural do espaço urbano Santos converge com Lefebvre, até mesmo completando suas leituras com os conceitos de *ordem global* e *ordem local*, ou ainda quando escreve sobre *normas cotidianas* e *normas hegemônicas*. Para Santos a ordem global impõe aos lugares a racionalidade de sua condição, fundando escalas

superiores e externas à escala do cotidiano (verticalidades), que por sua vez, é fundada pela ordem local, caracterizada pela co-presença, vizinhança, intimidade, emoção, cooperação (horizontalidades):

“A ordem global é desterritorializada, no sentido de que separa o centro da ação e a sede da ação. Seu espaço, movido e inconstante, é formado de pontos, cuja existência funcional é dependente de fatores externos. A ordem local, que reterritorializa, é a do espaço banal, espaço irreduzível, porque reúne numa mesma lógica interna todos os seus elementos: homens, empresas, intuições, formas sociais e jurídicas, e formas geográficas. O cotidiano imediato, localmente vivido, traço de união de todos esses dados, é a garantia da comunicação.” (SANTOS, 2005, p. 170)

Assim a constituição do espaço urbano surge em dois domínios: um externo que responde a uma ordem maior, e outro interno partilhado de alguma forma em escala coletiva (social) e individual (homem). Funda-se assim em uma corrente dialética de forças que ao mesmo tempo em que se contrapõem, se complementam também. Partindo desse princípio fica mais fácil compreender os fenômenos urbanos, e ler essas “forças” sem incorrer em abordagem maniqueísta.

2.2.1 O valor e a valorização do espaço

O processo de crescimento das cidades pode ocorrer em duas formas: pelo adensamento das áreas já consolidadas ou pela incorporação de áreas destinadas ao uso rural, por exemplo. Nesse ínterim os incorporadores imobiliários se apropriam dos investimentos públicos para reverter-lo na valorização de suas terras, obtendo por um lado lucro e ampliando o capital, mas também ampliando a segregação e a desigualdade. Dessa forma podemos entender que existe uma tênue linha entre o poder institucionalizado e a valorização do capital:

“O endurecimento da cidade é paralelo à ampliação da intencionalidade na produção dos lugares, atribuindo-lhes valores específicos e mais precisos, diante dos usos preestabelecidos. Esses lugares, que transmitem valor às atividades que aí se localizam, dão margem a uma nova modalidade de criação de escassez, e uma nova segregação. Esse é o resultado final do exercício combinado da ciência e da técnica e do capital e do poder, na reprodução da cidade” (SANTOS, 1996, p. 251).

Veremos esta idéia melhor explicitada à frente.

O lucro capitalista é formado pelo trabalho livre, condicionado a um mercado particular, uma acumulação prévia de capital materializada nos meios de produção, à privatização das terras, uma substancial população e padrões de generalização de produção e circulação. É para entender a relação capital e cidade que trazemos à luz desse estudo a discussão de categorias e conceitos que dessa forma vêm a esclarecer melhor a produção e valorização do espaço em si.

O método marxista coloca a categoria de análise *valor* como central para elaboração de um pensamento e corpo teórico próprio a essa corrente do pensamento científico-filosófico. Embora não seja a intenção desse estudo trilhar o método marxista de análise – ainda que seja possível de ser encontrado em partes na pesquisa, como nas inúmeras referências a autores marxistas – escolhemos estas reflexões para compor um painel mais próximo do nosso pensamento sobre a cidade e os processos urbanos.

Para captar a essência da categoria valorização do espaço, mostra-se necessário explicar a origem do valor, porém a partir de como a riqueza é produzida e transformada. Esclarecendo esta categoria de análise termina-se sempre a tangenciando aos conceitos de renda, juros e lucro.

Quando pensamos em valor pensamos em preço, que poderíamos dizer ser a sua projeção numérica. Mas o preço como conhecemos é um “preço arbitrário”, como diriam os economistas clássicos. O valor real é o “preço natural”, que poderíamos dizer que é determinado pela quantidade de trabalho necessário à produção de um determinado bem mais a variação desse valor. Assim todo valor tem origem nesse preço natural dos produtos, que em outras palavras seria o próprio trabalho empreendido no objeto para transformá-lo. A primeira formulação da noção de valor seria entendê-lo como *valor-trabalho*.

Para entender melhor essa noção é preciso concentrar esta análise na produção, que pode ser produção do espaço, mas específica ao nosso objeto de estudo.

É preciso também sustentar que nem só o trabalho físico é capaz de adicionar valor a um objeto. O trabalho intelectual fundamenta o valor simbólico e cultural próprios a sua sociedade, e também, desta forma, adiciona valor ao um dado objeto.

O avanço acerca da noção de valor dada pela economia mostra um aprimoramento nesse pensamento. Para Adam Smith o valor que nos interessa é o valor de troca de uma mercadoria, que é dada pelo trabalho que ela contém. Para David Ricardo o valor é determinado pelo tempo de trabalho e por isso é um valor relativo dessa variável. E avança mais:

“O preço de mercado das mercadorias não é determinado (como afirmava Smith) pela lei de oferta e procura, mas pelos preços de produção. Além do mais não é diretamente o valor que determina esse preço, mas as variações de produtividade (tempo de trabalho) em sua determinação sobre os preços de produção. A idéia é de tempo de trabalho acumulado sob a forma de capital constante.” (MORAES; COSTA, 1999, p. 105).

Seguindo a evolução do pensamento sobre valor chegamos a Marx que vem a ser o primeiro a destacar o valor do lugar. E segundo seu pensamento, é dado por características como fertilidade do solo, entre outros.

Em Marx o valor é antes de tudo uma categoria social. Não há valor sem trabalho. Essa noção tem duplo significado: é valor de uso, mas também valor de troca. A primeira forma expressa seu fundamento material, a utilidade do objeto para satisfação das necessidades humanas, o trabalho do homem materializado. A medida real desse valor será dada pela quantidade de trabalho socialmente necessário para sua obtenção.

Valor de uso é veículo para valor de troca, que é o valor que se realiza plenamente na reprodução ampliada do capital. É fundamentado na utilidade do produto para o consumo alheio, e que o torna apto à troca: “É a possibilidade de uma equivalência geral entre os valores de uso que permite a generalização da troca [...] No valor de troca não importam mais as qualidades intrínsecas dos produtos, mas exclusivamente a sua virtualidade para circulação” (MORAES; COSTA, 1984, p.111). A mercadoria é fruto desse conflito: a dialética entre uso e troca. O espaço é condição universal que preexiste ao trabalho e desde sua essência social é valor de uso.

A dialética entre valor de uso e valor de troca é lida ainda segundo a teoria marxista por Carlos (2004). O valor de uso pode ser revelado pelo uso que é parte do cotidiano do homem. Só assim, no uso, é que a vida se realiza. Por isso mesmo considera-se que nessa relação se sobrepõe à troca, porque apesar do valor de troca fomentar a acumulação capitalista, a função do espaço é o uso. Como poderia ser o uso,

se a finalidade última do espaço é a troca? Aparentemente é a troca, mas o uso é que dá a sua forma, já que o traz embutido em sua essência.

Ressaltamos aqui que a leitura filosófica da autora diz que o uso seria a finalidade última do espaço. Embora seus argumentos pareçam nos levar por esse caminho, a sua análise está construída em cima do que seria a essência do ato de apropriar o espaço pelo homem. A apropriação, como uso do espaço para a realização da vida (corpo e sentimento), ocorreria em detrimento à dominação sobre a natureza material que se sobrepõe com a densidade técnica, e a substitui com seus objetos. O valor de troca, assim, reorientaria as práticas sociais, para o fragmento do espaço (pelas estratégias) e da sociedade (pelo poder do consumo), possibilitando o surgimento de uma nova urbanidade, caracterizada pela predominância dos objetos, em detrimento às relações sociais, e pela emergência de um individualismo de massa, onde a mercadoria é contemplada por seus signos, redefinindo as relações sociais. Por esse ângulo o valor de troca predomina em nossas relações.

A produção do espaço tem como essência o processo de agregação de valor. E desta forma se manifesta em todas as formas de renda fundiária: nas transações de compra e venda, no aluguel ou sob a forma de arrendamentos. Em ambos os casos, cobra-se pelo simples direito de ocupação de uma fração do espaço seja para sua produção ou apenas para existência. O espaço não é só recurso; é mais ainda: fator para circulação.

Nesse percurso, descobrimos que a sociedade relaciona-se com o seu material e todas as coisas que ele contém, através de um permanente processo de valorização. O homem, com seu trabalho cria e transfere valores. Parte desses valores se agregam ao espaço e vão condicionar, assim como os recursos da primeira natureza, processos futuros. (MORAES; COSTA, 1999, p. 119)

Poderíamos dizer ainda, segundo Moraes e Costa (1999), que para ampliar nosso conceito de valorização do espaço temos que entender dois dos seus principais processos complementares, mas distintos quanto à finalidade: o valor do espaço e o valor no espaço. O primeiro é o valor concreto e mercantil do espaço; o segundo é virtual, ou seja, reserva-se à virtualidade da circulação e a uma imanência do espaço real.

Assim como diferenciamos valor de uso e valor de troca, é preciso diferenciar a valorização como recurso analítico, para mais tarde discutir conjuntamente explicando sua dialética.

Lefebvre (2001, p. 4) dispõe sobre tais termos e relata: “A própria cidade é uma obra, e esta característica contrasta com a orientação irreversível na direção do dinheiro, na direção do comércio, na direção das trocas, na direção dos produtos. Com efeito, a obra é o valor de uso e o produto é o valor de troca”. Sobre isso Santos (1996, p. 104) também diz: “o é espaço uno e múltiplo, por suas diversas parcelas, e através de seu uso, é um conjunto de mercadorias, cujo valor individual é função do valor que a sociedade, em um dado momento, atribui a cada pedaço da matéria, isto é, cada fração da paisagem.”

Milton Santos ainda em *A Natureza do Espaço*, assume uma postura bem definida na construção da sua noção de valor olhando para cidade:

“As diversas frações da cidade se distinguem pelas diferenças das respectivas densidades técnicas e informacionais. Os objetos técnicos de alguma forma são os fundamentos dos valores de uso e dos valores de trocas dos diversos pedaços da cidade. Pode-se dizer que, consideradas em sua realidade técnica e em seus regulamentos de uso, as infra-estruturas “regulam” comportamentos, e desse modo “escolhem”, “selecionam” os atores possíveis. Certos espaços da produção da circulação e do consumo são áreas de exercício dos atores “racionais”, enquanto os demais atores se contentam com as frações urbanas menos equipadas. A ação humana é desta forma compartimentada, segundo níveis de racionalidade da matéria.” (SANTOS, 2004, p. 306).

Lefebvre como filósofo evidencia em seu discurso a tentativa de compor um panorama que pleiteie a dialética do valor. O valor de uso, a seu ver, é a cidade e a vida urbana sempre em contraposição ao valor de troca que são os espaços comprados e vendidos, o consumo dos produtos, dos bens, dos lugares e dos signos. Não que possa ser dividida materialmente em *cidade e espaços comprados e vendidos*, mas divide-se assim de certa forma em seus sentidos e fenômenos.

Para ele a cidade é obra, mais associada a uma obra de arte do que a um simples produto material. Se há uma produção da cidade e das relações sociais, essa produção e reprodução de seres humanos é mais do que uma produção de objetos. A cidade a seu ver é mais linguagem do que objeto:

Pode o historiador concebê-la (a cidade) como um simples objeto de tráfico, uma simples ocasião de lucro? Absolutamente, de modo algum. Esses mercadores e banqueiros agiam a fim de promover e generalizar a troca a fim de estender o domínio do valor de troca; e, no entanto a cidade foi para eles mais um valor de uso do que um valor de troca. Amava sua cidade tal como obra de arte... (LEFEBVRE, 2001, p. 47)

No mercado de trocas – entre eles o imobiliário – a terra ou imóvel não é submetido à venda pelo valor do espaço em si (valor de uso), mas pelo valor no espaço que lhes é dado segundo a lógica de circulação (que dispõe sobre sua virtualidade) ¹⁰.

Carlos (2004) considera que na dialética do valor de uso e troca cabe ainda ressaltar uma orientação sobre seus possíveis usos: o uso produtivo (econômico *stricto sensu*) que realiza na cidade uma segregação orientada pelo sentimento de “raridade” e “escassez” e que agrega ao valor de troca – muito peculiar à valorização imobiliária que se vê nas cidades. Outro uso seria o uso improdutivo (ou não econômico), centrado na vida e no cotidiano em que realiza a segregação espontânea. O uso improdutivo é revelado pelo corpo e pela atividade humana, que, em movimento pelos sentimentos, revelam a essência do espaço: é o plano da produção da vida. É o plano do habitar, imbuído do plano do vivido e cotidiano que está na base do sentido do ser humano. Embora não se encontrem dissociados, é importante frisar que ocorrem imbuídos de sentimentos antagônicos.

Quando o indivíduo compra uma casa, pensa em si, no conforto, na segurança e nas possibilidades de ali realizar sua vida de forma satisfatória. Junto a tudo isso estaria a sua disposição em possuir também um bem valorizado, que lhe fornecesse status e segurança financeira perante a sociedade, e que agregasse desta forma ao seu patrimônio. O primeiro sentimento está relacionado ao uso improdutivo, o segundo pelo uso produtivo. Assim como foi descrito nos eventos acima, o uso é um sentimento ambíguo e permeia nosso cotidiano.

¹⁰ Sobre isto Moraes e Costa (1999, p. 131) dizem: “Do mesmo modo que a mercadoria pode circular sem se deslocar no espaço, o espaço, em si, pode circular ao nível de sua representação jurídica. É o caso da renda capitalizada, por exemplo, ou de todas as transações em que os imóveis em geral atuam como riqueza acumulada. Marx diferenciou bem, nesse sentido, a *matéria terra* do *capital terra*. No primeiro caso, trata-se da simples existência dos lugares (o valor do espaço); no segundo, de sua existência articulada no processo capitalista de produção. Assim o valor no espaço diz respeito ao próprio espaço no processo de circulação.”

Interpretando a relação sociedade-espço como um processo de valorização, se percebe assim que este é de permanente criação de valores. O espaço, embora seja objeto de valorização, não tem a mesma essência dos objetos de produção material imediata. Isso porque ele não é apenas um produto, mas condição fundamental para produção e existência humanas, assim como o próprio corpo para fazer uma alusão ao seu traço “fundamental”. Além do mais ele é absoluto no próprio sentido físico da expressão e matéria finita, o que lhe atribui raridade relativa. A sua própria preexistência, que vivencia a transformação do trabalho, lhe dá uma singularidade ímpar. Seu uso racional não culmina na sua destruição, nem mesmo no seu consumo, já que se dá em velocidade diferente de outras mercadorias. Ocorre sim um consumo destrutivo de certos atributos seus como os recursos naturais, mas não de sua totalidade. Essa totalidade lhe garante o status de depositário universal da história, acumulando trabalhos de tempos e exprime as transformações engendradas pela natureza, pela sociedade e por essa dialética relação. O espaço em si não tem essência, a não ser que essa seja vivificada pela sociedade.

A espacialidade é uma condição que se manifesta no valor final. A quantidade de valor produzido no espaço retroage no valor agregado ao espaço. A apropriação no tecido urbano de localizações diferenciadas gera lugares mais ou menos valorizados de acordo com sua disposição aos elementos estruturantes do espaço. Este é um momento prévio e necessário à valorização. Com o “caminhar” da sociedade podemos constatar que pode haver inúmeros processos de apropriação ou dominação (LEFEBVRE, 2001) de dada fração do espaço, que decorre desses diferentes fenômenos, num movimento constante de dominação, desapropriação, redominação e/ou reapropriação.

Produção e valorização do espaço são conceitos “xipófagos”:

“A cidade é a ilustração por excelência de tal processo. A produção do espaço urbano representa uma gigantesca soma de tempos de trabalhos aplicados ao mesmo lugar. A metrópole seria assim a acumulação de tempo no espaço. Nesse caso a natureza, tal qual se apresenta originariamente, desaparece por completo. É a plena socialização no espaço. Dessa forma além do significado mais geral da urbanização, o aglomerado metropolitano não deixa de expressar uma massa de valores cristalizados no conjunto edificado, um capital social geral.” (MORAES; COSTA 1999, p. 140)

O capitalismo engendra no seu processo de valorização a sua continuidade ou depreciação futura. Quando nos apropriamos do lugar, nos apropriamos dessas variáveis também. A valorização pode ser transitória, quando ocorre em uma área de exploração esporádica, ou perene, se o trabalho acumulado amplia seus potenciais técnicos.

Os fenômenos urbanos são frações de um processo geral e mais amplo da produção e acumulação capitalista. Assim o valor-trabalho, que seria uma dessas dimensões da noção de valor, coloca a terra no patamar de “*não capital*”. Isso se entendermos terra como um bem natural não reproduzível “... *incapaz portanto de cristalizar em si – na sua forma pura – qualquer magnitude de trabalho social acumulado*” (BOLAFFI, 1978, mimeo)

Mas e quando adicionamos investimentos e construímos “solo urbano” a partir das edificações? Esses novos valores, criados, e superpostos à terra, tornam-se capital porque são investimentos, e, assim, transformam matéria-prima (um bem natural) em mercadoria, ou seja, ativo num mercado de troca. Somam-se a isso algumas reflexões a cerca da paisagem que ganha contornos de mercadoria também.

Paisagem é um importante conceito que na esfera deste estudo completa o sentido do discurso ecológico.

Para Santos (1997, p.61-62) paisagem é tudo que o domínio do visível (do corpo, da percepção) abarca. É sensação e produção social, formada de volume, profundidade, formas, etc. Uma dimensão do espaço, apreendida pela cognição humana, num processo perceptivo, interpretativo e seletivo de apreensão de um dado espaço. Seja paisagem construída pelo trabalho, ou fruto da natureza material apropriada ou dominada pela sociedade, revela na sua produção contemporânea um valor de troca que a caracteriza como objeto-mercadoria, vivificada pelo discurso ecológico.

O processo de urbanização tanto em áreas periféricas, como em áreas consolidadas – introduzindo novos usos a áreas degradadas – implicam na mudança de funções urbanas, e é, segundo Bolaffi, equivalente aos processos de transformação industrial de bens naturais em produtos. O detentor do poder, ou melhor, de sua “apropriação monopolista”, insere-se no processo de apropriação da mais-valia. Soma-se a esta parcela de apropriação uma renda dita “absoluta”, porque dela decorre o direito monopolista contido na propriedade privada e outra dita “diferencial” dada pelas

características particulares do bem em questão – os investimentos e a noção comercial de paisagem poderiam estar incluídos nesse conceito.

A renda absoluta pode aumentar em decorrência da escassez, ou da sua simulação, como ocorre com esse objeto desse estudo. Essa escassez pode ser forjada pelo discurso que tem como prerrogativa a terra como bem não produzido. Mas se atentarmos para a produção imobiliária recente podemos nos arriscar a dizer que é possível produzir paisagens semelhantes – a exemplo dos condomínios fechados e “*alphavilles*” – e assim teria além dos atributos relacionados aqui outros como a marca comercial, que indica um padrão de qualidade do produto agregando ao seu valor final.

Por isso mesmo as edificações não possuem preço uniforme no mercado, mesmo quando se destinam à funções semelhantes. O preço de venda estará atrelado a sua localização, que indica sua posição em relação aos elementos estruturantes do espaço urbano. O local vale por seus atributos e características, entre eles a acessibilidade, características paisagísticas (novamente aqui imbuídas do discurso competente), montantes de investimentos públicos entre outros. As funções e os usos que agregam valor ao espaço também estão condicionados aos seus fixos e fluxos¹¹:

Os elementos fixos, fixados em cada lugar, permitem ações que modificam o próprio lugar, fluxos novos ou renovados que recriam as condições ambientais e as condições sociais, e redefinem cada lugar. Os fluxos são um resultado direto ou indireto das ações e atravessam ou se instalam nos fixos, modificando a sua significação e o seu valor, ao mesmo tempo em que também se modificam. (SANTOS, 1996, p. 62)

Assim a especulação imobiliária surge com o aumento na apropriação de parcelas da mais-valia produzidas pelos diferentes agentes. Nesse período de reprodução ampliada do capital, a terra, que sob a ótica marxista não é capital, passa a ter acentuada especulação no espaço urbano e é manipulada como tal quando a vemos destinada a se tornar reserva de valor.

¹¹ Sobre os fixos Santos ainda escreve: “O espaço é, também e sempre formado de fixos e fluxos [...] Os fixos são os próprios instrumentos de trabalho e as forças produtivas em geral, incluindo a massa dos homens [...] Os fluxos são o movimento a circulação e assim ele nos dão, também a explicação dos fenômenos da distribuição e do consumo. Desse modo, as categorias clássicas, isto é, a produção propriamente dita, a circulação, a distribuição e o consumo, podem ser estudados através desses dois elementos: fixos e fluxos.” (1997, p.77)

Como o espaço é produzido, e o espaço urbano é produto desse processo, vivemos na cidade o paradoxo do consumo e da circulação do imóvel (terra e benfeitoria).

Poderíamos então considerar que a valorização do solo se dá de acordo com os seguintes fatores: acesso, coeficiente de aproveitamento e proximidade a equipamentos e serviços urbanos; investimentos, principalmente do poder público; a virtualidade do poder de troca que sua posse traria: mais status, condição paisagística, entre outros.

Na teia de um entendimento da categoria de análise e longe de uma definição absoluta, poderíamos ainda falar na valorização objetiva e na valorização subjetiva como propõe Moraes (1988, p. 15). A primeira revela-se pela agregação do trabalho ao solo passando pelas representações que os homens estabelecem acerca de seu espaço. Porém não há uma apropriação efetiva do espaço se não nos apropriarmos dele intelectualmente, ou seja, com “uma elaboração mental dos dados da paisagem”, uma valorização subjetiva do espaço.

“Por trás dos padrões espaciais, das formas criadas, dos usos do solo, das repartições e distribuições, dos arranjos locacionais, estão concepções, valores, interesses, mentalidades, visões de mundo. Enfim, todo o complexo universo da cultura, da política e das ideologias.” (MORAES, 1988, p.16)

A paisagem seria então matéria-prima e produto dos projetos de produção do espaço. A organização dos lugares obedece às funções e necessidades da produção. E é sobre esse espaço produzido que contribuem para sua valorização subjetiva. De que forma? O discurso sobre o espaço é compreendido como produto histórico e cultural, revela então a consciência da sociedade e é carregado da cultura e da política, que no caso do mercado imobiliário, é hegemônico.

2.2.2. Sobre a especulação imobiliária

Numa definição bem simples especulação imobiliária seria quando uma entidade compra e vende bens imobiliários com o fim único do lucro por mais valia. No processo de ocupação e produção do espaço ocorre intencionalmente o fenômeno do *vazio urbano* (GONÇALVES, 2002). O vazio urbano é criação do sistema de produção capitalista para acolher a especulação. Essas áreas teriam então uma valorização na

medida em que recebem infra-estrutura pública, tornando-se inacessíveis para grande parcela da população.

Para Gonçalves (2002, p. 41) a especulação imobiliária deriva de dois elementos: “a superposição de um sítio social ao sítio natural” e a “disputa entre atividades ou pessoas por dada localização”. Sendo assim o fenômeno da especulação se alimenta de virtualidade e expectativas, criadas em relação a uma dada parcela de terra ou edificação. Na cidade o reflexo da especulação está na divisão social, no consumo de lugares pela classe dominante, onde possam reproduzir modos de vida tidos aqui como discurso competente: com qualidade de vida, área verde, infra-estrutura, boa localização, tranquilidade, prestígio social, tudo isso tema de propagandas e circunscrito, dessa forma, no inconsciente de cada um. Essa seletividade do espaço o valoriza diferenciadamente.

Para que a especulação ocorra são necessárias três premissas básicas: a propriedade da terra (condição dada pelo sistema capitalista); deve-se forjar uma escassez que não é do bem econômico e sim dos “atrativos do espaço” e de suas qualidades físicas, promovendo vultosos ganhos de capital; e a consolidação de um mercado de terras pelo mercado imobiliário que permitirá uma maior liquidez do bem.

Hoje a especulação pode ser tida como uma das maiores segregadoras de classes no núcleo urbano. Ele impõe uma “fratura” no espaço por vezes intransponível. Só ganha fôlego e vida graças ao Poder Público: um bom exemplo é que ela não ocorre somente em terrenos que recebem investimentos públicos e permanecem ociosos. Ela ocorre também em áreas já degradadas que passam por requalificação urbana, como os centros históricos.

Sendo assim Santos aponta que a especulação é “O resultado das formas pelas quais se realiza a acumulação do capital na produção imobiliária. Não é possível separar valorização das terras da valorização capitalista do meio urbano.” (*apud* Gonçalves 2002, p.55)

A terra como produto do capital possui um valor de uso (advindo da estrutura física, que implica nas possibilidades dos usos possíveis de serem realizados) e um valor de troca (a possibilidade de ganhos futuros dada pela posse e domínio pleno). Só torna-se um produto em função da propriedade privada (como produto torna-se

propriedade) e a mercantilização das relações sociais negociadas pela lógica da circulação (fluxos) através de instrumentos jurídicos. Como produto seu valor é dado pelo trabalho – que pode ser investimentos estatais e/ou investimentos particulares - e através do tempo incita a permanente criação de valor.

A especulação ganha nova cara também graças às informações privilegiadas e trocas de favores nos órgãos públicos, parte da burocratização. Assim ocorreu na área em questão, ao longo da Avenida Paralela, quando com a mudança de legislação de acesso ao solo urbano (para forçar a sua mercantilização) aliada ao vazamento de informações sobre os planos urbanos a serem empreendidos, forjaram sua especulação. Como o investimento público é um elemento chave neste processo, as informações privilegiadas se antecipam e garantem a sobreposição de mais-valia à mercadoria.

Esses investimentos sociais tornam-se instrumentos de valorização de terras urbanas. A localização da classe trabalhadora passa a seguir os interesses do capital imobiliário culminando em sua segregação: “a construção do espaço em nossos dias não resulta unicamente da atividade direta e imediata, mas também das expectativas de valorização.” (SANTOS, 2004, p. 169).

No mercado de terras o título de propriedade é submetido à troca, ao comércio pelo conjunto de agentes sociais. Ele é cambiável por moeda e deve auferir lucros sobre seu valor. Cada porção de solo expressa monetariamente o processo de valorização que o espaço sofre. Assim o solo urbano e suas benfeitorias constituem-se em importantes ativos econômicos para especular (KANDIR, 1983). O mercado habitacional aparece como investimento para valorização do capital.

Alguns ativos são produtos, riquezas reprodutíveis e por isso mesmo são vistos como meios adequados para sua conservação. A valorização desses ativos necessita de tempo – ocorre no seu decorrer – e ocorre por meio de concorrência ou oposição dos lugares.

“Sabemos, então, que em uma economia capitalista, o uso especulativo da terra, ou seja, o uso não produtivo é uma forma de valorização baseada em expectativas; dito de outra forma espera-se, ao vender a terra, rendimentos futuros que compensem a sua aquisição.” (GONÇALVES, 2002, p. 33)

Um princípio constante no que poderíamos chamar nesse ativo é a escassez. A terra a priori não é reprodutível e como propriedade privada revela-se como escassa. A escassez também pode ser fruto do discurso e é reificada com a prática da especulação. A demanda por terra tem uma característica que vale ser ressaltada: tem forte liquidez, já que é utilizada como reserva de capital, fugindo um pouco às regras gerais dos demais.

As demandas são por terrenos com algumas características básicas de construtibilidade: localização que receba infra-estrutura pública de urbanização.

Seu preço pode se alterar pelas mudanças na política econômica e fundiária. Pode também ser alterado quando a forma de uso é alterada ou pelas possibilidades (virtualidade) de investimentos em planejamentos urbanos.

2.2.3. Os incorporadores imobiliários: agente produtor do espaço na trilha da especulação

Os incorporadores imobiliários se posicionam em um papel central na transformação do espaço urbano capitalista, como um dos seus principais agentes. Atuam em um mercado que ao produzir e consumir espaço reorganiza-o num processo que incorpora novas áreas e densifica a ocupação em áreas já existentes.

Esse mercado envolve, como já foi dito, proprietários fundiários e incorporadores, que, aliados ao Estado, atuam no que chamamos de espaço urbano: lugar e cotidiano da população.

A diferenciação da paisagem urbana capitalista é marcada por essa ocupação, construída no cotidiano da sociedade, traduzindo assim as formas e o conteúdo social de cada fração da cidade.

Santos (1994, p. 95) em sua obra *A Urbanização Brasileira* chama o mercado dominado por tais agentes de “urbanização corporativa”, a seu ver empreendida no comando dos interesses das grandes firmas. A expansão da cidade, como mostra essa pesquisa, é caracterizada pela ocupação ao longo dos anos de superfícies repletas de vazios, onde a especulação fundiária e imobiliária se destacam.

O papel do avanço da industrialização no país em fins da década de 1950, e em Salvador em fins década de 1960 e início de 1970, revela outro traço interessante de nossa urbanização. O Brasil passou a abrigar indústrias automotivas, e a dotação de infra-estrutura passou a privilegiar o transporte rodoviário, ampliando assim as áreas possíveis de ocupação, e as reservadas à especulação, alimentadas pelos vazios urbanos.

Além disso, a especulação se fortalece com o inchaço das cidades, conseqüente *déficit* de residências e o caminho da população mais pobre para as periferias. O Estado para completar o quadro tende a ser um investidor das áreas de urbanização corporativa.

Tudo isso tende a diferenciar ainda mais a cidade em áreas divididas socialmente, o que acaba marcando profundamente a estrutura do espaço intra-urbano. Castells (1983, p. 250) diz que a segregação urbana mostra um conteúdo social heterodoxo: “há uma tendência à organização do espaço em zonas de forte homogeneidade e disparidade social entre elas”. Falhas e fraturas que terminam por dividir em todos os sentidos. Essa segregação representa a divisão do espaço, que é social, sendo a cidade produto e meio para reprodução da existência dos seus diversos grupos sociais.

Essa complexa dinâmica imprime marcas importantes na paisagem urbana, marcada pela fetichização do espaço como produto.

Segundo Dias (2003) diversos autores concordam com a lógica do mercado que apresenta autonomia em relação à demanda, isso porque se transformam continuamente as características da estrutura urbana redefinindo usos dos solos, entre outros. O consumidor pode então não ser o agente mais influente na transformação do ambiente, e para isso caberia então ao mercado imobiliário o passivo papel de atender a demanda. Porém o que ocorre é que as estratégias do capital hoje são apoiadas em publicidade e em uma ampla divulgação midiática – fomentada pelo discurso competente que cria “necessidades” que envolvem questões simbólicas e subjetivas relacionadas ao lugar e ao indivíduo.

Pensando assim percebemos que o mercado influencia a demanda guiada por uma estratégia que tende a agravar a crise. O *markentig* 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.

O Estado à medida que atende as demandas do capital cria outras de caráter sociais, como ônus pela demanda não atendida.

2.2.4. O discurso competente e a paisagem vendida

Dentro dessa produção da cidade é possível destacar o discurso hegemônico vigente que encontra uma representação do espaço e tempo conivente com o exercício de sua prática econômica e política. Para entender o processo de qualificação ambiental de áreas urbanas em detrimento de outras tenta-se aqui desvendar as razões do discurso ecológico e do discurso em si.

Sobre o discurso, como instrumento homogeneizante e massificador, Chauí (1993, p. 7-12) diz que: “O discurso competente é aquele que pode ser proferido e aceito como verdadeiro e autorizado [...] porque perdeu os laços com o lugar e o tempo de sua origem”. É caracterizado pelo culto ao cientificismo, isso porque a ideologia contemporânea é cientificista, supervalorizando o conhecimento sistemático.

Sendo assim “o discurso competente é o discurso instituído” estando carregado da linguagem institucionalmente permitida e autorizada. Nasce na esfera burocrata e ganha fôlego no discurso genérico de homens reduzidos à condição de objetos sócio-econômicos e políticos.

Pela leitura marxista se revela a princípio como um discurso burguês, na forma clássica, proferido do alto com um poder legislador, ético e pedagógico. A seguir incorporando a “burocratização e organização” converte-se em discurso anônimo e impessoal, pressupondo apenas a racionalidade dos fatos.

O discurso do especialista se revela como “discurso competente”. Para que este encontre campo fértil é imprescindível que não haja sujeitos, mas apenas homens reduzidos à condição de “objetos sociais”. Esvaziado como ser social e político, os homens se revalidam por uma competência que os legitima como pessoas privadas transferindo o discurso da esfera burocrata para o plano individual.

Ampliando ainda mais o conceito chegamos a um ponto crucial: os discursos derivam-se de outros discursos – com os mesmo princípios – e ensinarão, como num manual, o modo como o indivíduo se relaciona com outros homens e com o mundo (espaço). Para dominar a natureza nos apropriamos do discurso ecológico ou “verde”. Modelos científicos que esvaziam a percepção humana e a produção da existência para a vida. A dimensão de contato do homem com seu meio, do homem-natureza como parte indissociável da natureza material é esvaziado, desaparecendo como sentido na sociedade contemporânea invalidada pelos artifícios mediadores do conhecimento científico.

Chauí identifica algo aterrador no discurso competente: ele não exige submissão, mas a interiorização de suas regras, e, quem não consegue interiorizá-lo pode ser desqualificado diante da sociedade. Regras impostas para nos avaliar como competentes para o exercício de viver e produzir espaço.

Carlos (1994) aprofunda o tema no artigo *O meio ambiente e o discurso ecológico* refletindo sobre o cunho ideológico que produz uma representação das coisas e das relações humanas naturalizando os fenômenos sociais, colocando em sua visão o homem em segundo plano, de modo que a transformação da sociedade passe a estar fora dele.

Despreza-se então o espaço urbano enquanto produto do trabalho social do homem, perdendo a dimensão de “produzido pela sociedade” enquanto manifestação da vida e de um modo de apropriação. Assim ao longo do seu processo evolutivo o homem se produz enquanto ser humano e social a partir de sua relação com a natureza e com os outros homens. O meio ambiente urbano só pode ser produto da história do homem nesse processo de evolução. O espaço, como já foi dito, tem uma finalidade: é a base para produção da vida humana.

O discurso ecológico substitui o espaço concreto – o espaço da prática social, do habitar numa dimensão mais abrangente e que envolve a percepção – pelo espaço abstrato que se dirige apenas ao quadro morfológico e social.

Esse retorno à natureza segundo Carlos, abre grandes perspectivas imobiliárias refletidas nos “subúrbios jardins” e loteamentos de alto luxo. A criação da necessidade de se consumir “espaços verdes” ou a “venda do verde” convence certos grupos a se

afastar de áreas mais adensadas e centrais. Vida saudável e lucros fantásticos é a ordem do dia.

E assim mais uma vez se substitue a cidade obra pela cidade produto. As condições de vida “se deterioram não pela poluição”, mas pela reprodução do capital. Na cidade vemos o valor de troca sufocar o sentido original do uso, pelo seu fracionamento e venda.

3. TRANSFORMAÇÕES NO ESPAÇO URBANO DE SALVADOR

3.1 AS TRANSFORMAÇÕES ESPACIAIS EM SALVADOR

Para entender o fenômeno da expansão da cidade é necessário que se faça um breve histórico de sua produção espacial. Nessa perspectiva é possível revelar uma leitura da cidade a partir de sua própria produção, revelada pela história do lugar, feita de movimento e trabalho acumulado. É o estudo da cidade como obra e produto (LEFEBVRE, 2001).

Baseado no estudo “O Centro da Cidade do Salvador – Estudos de Geografia Urbana”, de Santos (1959), faz-se aqui um breve histórico das transformações espaciais de Salvador. No século XV, o crescimento do mercado externo representou estímulo para produção agrícola que deveria abastecer a colônia. Surgem no período das Conquistas uma economia urbana, e as funções de produção e exportação precisam do pilar da cidade para serem realizadas.

Na América Latina as cidades já nasceram com um caráter comercial. No caso de Salvador essa fase prolonga-se, e, somente em meados do século XX, a estrutura produtiva da cidade, principalmente a partir de fins da década de 1960, ganha um caráter também de cidade industrial.

Surgida no início da colonização do Brasil, Salvador logo ganha status de ponto central da rede urbana a ser instalada na Colônia, um núcleo de comércio que deveria se desenvolver principalmente para a necessidade de exportação. As funções administrativas e militares visavam à posse e à defesa das terras, e a portuária a consolidar o comércio, principalmente do açúcar, do fumo e de escravos. como incremento da economia. Assim, o arquiteto Luis Dias trouxe de Portugal um minucioso

plano para edificação da cidade. A escolha do sítio que deveria compor a capital da colônia deveria conter algumas características cruciais: condições de segurança contra ataques por mar e terra, facilidades portuárias para a exportação e requisitos higiênicos.

Com a fundação da cidade a ordem vinda do Reino era de povoamento do novo núcleo construído, ao invés de consolidar o núcleo já habitado da Vila do Pereira (Vila Velha/ Porto da Barra), considerada inadequada para fixar residência. As imposições apontavam que a cidade deveria ser construída nas margens da Baía de Todos os Santos.

O trecho escolhido tinha em vista algumas exigências: ficava entre a atual Barroquinha e o Taboão. O limite Sul era a Porta de Santa Luzia (hoje São Bento) e a norte a Porta de Santa Catarina (atual Carmo). A leste estava o rio das Tripas e a oeste, limitado pela escarpa, onde logo abaixo se encontrava o porto. A construção partiu da praia, região do porto, seguindo mais tarde para a parte alta onde se abriu a Praça do Palácio e foram construídos os prédios administrativos.

A população ao fim do século XVI chegava a 8.000 habitantes. Já nessa época a cidade tinha extrapolado o seu núcleo original, ou melhor, ultrapassado as “portas”. Surgiam os bairros de São Bento e do Carmo ao largo de suas igrejas. As igrejas nesse primeiro momento da urbanização brasileira tinham o importante papel de núcleos de povoamento.

Seguiu-se assim o povoamento de Água de Meninos, Rio Vermelho e Vila Velha (mais tarde refere-se à área como Vitória e Graça). Vale registrar que a cidade e sua periferia estavam

ocupadas com pequenas lavouras de subsistência. Cada vez mais se ampliavam às ligações, principalmente entre a cidade baixa e a cidade alta, através das ladeiras. Os limites atuais da cidade permaneciam o mesmo nesse período, considerando os subúrbios e os limites “além-portas” onde se encontravam fazendas, engenhos e povoações.

No período da expansão mercantil no fim do século XVII ao início do século XIX, o desenvolvimento do comércio permitiu a centralização econômica nas cidades. O fortalecimento da produção agrícola e mais tarde da mineração criou uma classe burguesa que passou a habitar a cidade. Essa centralização ocorreu com maior peso nas cidades portuárias, como Salvador, que se expandiu conquistando áreas novas e melhorando áreas já consolidadas. Logo no século XVIII a cidade se torna a segunda em importância do império português, superada apenas por Lisboa. No período da invasão holandesa as áreas “além-portas” foram duramente atingidas, por isso foram construídos fortes em pontos estratégicos, para facilitar sua defesa.

Neste período, a população de Salvador crescia a um ritmo acelerado e chegou a 40.000 (quarenta mil) habitantes. Mas com a transferência da capital para o Rio de Janeiro, em 1763, esse crescimento estagnou. Em fins do século XVIII a população permanecia inalterada como nos cinquenta anos que antecederam esse momento. E assim permaneceu até os primeiros anos do século XIX.

O caminho para a formação de uma cidade industrial só passou a ser trilhado na segunda metade do século XIX, a

partir do desenvolvimento regional, que fez com que a função portuária da cidade se dinamizasse. Isso se deve ao declínio da exploração mineradora na Chapada Diamantina e a um grande excedente de mão de obra que voltou a povoar a costa fazendo renascer a produção agrícola. A cidade continuou a usufruir da glória de seu passado, se firmando como uma metrópole regional. Sua população em fins do século XIX chegava a 206.000 (duzentos e seis mil) habitantes – mais que o quádruplo que um século atrás.

No período de 1850 a 1889 um primeiro ciclo de industrialização fomentou o avanço da urbanização da cidade. O predomínio era de indústrias de produção alimentar e de bebidas a base de álcool, além de indústrias metalúrgicas voltadas para reposição de peças dos engenhos e da navegação a vapor. Foram identificadas também indústrias químicas, de fumo – controladas por alemães e têxteis, as mais importantes do período. Das dez fabricas existentes no estado sete localizavam-se em Salvador. A cidade tornou-se, à época, o maior centro de produção têxtil do país. Mas logo essa posição foi declinando devido à concorrência instalada no Sudeste.

Assim, Salvador se equipava para atender a demanda por expansão de população e capital: ladeiras e equipamentos urbanos surgem no cenário da cidade:

“As ligações com a Cidade Baixa foram melhoradas: foi inaugurado o plano inclinado em 1889, seguido pelo elevador do Taboão, em 1897. Esses equipamentos foram eletrificados em 1909, juntamente com o elevador Lacerda. Em 1906 foi inaugurada

a primeira linha de bondes elétricos entre a Cidade Alta e o Rio Vermelho.” (VASCONCELOS, 2003, p.115).

Para o bairro da Vitória (ao sul do sítio histórico), área de expansão urbana, seguem principalmente os proprietários rurais das terras ao redor da cidade; ao norte os bairros passaram a ser habitados por uma classe economicamente menos favorecida. Tudo isso foi possível também graças à expansão da malha viária e à implantação de infra-estrutura, como os viadutos para unir áreas topograficamente intransponíveis como o Barbalho e Nazaré ou Federação e Rio Vermelho.

Os aterros da Cidade Baixa também têm um papel importante na expansão urbana, facilitando o projeto de urbanização da península de Itapagipe e a continuação da ampliação do canal Jequitaia, melhorando a expansão para esses limites que até então tinha uma ocupação incipiente. Além da expansão para a Península, obras de melhoramento e contenção de áreas já consolidadas foram efetuadas, como a contenção de encosta da Ladeira da Montanha. Um tributo chamado “contribuição de melhoria” foi instituído pela prefeitura para financiar as obras de infra-estrutura. O desenvolvimento do bairro do Comércio, propiciada pela proximidade do porto, ampliou ainda mais a função econômica e comercial do centro.¹²

3.1.1 A expansão no século XX

¹² SANTOS, M. O centro da cidade de Salvador. Salvador. Progresso, 1959.

Segundo Pinheiro (2002, p.21), existem duas formas de resolver os problemas de circulação gerados pela cidade industrial: 1)Intervenção na cidade: reformas e modificações nas estruturas existentes. 2) Expansão: ampliação e construção para áreas não ocupadas.

Salvador no século XX passa por esses dois processos: na primeira metade do século ocorre uma intervenção na malha existente, seguindo o modelo da urbanização "haussmanniana", ressaltando as reformas de J.J. Seabra, e, na segunda metade, uma expansão para as terras não habitadas do município, seguindo o modelo urbanizador americano que, para melhorar a circulação, abrem as *park-ways*, cuja característica é o aproveitamento das linhas de fundo de vale e o paisagismo das vias, a exemplo daquelas construídas em fins da década de 1960.

A mudança nas estruturas da cidade no início do século XX gera a necessidade de uma reforma urbana - "conjuntos de intervenções realizadas no tecido urbano existente, transformando sua malha, introduzindo melhoramentos, e delineando um novo modelo ideológico e cultural" (PINHEIRO, 2002, p.21).

O mais importante processo de urbanização, na primeira metade do século XX, ocorre em Salvador entre 1912 e 1916, com a reforma central da cidade, ampliação de vias já existentes, com demolição de edificações na Rua Chile, Rua da Misericórdia e a Avenida Sete de Setembro, que vem a consolidar a orientação da expansão da cidade para a parte norte do sítio. Esta reforma em boa parte foi influenciada pela

reforma urbana da capital federal de então, o Rio de Janeiro (1902-1906), que por sua vez segue o modelo das reformas do Barão de Haussmann, em Paris.

As intervenções ocorridas nesse momento priorizaram a circulação e não cuidaram do patrimônio histórico em detrimento dos bondes e veículos motorizados:

“Dentro dessa perspectiva de “remodelação urbana” chamada de “urbanismo demolidor” pelo Prof. Simas, foram colocados abaixo monumentos históricos com as igrejas da Ajuda e São Pedro, grande número de casarões coloniais para alargamento da Misericórdia e Rua Chile e construção da Avenida Sete. Muitos projetos de melhoramentos concebidos nessa época destruiriam boa parte da estrutura urbana, casos fossem executados.” (MATTEDI; BRITO; BARRETO, 1979, p. 352)

Vale ressaltar que, em 1911, Salvador já tinha, para a época, um considerável sistema de transporte. Havia bondes no centro e linhas para os principais bairros – Barra, Rio Vermelho, Brotas, Retiro, Liberdade e Itapagipe. Apesar dessas transformações, a cidade viveu um período pouco dinâmico, tanto demograficamente, quanto nas atividades econômicas. Esse período que perdurou até a década de 1940 ficou conhecido como *Enigma Baiano*. Mais tarde, a crise agrícola instalada na área de influência de Salvador (principalmente Recôncavo Baiano) provocou o êxodo que faria a cidade crescer a taxas bastante elevadas na próxima década.

“A desorganização da produção agrícola do Recôncavo, as precárias condições de vida da população daquelas regiões mais afastadas do litoral, limitadas então a uma agricultura de subsistência e a uma economia quase fechada, assim como a estabilização da produção cacaueteira ao sul do estado, culminaram numa emigração maciça rumo à cidade. A ausência de cidades médias e pequenas capazes de atrair e fixar parte desta população reforçava “o poder de atração” da capital do estado, ainda que

também aí inexistisse uma estrutura econômica capaz de absorver produtivamente os crescentes fluxos migratórios” (MATTEDI; BRITO; BARRETO, 1979, p. 354)

Para se ter uma idéia, houve na década seguinte um acréscimo de mais de 120.000 (cento e vinte mil) habitantes, quase dois terços dessa população estava classificada como imigrantes. Na década subsequente o crescimento continuou graças à redução de mortalidade e as imigrações do entorno que permaneciam.

Mas não foi só por conta da desestruturação agrícola que levas de pessoas deixaram o campo rumo à cidade. Ou melhor, deixaram pequenas cidades para morar na grande cidade. As levas de imigração também foram incentivadas pela industrialização de Salvador e principalmente pela instalação da Petrobrás (localizada na época em Candeias, entorno da cidade) após a descoberta de petróleo, no bairro do Lobato.¹³ A exploração e o refino deram fôlego à economia que se dinamizou graças à oferta de empregos diretos e indiretos gerados. Vale ressaltar que a quantidade de subempregos foi significativa: Candeias à época ficou conhecida como “cidade das prostitutas”. A Petrobrás em si não gerou mudanças definitivas na estrutura econômica da região, mas abriu caminhos para a instalação de indústrias complementares que, mais tarde, levariam a cidade a sua fase industrial.

Essa geração de emprego e renda não atingiu todas as camadas da sociedade. Boa parte da população continuava à margem das mudanças. Como o crescimento populacional era

¹³ SILVA, M. A. *Les migrations pour le Reconque du Petrole, Salvador/BA, Brasil*. Université de Strasbourg I, França. 1972.

muito superior aos empregos ofertados, uma considerável parcela da população ficou a margem e produziram a cidade que estava ao seu alcance. Sub-habitações em invasões como Corta-braço, Alagados e Bico de Ferro, esses expropriados do direito de habitar refletem a precariedade do crescimento espacial pelo qual Salvador passava.

O descompasso entre o processo de urbanização e industrialização e a passagem da cidade para os moldes do capitalismo monopolista mostrou a sua incapacidade em absorver produtivamente o fluxo migratório que recebia. Uma macrocefalia urbana¹⁴ se delineava e evidenciou uma população relegada às mazelas do sistema, em sub-habitações e carentes de serviços básicos. Como capital e maior cidade do estado, Salvador atraiu a maior parte dos fluxos migratórios. E a incapacidade de absorver esse fluxo na vida econômica da cidade gerou contornos de marginalidade e desorganização.

O setor terciário também se ampliou incorporando atividades do pequeno comércio e das atividades informais.

Quadro 1.1 - População de Salvador (1940 – 2005)

Ano	População
1940	290.443
1950	417.235
1960	655.735
1970	1.004.673
1980	1.499.613
1991	2.073.510
2000	2.442.102
2005	2.673.560

Fonte: IBGE, 2006.

¹⁴ Macrocefalia deve ser entendida como o resultado da grande concentração das atividades econômicas, principalmente dos serviços, e, portanto, da população em algumas cidades, de forma desordenada que acabam se tornando relativamente “inchadas”. *N. do Autor.*

As transformações mais visíveis, a princípio, se localizavam no centro, que, até então, tinha uma função residencial e administrativa, e acumulou a partir daí também uma função comercial e bancária, relacionadas à nova fase da economia urbana. A população residente se afastou para áreas contíguas e periféricas.

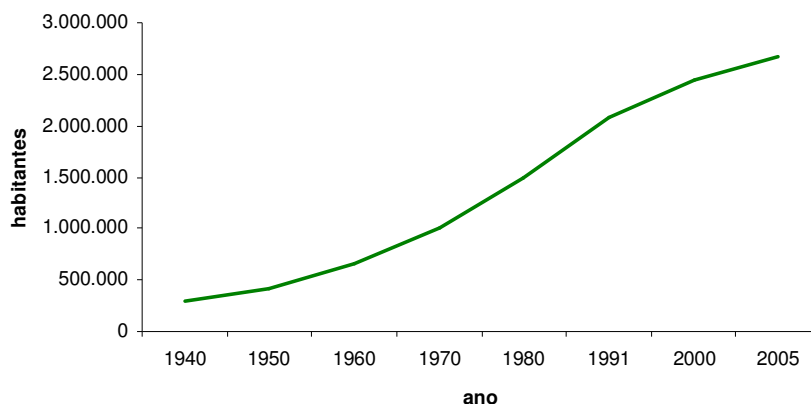
O *habitar* despontou como problema com o crescimento demográfico ocorrido entre 1940 e 1960 (quadro 1.1 e figura 2.1). Estratos diversos da população entre a classe popular e média urbana defrontaram-se com a situação, apesar de serem atingidas de diferentes formas. O caminho rumo à periferia da cidade é reflexo da estrutura fundiária urbana, que após a mudança na legislação foi incorporada definitivamente à lógica de mercantilização do capital. Com uso possível restringido, áreas centrais do sítio permaneceram sob a égide da especulação imobiliária, estocadas, verdadeiros “terrenos de engorda” ou “latifúndios urbanos”.

Como a cidade dispunha de pequena ou nenhuma infraestrutura urbana em muitos terrenos desocupados, mas que despontavam como áreas potencialmente urbanizáveis¹⁵, tiveram seu valor multiplicado. Produzia-se escassez de terrenos urbanos, quando se reservava considerável parcela à especulação imobiliária, como se observa na Avenida Paralela.

Figura 2.1

¹⁵ MATTEDI; BRITO; BARRETO. *Salvador o processo de urbanização*. In: BAHIA, Governo do Estado. Secretaria de Planejamento, Ciência e Tecnologia. Fundação de Pesquisas – CPE. *Habitação e urbanismo em Salvador*. Salvador, 1979, p. 356.

Evolução da População em Salvador (1940-2005)



Fonte: IBGE, 2006

A cidade continua com as reformas durante o período pós-Seabra. Alguns projetos rodoviários são implantados no período da Segunda Guerra Mundial, construídos pelos americanos, importantes na abertura para ocupação de novas áreas do município. Salientam-se a construção por volta de 1940, concomitante à instalação do aeroporto, da Rodovia Campinas-Aeroporto, e da atual Estrada Velha (Avenida Aliomar Baleeiro), um vetor que vai ampliar a circulação pelos terrenos centrais e não ocupados.

Das perspectivas econômicas, geradas pelo crescimento demográfico com a implantação da refinaria de petróleo, surgiram as necessidades de soluções para o problema de circulação da cidade. Estudos foram iniciados em 1943, pelo engenheiro Mario Leal Ferreira, que culminou em um decreto lei (nº 701 de 1948), dotando a cidade de um planejamento urbanístico moderno, com uma grande malha viária que aumentaria sua circulação, mas, somente vinte e cinco anos depois, é que o plano passou a ser executado. Começou assim um ciclo “ambicioso” de industrialização, concretizado com a

instalação de dois importantes núcleos industriais: o CIA - Centro Industrial de Aratu (1966) e o COPEC - Pólo Petroquímico de Camaçari (1972). Segundo Souza (2000, p.122), os primeiros impactos espaciais, provocados pelo novo ciclo de industrialização moderna, foram resultados de investimento maciço do setor público no âmbito de uma política federal de desenvolvimento regional, dentre os quais vale ressaltar a construção de uma nova estrutura viária para a demanda criada pela necessidade de circulação.

Essas medidas contribuíram para grandes transformações na estrutura urbana de Salvador, como, por exemplo, a ampliação das articulações espaciais contínuas com os municípios vizinhos de Simões Filho, Candeias e Camaçari, sedes dessas novas áreas industriais, integrantes da então instituída Região Metropolitana de Salvador.

“O Estado assumiu o papel de propulsor do processo, criando uma nova base institucional-administrativa, como também se fez presente na transformação do ambiente construído, através de vários tipos de intervenção física, implantando um amplo e moderno sistema viário, grandes equipamentos urbanos, e, especialmente ampliando o parque imobiliário, com a produção intensiva de novas habitações...” (SOUZA, 2000, p. 122)

O final dos anos sessenta representa um importante marco no processo de crescimento urbano da cidade. A implantação dos parques industriais fomenta a construção de um moderno sistema viário, que, agora dá acesso aos vales e abre novas fronteiras urbanas.

Surgem nesse contexto obras importantes na área antiga e depois na área ainda não explorada da cidade. Em dez anos a

malha viária foi triplicada com a construção de novas vias (quadro 1.2 e figura 2.2).

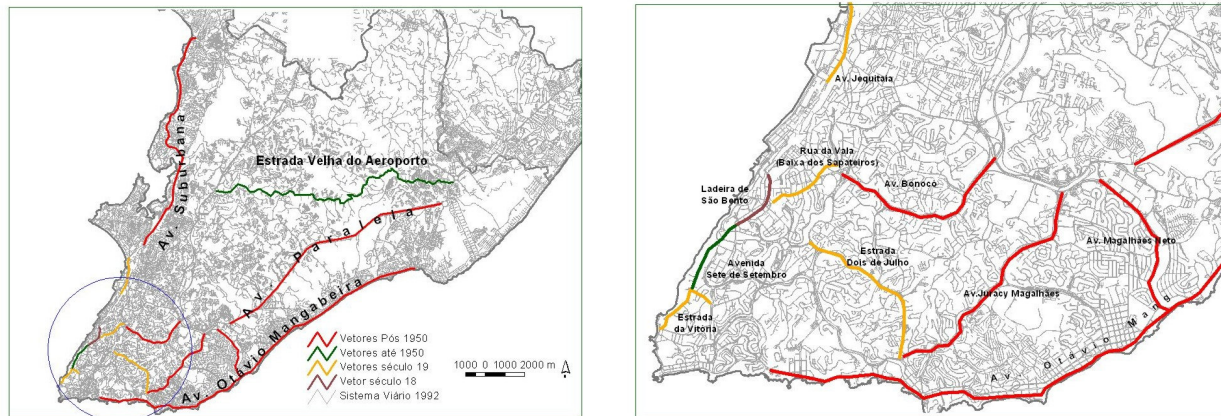
Quadro 1.2

Vias
Avenida Presidente Castelo Branco (Vale de Nazaré)
Avenida Mario Leal Ferreira (Vale do Bonocô)
Avenida Antônio Carlos Magalhães
Avenida Juracy Magalhães Junior
Avenida Magalhães Neto
Avenida Luís Viana Filho (Avenida Paralela)
Avenida Pinto de Aguiar
Avenida Afrânio Peixoto (Avenida Suburbana)
Avenida Centenário (Vale do Canela)
Avenida Garibaldi
Avenida Cardeal da Silva
Avenida Waldemar Falcão
Avenida Reitor Miguel Calmon
Avenida Graça Lessa (Vale do Ogunjá)
Avenida Vale dos Barris

Além dessas obras outras foram executadas como suporte. Podemos destacar a construção dos Túneis Américo Simas e Teodoro Sampaio; os elevados Dr. Seabra, da Praça Almeida Couto, da Avenida Dom João VI, sobre o Vale do Bonocô e outro sobre a Avenida Garibaldi; os viadutos Marta Rocha, dos Engenheiros e o Estacionamento São Raimundo/Politeama.

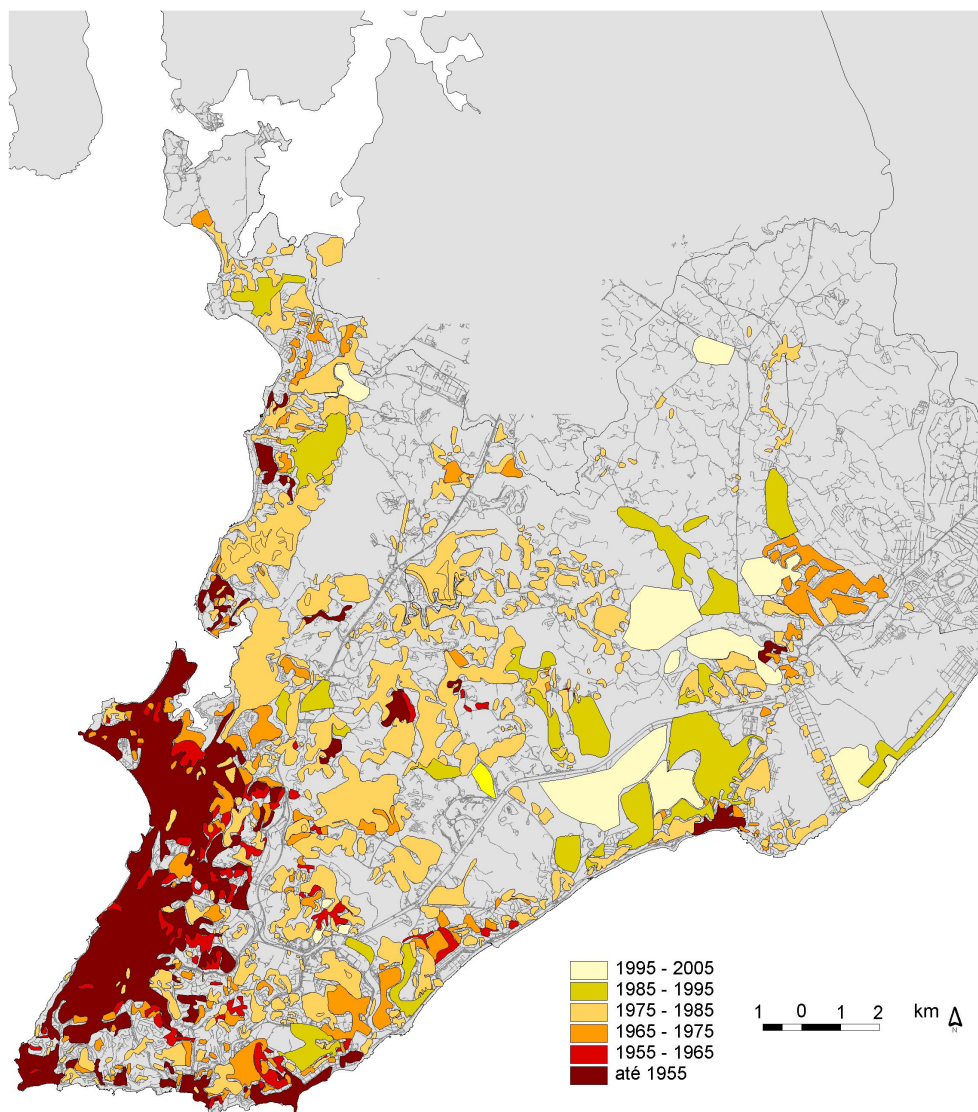
Somadas a essas grandes obras que promoveram um novo circuito de circulação para a capital, houve também aquelas que se desenvolveram no seu entorno, como a Estrada CIA – Aeroporto, a Via Parafuso, o Acesso Litoral Norte e a duplicação da BR- 324 até o município de Simões Filho.

Figura 2.2 - Vias de expansão de Salvador (séc. XVI a XX)



Junto à expansão implantaram-se pólos de nucleações
 (figura 2.3), como o Centro Administrativo (CAB), o centro comercial do Iguatemi e grandes conjuntos habitacionais. Essa expansão da cidade refere-se ao período aqui contextualizado com o momento da promulgação da lei de “reforma urbana”.

Figura 2.3 – Evolução da ocupação do território de Salvador (1955 – 2005)



Fonte: CONDER, 1999. Adaptação: VIEIRA JUNIOR, I. R. 2006.

3.2 DA ENFITEUSE Á LEI DE “REFORMA URBANA”

3.2.1 Sobre a enfiteuse

A instituição da enfiteuse, segundo Ribeiro e Debeffe (1979), consiste no direito real, alienável e transmissível de cultivar em perpétuo o imóvel alheio, mediante uma

pensão anual, e de aproveitá-lo amplamente sem, contudo, destruir sua substância. Foi criada pelo Direito Romano, se consolidando a partir de contratos de arrendamentos de suas propriedades. Surgiu a princípio numa época onde havia escassez de mão-de-obra e necessidade de defesa das terras conquistadas. A enfiteuse viria a facilitar o povoamento e aproveitamento econômico da terra.

Inicialmente esses contratos eram feitos em caráter provisório e enquanto os arrendatários pagassem a renda estipulada não poderiam ser despejados do imóvel. Mas este princípio converteu os arrendatários temporários em perpétuos, dando-lhes o direito real desde que pagassem a renda pertinente ao uso.

No direito de propriedade são partes integrantes os domínios pleno e útil, o que significa gozar, usar, reivindicar e dispor de um bem. A enfiteuse permitia o direito de propriedade multiplicado por duas pessoas simultaneamente: o senhorio e o enfiteuta ou foreiro. Uma relação fundamentada nos seguintes pressupostos: o senhorio detém a propriedade e o enfiteuta a posse – nos moldes das relações de propriedade do período feudal.

É também um contrato com uma natureza diferenciada, diferente de contratos pré-existentes como aluguel, compra e venda ou arrendamento, porque gera apenas direitos pessoais e não sobre a propriedade.

Pelo lado do Senhorio a renda obtida com a utilização da terra deveria ser destinada às despesas públicas. Por isso o aumento desses encargos acarretou numa pressão por aumentar também o parcelamento de terra nas áreas urbanas

“multiplicando assim os lotes de pequena extensão através da realização da enfiteuse pela qual o domínio pleno e de direito ficava nas mãos da Prefeitura e o domínio útil ou indireto nas dos particulares, que ali levantavam edificações.” (RIBEIRO; DEBEFFE, 1979, p. 88)

Mais tarde, com a evolução do capitalismo, que promoveu o crescimento das cidades, começou-se a exercer uma pressão sobre tais estruturas jurídicas a fim de permitir um maior acesso dos não-proprietários e outras disposições que a enfiteuse não tinha, permitindo assim uma melhor reprodução do capital.

Antes da Constituição de 1988 a enfiteuse no Brasil era regida pelo Código Civil, artigo 678 e que definia como seu objeto as terras não cultivadas ou os terrenos

para construção. A princípio destinava-se assim o aproveitamento das áreas incultas ao regime de grande propriedade¹⁶, mas com o avanço da urbanização e expansão das cidades estendeu-se para as áreas destinadas às edificações.

3.2.2 Mudanças na legislação sobre as cidades

Durante o século XX no Brasil houve uma tentativa de consolidar uma República Federativa de fato com a representatividade de estados e municípios. A constituição de 1934 assegurou independência financeira aos municípios permitindo a cobrança e arrecadação de impostos liberando-o, assim, parcialmente da tutela do estado.

Em 1937, com o Estado Novo, a legislação restringiu novamente a autonomia municipal. A legislação sobre o bem imóvel – terras e edificações – permanecia na tutela da União. Já a Constituição de 1946¹⁷ assegurou ao município autonomia em 3 (três) níveis: *político*, com eleição direta para prefeito e vereador; *administrativo*, para organizar o serviço público local; e *financeiro* para efeito de arrecadação tributária.

Com o golpe militar de 1964, através de atos institucionais e emendas constitucionais consolidadas em 1967, essa autonomia conseguida na Carta de 1946 foi restrita. O Ato Institucional nº 5 de 1968, e outros que se seguiram, introduziram alterações que acabaram por destinar funções meramente administrativas aos municípios, e as aplicações de recursos da União estavam contingenciados aos programas federais, numa tentativa de perpetuação desta forma de poder vigente.

Este processo deve levar em consideração um momento político delicado¹⁸, bem como econômico, onde a crescente produção de bens duráveis implicou numa necessidade de concentração de renda a nível nacional que condizia com a integração física do país, fazendo assim com que o município perdesse sua autonomia.

¹⁶ O senhorio tinha, por exemplo, como direito, a consolidação do domínio direto e útil, desde que ocorressem algumas das causas a que a lei dá efeito, ou seja, manifestando o enfiteuta vontade de alienar o domínio útil do imóvel, o que só poderia fazer com o consentimento do senhorio, este exerceria o direito de preferência, concentrando o domínio útil e direto do qual era titular. Ocorria o mesmo quando o enfiteuta morria sem deixar herdeiros ou quando caía em omissão: o domínio útil retornava ao proprietário do imóvel. (RIBEIRO; DEBEFFE, 1979, p. 88)

¹⁷ Foi essa Constituição até então que garantiu maiores direitos ao município inclusive permitindo intervenção federal ao estado em defesa dessa autonomia (Idem).

¹⁸ Havia um crescente patrulhamento ideológico na América Latina feito pelos Estados Unidos, inclusive na iniciativa de financiar golpes de Estado e favorecendo a direita política como forma de proteger-se da Guerra Fria. (Nota do autor)

Essa crescente redução de autonomia estadual e municipal foi uma pré-condição para orientar os investimentos a nível federal. Essa perda de autonomia jurídica e econômica expressou-se politicamente, limitando as classes populares – base da industrialização que garantiu o chamado “Milagre Brasileiro” – de se expressarem politicamente.

Os projetos regionais de desenvolvimento passaram a ser ditados pelo Governo Federal num movimento de *centralização política*. Desta forma Salvador obteve um lugar privilegiado, assim como Recife, sendo beneficiada com a expansão da indústria do Sudeste. É nesse panorama que surgem o Centro Industrial de Aratu e o Pólo Petroquímico de Camaçari, claro prolongamento da industrialização existente no sudeste brasileiro. A necessidade de expansão do parque industrial dessa região foi responsável em grande parte pela redefinição do seu espaço urbano.

3.2.3 Salvador e as mudanças na legislação

Em 1951, Salvador passou a ter uma lei orgânica¹⁹. A lei nº 376 estabelece que o bem público pode ser alienado mediante concorrência pública, desde que autorizada por lei municipal. No que diz respeito aos lotes para habitação essa alienação poderia ser realizada sem concorrência pública e autorização legislativa.

Logo após seguiram-se algumas leis ordinárias para o município. Em 1968 no período mais obscuro de nossa história recente, foi promulgada a lei nº 2.181, chamada de “Lei de Reforma Urbana”, visando apenas às áreas sob posse de terceiros e subordinadas às mais diversas relações jurídicas. Tinha como prerrogativa viabilizar o EPUCS, Plano Diretor da Cidade, elaborado por Mario Leal Ferreira em 1943, e posto em prática quase vinte e cinco anos depois. A administração do prefeito nomeado pelos militares, Antônio Carlos Magalhães, priorizou em seu governo a implementação do sistema viário fazendo face à necessidade criada pela expansão industrial e populacional que a cidade vivia.

¹⁹ A lei orgânica é o instrumento maior de um município, promulgada pela câmara municipal, atendendo os princípios estabelecidos na constituição federal e estadual. Nela estão contidos os mais diversos princípios que norteiam a vida da sociedade, numa soma comum de esforços visando o bem-estar social, o progresso e o desenvolvimento de sua população. (adaptado de www.camaraguaruja.sp.gov.br)

Além desta lei, surgiram outras complementares (n^{os} 2.252/70 e 2.346/71), que autorizavam a permuta de bens do município por outro, tanto do Estado quanto da União, bem como de terceiros. Nesse contexto, áreas públicas valorizadas poderiam ser permutadas por outras de menor expressão imobiliária, numa nítida desvantagem dos interesses públicos frente aos interesses privados.

A lei teve um papel fundamental na redefinição do espaço urbano de Salvador o que se reflete na acentuação das desigualdades patentes hoje. Ela autorizou o Executivo Municipal a alienar os bens dominiais – terrenos de propriedade da Prefeitura – em posse de terceiros pelo princípio da enfiteuse sob regime de aforamento, arrendamento ou sem vínculo contratual com o município.

Propunha assim, aos interessados – quem tinha a posse à época – a possibilidade de adquiri-lo no prazo de 90 (noventa) dias, passando a ter o domínio direto da terra, com preferência para seus ocupantes. O executivo – assim como aconteceu na esfera federal com o Estatuto da Terra para execução da Reforma Agrária, que visava à redução dos conflitos no campo, instituindo a função social da propriedade – instituiu o direito de desapropriação por interesse social para os terrenos enfitêuticos e suas benfeitorias caso não se concretizasse um acordo dentro do prazo estipulado.

O decreto n^o 3.684 de 1969 regulamentava a “lei de Reforma Urbana” dando um estatuto para alienação dos bens municipais. Vale verificar abaixo seus principais pontos:

- Para bens aforados o preço corresponderia após avaliação da Prefeitura a cerca de 25% (vinte e cinco por cento) de seu valor venal.²⁰
- Para o imóvel arrendado ou imóvel sem vínculo contratual o preço da alienação seria o mesmo do seu valor venal.
- Para o imóvel rural, aforado, arrendado ou simplesmente ocupado aplicar-se-iam os índices mínimos das tabelas oficiais.
- As benfeitorias seriam excluídas do cálculo, exceto se fosse propriedade do município.

²⁰ É o valor de venda de um bem (que leva em consideração a metragem, a localização, a destinação e o tipo de imóvel). Literalmente valor venal significa valor de venda. Preço que o bem pode alcançar no mercado. (Glossário Imobiliário, 2006)

- Exigia-se além de documentação necessária, quitação de tributos imobiliários e comprovantes de pagamentos de foros ou renda relativa do último ano de exercício.

Os interessados deveriam encaminhar petição no prazo de 90 (noventa) dias a partir da data de publicação desse decreto. Caso não ocorresse a apresentação nos 60 (sessenta dias) subseqüentes o Executivo poderia expropriar o domínio útil dos terrenos aforados, arrendados ou ocupados sem título para fins dispostos em lei.

Parece que a Prefeitura com a promulgação dessas leis dava-se conta da importância do fator terra e do tipo de dominação sobre as áreas de sua propriedade. A justificativa da reformulação legislativa que passaria a incidir sobre o solo era a de “melhor utilizar seu patrimônio”. Podemos lembrar uma passagem do texto enviado pelo Prefeito à Câmara Municipal em março de 1969.

Nesse sistema (anterior a 64), permanecia intocado, como tabu, o latifúndio improdutivo e anti-social, onde se acolhiam e recolhiam formas arcaicas e desumanas de dominação econômica. Os órgãos da Administração Pública, incluindo as empresas estatais e de economia mista, transformavam-se em feudos de caciques políticos ou de áulicos da situação dominante. (MAGALHÃES, 1969, p. 4)

A reforma urbana condizia com o momento de uma dita “revolução”. Era preciso mudar as bases para construir alicerces de um novo panorama político, onde o Poder estaria por assim dizer também alicerçado nas relações cruciais da sociedade como a questão fundiária urbana. Copiando o que ocorria na esfera federal o Prefeito completa:

[...] lembraria, por fim, que pouco antes de o Governo da República se munir de instrumentos legais para execução de uma Reforma Agrária, capaz de suprimir ou modificar os latifúndios improdutivos, esta administração propunha e conseguiu fazer aprovar a lei 2.181/68 que lhe vai permitir o início da Reforma Urbana, parcelando autênticos latifúndios que se constituíam dentro da cidade e em terrenos da própria Prefeitura. (MAGALHÃES, 1969 p.6)

E foram 11 (onze) dias antes da publicação do Ato Institucional nº 5 – que decretaria recesso ao Congresso Nacional - que o então prefeito, aliado dos generais golpistas, fez aprovar a “lei de Reforma Urbana”. Em outra mensagem enviada a

Câmara Municipal em 1971, também no aniversário de fundação da cidade, o seu sucessor Cleriston Andrade justificava a Reforma Urbana:

[...] para obtenção de uma expressiva fonte de receita, sem falar no seu sentido de justiça social, quando veio proporcionar a uma ponderável faixa de pessoas humildes a oportunidade de adquirir, por preço correspondente a 25% do respectivo valor venal e a prazo, a propriedade plena de lotes ou glebas do patrimônio municipal por elas ocupadas. (ANDRADE, 1971, p.15)

Como um dos motivos justificadores da lei estava os loteamentos clandestinos. Nesse período segundo um levantamento da Comissão de Terras Públicas uma parcela extensa estava loteada à revelia da legislação municipal, resultando em “prejuízo” ao Patrimônio Público. Isto porque a população que se instalou nessa área exigia obras de infra-estrutura, o que trazia para todo o imóvel uma valorização em razão deste investimento, fruto das pressões sociais.

Outro motivo, encontrado na justificativa, foi evitar a especulação em grandes glebas, onde os detentores do domínio útil se ausentavam e o Poder Público, executando obras de infra-estrutura, valorizava-os, sem que houvesse contrapartida. Como só tinha o domínio útil, o direto era da Prefeitura, não havia preocupação do foreiro em beneficiá-la, ficando assim improdutivas. O beneficiamento dos lotes vinha apenas das obras públicas que mais cedo ou mais tarde chegariam.

3.2.4 Entendendo o contexto da “reforma urbana”

É evidente que as mudanças ocorridas com a lei de Reforma Urbana eram uma das possíveis alternativas que faziam face às necessidades geradas pelo acelerado processo de expansão urbana que veio no mote da industrialização brasileira, e mais especificamente a de alguns centros da região Nordeste, entre eles Salvador. Evidenciou-se uma crescente pressão sobre a propriedade da terra para satisfazer a demanda por moradia ou a própria expansão do capital.

A instituição da enfiteuse no discurso dos representantes políticos da época se revelava como arcaica e de rentabilidade irrisória, já que era irrealizável. Num parecer emitido pela Procuradoria Geral do Município podemos perceber:

O aforamento de uma área situada em Itapuã medindo 14.263.000 m² rendia foro anual de Cr\$ 0,02 (dois centavos), outra localidade em Lauro de Freitas com 6.841.500 m² pagava uma pensão de Cr\$ 0,06 (seis centavos); no local denominado Boca do Rio, uma área de 2.930.220 m² recolhia foro anual de Cr\$ 0,01 (um centavo) (RIBEIRO; DEBEFFE, 1979, p.101).

É óbvio no discurso que outros interesses, além do questionamento se a enfiteuse é inviável, dirigiram a Administração Pública para alienar terras de sua propriedade.

Ribeiro e Debeffe (1979) alegam que o Mosteiro de São Bento era outro detentor, assim como a Prefeitura de Salvador, do domínio direto dos imóveis localizados principalmente no centro da cidade. E ainda assim permaneceram, com existência subsidiada, às expensas do foro que recebiam.

Observa-se aqui um processo de valorização intencional de certas glebas. Agora com a lei era possível comprar o domínio pleno da propriedade do imóvel. Áreas que viriam mais tarde se incorporar ao tecido urbano mediante implantação do sistema viário – através de informação privilegiada - já em execução, estariam por entrar no rol de investimentos mais rentáveis que se tem notícia: a especulação imobiliária. Essas terras foram alienadas por um preço muito inferior ao de mercado. As áreas onde se encontravam as maiores fatias de terra, mais afastadas do centro, viriam a receber infraestrutura urbana, acompanhando o processo de expansão da cidade e inserindo a terra em um processo de mercantilização jamais visto.

Esse processo só seria possível numa área não integrada ainda ao tecido urbano. Se fosse, por exemplo, no centro da cidade, onde pela densidade existem diversos detentores do domínio útil da terra, e onde solo já atingiu uma valorização imobiliária bastante acentuada, esta ação não caberia. Para garantir a especulação, o especulador precisaria comprar diversos lotes (que no centro já são pequenos) a um preço bastante elevado diminuindo as possibilidades de lucros maiores.

Verificando isso, que a enfiteuse nas áreas centrais desestimulava a especulação, o poder público abriu, junto com a expansão da malha viárias, outras perspectivas para o capital imobiliário, investindo em infra-estrutura e alienando áreas periféricas. Via-se que ao longo do tempo a enfiteuse tinha servido ao capital estimulando a implantação de áreas residenciais e econômicas no centro da cidade. Mas agora representava um entrave para a reprodução capitalista vigente nesse momento de nossa história.

Assim nesse momento foram implantadas as avenidas de vales e a Avenida Paralela valorizando áreas consolidadas a partir dessa nova estrutura conseguida à luz da Reforma Urbana. Esta prometia atacar o latifúndio improdutivo, eliminando a enfiteuse e expandindo a cidade para além dos seus limites tradicionais, ditando o ritmo e a forma do fenômeno.

Além das questões legais já abordadas vale lembrar que uma das leis subsequentes (nº 2.222/69) declarou como “invasões extintas” as denominadas “Bico de Ferro” – situada onde hoje se encontra o Jardim dos Namorados – e “Santo Antônio/Ondina” removendo suas populações para outra área. Como estavam localizadas na Orla Oceânica, e no intuito de adequar a “vocação turística” da cidade que já se encontrava no discurso oficial da então SUTURSA²¹, essa medida viabilizaria que nestas áreas surgissem hotéis de alto luxo.

O Poder Público dispõe de instrumentos jurídicos legítimos para intervir na propriedade privada em razão de utilidade pública e interesse social. Para implantar obra pública, por exemplo, emite-se um decreto expropriatório para áreas privadas, localizada nas áreas de interesse. Se estas obras ocorressem em terras públicas, a valorização reverteria ao seu patrimônio, dirigindo dessa forma a urbanização ao interesse social em detrimento do interesse privado. Porém não foi isso que ocorreu.

Um exemplo foi a implantação da Avenida Paralela, objeto desse estudo, e que, embora se tratasse de um investimento público envolvendo grande quantidade de recursos, não foram tomadas medidas para minimizar os investimentos necessários, começando sua construção sem o decreto expropriatório. Ao invés disso, a Prefeitura obteve autorização de seus proprietários para iniciar as obras, sabendo que isso repercutiria em vantagens para os próprios, a começar pela expressiva valorização dos bens (terrenos) atingidos pela via.

Se o município declarasse a área em questão – destinada à expansão viária – de utilidade pública, poderia efetuar as obras necessárias pagando as indenizações a preço de terras nuas, sem a valorização que a Avenida propiciaria. O que ocorreu foi que a Prefeitura pagou indenizações com a valorização promovida pelas obras públicas. Nesse período essas terras ainda não contavam com as benfeitorias efetuadas pelos posseiros,

²¹ Antiga Superintendência de Turismo de Salvador.

nem atuação direta do mercado imobiliário, permanecendo assim como “terra de engorda”.

A Reforma que tinha como pressupostos evitar a especulação imobiliária acabou por estimulá-la, já que grupos e pessoas que sabiam dos planos da Prefeitura – tinham informações privilegiadas – adquiriram as áreas onde seriam recebidos investimentos públicos a preço ínfimo para vê-las valorizadas no contexto atual.

Na sua maior parte, segundo dados da Secretaria de Planejamento e Tecnologia em 1979, os enfiteutas eram pessoas de alta renda. Os pequenos enfiteutas foram pressionados a vender suas terras grandes compradores.

A Reforma e a legislação imbuídas do discurso competente de servir ao patrimônio público e à função social da propriedade acabaram por beneficiar a iniciativa privada e fomentar a estruturação de um mercado imobiliário nos moldes que temos atualmente. Com o domínio direto do solo, os lucros são sobremaneira maiores e se reproduzem de diversas formas, garantindo a cidade o status de lócus da produção capitalista. Antes no regime enfiteutico, detendo apenas o domínio útil, viam-se desestimulados a investir. A enfiteuse feria a reprodução ampla do capital.

Ela serviu aos interesses dos grandes proprietários que detinham grandes recursos. Os grupos beneficiados pela Reforma foram dois: o grande proprietário capitalista e o informado da política imobiliária do município, como mostram o quadro 1.3.

A brecha na legislação permitiu tal situação; enquanto as terras da União não podem ser vendidas, a lei não rege o mesmo para as esferas do Estado e Município.

3.2.5 Um pensamento sobre a “Lei de Reforma Urbana”

O discurso oficial para a lei de Reforma Urbana era criar dividendos para financiar o programa de implantação de avenidas de vale, viadutos e habitação para servidores do município. Venderam-se as terras a um preço muito inferior ao de mercado. Um total de 25.411.112 m² (vinte e cinco milhões, quatrocentos e onze mil e

cento e doze metros quadrados), correspondente a 7,8% da superfície do município, foram vendidas. Mais que 90% (noventa por cento) dessas eram glebas superiores a 999 m² (novecentos e noventa e nove metros quadrados). Essas glebas superiores a 999 m², 5 (cinco) representavam apenas mais que 63% (sessenta e três por cento) da área total alienada; quase todas em áreas de futura expansão, perto de infra-estrutura viária e alvo de investimentos do Poder Público. Também como um dos motivos justificadores da ação, encontrava-se o caos nas relações da Prefeitura com os foreiros. Mesmo antes da Reforma, os foreiros vendiam glebas de terra a preço de mercado e à revelia do município.

A especulação tem suas regras “enraizadas” nas relações de trocas da economia de mercado: troca-se pela maior contrapartida. O arranjo do mercado em um dado momento é que determina em quais condições a troca deve se realizar com o máximo de lucro. Se antes se especulava a terra com a venda do domínio útil, agora o direito a propriedade permite especular o máximo com a propriedade plena.

Enquanto ocorre o desenvolvimento econômico, em que as forças produtivas se elevam em patamares maiores, o valor da terra sobe também. O trabalho incorporado a ela representa valor acumulado e melhoria em seus rendimentos. Há de se observar que a utilização da terra e as perspectivas do que pode se fazer dela elevam consideravelmente seu valor.

Na cidade o solo urbano não é suporte de produção agrícola, mas de produção de benfeitorias – casas, infra-estruturas – que rendem mais lucros pela sobreposição de valor. Isso torna a renda fundiária urbana um dos mais vantajosos investimentos. E os interesses de um pequeno grupo dirigiram a mudança legislativa, que, ao contrário do contido no discurso, ampliavam ainda mais a segregação urbana e encaminhava a cidade para uma verdadeira crise vivida nos dias atuais.

3.2.6 A atual situação fundiária do entorno da Avenida Paralela

Ainda hoje é possível observar grandes extensões de terras sob o domínio de poucos proprietários, servindo dessa forma principalmente à especulação imobiliária. A

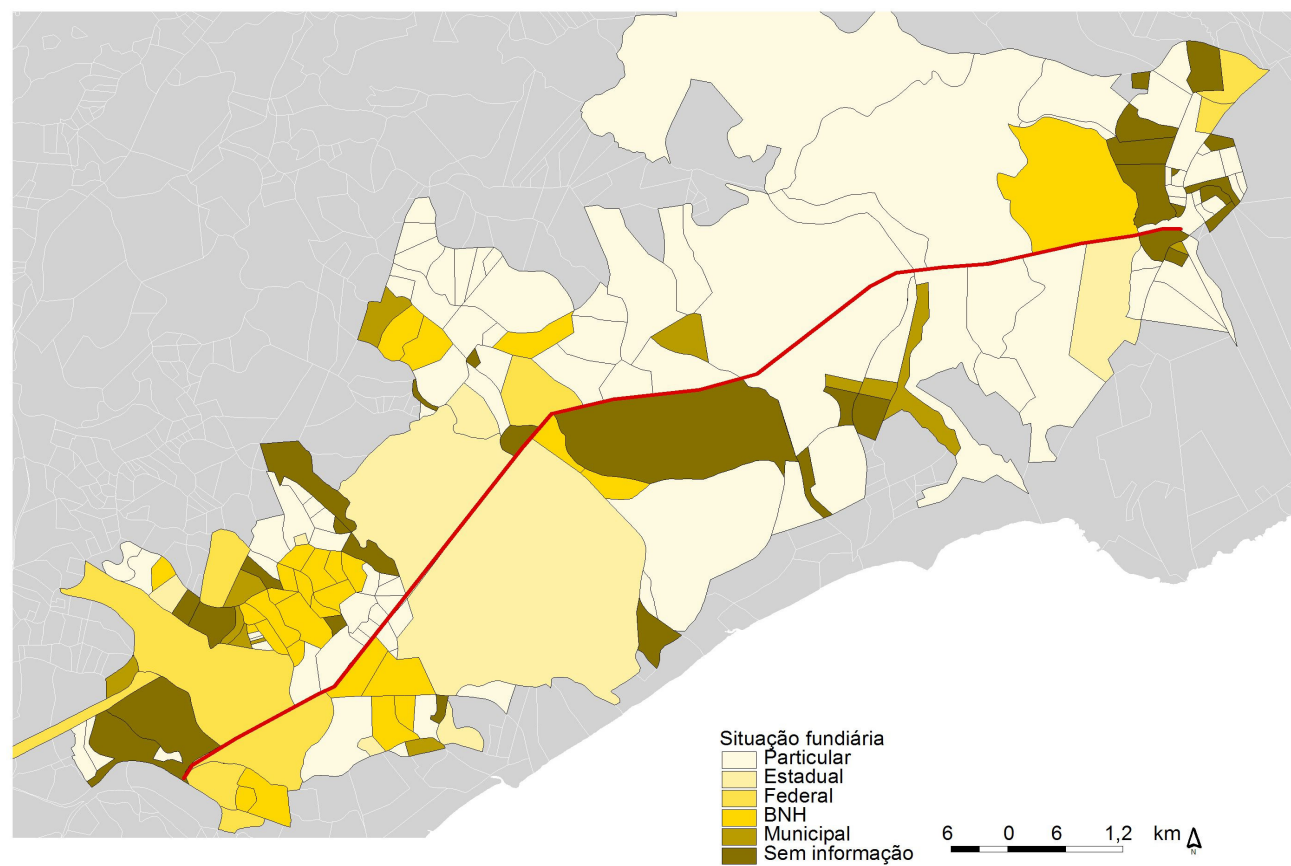
estrutura fundiária mudou consideravelmente em comparação com o período anterior a “Lei de Reforma Urbana”. Os dados trabalhados aqui se referem às informações obtidas até o ano de 2003. No caso específico da Avenida Paralela a situação está espacializada em cartograma (figura 2.4).

O primeiro trecho da Avenida abriga a maior parte dos terrenos federais e estaduais, destacando-se aí a área do Parque Metropolitano de Pituaçu, pertencente ao estado, e as áreas federais, pertencentes ao Ministério do Exército (19º BC) e BNH, referentes aos primeiros conjuntos habitacionais financiados pelo Estado na área, incentivando assim seu povoamento.

No segundo e terceiro trechos da Avenida predominam os terrenos particulares e com maior dimensão também. A concentração de terra continua a ser uma marca da estrutura fundiária do solo de Salvador, e principalmente da área abordada. Os terrenos com mais de 100 mil metros quadrados, sejam particulares, do Estado, do município ou da União compreendem mais de 92% da área do entorno da Avenida.

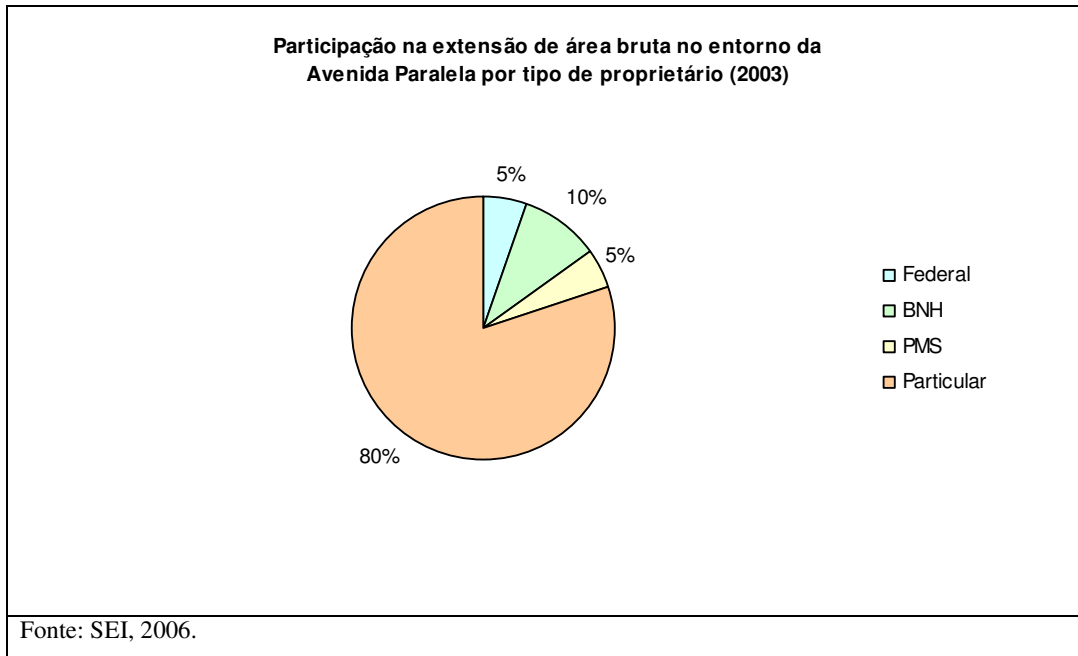
Entre os terrenos com área superior a 100 mil metros quadrados, 45% pertencem a particulares. Essa divisão está representada graficamente (figura 2.5).

Figura 2.4 – Situação Fundiária na Área da Avenida Paralela (2003)



Fonte: CONDER, 2003. Elaboração: VIEIRA JUNIOR, I. R. 2006.

Figura 2.5



O cartograma - figura 2.7 - com seu quadro complementar dão um panorama da situação fundiária da área em questão.

A figura 2.7 e o quadro 1.3, dispostos no final deste capítulo, trazem dados importantes acerca da situação fundiária da área do entorno da Avenida com relação à categoria do terreno (se é foro, domínio pleno, etc.), a sua extensão (em metros quadrados) e nomeia grande parte dos proprietários, no ano de 2003.

A figura mostra as dimensões do terreno no entorno da área e correlacionada ao quadro traz outras informações: 56% dos terrenos trazem a informação quanto à categoria, enquanto 80% pertencem a particulares (figura 2.5). Essa particularidade mostra o quanto a lei de Reforma Urbana afetou a situação fundiária da área.

As dimensões dos terrenos também chamam a atenção e mostra que quase metade dessa área está concentrada nas mãos de poucos proprietários, ou seja, o propósito de extinguir o “latifúndio urbano” não foi cumprido.

3.3 O PANORAMA POLÍTICO NACIONAL E LOCAL

O capitalismo no Brasil atraiu para a região Sudeste os capitais acumulados das diferentes regiões brasileiras. São Paulo liderou essa receptação, e o descompasso gerou um aumento nas desigualdades regionais. Uma intervenção estatal no planejamento com programas desenvolvimentistas, foi importante, principalmente, para consolidar as desigualdades que serviam também à estrutura política do país representada por oligarquias.

A retração e o declínio econômico verificados no Nordeste, por exemplo, são frutos dessa estrutura. As camadas sociais segregadas no bojo do desenvolvimento fizeram o governo reformular a política para região, diminuindo em parte o assistencialismo e realizando uma política que fomentasse um programa de desenvolvimento.

A criação da SUDENE – Superintendência do Desenvolvimento do Nordeste – é fruto dessa mudança. A Superintendência teve o papel de subsidiar o desenvolvimento junto à iniciativa privada com incentivos fiscais e financiamentos. A melhoria da infraestrutura viária veio por fim melhorar a integração do país.

Na região de Salvador vale ressaltar o desenvolvimento industrial após a implantação da Petrobras, com a implantação do Centro Industrial de Aratu e o Pólo Petroquímico de Camaçari, o que determinou uma mudança na estrutura produtiva e econômica da região.

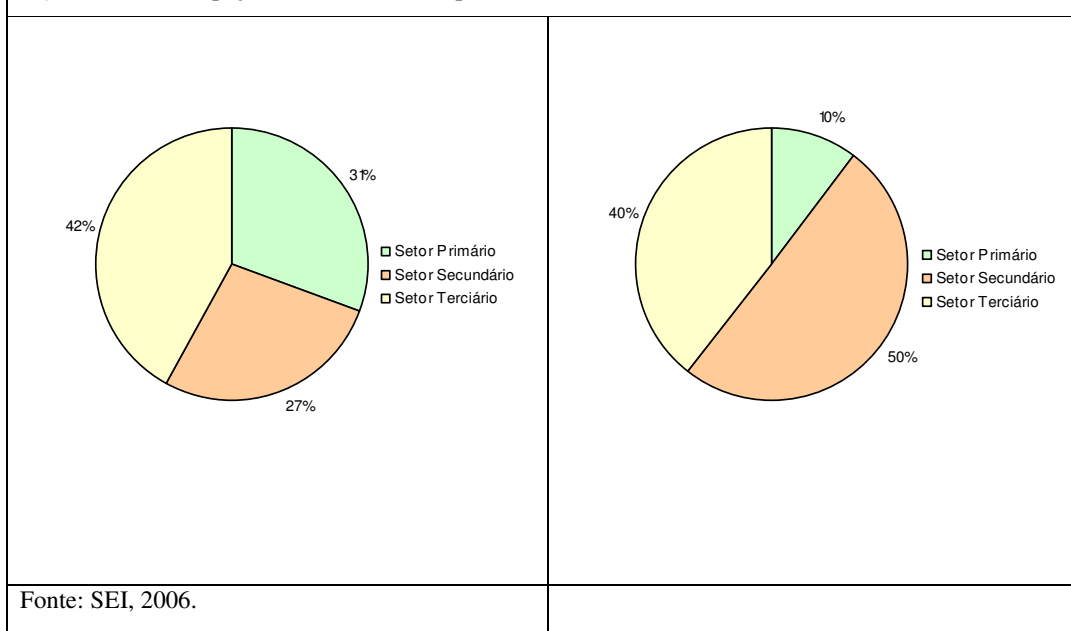
Segundo Hobsbawn (2002, p. 421) o Brasil passava por um período de grande instabilidade política depois da tomada do poder pelas Forças Armadas em 1964 derrubando do poder o presidente João Goulart, considerado herdeiro político do líder populista Getúlio Vargas. Um governo que encaminhava o país para a consolidação da democratização e pretendia realizar a reforma agrária, além de cultivar o “ceticismo” pela política externa dos Estados Unidos.

Tomando o poder e na tentativa de promover a integração nacional, o governo dos generais retirou empréstimos internacionais e investiu em grandes obras de infraestrutura e energia, o que motivou durante certo tempo a industrialização de base do país, e possibilitou altas taxas de crescimento anual em um período econômico que mais tarde seria chamado de “Milagre Brasileiro”.

A Bahia nessa época passa de uma economia basicamente agrícola e do setor de serviços em inícios da década de 1970 para uma economia de grande peso industrial no cenário nacional (figura 2.6). Os governadores e prefeitos nomeados pelos militares, entre eles Antônio Carlos Magalhães, promoveram no estado em menor escala o que se realizava no país. Foi assim que Salvador passou não só por uma ampla reforma legislativa que mudou a forma de acesso ao solo urbano, sendo que o próprio Poder Municipal se desfez de considerável patrimônio a preço ínfimo, bem como uma reforma que culminou na infra-estruturação da própria cidade, com abertura de vias de acesso e industrialização, consolidando assim seu processo de metropolização.

As mudanças na composição setorial do PIB Baiano ocorreram ainda na década de 1970. Salvador e seu entorno recebem uma especialização produtiva que faz com que a cidade se firme como um pólo de produção de bens intermediários e de derivados de petroquímica.

Figura 2.6 : Participação do PIB do estado por setor econômico nos anos de 1975 e 2005.



3.3.1 Os expropriados do “direito à cidade”

É difícil imaginar que em uma época em que a população da cidade ocupava apenas 1/3 de seu território, uma parcela expressiva de seus habitantes ocupe o mar para morar. Enquanto grande parcela do município permanecia ociosa e sem infra-estrutura e mesmo depois de ganhar infra-estrutura, desabitada, Alagados, área de ocupação popular na península Itapagipana, continuava a expandir-se. Iniciada em fins da década de 1940, em 1973 já contava com 78.000 habitantes em mais de 15.000 domicílios¹⁷.

A inserção da cidade no cenário nacional trouxe também o aumento da desigualdade e segregação social. A população atraída pela propaganda da industrialização seguia para os grandes centros em busca de melhores oportunidades. Sem qualquer tipo de recurso tinha que habitar o espaço possível.

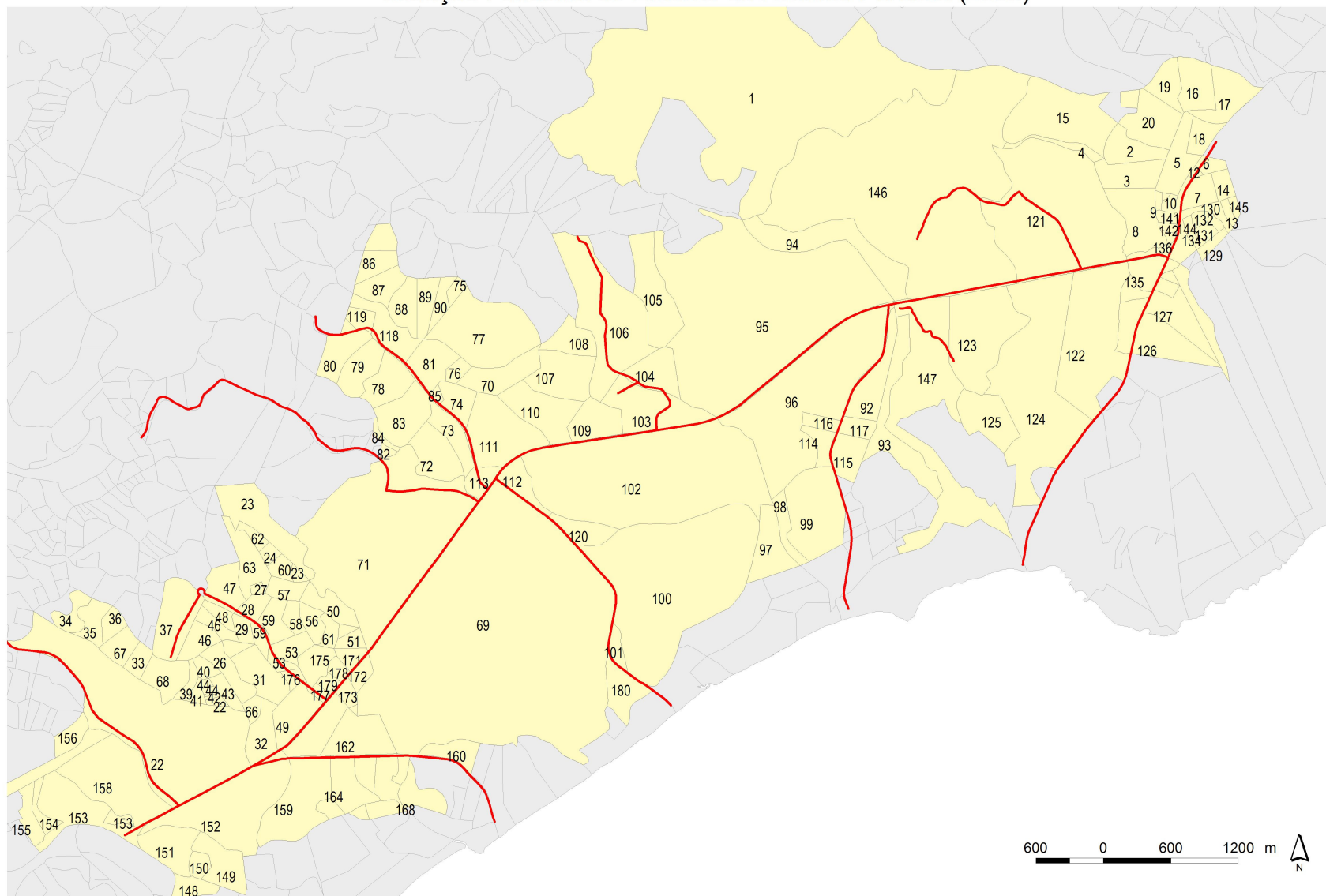
Na análise das fotografias aéreas da CONDER (1974), utilizada como método de observação do espaço da cidade, neste caso a área do entorno da Avenida Paralela, observa-se também o conflito que se delineava já há algum tempo, mas que naquele instante se acentuava e evidenciava uma “fratura” difícil de transpor, fruto de uma política desenvolvimentista, mas sem justiça social. E pior: inserindo a terra num mercado capitalista agressivo e que gerava para os grupos sociais que estavam ao largo de qualquer benefício possível com as transformações que ocorriam no espaço urbano, a encontrar em seu próprio cotidiano a forma de superar e garantir ainda assim a produção de uma cidade em que pudessem reproduzir a vida.

O mar em Salvador por esses tempos simbolizou o direito de uma parcela da sociedade urbana à cidade, forjado nos seus próprios limites geográficos. Transpor a linha de costa e construir sua casa para poder habitar, demonstra as muitas formas de resistências construídas nos alicerces de um espaço desigual e segregado.

¹⁷ SANTOS, J. *Políticas públicas e ações populares: o caso de Alagados, Salvador/BA*. Estudos Geográficos, Rio Claro, 3 (1): 93-110. jan - jun 2005.

Figura 2.8

Situação Fundiária do Entorno da Avenida Paralela (2003)



Fonte: CONDER, 2003. Elaboração: VIEIRA JUNIOR, I. R., 2006.

*lista com informações detalhadas a seguir.

Quadro 1.3 – Informações sobre a estrutura fundiária da Avenida Paralela (2003)

Número	ZI	Documento	Proprietário	Ocupação	Bruta m²	Fundiária	Categoria
1	69	sem informação	Manoel Pinto dos Reis Filho	gleba	3296000	municipal	foreiro
2	61	sem informação	sem informação	outras	172125	municipal	ocupado
3	61	sem informação	sem informação	outras	198250	municipal	ocupado
4	61	de corretoras ou locais	diversos	gleba	57750	municipal	sem informação
5	61	de corretoras ou locais	Pedro cachoeira	gleba	134225	municipal	foreiro
6	61	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	42075	municipal	sem informação
7	61	de corretoras ou locais	Osvaldo Batista	gleba/outras	121275	municipal	ocupado
8	61	sem informação	sem informação	Lot/outras	266500	municipal	ocupado
9	61	de corretoras ou locais	Chácara Nossa Senhora de Fátima	gleba	12350	municipal	sem informação
10	61	de corretoras ou locais	Sítio Rancho Feliz	gleba	16470	municipal	sem informação
11	61	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	6500	municipal	sem informação
12	61	sem informação	VIBEMSA	outras	10925	municipal	sem informação
13	61	de corretoras ou locais	Miguel Calmon Vilas Boas	gleba	19475	municipal	sem informação
14	61	de corretoras ou locais	Gildo Caldas	gleba	55800	municipal	sem informação
15	61	documento de cartório	José Lessa Ribeiro	gleba	613500	municipal	sem informação
16	61	de corretoras ou locais	sem informação	loteamento	185295	municipal	sem informação
17	61	sem informação	Base Aérea	outras	239000	federal	sem informação
18	61	sem informação	Base Aérea	outras	51066	federal	sem informação
19	61	de corretoras ou locais	Cleriston Andrade	gleba	145550	municipal	sem informação
20	61	de corretoras ou locais	Dermeval Santiago	gleba	287721	municipal	sem informação
21	61	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	32375	municipal	sem informação
22	36	sem informação	Ministério do Exército	outras	1817000	federal	domínio pleno
23	53	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	272000	municipal	foreiro
24	44	de corretoras ou locais	Walter Gordilho	gleba	30492	municipal	foreiro
25	36	sem informação	Antônio F. Guimarães-INCORP.Proj.Remanesc. Doron	outras	38687	BNH	em informação
26	36	sem informação	URBIS - Conj. Saboeiro	outras	146939	BNH	sem informação
27	44	sem informação	COELBA	outras	15961	estadual	domínio pleno
28	44	sem informação	Conj. Hab. Cabula VI - URBIS	outras	451313	BNH	sem informação
29	36	sem informação	Central de Abastecimento	outras	52272	BNH	sem informação

30	36	sem informação	Conjunto Doron	outras	30671	BNH	sem informação
31	36	sem informação	Conjunto Doron	outras	177302	BNH	sem informação
32	36	de corretoras ou locais	ICOPEX	gleba	29700	particular	domínio pleno
33	36	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	68800	particular	domínio pleno
34	36	de corretoras ou locais	Conjunto Residencial	outras	51280	particular	domínio pleno
35	36	documento de cartorio	ICOPEX	gleba	8809	particular	domínio pleno
36	36	de corretoras ou locais	Conj. Hab. COHACA - INOCOOP	outras	88000	BNH	sem informação
37	36	sem informação	Governo do Estado - Hospital do Estado	outras	252750	federal	domínio pleno
38	36	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	91800	particular	ocupado
39	36	de corretoras ou locais	Antônio Teixeira Freitas	loteamento	35425	particular	domínio pleno
40	36	sem informação	Campus Experimental Narandiba	outras	54500	BNH	sem informação
41	36	sem informação	DEVAI-Máquinas	outras	30000	particular	domínio pleno
42	36	de corretoras ou locais	Josué de Oliveira	gleba	6475	particular	domínio pleno
43	36	de corretoras ou locais	URBIS - Narandiba	estoque	40200	BNH	sem informação
44	36	sem informação	Campus - escola	outras	6000	BNH	sem informação
45	36	de corretoras ou locais	Antônio Doreto	gleba	9350	particular	domínio pleno
46	36	sem informação	sem informação	outras	48600	particular	ocupado
47	44	de corretoras ou locais	Ruth Webering	gleba	230400	municipal	foreiro
48	36	de corretoras ou locais	Ruth Webering	gleba	36500	municipal	domínio pleno
49	36	documento de cartório	Goes Cohabita	Lot/outras	187200	particular	domínio pleno
50	44	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	100000	s/informação	sem informação
51	44	de corretoras ou locais	Arnébio Meireles	gleba	48125	municipal	domínio pleno
52	44	de corretoras ou locais	Antônio Bispo dos Santos	gleba	17000	municipal	domínio pleno
53	44	sem informação	Conj. Residencial Cabula VI	outras	444233	BNH	sem informação
54	36	sem informação	Margarida Grimaldi	outras	8200	BNH	sem informação
55	44	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	62613	municipal	foreiro
56	44	sem informação	Conj. Residencial Cabula VI	outras	444233	BNH	sem informação
57	44	de corretoras ou locais	José Camilo dos Santos	gleba	74573	municipal	sem informação
58	44	sem informação	Conj. Residencial Cabula VI	outras	444233	BNH	sem informação
59	44	sem informação	Conj. Residencial Cabula VI	outras	444233	BNH	sem informação
60	44	de corretoras ou locais	Walter Gordilho	gleba	84000	municipal	foreiro
61	44	de corretoras ou locais	Paulina Vieira	gleba	54925	municipal	domínio pleno

62	44	de corretoras ou locais	Joyina dos Santos Casaes	gleba	66300	municipal	foreiro
63	44	de corretoras ou locais	Oswaldo Alves Silveira	gleba/outras	187064	municipal	ocupado
64	36	de corretoras ou locais	Dalva de Tal	gleba	4500	particular	domínio pleno
65	36	de corretoras ou locais	Áurea Bispo	gleba	19000	particular	domínio pleno
66	36	de corretoras ou locais	URBIS -Narandiba	estoque	50352	BNH	sem informação
67	36	sem informação	Centro Integrado de Educação	outras	106875	estadual	sem informação
68	36	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	169250	particular	domínio pleno
69	37	sem informação	Parque de Pituaçu	outras	4205375	estadual	domínio pleno
70	54	documento de cartório	Conj. hab. COHAMONT III, IV E V - INOCOOP	outras	217200	BNH	sem informação
71	45	sem informação	Centro Administrativo da Bahia	outras	2086400	estadual	domínio pleno
72	54	sem informação	Governo do Estado - DAG	outras	139560	estadual	domínio pleno
73	54	de corretoras ou locais	Zeferino Barbosa	gleba	83400	municipal	sem informação
74	54	de corretoras ou locais	Manoel A. dos Santos	gleba	110000	municipal	foreiro
75	54	de corretoras ou locais	Ulrico Zucher	gleba	35771	municipal	foreiro
76	54	de corretoras ou locais	João Ribeiro da Cruz	outras	43633	municipal	rendeiro
77	54	de corretoras ou locais	Geminiano Hanequim Dantas	gleba	482360	municipal	sem informação
78	54	documento de cartório	Conj. hab.CO HABRO II E III - INOCOOP	lot/outras	53570	BNH	sem informação
79	54	documento de cartório	Conj. hab. COHEX VI E VII-INOCOOP	lot/outras	79241	BNH	sem informação
80	54	sem informação	PMS-Mata dos Oitis	outras	161800	municipal	domínio pleno
81	54	de corretoras ou locais	Geminiano H. Dantas	gleba	185900	municipal	foreiro
82	53	de corretoras ou locais	Leocádio Grilo	gleba	16546	municipal	foreiro
83	54	de corretoras ou locais	CEPEL	loteamento	147189	particular	domínio pleno
84	53	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	30900	municipal	ocupado
85	54	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	17400	municipal	foreiro
86	54	de corretoras ou locais	Antônio Neto	gleba	121364	municipal	foreiro
87	54	de corretoras ou locais	Oto Gusmão	gleba	152400	municipal	foreiro
89	54	de corretoras ou locais	Mário Marques	gleba	277230	municipal	rendeiro
90	54	de corretoras ou locais	Mário Marques	gleba	277230	municipal	rendeiro
91	54	de corretoras ou locais	Ulrico Zucher	gleba	77228	municipal	rendeiro
92	54	de corretoras ou locais	Francisco Andrade	gleba	148414	municipal	foreiro
93	55	documento de cartório	PMS/João Fernandes da Cunha	gleba	2058800	municipal	foreiro
94	55	de corretoras ou locais	PMS	gleba	265000	municipal	domínio pleno

95	61	documento de cartório	PMS/João Fernandes da Cunha	gleba	2058800	municipal	foreiro
96	54	documento de cartório	PMS/João Fernandes da Cunha	gleba	2058800	municipal	foreiro
97	46	documento de cartório	PMS/João Fernandes da Cunha	gleba	2058800	municipal	foreiro
98	46	de corretoras ou locais	Sciedade Hípica da Bahia	gleba	142228	municipal	foreiro
99	46	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	106000	municipal	sem informação
100	46	de corretoras ou locais	PROBASA	loteamento	469960	s/ informação	sem informação
101	46	de corretoras ou locais	Urbaniza	loteamento	1847790	particular	domínio pleno
102	46	de corretoras ou locais	Joana Capistrano	gleba	86190	municipal	foreiro
103	46	de corretoras ou locais	Fazenda Beribeira	gleba	935000	s/ informação	sem informação
104	54	documento de cartório	Fredy e outros	gleba	317000	municipal	foreiro
105	54	documento de cartório	P.M.S. - RENURB	gleba	324362	municipal	domínio pleno
106	54	de cartório/corretoras locais	Edmundo P. de Souza Costa	loteamento	354950	municipal	foreiro
106	54	documento de cartório	Jorge Aguiar	desmemb	918000	municipal	foreiro
108	54	de corretoras ou locais	Jacinto Gomes	gleba	263805	municipal	rendeiro
109	54	de corretoras ou locais	Fernando Marques	gleba	152814	municipal	rendeiro
110	54	documento de cartório	Caraíba Metais	outras	53235	particular	domínio pleno
111	54	documento de cartório	Caraíba Metais	outras	53235	particular	domínio pleno
112	54	documento de cartório	CHESF	outras	34236	federal	domínio pleno
113	46	documento de cartório	Conj. hab. COHASEBA - INOCOOP	outras	43602	BNH	sem informação
114	54	sem informação	sem informação	s/ inform	0	s/ informação	sem informação
115	46	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	87000	s/informação	sem informação
116	55	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	153000	municipal	sem informação
117	46	de corretoras ou locais	PMS-Fazenda Cruz	gleba	55420	municipal	foreiro
118	55	sem informação	PMS	outras	80000	municipal	outras
119	54	sem informação	Hospital Monte Tabor	outras	200000	particular	domínio pleno
120	54	de corretoras ou locais	Clodoaldo Duarte	gleba	61434	municipal	foreiro
121	46	documento de cartório	Conj. hab COHACONTABIL - INOCOOP	outras	46261	BNH	sem informação
122	61	sem informação	Conj. Res. Mussurunga I	outras	2556001	BNH	sem informação
123	55	sem informação	Governo do Estado	outras	773000	estadual	domínio pleno
124	55	de corretoras ou locais	Thomás de Aquino Pereira	gleba	873010	particular	domínio pleno
125	55	de corretoras ou locais	Edmundo Visco	gleba	1339000	municipal	foreiro
126	55	de corretoras ou locais	Promov Construtora	loteamento	229950	municipal	foreiro

127	55	de corretoras ou locais	Sítio Catu	gleba	242250	municipal	foreiro
128	55	de corretoras ou locais	Agenor Pita Lima	gleba	199225	municipal	foreiro
129	55	de corretoras ou locais	Dilson Jatahy da Fonseca	loteamento	725000	municipal	foreiro
130	61	de corretoras ou locais	sem informação	loteamento	830000	municipal	sem informação
131	61	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	46000	municipal	sem informação
132	61	de corretoras ou locais	Jorge Watt	gleba	44000	municipal	sem informação
133	61	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	46000	municipal	sem informação
134	61	de corretoras ou locais	Jorge Watt	gleba	14000	municipal	sem informação
135	55	sem informação	Posto Tokaia	outras	67000	s/informação	sem informação
136	61	de corretoras ou locais	sem informação	loteamento	59000	municipal	foreiro
137	55	sem informação	Espelio Pedro Cachoeira	gleba	117000	municipal	foreiro
138	55	de corretoras ou locais	Edmundo Visco	gleba	160000	municipal	foreiro
139	55	sem informação	Motel	outras	34500	s/informação	sem informação
140	55	de corretoras ou locais	PMS	gleba	16400	municipal	ocupado
141	61	de corretoras ou locais	Abílio	gleba	13300	municipal	sem informação
142	61	de corretoras ou locais	Hugo	gleba	12545	municipal	sem informação
143	61	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	15410	municipal	sem informação
144	61	de corretoras ou locais	Arnaldo Alenxandrino	gleba	15300	municipal	sem informação
145	61	de corretoras ou locais	Viúva Saturnino Otório	gleba	14350	municipal	sem informação
146	61	de corretoras ou locais	Eduardo Visco	gleba	851000	municipal	foreiro
147	55	de corretoras ou locais	Edmundo Visco	gleba	1058000	municipal	foreiro
148	22	sem informação	INAMPS(INPS)	gleba	121212	federal	domínio pleno
149	22	documento de cartório	CJ.hab.CHEEBB-INOCOOP	outras	180021	BNH	sem informação
150	22	documento de cartório	CJ.hab.COHEX I-INOCOOP	outras	45200	BNH	sem informação
151	22	sem informação	INAMPS (INPS)	gleba	153000	federal	domínio pleno
152	31	sem informação	Ministério do Exército	outras	1817000	federal	domínio pleno
153	30	de corretoras ou locais	Rafael Cincor	gleba	27750	particular	domínio pleno
154	30	de corretoras ou locais	Espélio Manoel Leite	gleba	54075	particular	domínio pleno
155	30	documento de cartório	Espélio Artur Lago	gleba	93775	particular	domínio pleno
156	29	sem informação	Espélio Raul Palmeiras	outras	63000	particular	ocupado
157	30	sem informação	CHESF	outras	374000	federal	outras
158		sem informação	sem informação	sem inform	0	s/ informação	sem informação

159	31	de corretoras ou locais	Goes Cohabita	loteamento	346000	particular	domínio pleno
160	37	de corretoras ou locais	Rex Schindler	loteamento	339000	municipal	foreiro
161	37	documento de cartório	Conj. hab COHARIPE - INOCOOP	outras	68605	BNH	sem informação
162	37	de corretoras ou locais	Conj. hab. COHABUI - INOCOOP	outras	38367	BNH	sem informação
163	31	sem informação	PMS	outras	16000	municipal	sem informação
164	31	documento de cartório	Conjunto Habitacional -URBIS	outras	260611	BNH	sem informação
165	31	de corretoras ou locais	Governo do Estado	gleba	67200	BNH	sem informação
166	31	sem informação	EMBASA	outras	47000	estadual	domínio pleno
167	31	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	30000	municipal	sem informação
168	31	sem informação	EMBASA	outras	136000	estadual	domínio pleno
169	31	de corretoras ou locais	Moacir Aguiar	gleba	109500	municipal	foreiro
170	31	sem informação	PMS	outras	51134	municipal	ocupado
171	44	de corretoras ou locais	Vivaldo Freitas	gleba	77625	municipal	foreiro
172	37	de corretoras ou locais	Geraldo Souza	gleba	210000	municipal	foreiro
173	37	de corretoras ou locais	RODOTEC	gleba	15000	municipal	foreiro
174	37	de corretoras ou locais	Família Boa Morte	gleba	6000	municipal	sem informação
175	44	de corretoras ou locais	Malaquias Viana	gleba	120000	municipal	domínio pleno
176	36	de corretoras ou locais	sem informação	gleba	8500	particular	sem informação
177	44	de corretoras ou locais	Florêncio Boa Morte	gleba	18275	municipal	foreiro
178	44	de corretoras ou locais	Rosentino Alves Boa Morte	gleba	21958	municipal	foreiro
179	44	de corretoras ou locais	Dionizio Boa Morte	gleba	21958	municipal	foreiro
180	37	de corretoras ou locais	sem informação	desmemb	183000	municipal	foreiro

4. AVENIDA PARALELA: O CIRCUITO DA VALORIZAÇÃO IMOBILIÁRIA

A Avenida Luiz Viana Filho, mais conhecida como Paralela (assim chamada por conta de seu traçado paralelo a orla marítima), tem quatorze quilômetros de extensão. Surgiu no período em que se realizava a chamada “Reforma Urbana”, referenciada no capítulo anterior, em fins da década de 1960¹⁸. As obras foram iniciadas em novembro de 1969, a primeira pista concluída em 1971, e a segunda, em 1974. No discurso oficial a sua idealização devia-se à necessidade de criação de uma via direta para o interior do território do município, um vetor que direcionasse a expansão das ocupações para as terras ainda não ocupadas da cidade. Assim, a partir de sua construção, a avenida abriu a possibilidade de expansão para uma extensa área. Antes disso quase a totalidade da população se concentrava em uma área equivalente a 30% dos 309Km² de sua superfície:

Salvador conhece a intensificação dos processos de ocupação urbana das últimas áreas livres do território municipal e a densificação da ocupação de outras áreas, especialmente com a verticalização, isso provoca a forte tendência a uma contínua e rápida reestruturação hierárquico-funcional de áreas da cidade, com repercussão na circulação, gerando crises e conflitos sócio-espaciais e ambientais, acentuados pelos frágeis processos de planejamento e gestão do município. Como consequência, a centralidade torna-se mais difusa (SILVA; SILVA, 2003, p.111)

A Avenida (figura 3.1 e 3.2) é parte de um projeto maior que integrava a necessidade de ampliação da malha viária da cidade. O sistema viário da cidade era muito restrito e arcaico. Por sua vez a população da cidade aumentava, bem como a frota de automóveis: nesse período havia pouco mais de um milhão de habitantes (IBGE, 1970) e uma frota de cinquenta mil veículos.

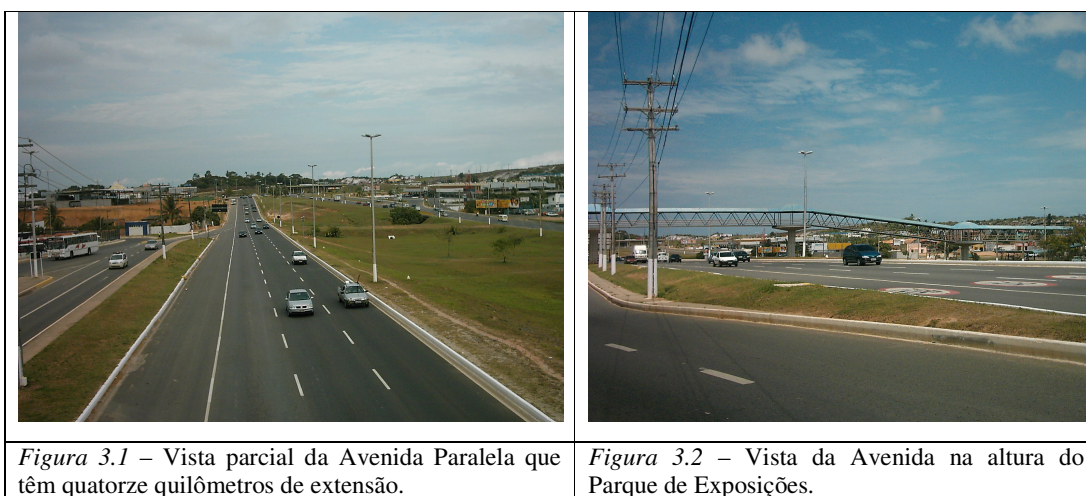
O jornal Correio da Bahia¹⁹ de 20 de novembro de 1998 destaca a Avenida com uma manchete e reportagem de uma página: “Avenida Paralela é uma das maiores do país com 13,5 km.” Logo abaixo se lê “Via foi construída para desafogar trânsito na orla e direcionar crescimento da cidade”. Ao longo do artigo observa-se o seguinte discurso:

¹⁸ Gestão do então prefeito Antônio Carlos Magalhães.

¹⁹ A rede de comunicação do qual o referido jornal faz parte é de propriedade da família Magalhães.

A construção de avenidas, túneis e viadutos para liberar o tráfego das vias tradicionais e evitar que a cidade sufocada pelo seu próprio crescimento, constituiu-se num dos pilares da política administrativa de Antônio Carlos Magalhães em sua gestão à frente da administração municipal, demonstrando sua visão de futuro. Na ocasião sua equipe de técnicos empenhou-se em atualizar e executar o plano urbanístico elaborado nos anos 40, sob a orientação do professor Mario Leal Ferreira. (Correio da Bahia, Caderno Aqui Salvador, p.2)

O artigo refere-se ao EPUCS²⁰ realizado pelo engenheiro Mario Leal Ferreira e executado a partir da densificação da industrialização da cidade quase trinta anos depois. A Avenida surge num contexto de profundas transformações na estrutura física da cidade, bem como legislativa.



Quando foi construída, a cidade vivia no período da gestão de Luiz Viana Filho, e seu nome foi dado em homenagem ao então governador do Estado. Mas, como em seu projeto original, continua a ser chamada até hoje por Paralela. Seu projeto inicial previa a princípio três faixas de velocidades diferentes, baixa, média e alta. As pistas originalmente tinham 10,5 metros de largura e um canteiro que varia entre 30 (trinta) e 100 (cem) metros, reservado à futura expansão do eixo.

Sua concepção paisagística e urbanística – inclusive em projeto elaborado pelo paisagista Burle Marx, fez com que despontasse como “cartão-postal” da cidade. Tudo isso por conta da paisagem da área que contou com expressivas reservas de Mata

²⁰ “Escritório do Planejamento Urbanístico da Cidade do Salvador, cujo trabalho ficou conhecido como Plano Mário Leal Ferreira, em alusão a seu coordenador” PENTEADO FILHO, P. A. Planejamento Urbano em Salvador. *Veracidade*, v. 1, n. 2, p. 5-11, out./dez. 1991.

Atlântica secundária – dentro de um núcleo urbano - e rica fauna e flora (figura 3.3), além de estar na maior bacia hídrica do município, a do rio Jaguaribe, o que tornou a área especialmente diferente pela existência de inúmeras lagoas.

Na época de sua concepção servia de acesso ao aeroporto e ao Centro Administrativo do Estado da Bahia. O CAB (figura 3.4), em particular, é considerado uma importante obra de engenharia. Foi projetado para reunir as repartições públicas então fracionadas pela cidade em prédios precários e que se deterioravam junto com o centro antigo. A possibilidade de reunir a sede administrativa em um só local, a exemplo de Brasília, foi aproveitada pela nova infra-estrutura que a cidade ganhava. Assim também, o CAB tornou-se um elemento que garantiu também a valorização e o povoamento da área. Com o passar dos anos, novos empreendimentos ampliaram esse interesse. Nessa época vale ressaltar que o percurso entre o centro e o aeroporto foi reduzido para quinze minutos, o que contribuiu para a dinamização da circulação.



Figura 3.3 – A área da Avenida até pouco tempo abrigava a maior parcela de áreas verdes da cidade.

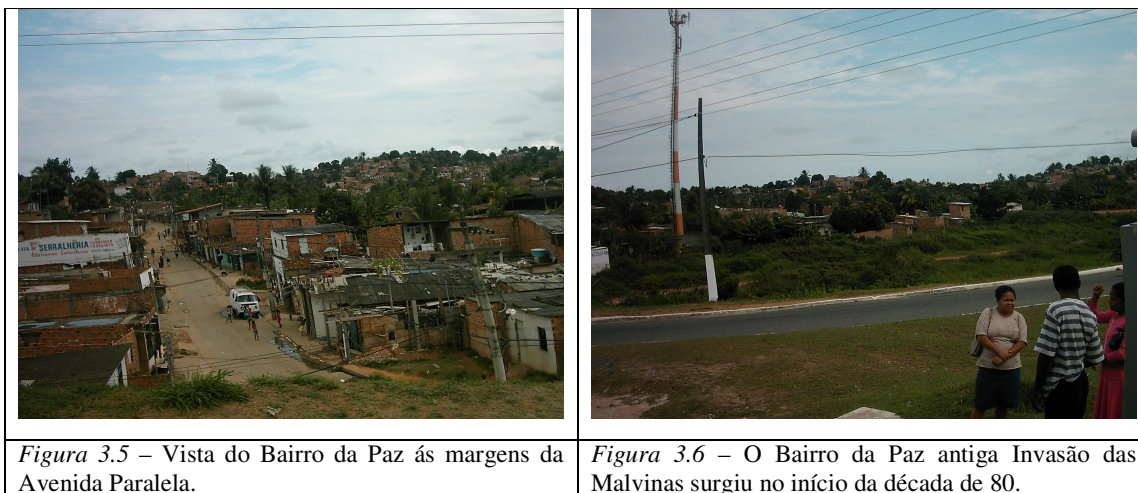


Figura 3.4 – Tribunal Regional Eleitoral no CAB, que centraliza a administração do Estado.

Seguiu-se nesse período ainda a dinamização de um novo centro evidenciado pela construção de infra-estruturas de vias e acessos, bem como a construção da nova rodoviária interestadual e do *Shopping Iguatemi*, no entroncamento entre o Acesso Norte (BR 324) e a Avenida Paralela. Esse deslocamento das atividades essenciais de uma cidade que se expandia fomentou ainda mais a valorização e o interesse por essas novas áreas. Mas a princípio os terrenos foram ocupados em pequenas proporções. A grande parte permanece vazia favorecendo a especulação.

O seu povoamento, a princípio, foi pequeno e permaneceu assim por quase duas décadas. O governo do Estado construiu na época com financiamento do extinto BNH e da URBIS nove conjuntos habitacionais ao longo de uma década.

Ao longo dos anos, a Avenida vai se densificando populacionalmente na década de 1980 houve avanços de ocupações de populações de baixa renda nas áreas dos Pernambués, Vila Nova de Pituaçu e Bairro da Paz (antiga Invasão das Malvinas) (figura 3.5 e 3.6), todas as áreas sem uso e destinadas à especulação imobiliária. Essas são as principais, mas além dessas existem outras.



A Avenida consolida-se então como importante vetor urbano e, segundo o atual Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de Salvador (2004), é considerada única com importância metropolitana. Dessa forma, a moderna rede viária metropolitana, concluída em seus eixos principais, é acrescida pela Estrada do Coco (situada em Lauro de Freitas e Camaçari), que prolonga a circulação da Paralela e da orla na direção ao Litoral Norte do Estado, vindo a estimular ainda mais o desenvolvimento turístico e especulação nessa região.

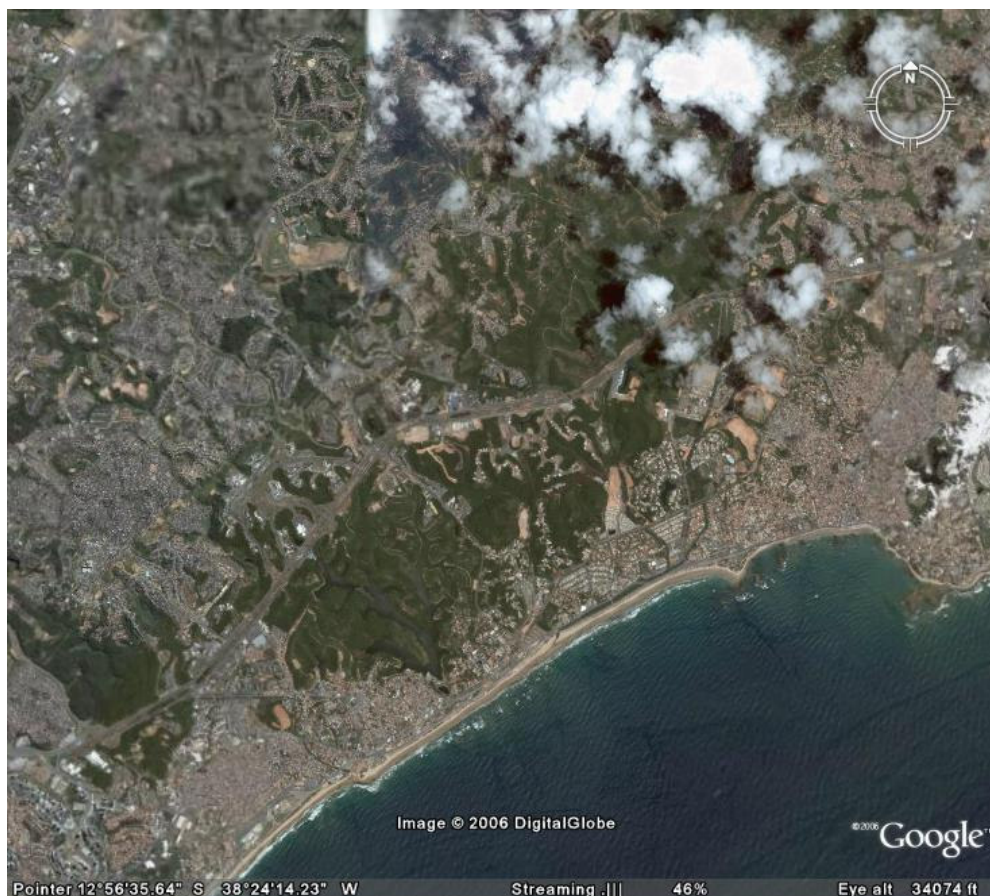
Nos últimos anos, observou-se em sua área uma grande expansão de atividades e residências, e a ocupação das áreas ociosas do seu entorno. Com uma função ainda predominantemente residencial, hoje é possível perceber uma pluralização de funções na área: *universitária*, com a implantação de três *campi* universitários privados (figura 3.7), *residencial*, com conjuntos habitacionais classe média e residências baixa renda e *comercial*, com hipermercado, *shoppings centers*, concessionárias de veículos, entre outros. Mas ainda persistem áreas verdes e sem ocupação em alguns trechos, áreas de

“especulação imobiliária”, como a área próxima ao bairro de Mussurunga e outras próximas a Patamares, que abrigam agora o Condomínio Alphaville, hoje uma das áreas mais valorizadas de toda a cidade, além de reservas como o Parque Metropolitano de Pituaçu e a área do 19º Batalhão de Comando do Exército (figura 3.8).



Figura 3.7 – Campus da FTC na Paralela.

Figura 3.8 – Padrão de ocupação ao longo da Avenida Paralela (2006)



Fonte: Google Earth, 2006.

Percebe-se ao longo da área uma ocupação descontínua estruturalmente, heterogênea tanto no setor sul, quanto no setor norte da avenida, com destaque para as áreas de terrenos ociosos que resistem e se tornam reservas de valor, para especulação futura como ocorreu com os terrenos do *Alphaville* Salvador, que somente em 2005 valorizaram-se 67%, e onde o metro quadrado tem um preço aproximado de US\$ 95,72 (Gazeta Mercantil, 24/11/2003).

4.1 O PLANEJAMENTO E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

4.1.1 O Papel do Estado

O Estado ao longo dos anos apresentou um interesse grande pela área, concentrando investimentos e planejamento, e, tornando-a desta forma num espaço atrativo para o mercado imobiliário.

Segundo Lojkin (1981), o Estado na atual fase do capitalismo monopolista, que poderia ser descrito também como capitalismo monopolista de Estado, está marcado pela intervenção “sistemática e generalizada” do Poder Público em favor dessa acumulação.

Assim tem sido ao longo do tempo em Salvador, principalmente após a promulgação da “Lei de Reforma Urbana”. A mudança do regime jurídico garantiu uma profunda mudança também nas ações do capital imobiliário. Na verdade foi um “sinal verde” para que se estruturassem nos moldes agressivo e segregado como conhecemos hoje. Somente com o domínio pleno do solo é que esses incorporadores sentir-se-iam seguros para uma apropriação muito maior de lucro; enquanto esse domínio era apenas útil, esse interesse não era menos evidente.

Refletindo a cidade como expressão concreta de processos sociais como aponta Corrêa (1997), temos um espaço produzido a partir de processos espaciais viabilizados por diferentes agentes: proprietários dos meios de produção, proprietários de terras, empresas imobiliárias e de construção e Estado, que na sua concepção é um agente e “arbitro” desse conflito. Mas o que esse estudo mostra é que é um “arbitro” tendencioso.

Isso só pode ser explicado pelas palavras de Raffestin (1993) para quem o Estado não deixa de ser um centro de conflitos e de oposições, um lugar de relações de poder “dissimétricas”, carregando em si os agentes, a sua política e seus conjuntos de intenções.

Embora não seja a intenção desse estudo aprofundar as questões de relações de poder, é quase inevitável não negligenciar a informação de qual o contexto em que essas transformações ocorreram, e sob a liderança de quem. Nessas entrelinhas é possível perceber a intencionalidade e o beneficiamento de um determinado grupo político que se mantém no poder durante décadas.

O agente Estado prosseguiu com a tentativa de valorizar a Avenida Paralela e priorizá-la no seu plano de gestão. A valorização imobiliária só é possível com um maciço investimento do Estado em infra-estrutura que vai desde construção de vias para garantir a acessibilidade, predicado básico para circulação capitalista, até o saneamento básico, requisito mínimo para garantir a qualidade de vida de qualquer indivíduo.

Após a mudança na legislação, seguiram-se a construção da Avenida, que beneficiaria mais uma vez aos que agora se declaravam proprietários após a aquisição do domínio pleno do imóvel: com a construção, as terras, que um ano antes pertenciam à prefeitura e foram vendidas a preços risíveis, agora precisariam ser desapropriadas e indenizadas para sua construção.

Com a construção da primeira pista, seguiu-se a implantação do CAB, e logo após, a segunda pista, que mudava todo o Poder Executivo, Legislativo e parte do Judiciário para uma localização bastante estratégica, o centro geográfico da Avenida, e mesmo da cidade, ao estilo de Brasília. Logo depois, nove conjuntos habitacionais foram construídos, financiados com recursos públicos, iniciando, assim, o povoamento e a ocupação dessa área hoje incorporada ao cotidiano da cidade. Os novos empreendimentos eram: Conjunto Nova Sussuarana, Conjunto Guilherme Marback, Complexo Urbanístico da Narandiba, Condomínio Rio das Pedras, Moradas do Imbuí, Quintas e Vivendas do Imbuí, Moradas da Ilha Bela e o Conjunto Habitacional Mussurunga I e II (figura 3.9).



Figura 3.9 – Praça do Conjunto Habitacional Mussurunga I construído em fins da década de 70.

Esses pólos habitacionais beneficiaram principalmente servidores públicos. Até 1980, um total de 11.500 unidades residenciais haviam sido entregues, na Avenida Paralela e seu entorno imediato. Segundo o censo de 1991, a mesma área contava com um número maior que 51 mil unidades residenciais, mais que o quádruplo do que havia dez anos antes e em 2000 esse número chegava a mais que 83 mil. Durante esse segundo momento predominou a produção de residências no formato de “autoconstrução”, principalmente nas áreas de população de baixa renda, em Pernambués (Saramandaia), Vila Nova de Pituaçu e Bairro da Paz, bem como empreendimentos imobiliários do mercado formal nas áreas do Imbuí e região da Avenida São Rafael.

Além desses empreendimentos, outros de caráter estatal foram alocados para a área neste período: a subestação e sede da Coelba, a CHESF, o Almoxarifado Central da Secretaria de Saúde do Estado da Bahia, o SMUS – Ministério do Exército, o Serviço Federal de Processamentos de Dados – SERPRO, o Parque de Exposições do Estado, além criação do Parque Metropolitano de Pituaçu.

A primeira referência de um planejamento integrado da nova área da cidade está no PLANDURB (1985), depois, o decreto 8.452 /89, que dispõe sobre o Plano Urbanístico da Avenida Luis Viana Filho que trata das faixas com 200 metros lindeiros às pistas.

Somente em 1995, quase 20 anos após sua construção é que a Avenida ganha um plano mais abrangente, denominado “Modelo de uso e ocupação do solo para áreas adjacentes à Avenida Paralela”, elaborado pela Secretaria de Planejamento do

município. Foi constituído como instrumento de planeamento territorial do Poder Público, e até pouco tempo vigorava como parâmetro para suas ações.

O Plano, elaborado para ocupação de uma das áreas com as maiores reservas de terrenos ociosos da cidade, é parte do PLANDURB, que identifica a Avenida como componente fundamental da estrutura urbana articulada a outras áreas dinâmicas da cidade. O Plano Diretor considera as suas áreas adjacentes como de ocupação prioritária. A dinâmica urbana, que se deu nas últimas décadas tornou-a uma das áreas mais valorizadas da cidade.

O Plano também traça um perfil ambiental e econômico da área. A Avenida é apresentada em três trechos distintos. O primeiro trecho entre Pernambuco e o CAB, com ocupação já consolidada e importantes equipamentos de serviços; o segundo trecho entre o CAB e o Rio Jaguaribe é o que reserva ainda a maior parte dos terrenos para ocupação; o terceiro trecho é o que vai do rio Jaguaribe à Primeira Rótula do Aeroporto com ocupações consolidadas de baixa renda, como o Bairro da Paz e Mussurunga.

O Plano se concentra então no segundo trecho, onde, segundo seu discurso, os recursos ambientais têm importância significativa para a cidade e sua Região Metropolitana. Assim, coloca-se como meta garantir o desenvolvimento sustentável. Com quase 1130 hectares de terrenos ociosos inseridos no tecido urbano, essa área deveria ter, segundo o documento, um planeamento diferenciado. Considera também que, pela infra-estrutura existente na área, o solo é “naturalmente valorizado”. E dentro desse contexto consideramos o que o Plano chama de “valor ambiental e paisagístico” da área.

Dentro dos seus objetivos específicos o Plano determina:

1. A compatibilização da área em questão com a LOUOS²¹, bem como o Plano Diretor e outros planos.
2. O direcionamento de ocupação da área do Miolo para a habitação popular, e na outra margem paralela, a Orla, permitir a ocupação de população de renda mais alta vinculada às solicitações de mercado.
3. Determina também o estabelecimento de um modelo de gestão para área.

²¹Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo

Destaca-se nesse contexto a criação da APRN²² do Jaguaribe, que se configura da seguinte forma: áreas edificáveis estão nas faixas mais altas do relevo e terrenos lindeiros à Avenida onde a construção é permitida; áreas de preservação permanente nas encostas e vales; e áreas de ocupação controlada com grandes concentrações de áreas verdes e recursos hídricos.

As principais diretrizes desta unidade de conservação são:

1. Garantir a preservação dos “remanescentes de Mata Atlântica” de grande “valor ambiental e paisagístico”
2. Garantir a potencialidade socioeconômica e desenvolvimento da área através de parâmetros urbanísticos.
3. Garantir a peculiaridade da área garantindo as construções apenas nas áreas mais altas ou onde a vegetação é inexistente ou inexpressiva.

Observa-se que desta maneira o Plano foi criado para compatibilizar os interesses do mercado e os advindos das pressões sociais e do Estado. E ratificando o modelo de uso e ocupação do solo determinado pela LOUOS.

A Secretaria de Planejamento da Prefeitura Municipal do Salvador – na gestão da prefeita Lídice da Mata, neste documento, exemplifica o discurso ecológico do Estado legitimando o que chamaríamos aqui de “uso produtivo” do espaço. Já na caracterização da área destaca:

“O valor ambiental e paisagístico da área, sua importância no desenvolvimento econômico da Cidade, as pressões para parcelamento do solo recente e obrigatoriedade legal dos empreendedores em doarem 35% de suas terras ao Município, tornou-se imperativo uma reavaliação do impacto do crescimento da área e das definições de uso e ocupação.” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR, 1995, p. 5).

O Plano pede a compatibilização da produção do espaço com o Plano Diretor e a LOUOS (Lei de Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo) que direciona a margem do “Miolo”²³ para a ocupação popular, enquanto a “área da Orla” (Atlântica) para

²² Área de Proteção aos Recursos Naturais

²³ Área central do sítio urbano compreendida entre a BR-324 e a Avenida Paralela.

habitações de porte médio e alto. A segregação instituída no documento diz que se deve “permitir a ocupação por população de renda mais alta, às margens da Paralela, vinculadas às solicitações de mercado...”(p.6).

As diretrizes apoiadas revelam como princípio: “garantir o desenvolvimento sustentável da área, compatibilizando sua preservação ambiental e equilíbrio ecológico com seu desenvolvimento econômico.” (p.7).

Vale ressaltar aqui que o conceito de desenvolvimento ecologicamente sustentável advém do conceito de capital natural onde os ativos ambientais, ou muitas vezes a natureza, são tidos como similares às formas manufaturadas ou artificiais de capital. (LIMA, 1999, p.1-7). Essa suposta semelhança é conveniente, pois facilita a incorporação dos recursos ambientais ao modelo econômico vigente, agregando o limiar da natureza à noção de desenvolvimento. Soma-se a isto a impossibilidade de substituição desse capital natural por qualquer capital manufaturado.

Leff diz que “a escassez ecológica não é determinada exclusivamente pelas condições naturais, sendo, inclusive, condicionada por formas vigentes de apropriação social e exploração econômica da natureza” (LIMA, 1999, p.14).

O grande filão da reserva de valor dos terrenos solváveis da cidade – entre o Posto 2 e o Rio Jaguaribe – foi “qualificado” e delimitado como Área de Proteção aos Recursos Naturais – APRN da Bacia do Rio Jaguaribe, que define áreas edificáveis, áreas de preservação permanente e áreas de preservação controlada. As áreas de preservação permanente restringem-se apenas às áreas de encostas e vales, e as áreas de preservação controlada serviriam de suporte às áreas residenciais, parques públicos e espaços para usos institucionais. A proposta da APRN foi validada pelo Decreto nº10991 / 95. No documento encontramos uma visão preservacionista que legitimaria as futuras pretensões de construção na área:

... aliado ao fato dessa área estar localizada na área urbana de expansão prioritária, conforme Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano – PDDU, entre vias de circulação estruturadoras da cidade, em áreas de crescente valorização e sujeita a forte pressão imobiliária, sendo, portanto de grande significado socioespacial, econômico e ambiental, impõe um tratamento criterioso na busca de seu desenvolvimento sustentado. (PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR, 1995.).

O decreto impõe medidas criteriosas para o uso e a ocupação, resultando na sua classificação quanto ao grau de proteção: áreas de simples proteção – ASP, áreas de

preservação – AP, e áreas de proteção rigorosa – APR. Todas essas medidas no fundo visam criar obstáculos para possíveis ocupações populares e incorporar à área aos critérios das próprias incorporações imobiliárias.

Ainda nas ações do Estado em prol da Avenida vê-se em notícia veiculada em edição de 25/06/1996 no jornal *Correio da Bahia*, a liberação de 84 milhões de reais pelo BNDES para ampliação da circulação na Avenida. As obras previam a construção de passarelas e viadutos ligando a Paralela as Avenidas Jorge Amado e Pinto de Aguiar; ampliação das vias do Miolo (Saboeiro e Jaguaribe) BR – 324; construção de sua 4ª faixa.

Em outro texto de 06/07/1998, veiculado pelo Jornal *A Tarde*, é anunciado um conjunto de construções, como a Via do Descobrimento²⁴, ligando a Paralela ao Retiro; três viadutos, um no início ou em frente à Avenida Pinto de Aguiar, e outro em frente à Avenida Orlando Gomes, além de construção de passarela em frente ao Bairro da Paz²⁵. Tudo isso segundo o texto para aumentar em cerca de 40% a capacidade de tráfego do eixo.

4.1.2 O Papel do Capital Imobiliário

O mercado imobiliário estrutura-se em terreno que lhe pareça “fértil”, e essa “fertilidade” é definida muito mais pelas ações do Estado que pela demanda em si. A demanda pode ser criada através de outros artifícios, mas são os investimentos sociais do Estado, que deveriam a princípio equacionar os problemas sociais da sociedade capitalista, que se reverterem em instrumentos de valorização de terras urbanas e garantem a maximização de lucros com custo mínimo.

É na expansão de suas atividades que os incorporadores imobiliários geram a especulação, dominando “vazios urbanos” por conta de uma necessidade proeminente de estocar terrenos.

Sua existência está condicionada a uma “aliança” com o Estado. Podemos dizer também que os incorporadores imobiliários trabalham em duas frentes: capitalizando os investimentos sociais e transformando-os em lucros, como foi dito anteriormente, e

²⁴ Atual Avenida Luís Eduardo Magalhães.

²⁵ Esses dois últimos não foram executados.

mercantilizando a “ilusão” da escassez. É aliando o discurso da escassez a outros sentimentos já existentes - como o da noção ecológica que se transmite a sociedade – é que se consegue maximizar os lucros de forma mais vantajosa. Vale ressaltar ainda que os incorporadores imobiliários não atuam somente na produção residencial, mas também em outros segmentos comerciais.

Em Salvador, essa partida inicial para a estruturação de um mercado imobiliário nos moldes do que vemos contemporaneamente inicia-se, em fins da década de 1960, com mudança na legislação de acesso ao solo urbano, antes baseado na enfiteuse. Mas é com a intensa ação do Estado em determinadas localidades que vão se definir onde e como os incorporadores irão atuar.

É nesse período, por exemplo, que surge a ADEMI-BA²⁶, que congrega boa parte dos grandes incorporadores do mercado imobiliário baiano. Segundo dados da própria Associação, quase 95% dos empreendedores formais estão a elas filiados. Em 1975, eram 13 (treze) incorporadores, hoje são mais de 120 (cento e vinte). Vale destacar aqui os principais (quadro 2.1):

Quadro 2.1

Incorporadores Imobiliários	
Bahia Social Empreendimentos	Cidade Incorporações e Desenvolvimento Ltda.
Sarti Mendonça Incorporadora	W Barreto Empreendimentos
Fator Desenvolvimento (Grupo Fator)	MRM Incorporadoras
Metrus Empreendimentos	NCN Engenharia
Construtora Norberto Odebrecht	Ellotrês Administração e Negócios
MVL Incorporadora	Incopar Incorporações
Construtora Sol Empreendimentos Imobiliários	Cosbat Engenharia
Macro Construtora	Chroma Empreendimentos
Factor Construções	Nigro Empreendimentos
Franisa Empreendimentos	Construtora Segura
Santa Helena S/A Incorporações e Construções	Sertenge S/A
OAS Empreendimentos Ltda.	Catabas Empreendimentos
ARC Engenharia	

Ao longo das décadas que se seguiram às primeiras ações do Estado para garantir a ocupação da Avenida Paralela, o mercado imobiliário estruturou-se com força na área a partir da década passada, e hoje já é possível perceber as profundas

²⁶ Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia

transformações que de certa forma garantiram a Salvador traços das grandes cidades capitalistas contemporânea.

Em 1995, a OAS Empreendimentos formou um holding com quatro empresas para elaborar um plano de ocupação para a Avenida, mesmo ano da elaboração do Plano Municipal “Modelo de uso e ocupação do solo para áreas adjacentes à Avenida Paralela”. No jornal “Tribuna da Bahia”, de 21 de outubro de 1995, a matéria intitulada “Projetos imobiliários cercam Paralela” lembra bem esse período de transformação:

Os caminhos do desenvolvimento levam à Paralela. Tratores e tapumes formam a nova paisagem da maior avenida da cidade, indicando projetos imobiliários de grande porte. Placas anunciam edifícios, conjuntos habitacionais e shoppings. Parques aquáticos e concessionárias começam a se erguer, desenhando aquela que promete ser a Avenida do futuro (PROJETOS..., 1995).

A notícia ainda veicula que a OAS Empreendimentos – de propriedade de um ex-genro do senador Antônio Carlos Magalhães²⁷ - junto com a FBA é proprietária de cerca de cinco milhões de metros quadrados à margem da Avenida. A perspectiva do Projeto intitulado “Paralela 2000” era de atender à demanda de um público formado pela população de alta e média renda, tanto para residências como para novos empreendimentos comerciais. Pode-se destacar que a empreiteira não se restringe só ao estado da Bahia, tendo realizado empreendimentos em outros locais como: Complexo Empresarial World Trade Center em São Paulo, Minas Shopping, em Belo Horizonte, Shopping Iguatemi, em Maceió, Amazonas Shopping, em Manaus, Shopping Barra e o Loteamento Alphaville, mais recentemente em Salvador.

Concessionárias como, por exemplo, a “Frutosdias” e a extinta “Mesbla Veículos”, instaladas antes no bairro do Comércio, também se mudaram por conta da visibilidade que área ganhava já nesta época.

O projeto lançava a pergunta se a cidade deveria crescer de forma planejada ou deveria crescer espontaneamente. Se apropriando de um discurso ecológico, alertava que, ao mesmo tempo em que a Avenida se valorizava, existia uma tendência ao crescimento “desorganizado”. Ressalta em seu conteúdo a acessibilidade, a tendência à ocupação residencial e os benefícios que esse planejamento traria para a população garantindo o que chamam de “boa habitabilidade”.

²⁷ Informação divulgada (ver jornal Radiobrás) p. 1-2.

Alegavam também, no projeto, que a área se constituía em vazio urbano e deveria ser ocupada por conta de uma crescente demanda por habitações, sendo preciso preservar o patrimônio natural de suas supostas “reservas de Mata Atlântica”, etc, corroborando assim com o plano elaborado pela Prefeitura. A pretensão contida nas entrelinhas do projeto era a dominação da paisagem natural, tornando-a mercadoria cobiçada, num meio ambiente dito adequado para a vida humana. Aos incorporadores imobiliários cabia a racionalização dos investimentos de acordo com a sua própria demanda. Ao Poder Público, garantir a ocupação ordenada do solo, bem como a distribuição ideal de infra-estrutura e serviços. Assim, Salvador, nesse discurso, se projetava para o futuro, com uma expansão planejada, evitando uma ocupação “desordenada e caótica”.

Na época, o projeto foi considerado “a mais ousada iniciativa de crescimento ordenado já realizada”, compreendendo 8 (oito) quilômetros da Avenida e estruturando novos bairros nas áreas ainda não ocupadas, como o Parque das Biribeiras (Patamares) e Santo Antônio do Quadrado (área do *Wet’n Wild*).

As premissas básicas do Projeto eram: investimento em infra-estrutura, a dinamização da ocupação e a possibilidade de um planejamento global para área, com a vantagem de se ter poucos proprietários, além da geração de empregos.

Embora o Projeto fosse frustrado em parte, principalmente em relação aos conjuntos planejados inicialmente, parte disso vem a se concretizar, no maior e mais pomposo projeto de ocupação que a Avenida recebeu nos últimos anos: o condomínio Alphaville I e II. Um empreendimento que é o modelo do “novo habitar” e existe hoje em mais de 25 (vinte e cinco) cidades do Brasil e de Portugal.

Em 2001, o Grupo Alphaville instala um projeto de habitação na área que é tida como reserva ambiental – concretamente reserva de valor - na mesma APRN que definia áreas de proteção ambiental. O “verde” estrategicamente e potencialmente reservado (valor de troca) é revelado nas estratégias publicitárias do grupo imobiliário, na condição não mais de natureza, mas de paisagem-mercadoria. Em 24 horas, todos os lotes foram vendidos – com significativo protesto de ONG’s ambientalistas (principalmente do Grupo Gambá) – e, em um ano, os lotes se valorizaram 67%, constituindo-se talvez no mais lucrativo dos empreendimentos possíveis na reprodução capitalista da cidade.

Em vinte anos, dos originais 9 (nove) conjuntos habitacionais construídos com recursos do Estado, em 1995 já se contabilizavam 128 (cento e vinte e oito) conjuntos. Além dos empreendimentos imobiliários, outros de serviços implantam-se na área, como concessionárias em toda a sua extensão (Citroen, Eurocar, Abaeté Veículos, Mesbla Veículos), hipermercado (Extra), Correio da Bahia, FTC – Faculdades Tecnológicas da Bahia, Faculdades Jorge Amado, Shopping Cabotã, Shopping Imbuí Plaza, Wet'n Wild.

E cada vez mais os incorporadores se especializam e adaptam seus interesses às estratégias de maximizar lucros: em 2006 a OAS Empreendimentos anunciou a criação de uma *join-venture* com a Gafisa, outra líder na construção de unidades residenciais *premium* no país, para expansão do mercado imobiliário na capital e interior do estado. Segundo dados da ADEMI, o mercado imobiliário formal no estado da Bahia em 2005 movimentou cerca de 700 milhões de reais.

4.2 A PRODUÇÃO FORMAL DE IMÓVEIS

Quando a lógica do mercado de coordenação social de acesso à terra urbana se manifesta através de relações legais podemos dizer que essa coordenação é exercida por um mercado formal (ABRAMO, 2005).

Logo, a lógica da produção formal de imóveis poderia ser aquela definida pelo mercado de incorporadores imobiliários, em que o acesso ao bem, neste caso o imóvel, se dá através das relações de troca. Para Abramo (2005), a lógica desse mercado é unidimensional quando o assunto é a posse do bem: essa possibilidade só se concretiza quando o bem pode ser comprado com o capital acumulado pelos indivíduos, grupos ou empresas.

Da mesma maneira podemos dizer que o acesso e a definição do uso do solo urbano, ao longo da historicidade moderna, também estão condicionados por uma lógica dominante de coordenação de acesso ao solo urbano, assim como pelas características de processo de produção e financiamento da materialidade urbana (regime urbano) e a arquitetura institucional urbana (regulação urbana) necessária à reprodução do ambiente construído urbano. (ABRAMO, 2005).

Na outra ponta está a lógica informal, regida pela “lógica da necessidade” de produzir e reproduzir a vida, surgida no conflito de dominação do mercado formal de

imóveis. A disposição de um lugar para instalar-se na cidade é uma condicionante da lógica informal.

Em Salvador essa produção formal se estrutura, como já foi dito em outros momentos, em fins da década de 1960, mas somente na década de 1990 surge com a força e pluralidade que se observa hoje.

Para efeito de investigação acerca dessa produção na cidade utilizam-se aqui as informações da ADEMI que congrega 95% dos incorporadores imobiliários que atuam na capital, disponibilizadas em planilhas de vendas e construção. O quadro 2.2 informa sobre a produção de imóveis na cidade no período de 1995 a 2005:

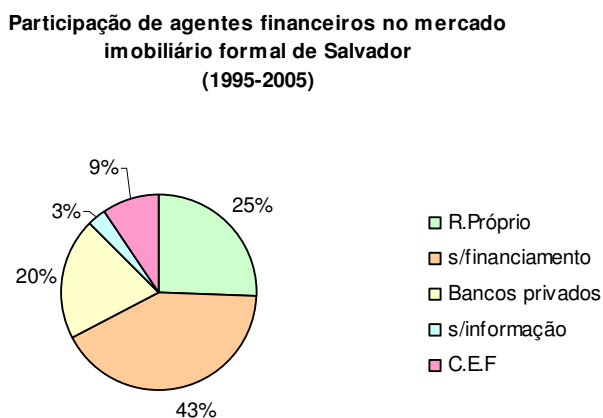
Quadro 2.2

Agentes Financeiros na Produção de Imóveis (1995-2005)					
Ano	<i>Recursos Próprio</i>	<i>s/financiamento</i>	<i>Bancos Privados</i>	<i>s/informação</i>	<i>C.E.F</i>
1995	0	122	42	0	10
1996	0	1534	182	0	11
1997	0	56	183	0	103
1998	8	766	409	0	343
1999	76	145	102	0	4
2000	131	29	27	0	3
2001	272	42	33	0	5
2002	238	0	66	13	29
2003	183	0	50	15	18
2004	317	0	53	23	24
2005	423	0	174	148	55
Total	1.648	2694	1321	199	605

Fonte: ADEMI. Relatórios de vendas 1995 – 2005. Adaptação dos dados: VIEIRA JUNIOR, 2006.

Os bancos privados que atuam e/ou atuaram no mercado imobiliário soteropolitano nesse período compreendido na pesquisa são: HSBC, Bradesco, Itaú, Sudameris, Unibanco, o extinto BBVA, o Tradição, BEMGE e Banespa. Como banco estatal, apenas a Caixa Econômica Federal aparece com uma expressiva participação. Ao longo desses anos sua participação foi quase a metade de todos os outros bancos juntos. O gráfico (figura 3.10) mostra a participação durante esse período:

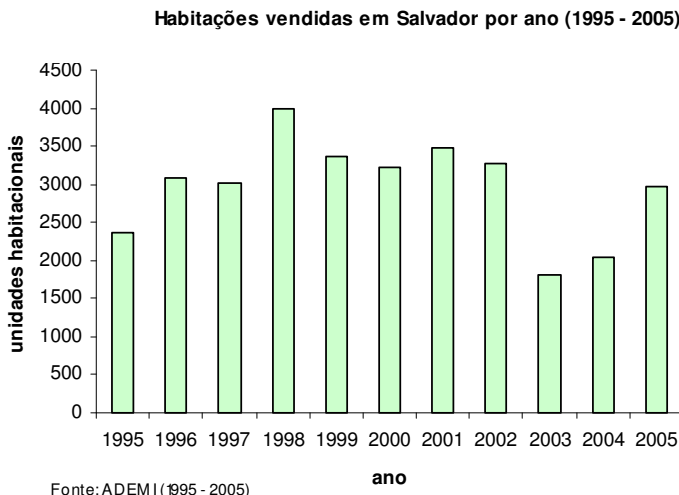
Figura 3.10



A maior parte dos imóveis aparece como “sem financiamento”, seguido pelos financiados com recursos próprios, a Caixa Econômica correspondendo a menos de 10% de participação na produção de imóveis em Salvador.

Em relação à produção de imóveis ao longo dos últimos anos - período compreendido por esse estudo – ela manteve-se constante com significativos picos entre os anos de 1998 e 2001, e um recuo nesses índices nos anos seguintes. Enquanto no ano de 1998 a venda formal de imóveis chegou a quase 4 mil unidades domiciliares, no ano de 2003 esse número chegou a pouco menos da metade, algo em torno de 1.800 unidades como mostra o gráfico abaixo (figura 3.11):

Figura 3.11



Para efeito de estudo utilizamos a divisão realizada pela ADEMI demonstrando a produção e vendas na cidade. A divisão não tem um critério científico, e segue os padrões definidos pela Associação, como aponta Andrade (2003) em sua pesquisa sobre a expansão urbana no bairro da Pituba em Salvador²⁸. Segundo o autor a primeira preocupação seria em torno do próprio registro de bairro, que é dado de forma inapropriada, às vezes pelo próprio incorporador, mesmo sem conhecer muito a área. A segunda preocupação seria acerca das próprias áreas que incorporam novas áreas à medida que a cidade se expande, podendo causar imprecisão nos dados. As áreas 2 e 13, por exemplo, correspondem à área da Pituba. Essas seriam as questões mais relevantes no tocante à metodologia utilizada nessa espécie de censo imobiliário do mercado formal de imóveis.

A divisão utilizada nessa etapa de nossa pesquisa, para quantificar a produção formal de imóveis na cidade, segue a da ADEMI, correspondendo à divisão contida em seu último relatório (quadro 2.3):

Quadro 2.3

Localização das áreas definidas pela ADEMI	
Área 1	Graça, Barra, Barra Avenida, Canela, Vitória, Campo Grande, Gamboa de Cima
Área 2	Pituba, Iguatemi, Caminho das Árvores, Pituba Ville, Aquarius
Área 3	Apipema, Chame-Chame, Ondina, Centenário, Morro do Gato
Área 4	Federação, Garibaldi, Cardeal da Silva
Área 5	Brotas, Matatu, Vila Laura, Horto, Pitangueiras, Vasco da Gama, Bonocô, Acupe, Alto de Brotas
Área 6	Barris, Nazaré, Garcia, Comércio, Baixa dos Sapateiros, Cidade Nova, Barbalho, Tororó, Liberdade
Área 7	Rio Vermelho, Amaralina
Área 8	Costa Azul, Stiep, Armação, Boca do Rio, Patamares, Piatã, Jaguaribe, Pituaçu
Área 9	Itapuã, São Cristóvão
Área 10	Cabula, Cajazeiras, Mata Escura, Campinas, Pirajá, IAPI, Pau da Lima, Pernambués
Área 11	Imbuí, Paralela
Área 12	Ilha
Área 13	Itaigara, Candeal, Cidadela, Cidade Jardim, Alto Parque
Área 14*	Lauro de Freitas, Vilas do Atlântico, Jauá, Praia do Forte, Buraquinho, Guarajuba, Camaçari, Genipabu, Abrantes, Jacuípe e Barra do Jacuípe
Área 15	Stella Mares, Alameda da Praia, Praia do Flamengo
Área 16*	Feira de Santana

Fonte: ADEMI, 2006.

²⁸ ANDRADE, Adriano B. *Expansão urbana de Salvador: o caso da Pituba*. 2003. (Dissertação de mestrado). Mestrado em Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia.

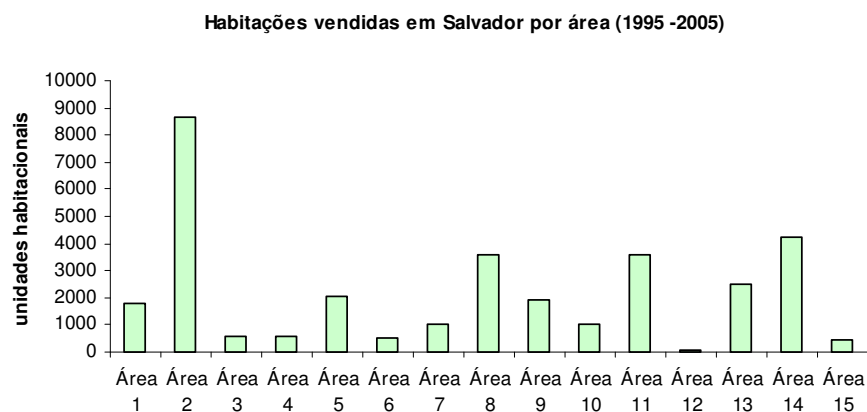
Vale ainda ressaltar que a grande área do Subúrbio Ferroviário permanece sem informação, ou é mesmo desconsiderada pelos incorporadores imobiliários como mostra a pesquisa.

Considerando a divisão estabelecida acima seguimos investigando quanto às vendas de imóveis em Salvador. Essa é a forma possível de encontrar informações sobre a produção de imóveis, com as características de prontos ou em construção, já que os dados referem-se às vendas de novos imóveis.

Segundo a pesquisa histórica realizada a partir de documentos oficiais e registros em periódicos e jornais, constatamos que o mercado imobiliário, na Avenida Paralela, começa a atuar com força a partir da segunda metade da década de 1990. Partindo dessa hipótese e a partir de informações disponíveis, tanto na pesquisa sobre produção, quanto na pesquisa de preços de terrenos e benfeitorias, selecionamos o marco temporal 1995 – 2005 para análise dos dados a partir dos registros possíveis de serem pesquisados, como o relatório trimestral e/ou quadrimestral de vendas, assim como o de construção de imóveis da ADEMI. Já para a pesquisa de preços de terrenos e residências utilizamos os dados da Secretária da Fazenda do Município e dos classificados de jornais correspondentes ao mesmo período.

As informações correspondentes à produção imobiliária por área ao longo desse período estão dispostas no gráfico abaixo (figura 3.13):

Figura 3.13



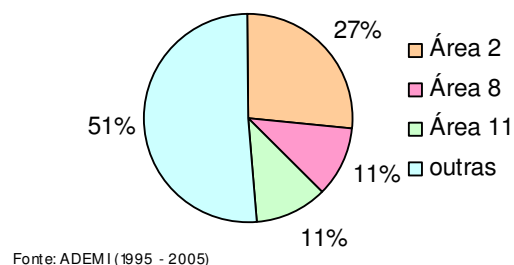
Fonte: ADEMI (1995 - 2005)

A área que corresponde a Pituba, Iguatemi, Caminho das Árvores, Pituba Ville e Aquarius têm mais que o dobro da venda de unidades residenciais da área 14, correspondente a Lauro de Freitas, Vilas do Atlântico, Jauá, Praia do Forte, Buraquinho,

Guarajuba, Camaçari, seguida pela área que corresponde ao setor mais ao norte da Orla Atlântica (Costa Azul, Stiep, Armação, Boca do Rio, Patamares, Piatã, Jaguaribe, Pituaçu). A área da Avenida Paralela e Imbuí vem logo depois com mais 3.500 unidades novas vendidas no mercado formal de imóveis.

Figura 3.14

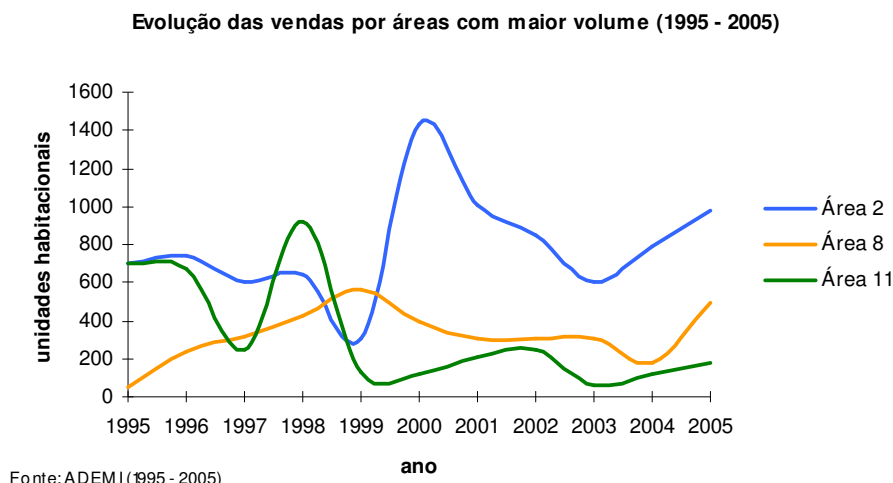
**Vendas de Imóveis por Áreas
Salvador**



Dentro da Região Metropolitana a área da Avenida ficaria com 11% das vendas globais (figura 3.14), sendo que a área da Pituba pode ser considerada a que teve a maior expansão no mercado formal de imóveis durante esse período. Fatores como infra-estrutura já consolidada, ampla rede de serviços disponíveis também contribuem para essa liderança. Além disso, o perfil dos consumidores desses imóveis tem como características o grande poder aquisitivo, e, muitas vezes, o fato de comprarem imóveis apenas para especular.

O gráfico da figura 3.15 mostra que embora no montante de vendas a Área 2 tenha o maior número de imóveis, as vendas não são constantes e sofreram oscilações, ganhando maior “fôlego” apenas nos últimos anos. Já em 1998 a área correspondente a Avenida (11) teve o maior número de vendas, uma diferença de mais 40% a mais unidades em relação à Área 2. No ano de 2000, na área da Pituba, o número de imóveis vendidos foi 1.200% superior ao da Área 11, como mostra o gráfico figura 3.15 com as três áreas com maior volume de vendas.

Figura 3.15



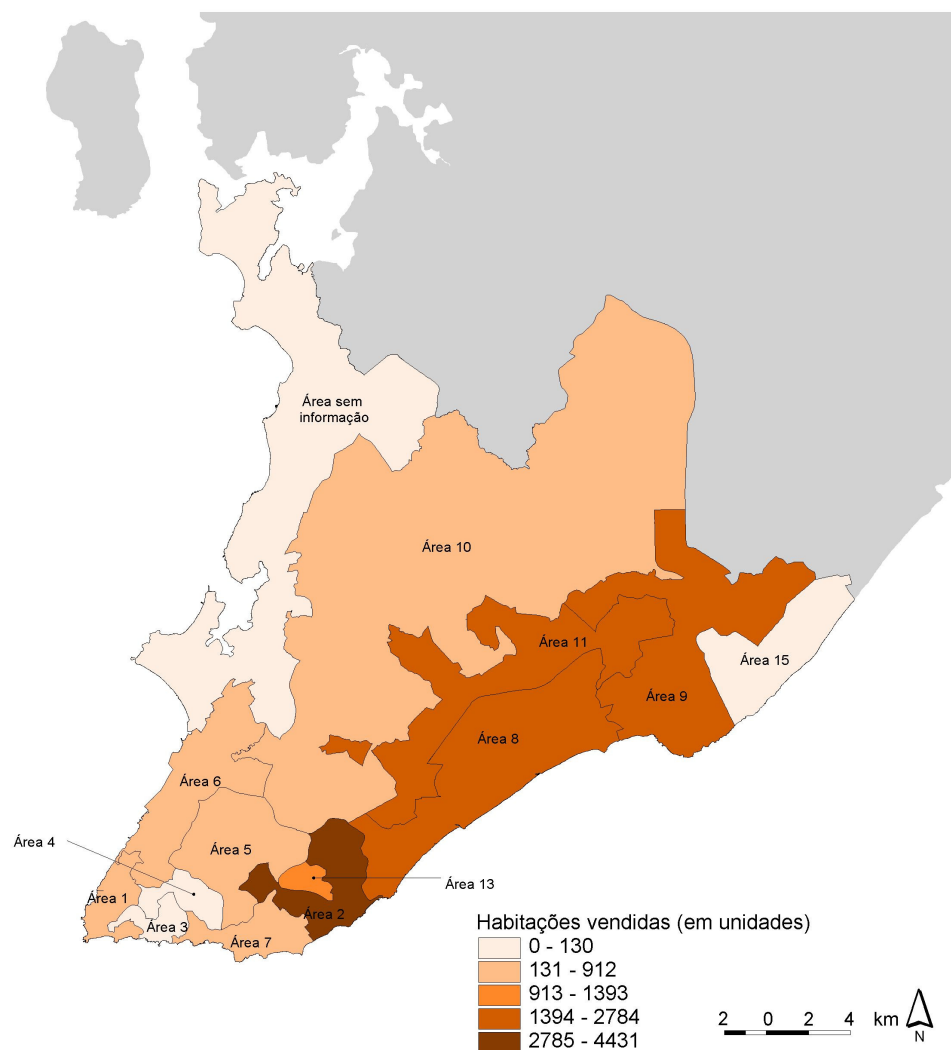
A partir da base criada com a divisão proposta pela ADEMI podemos espacializar as informações a cerca da produção imobiliária nos cartogramas divididos em dois períodos; o primeiro de 1995 até o ano 2000 e o segundo de 2001 a 2005. A distribuição espacial ficou ilustrada da seguinte forma nas figuras 3.16 e 3.17.

A área 11, correspondente à Avenida Paralela, não contempla todo seu entorno. Concentra-se apenas na sua margem esquerda, que compreende parte do Miolo e, na margem direita, o bairro do Imbuí. A outra margem da Avenida, a que teria a atuação do mercado imobiliário voltado para as classes média e alta está contida na área 8. À exceção do Alphaville II, todos os outros empreendimentos imobiliários vultosos ocorrem na sua margem direita.

Nesse período destacam-se as vendas na área 2 (Pituba), como a mais significativas na expansão de Salvador, tanto no mercado formal, quanto na expansão vertical. Logo a seguir, despontam as áreas 8, 9 e 11, compreendendo então todo entorno da Avenida Paralela, os bairros do setor Norte da Orla Atlântica, bem como o bairro de Itapuã.

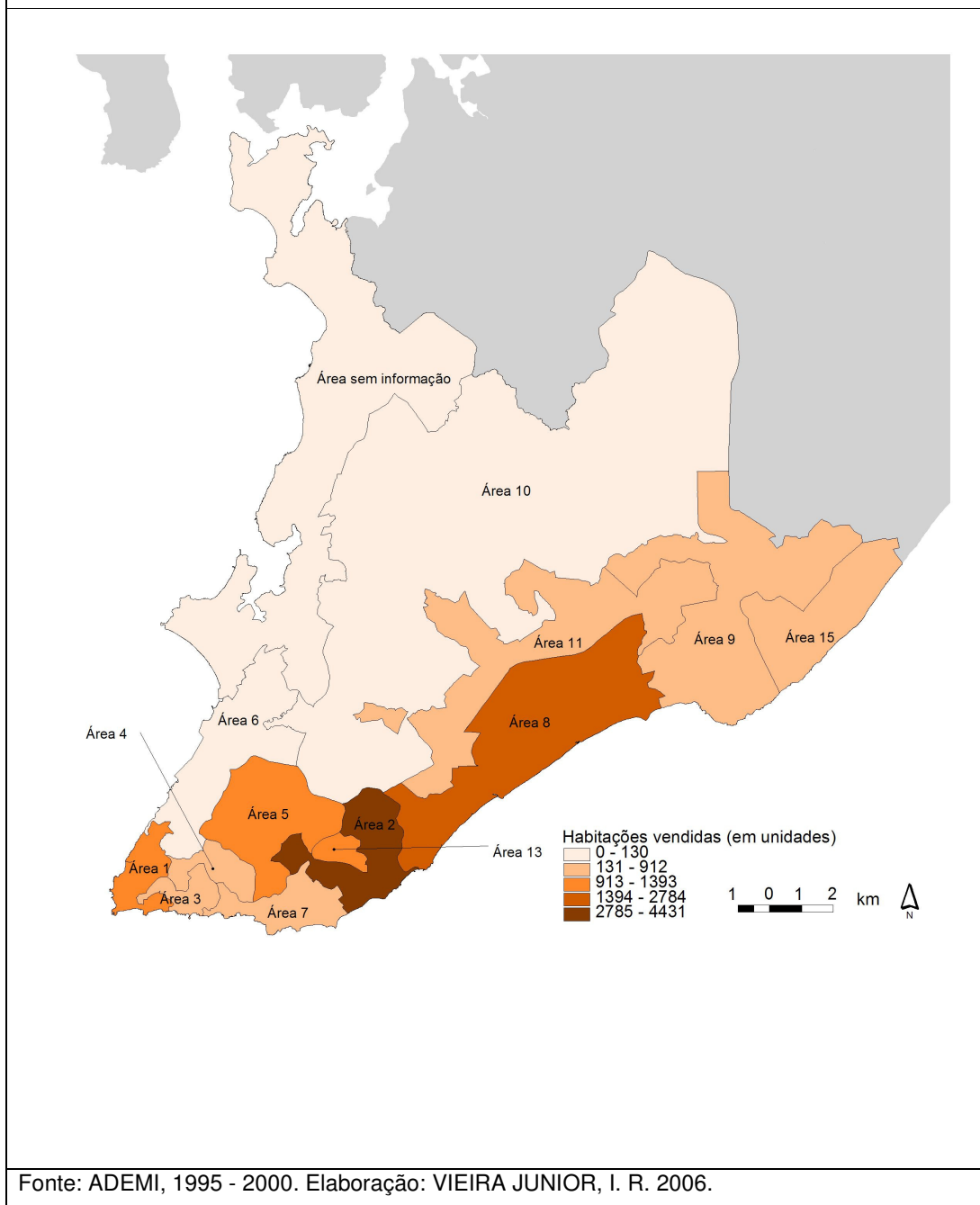
Já nos anos que se seguiram, as vendas proporcionalmente caíram nessas áreas à exceção da área 8, que compreende também parte da fatia mais “valorizada” da Avenida Paralela. Na Pituba (área 2) a expansão permanece elevada como no período anterior, mantendo assim a dianteira na expansão do mercado formal. Dessa vez as áreas 1 (Barra, Graça, Vitória, Canela e Campo Grande) e 5 (Brotas, Matatu, Vila

Figura 3.16 – Unidades habitacionais vendidas em Salvador, segundo dados da ADEMI (1995 – 2000)



Fonte: ADEMI, 1995 - 2000. Elaboração: VIEIRA JUNIOR, I. R. 2006

Figura 3.17 – Unidades habitacionais vendidas em Salvador, segundo dados da ADEMI (2001 – 2005)



Laura, Horto, Pitangueiras, Vasco da Gama, Bonocô, Acupe, Alto de Brotas) despontam como áreas que crescem também no mercado de imóveis, principalmente com a expansão vertical e as “torres de luxo”, como ocorrem na área da Pituba.

4.2.1 As características dos imóveis na produção formal

A produção formal de imóveis em Salvador ao longo dos últimos dez anos vem apresentando características e desenvolvimento bem marcantes. Destas, talvez a mais preponderante seja a verticalização das moradias (quadro 2.4) encontrada com ênfase em quase todas as áreas da cidade. A alta densidade populacional de seu território municipal – mais de 8.652 habitantes/km² se excluirmos sua área insular, enquanto São Paulo ou Rio de Janeiro, as maiores aglomerações do país, têm 7.175 e 5.155 habitantes/km² ²⁹, respectivamente – contribui de forma significativa para a verticalização residencial, tanto na produção formal quanto informal de habitações na cidade.

Quadro 2.4		
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		

A produção formal de imóveis em Salvador é dispersa, fragmentada, seguindo as tendências de outras metrópoles, com as mudanças de comportamento de uma pequena parcela da população, ante as necessidades advindas com as transformações econômicas, estruturais e sociais do mundo contemporâneo. Para atender essa fatia do mercado, novas tipologias e conceitos de morar se incorporam à produção e venda de imóveis da cidade. A moradia como produto ganha certa homogeneidade, possível de se observar em qualquer metrópole ocidental.

A taxa de verticalização verificada na cidade ficou distribuída da seguinte forma (quadro 2.5):

²⁹ Estimativa do IBGE em 2005.

Quadro 2.5			
Área	Domícios (Total)	Apartamentos	Verticalização
Área 1	1783	1674	93,88%
Área 2	8658	8452	97,52%
Área 3	554	544	98,52%
Área 4	583	583	100%
Área 5	2080	1936	93,07%
Área 6	542	478	88,19%
Área 7	1041	1037	99,61%
Área 8	3590	3010	83,84%
Área 9	1943	515	26,50%
Área 10	1004	998	99,40%
Área 11	3582	3582	100%
Área 13	2512	2502	99,60%
Área 14	4219	2951	69,94%
Área 15	462	369	79,87%
Fonte: ADEMI – BA, 1995 – 2005.			

As taxas de verticalização são elevadas em quase todas as áreas, à exceção da área 9, que compreende a área de Itapuã, Stella Mares e Praia do Flamengo até 2000 (a área de Stella Mares a partir desse momento passa a compor a área 15), onde existe uma demanda por unidades residenciais unifamiliares e horizontais e, nessa produção formal, predominam os modelos de condomínios fechados e *villages*. Esse conceito de residência se estende dessa área até o litoral norte da Região Metropolitana. Como são áreas mais afastadas dos centros dinâmicos, e com a popularização dos automóveis que melhora a circulação, se assemelham à tipologia de “subúrbios”, locais de moradia para uma classe mais privilegiada.

Outra característica marcante da produção formal é a predominância de imóveis principalmente para as classes média alta e alta. A área que lidera essa modalidade de imóveis da cidade é a 2, correspondente a Pituba, que guarda também a liderança na venda de *lofts*, *flats* e coberturas: a partir de 2001 houve uma relativa expansão na venda deste tipo de residência, em relação ao período anterior. Do total vendido durante o período de 1995 a 2005, 64,5% se localizam na referida área. Segundo Ueda (2005), a sociedade pós-industrial demanda imóveis com características ligadas aos comportamentos urbanos do mundo contemporâneo. Um estilo de vida solitário, independente e estritamente empresarial faz aumentar a demanda por residências no estilo de *lofts* e *flats*, que dispõem de grande infra-estrutura e serviços, demandados

também pelas exigências atuais do modo de produção capitalista. No outro campo, a especulação imobiliária também aumenta a expansão da produção e venda de coberturas, espécies de “mansões” nas torres de verticalização.

Os apartamentos vendidos também se diferenciam pelo tamanho e, por conseguinte, valor agregado e localização. Predominam ainda os apartamentos com 2 (dois) dormitórios (quadro 2.6 e 2.7), que correspondem a quase metade das vendas desse tipo de imóvel durante o período pesquisado. Mas é crescente a importância da participação também de apartamentos com 3 (três) ou mais dormitórios, principalmente na área 2, caracterizada como de maior expansão do mercado formal da cidade.

Quadro 2.6		
Apartamentos	Unidades	
1 dormitório	2652	14%
2 dormitórios	8699	45%
3 ou mais dormitórios	7946	41%
Fonte: ADEMI – BA, 1995 – 2005.		

Quadro 2.7 - Apartamento, números de dormitórios por área.					
	unidades / apartamentos				
	1 dorm	2 dorm	3 dorm	cobertura	total
Área 2	751	1487	3392	258	5888
Área 11	49	2459	528	0	3036
Área 8	430	1350	661	25	2466
Fonte: ADEMI – BA, 1995 – 2005.					

Entre os apartamentos de 3 ou mais quartos, que predominam principalmente na área 2, estão os edifícios dotados de grande infra-estrutura e serviços como piscina, área de lazer, salão de festas, áreas verdes, etc. Aguilera (*apud* Ueda, 2005) analisa a cidade contemporânea com esses padrões urbanos e espaciais diferenciados, a partir de políticas de ajuste estruturais e liberação do mercado de solos, aliado a fatores como o aumento da violência, o desaparecimento de espaços públicos e o superdimensionamento do status social em cidades extremamente segregadas. Cada vez mais se cria uma necessidade proeminente de “entrincheirar-se” em “ilhas” de relativa segurança e serviços que quase sempre grande parte da cidade não dispõe. Em Salvador esse tipo de habitação entre 1995 e 2005 teve um acréscimo de venda de mais de 100%.

Na área do entorno da Avenida Paralela observa-se a predominância na produção formal de imóveis verticais, com até 2 (dois) dormitórios – mais de 80% do total no referido período – sem as novas concepções do novo habitar, a não ser mais recentemente com a implantação do projeto Alphaville I e II, constituído de residências unifamiliares horizontais que seguem o padrão das “torres jardins” e “torres de luxo” e condomínios fechados com circulação e uso restrito à população à exceção de seus moradores e condôminos. Geralmente a esse tipo de residência destina-se uma grande parcela de áreas verdes que funcionam como reserva para uso dos próprios moradores, onde o sentido do público foi totalmente suprimido, prevalecendo o uso privado de recursos naturais do território, por vezes recriado para incorporar valores aos novos paradigmas do habitar na cidade capitalista contemporânea.

4.3 A EVOLUÇÃO DOS PREÇOS E DA VALORIZAÇÃO DE IMÓVEIS

Para esta etapa da pesquisa utilizaram-se os dados da Secretaria da Fazenda de Salvador que tem uma classificação de valor venal por metro quadrado para efeito de cobranças de impostos entre os anos de 1997 a 2006, bem com dados relacionados à oferta de imóveis colhidos nos classificados do jornal A Tarde, no período compreendido entre os anos de 1995 a 2005.

Os dados sobre os preços de imóveis têm algumas deficiências. Os registros sobre compra e venda da cidade são realizados em cartórios, que não dispõem de uma infra-estrutura de informação para tornar esses dados publicáveis e disponíveis para pesquisas dessa natureza. Contamos apenas com os dados da Prefeitura quando se trata de preço de metro quadrado por logradouro e com os classificados de ofertas de vendas para registrar principalmente o valor que se pretende por um imóvel, além de outras variáveis subjetivas.

4.3.1 Preço de terrenos

A lei 5.849/2000, que dispõe sobre o Valor Unitário Padrão (VUP), diz que esse índice foi fixado “para efeito de avaliação de unidade imobiliária e lançamento do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU”. É o valor por metro

quadrado, sem levar em consideração características físicas do terreno, como declividade, entre outros, considerando assim apenas o “valor-localização”. Esse valor corresponde em média a 70% do valor de mercado (imobiliário) ³⁰, e é utilizado para outros fins e impostos urbanos além do IPTU.

Dessa forma podemos utilizar os valores para efeito de comparação entre os logradouros no período pertinente a esta análise. Ainda nesse ponto podemos compreender a percepção do Poder Público quando se observa a valorização de determinada área em comparação a outras.

Quando se observam as áreas de expansão urbana da cidade de Salvador compreende-se essa estratégia. A expansão horizontal de uma cidade por seu sítio quase sempre se dá em vetores – chamados também de vetores de expansão – e que podem acumular em seu caminho diferenciações contidas também na divisão social da cidade. Os vetores de expansão horizontal em Salvador, segundo dados contidos na leitura da CONDER³¹, são os seguintes:

- Vetor Orla de Salvador - ao longo da Avenida Otávio Mangabeira, nas margens do Oceano Atlântico.
- Vetor BR 324 – se estendendo até o município de Simões Filho, derivando para o chamado “Miolo” e o Subúrbio Ferroviário.
- Vetor Ilha de Itaparica / BA 001 – derivando para os povoados de Vera Cruz.
- Vetor Avenida Paralela/ Estrada do Coco/ Linha Verde – Apresenta derivações importantes como para o “Miolo”, Itinga, Villas do Atlântico, Lauro de Freitas e os povoados de Camaçari ao longo da Estrada do Coco.

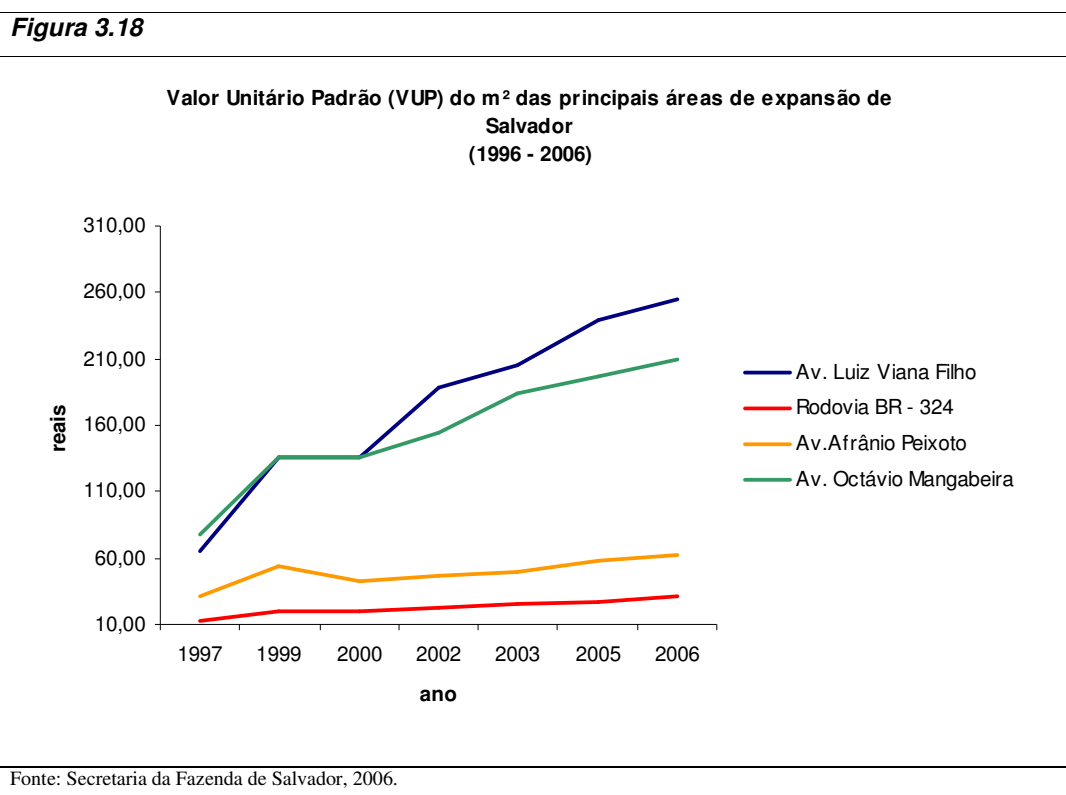
Para efeito do presente estudo, que aborda as questões relativas ao mercado imobiliário de Salvador, excluiu-se o vetor Ilha de Itaparica /BA 001, pela inércia da área verificada nos relatórios da ADEMI, além das ligações entre a cidade e a ilha continuarem bastante precárias, o que impediria de certa forma que fosse uma

³⁰ OLIVEIRA, M. R. N. *A área do Iguatemi: o novo centro econômico da cidade do Salvador: uma análise da produção espacial de novas centralidades*. 2002. (Dissertação de mestrado). Mestrado em Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia.

³¹ BAHIA, Governo do Estado. CONDER. *Base Cartográfica do quadro ambiental da Região Metropolitana de Salvador*. Salvador, [1999].

“extensão” do objeto de estudo, e acrescentamos o vetor Avenida Suburbana, que abriga em grande medida a expansão dita “informal”.

Assim no período de 1997 a 2006, foi possível observar uma significativa mudança nas intenções do Poder Público de “adequar” o valor da Avenida Paralela à demanda e às intenções verificadas nos seus projetos, tanto no âmbito do capital imobiliário, quanto no âmbito do Estado como agente produtor e transformador do espaço urbano. No gráfico abaixo podemos ver a evolução dos preços por metro quadrado, expressa na VUP desses logradouros (figura 3.18).



Em 1997 a Avenida Paralela tinha um valor inferior ao da Avenida Octávio Mangabeira que corresponde a Orla Atlântica. Enquanto na Paralela esse valor era de R\$ 65,34 (sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos), na Avenida Octávio Mangabeira era de R\$ 77,29 (setenta e sete reais e vinte e nove centavos). Hoje esse quadro se inverteu. Enquanto no primeiro logradouro o valor do metro quadrado pode chegar a R\$ 254,63 (duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e três centavos), no

segundo eixo o valor é de R\$ 209,23 (duzentos e nove reais e vinte e três centavos). Proporcionalmente o logradouro foi o que obteve o maior aumento real. Comparando o reajuste dos logradouros citados ao longo desse período observa-se que a Avenida Paralela teve o aumento mais expressivo, mais que o dobro, por exemplo, do reajuste sofrido pela Avenida Afrânio Peixoto – Suburbana- (figura 3.19).

Figura 3.19

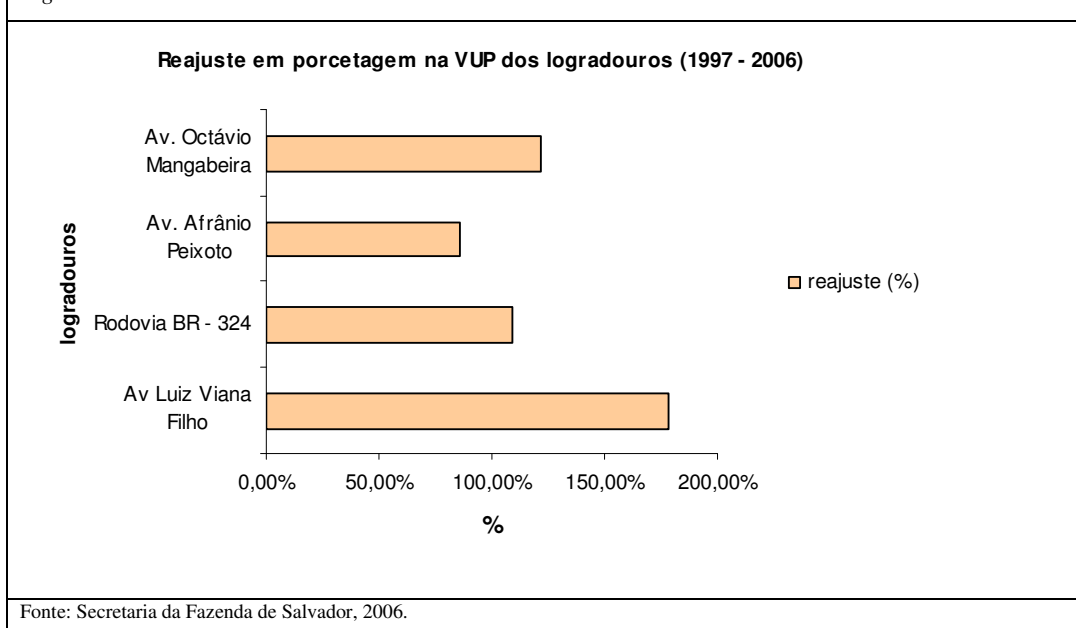
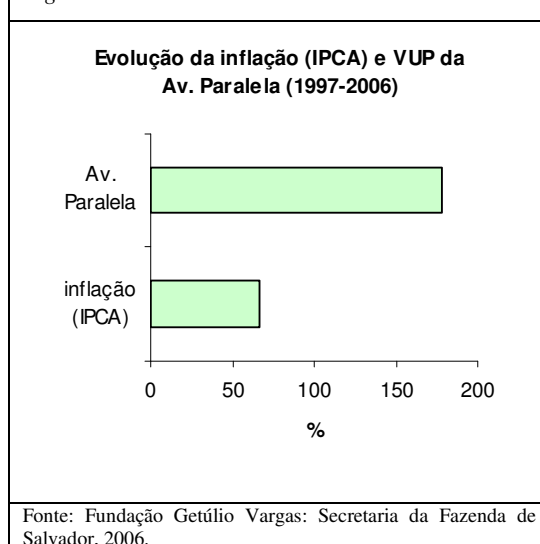


Figura 3.20



Se compararmos esse reajuste com a inflação, o aumento também é bastante significativo. Enquanto o índice IPCA acumulado no período foi de 66,40%, o reajuste que o VUP da Avenida sofreu no mesmo período foi de 178,44%, como podemos observar no gráfico da figura 3.20. Comparando agora a área do entorno da própria Avenida e as vias que a interligam a outras áreas da cidade esse aumento foi desigual, embora todos fossem significativos. Os valores do quadro 2.7 demonstram essa variação.

A própria Avenida, por conta de sua heterogeneidade e extensão tem valores diferenciados de acordo com seu trecho – 3 (três) no total. Logradouros como o da Avenida Edgar Santos em Nandiba, ligada ao primeiro trecho da Paralela e ainda tida como área popular, teve um aumento de 412% acumulado no mesmo período, assim como a Avenida São Rafael e Avenida Jorge Amado com um aumento de mais de 200% (Quadro 2.8).

Quadro 2.8

VUP (VALOR UNITÁRIO PADRÃO) POR METRO QUADRADO (1997/2006)									
CÓDIGO	LOGRADOURO	HIERARQUIA	PERÍODO						
			1997	1999	2000	2002	2003	2005	2006
4923	Av. Luiz Viana Filho A	VE	65,34	135,60	135,60	188,65	204,59	239,40	254,63
	B		43,15	89,55	89,55	128,63	139,50	163,23	173,61
	C		37,60	78,04	78,04	89,21	96,75	113,21	120,41
8351	R. Prof. Plínio Garcez	VCII/VL	5,82	13,56	13,56	15,50	16,81	19,67	20,92
18586	Av. Dorival Caymmi A	VAII		153,96	153,96	176,00	190,87	223,34	237,54
	B		124,13	125,63	125,63	145,00	157,25	184,00	195,7
	C			86,60	86,60	99,00	107,37	125,64	133,63
2289	Av. São Rafael/Rua São Marcos	VCI	16,63	47,46	47,46	54,26	58,84	68,85	73,23
3924	Av. Edgard Santos	VAI - VCI	5,82	27,12	27,12	31,00	33,62	39,34	41,84
6737	Av. Orlando Gomes	VAI	24,94	33,90	33,90	46,09	49,98	54,48	62,20
13519	R. Mocambo	VCII	10,10	10,10	10,10	10,83	11,75	13,75	14,62
7221	Av. Jorge Amado	VAI	31,87	81,36	81,36	93,01	100,87	118,03	125,54
3594	Av. Prof. Pinto de Aguiar	VAI	13,58	33,90	33,90	46,09	49,98	58,48	62,20
18585	Av. São Cristóvão	VAII		71,03	71,03	82,00	88,93	104,06	110,68
14917	R. Presidente Dutra	VL		10,67	10,67	12,20	13,23	15,48	16,46
1469	Av. Ulysses Guimarães	VCI	5,82	13,56	13,56	15,50	16,81	19,67	20,92
13398	Av. Luís Eduardo Magalhães	VE	63,47	63,47	63,47	72,89	79,05	92,50	98,38

Fonte: Secretaria Municipal da Fazenda - Salvador, 2005.

Os cartogramas das figuras 3.21 e 3.22 ilustram esses valores entre os anos de 1997 e 2006, expressando as diferenças na valorização heterogênea da área em questão:

Figura 3.21

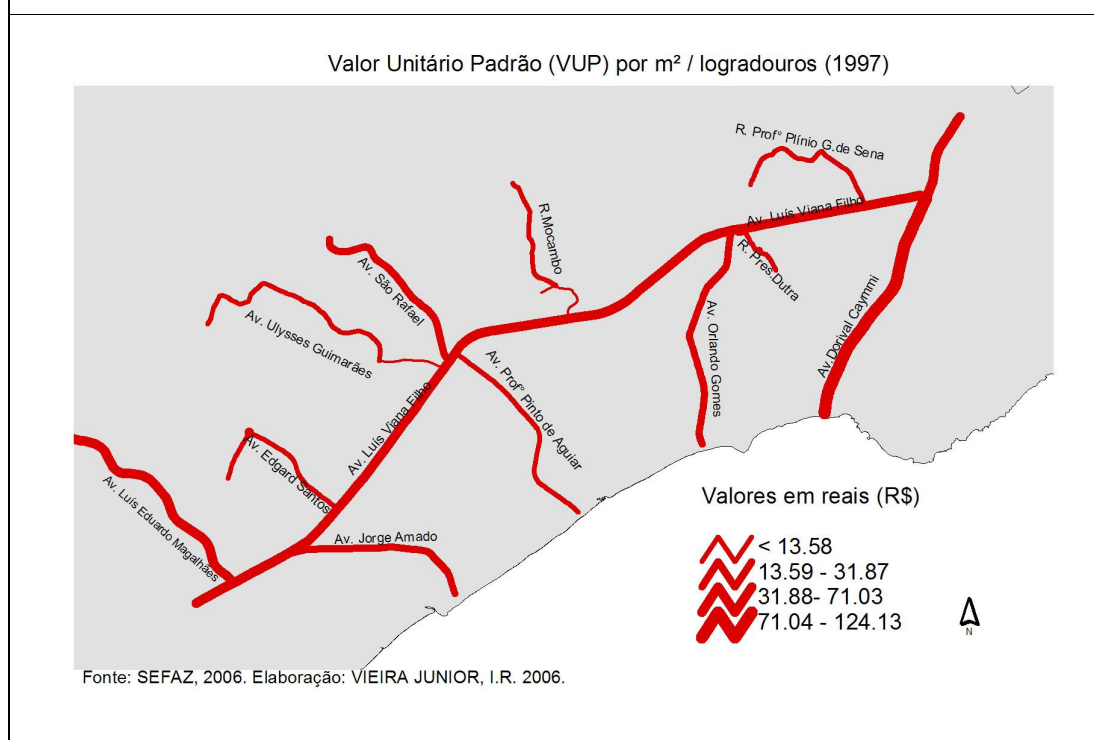
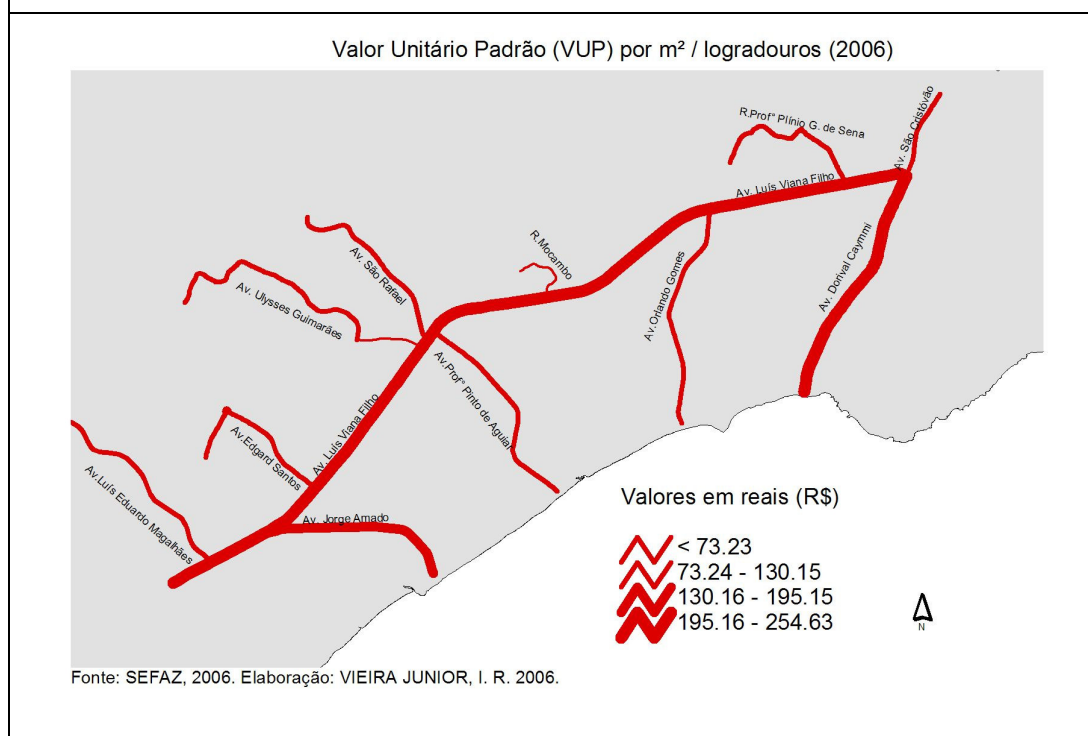


Figura 3.22



Assim é possível verificar que a margem e as vias que dão acesso à região do “Miolo” possuem valores por metro quadrado menores do que as vias que dão acesso à Orla Atlântica. Vias como a Rua Plínio Garcez, acesso principal ao Conjunto Mussurunga I e II, e a Avenida Ulysses Guimarães tiveram uma valorização maior que a da própria Avenida Paralela no período, já áreas como a Rua Presidente Dutra (Bairro da Paz) sofreu aumento bastante pequeno se comparado com as demais áreas.

4.3.1 Aspectos da valorização das habitações.

Na pesquisa realizada em classificados do jornal A Tarde em suas edições de domingo selecionadas no período de 1995 a 2005 foram observadas algumas variáveis: tipologia do imóvel, número de dormitórios, localidades anunciadas como “Paralela” e preço, que não reflete um valor definitivo para venda dos imóveis, visto que se referem apenas às ofertas de vendas do mercado imobiliário, tanto os imóveis produzidos no mercado formal quanto os que foram produzidos no mercado informal. Dessas ofertas, nem todas por sua vez continham a informação de preço – em média 60% dos anúncios continham esta informação.

Em relação aos imóveis anunciados observamos que 41 (quarenta e uma) localidades diferentes ao redor da Avenida nos anúncios de classificados se identificavam como parte da Paralela (quadro 2.8). A extensão da Avenida Paralela e seu raio de influência contribuem para a definição de determinadas localidades na oferta de venda de imóveis como sendo integrantes do seu “raio de influência”, principalmente por critério do mercado.

Como a Avenida desponta também como “área valorizada”, inclusive nos discursos oficiais do Poder Público, a população vê despertado seu interesse de conseguir agregar valor em seus imóveis, com o chamado valor-localização. Segundo Villaça (1998, p. 24), os produtos urbanos não seriam as benfeitorias e imóveis em si, mas as localizações advindas da estruturação e composição do que é um elemento estruturante do espaço na cidade.

A produção dos objetos urbanos só podem ser entendidas e explicada se forem consideradas suas localizações. A localização é ela própria, também um produto do trabalho e é ela que especifica o espaço intra-urbano” (VILLAÇA, 1998, p. 24)

Se o Estado age em conformidade com interesses particulares, durante muito tempo, para uma valorização progressiva da área, nos conflitos e limites do habitar, na outra ponta está por vezes o habitante que incorpora as intenções do Estado e do mercado, além também dos aspectos e elementos dessa valorização “subjativa” do imóvel. O quadro 2.8 aponta as localidades que nas ofertas de imóveis em classificados, ao longo do período da pesquisa, se identificam como Paralela.

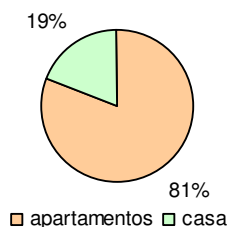
Quadro 2.8	
Localidade que aparecem em oferta de classificados como "Paralela"	
Aldeia das Pedras	Lagoa Verde
Amazônia	Mata Atlântica
Bosque da Lagoa	Mussurunga
Bosque Imperial	Nova Cidade
CAB	Nova Sussuarana
Central Park	Paralela
Cod. Asa	Paralela Park
Colina de Pituaçu	Parque de Exposição
Colina Mar	Parque Lagoa Pituaçu
Colinas de Pituaçu	Parque Lagoa Verde
Cond. Amazônia	Parque Milenium
Cond. Asa	Pituaçu
Cond. Morada do Campo	Recanto das Ilhas
Conj. Nova Cidade	Solar dos Pássaros
Conj. Securitários	Sussuarana
Contabilista	Trobogy
Extra	Vale dos Lagos
Flamboyants	Vivenda do Futuro
Jardim Limeiras	Vivendas do Rio
Lagoa da Fonte	Vivendas dos Pássaros
Fonte: Classificados do Jornal A Tarde (1995 – 2005)	

Vale ressaltar que o bairro do Imbuí também localizado nas imediações da Avenida, aparece em anúncios separados, não incorporado, portanto, ao grande conjunto de localidades denominado “Paralela”.

Dos cerca de 1.200 (mil e duzentos) anúncios analisados ao longo desse período mais de 80% correspondiam às ofertas de apartamentos como mostra o gráfico da figura 3.23:

Figura 3.23

**Proporção de oferta de imóveis nos
classificados do A Tarde (1995 - 2005)**

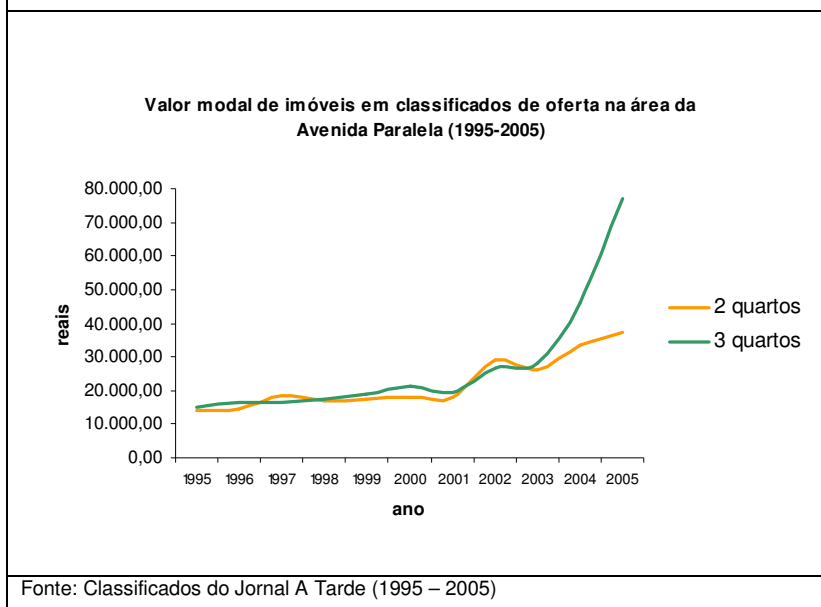


Fonte: Classificados do Jornal A Tarde (1995 – 2005)

A predominância de ofertas de apartamentos mostra o perfil vertical da área, sendo que as residências que atendem à tipologia casa referem-se predominantemente as habitações ofertadas no Conjunto Mussurunga – construído com o financiamento do Estado no início do povoamento da área – e de áreas onde predominam as autoconstruções como o CAB, por exemplo, e mais recentemente o Alphaville. Vale ressaltar que não se encontram ofertas relativas ao empreendimento, pelo menos no período pesquisado.

Desses imóveis, mais de 74% dos anúncios não continham a informação se eram quitados ou não. Esse quadro vem se revertendo nos últimos anos: em 2005, mais da metade dos anúncios continham essa informação. Essa falta de dados fragiliza um pouco a percepção sobre o movimento de valorização pelos quais os imóveis do entorno da Avenida vêm passando ao longo dos anos. Ainda assim tenta-se aqui representar graficamente as informações acerca das ofertas pesquisadas, com essas ressalvas dispostas (figura 3.24).

Figura 3.24



Nos anúncios de 1995, por exemplo, é possível observar com frequência o vocabulário “passa-se” que designa que o imóvel ainda não é quitado e que o comprador terá que arcar com ônus das prestações que faltam no contrato. Nesse período, ainda é possível observar o vocabulário “troca-se”, na ocasião, principalmente por telefone e carro, fato não mais observado nos anos subseqüentes.

Se em 1995 os anúncios de imóveis ofertavam apartamentos de 2 (dois) dormitórios no Conjunto Trobogy por R\$ 12.000,00 (doze mil reais), em 2005 o mesmo imóvel, com a mesma quantidade de dormitórios, é anunciado por R\$ 48.000,00 (quarenta e oito mil reais). No caso das casas concentradas principalmente na área de Mussurunga, com 3 (três) dormitórios, eram ofertadas por cerca de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) há dez anos e, hoje, com a mesma quantidade de dormitórios, chegam a ser ofertadas por até R\$ 75.000,00 (setenta e cinco mil reais).

A pesquisa nos classificados de jornais se não consegue fornecer dados concretos sobre compra e venda do mercado imobiliário da cidade pelo menos nos permite entender as suas dimensões e estratégias, percebendo notoriamente a valorização manifestada nos últimos anos nos imóveis da área do entorno da Avenida, principalmente após os projetos do Estado e dos incorporadores imobiliários para a área e a chegada de novos empreendimentos, como centros de ensino superior, concessionárias, shoppings e novos conjuntos habitacionais de padrão mais elevado.

4.4 A LEGISLAÇÃO AMBIENTAL E O PARADIGMA DO NOVO HABITAR

O valor ambiental e paisagístico da Avenida desponta como uma das importantes variáveis que contribuem para sua acentuada valorização financeira. Esse valor encontrou um importante aliado no caráter especulativo que a área ganhou desde a sua reestruturação fundiária com a “Lei de Reforma Urbana”, seguida pela ampliação do paradigma ecológico, incorporação desses novos “valores” às ações do Estado e do mercado imobiliário, que também incorpora o “discurso competente” nas suas estratégias de vendas, como mostram suas peças publicitárias. O caráter especulativo permitiu que enquanto a terra permanecesse como reserva de valor, seus recursos naturais passassem a despontar como “valor-verde”.

A área que durante anos permaneceu como reserva de valor, foi depois amparada pela lei e elevada à condição de reserva ambiental. Um processo iniciado pelo agente Estado e hoje perpassado pela produção de outros agentes.

Ao longo de sua ocupação a questão ambiental nesta área esteve sempre em evidência em reportagens recolhidas para esta pesquisa. O primeiro fato desponta numa reportagem de 19/05/1983, do Jornal A Tarde, sobre o abandono da histórica represa de Cachoeirinha, entre a Avenida e o Conjunto Cabula VI. A reportagem mostra a destruição das dunas da Boca do Rio pela “febre imobiliária”. Outra reportagem, de 14/09/1983, com o título “Lagoas da Paralela servem para pescaria”, também veiculada no A Tarde, aponta que, naqueles anos de recessão (1980-1983), grupos de desempregados dirigiam-se às “aguadas” do canteiro central da Avenida para pescar peixes, principalmente tilápia, e complementar os recursos para sobrevivência, embora já existisse um “mau cheiro” advindo da poluição dessas.

Mas com a explosão imobiliária e o surgimento de novas construções, é que se intensifica a devastação “o pulmão de Salvador”, como aponta reportagem de 21/10/1995. O aterro de lagoas e a degradação do meio ambiente são provocadas pelo “boom imobiliário” que a Avenida conhece na década de 1990:

“Por tudo isso a “avenida do futuro”, com os seus atrativos naturais e empresariais, é motivo de uma guerra eterna entre ecologistas e empreendedores. A primeira parte, do Imbuí ao Trobogy, na antiga Fazenda Biribeira, é a mais castigada. Os riachos viraram criatórios de muriçocas tirando do ar preás e codornas, mas ainda mantendo micos, fogos-pagôs e sanhaços. A segunda, a mais virgem e mais rica em fauna e flora, é o alvo dos

mega-empresendimentos. O Central Parque da Biribeira, obra da OAS, prevê a construção de um shopping maior do que o Iguatemi, e os trabalhos que começam em junho do próximo ano, embutidos no Projeto Paralela 2000, incluem a construção de equipamentos turísticos com mais de 80 hotéis, até a Linha Verde, tudo isso em 15 anos.” (EXPLOSAO..., 1995, p.11).

O artigo conta ainda a construção do *thermas* Wet’n Wild e outros empreendimentos e diz que:

“... até as Malvinas, atual Bairro da Paz, o primo pobre da Avenida será contemplada. A OAS, segundo o presidente da Associação dos Condomínios da Paralela, pretende construir um conjunto habitacional, alojar devidamente os *invasores*³² e retomar a maior parte do terreno, dois terços.” (idem).

Em 3/12/1995, no texto intitulado “Desaparecem as lagoas naturais da Paralela”, mostra-se que, das 28 (vinte e oito) lagoas existentes no seu eixo, 11(onze) já desapareceram aterradas por projetos imobiliários, que causam erosão e secam os mananciais. O artigo destaca a falta de um código de leis especiais para construção na área: Mussurunga, por exemplo, perdeu duas de suas três lagoas. Nas nascentes do Rio Mocambo, também no fundo da CHESF, duas lagoas foram aterradas. Vale destacar que nessa época o decreto que regulamenta a APRN Jaguaribe já existia.

Condomínios como o Paralela Park e empreendimentos como a Frutosdias são acusados e de aterrar riachos e de desmatamento. Outra reportagem, de 03/06/1998, com o título “Aterramento de lagoa agride lei de proteção ao ambiente”, diz que, o terreno na margem direita – sentido Aeroporto - Iguatemi – vem sendo aterrado, uma área pantanosa e protegida por legislação ambiental³³. Sobre a degradação a reportagem destaca:

“Há pouco mais de um ano, moradores de conjuntos à margem da Paralela como o Lagoa Verde e o Trobogy fizeram manifestações contra a degradação da natureza daquela área. Construída na década de 70, a Paralela viveu um fenômeno que nenhum urbanista seria capaz de prever. Povoada muito mais rapidamente e primeiro do que a orla marítima deixou de ser uma via alternativa para se tornar uma das principais e mais movimentadas avenidas da cidade, e viu lagoas, florestas e pântanos sumirem sob a ação de tratores e máquinas da construção civil.” (OBRAS..., 1998, p. 7).

³² Grifo do Autor.

³³ Resolução nº4 do Conselho Nacional de Meio Ambiente e o Código Florestal, que protege áreas pantanosas estabelecendo um recuo de 30 metros como área de preservação permanente.

Em outra notícia, veiculada no dia 04/06/1998, com o título “Obras destroem lagoas e áreas verdes ao longo da Av. Paralela”, o CRA dá conta da dizimação de “grande área remanescente da Mata Atlântica” pelo Parque Aquático *Wet’n Wild*. No mesmo local foi aterrada uma área de 400 mil metros quadrados e uma lagoa remanescente do Rio Mocambo. Segundo esta mesma reportagem, o aterro foi garantido pelo IBAMA por alvarás da SUCOM.

No dia 09/12/1998, outra reportagem, com o título: “Denunciado desmatamento em área próxima à Paralela.”, denuncia o desmatamento de vários quilômetros de Mata ainda “virgem” entre a Paralela e o Jaguaribe. O texto termina com a sugestão de transformar a área em um Jardim Botânico, com trilhas para ciclismo e espaço de lazer e, ainda, obras de artistas que abraçassem a causa ecológica.

Dos instrumentos jurídicos, o que talvez mais tenha contribuído para legitimar o “valor-verde” da Avenida, seja o que institucionalizou a Área Sujeita a Regime Específico – ASRE, na subcategoria Área de Proteção aos Recursos Naturais – APRN, da Bacia do Jaguaribe. Em seu artigo 2º trata:

“Art. 2º - Constitui-se como objetivo geral da instituição da Área de Proteção à Bacia do Rio Jaguaribe – APRNJ a compatibilização do uso e ocupação do solo com a conservação do meio ambiente, em áreas dotadas de atributos naturais notáveis.” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR, 1995)

De acordo com o uso, a área encontra-se dividida em Áreas de Predominância de Uso Residencial APUR, em três níveis I, II e III; Áreas de Predominância de Usos Comerciais e de Serviços – ACS; Áreas Especiais, AE.

De acordo com o grau de proteção, a APRNJ subdivide-se em: Áreas de Simples Proteção, que são de recarga de aquíferos; Área de Preservação, área com vegetação significativa remanescente de Mata Atlântica, onde deve ser assegurada a preservação e regeneração desta vegetação; Áreas de Proteção Rigorosa, na sua maioria alagadiças, que garantem o sistema de drenagem de parte expressiva da cidade.

O Título II que dispõe sobre “os critérios e restrições de uso e ocupação” em seus artigos diz:

Art. 9º - Na implantação de empreendimentos e na realização de atividades nas AP's estabelecidas, no item II do Artigo 5º desta lei, deverá ser mantida a vegetação arbustiva e os cortes e aterros atingirão no máximo, 1 (um) metro de altura.

Art. 10º - Nos parcelamentos de solo, dos 15% (quinze por cento) estabelecidos na Lei nº 3377/84 destinados a compor o Sistema de Áreas

Verdes, 7,5 (sete e meio) por cento serão localizados nas Áreas de Simples Proteção devendo o restante ser reservado nas áreas identificadas como APR. Parágrafo Único – Quando da solicitação da Análise de Orientação Prévia – AOP, a Prefeitura indicará a localização das áreas verdes de que trata o caput deste artigo.

...

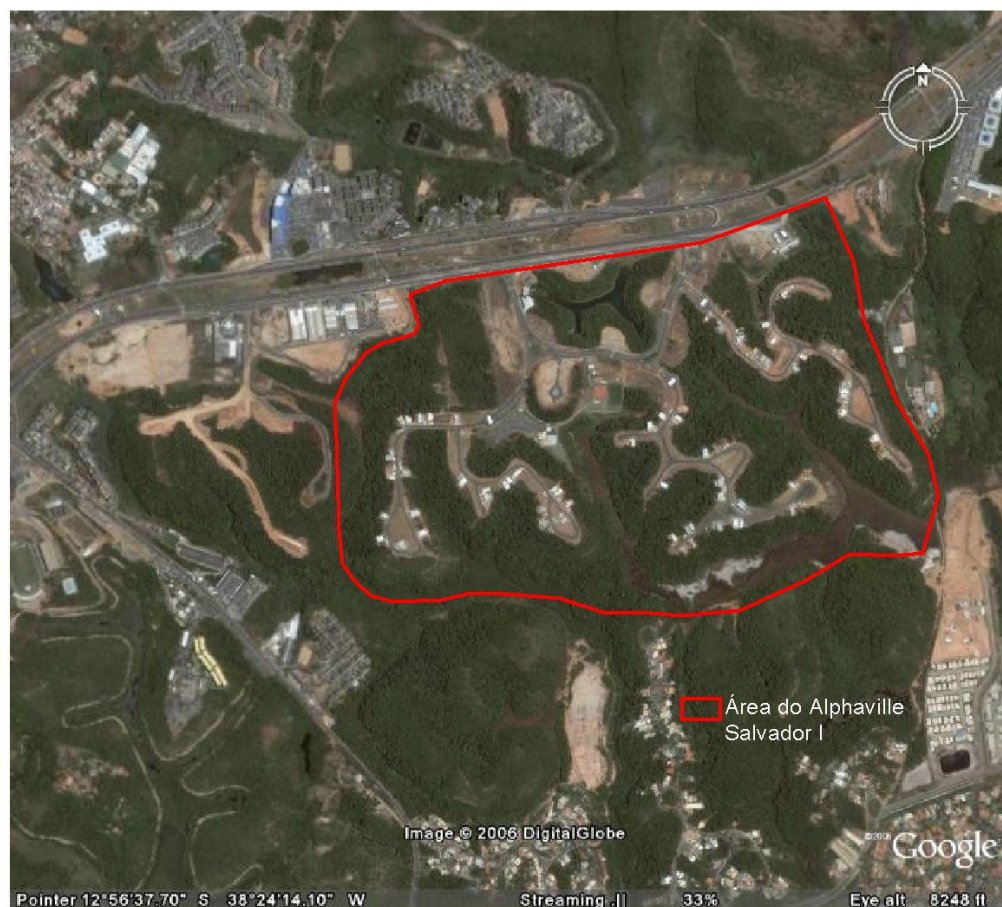
Art. 12º - Nas Áreas de Preservação – AP não serão permitidos os seguintes empreendimentos: Urbanização Integrada, edificações integrantes dos Sistemas de Transportes do Sistema de Produção e Distribuição de Gás; Complexos Urbanos; em edificações em geral e os empreendimentos diversos listados no Anexo 1º da Lei 3377/84.

Como se percebe aqui a lei tenta emplacar com rigor critérios para “preservação ambiental”. O que ocorre, no entanto, é uma restrição de uso para garantir que mais tarde a área, sem “ocupações” ou “invasões” indesejáveis, possa atingir um valor máximo incorporando aí a paisagem como produto no mercado imobiliário.

Pouco tempo depois, em 2001, o decreto nº13.466, de 28 de dezembro de 2001, do então prefeito Antônio Imbassahy, aprova o “Loteamento Alphaville Salvador” (figura 3.25) na área antes destinada à preservação ambiental e restrição de usos. Os interesses nesse caso convergem já que o padrão de habitação do Grupo Alphaville incorpora valores ambientais no seu modelo de “habitar”.

“Art. 1º - Fica aprovado o “Loteamento Alphaville Salvador” enquadrado no Grupo de Uso R.6 das Leis 3.377/84 e 3.853/88 em gleba situada na Avenida Luiz Viana Filho, esta Capital Zona Residencial 17 (ZR.17) resultante do remembramento de duas glebas, com área total de 1.330.515,20 m² (um milhão trezentos e trinta mil, quinhentos e quinze metros quadrados e vinte decímetros quadrados) a ser executado em terreno de propriedade da OAS Empreendimentos Ltda. E da Horizonte Engenharia Ltda. Posteriormente integralizadas ao Capital Social da Multicorp Patrimonial Ltda. e de responsabilidade da empresa Alphaville Urbanismo S/A.” (PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR, 2001)

Figura 3.25 – Padrão de ocupação do Alphaville Salvador I



Fonte: Google Earth, 2006.

O termo de acordo dispõe sobre as características do empreendimento: ao todo são 487 (quatrocentos e oitenta e sete) lotes e outras áreas dispostas da seguinte forma (quadro 2.9):

<i>Quadro 2.9</i>	
<i>Alphaville Salvador – Quadro de Áreas</i>	
Área total do terreno (m ²)	1.330.515,20
Área reservada ao proprietário	28.439,19
Área total loteada	1.302.076,01
<i>Área Comercializável (m²)</i>	
B1 (432 lotes)	391.471,54

B2 (45 lotes) Multiusos	110.979,30
B3 (10 lotes) Lotes Comerciais e Serviços	27.326,87
B4 Área Clube	93.209,58
Total	622.987,29
Áreas Públicas (m²)	
Áreas Públicas	523.514,04
Área verde e de lazer público	207.924,72
Sistema viário	93.405,18
Áreas institucionais	132.883,63
Área escolar	98.572,49
Centro comunitário	33.797,58
Área de saúde	513,56
Áreas alagadas públicas	89.300,51
Informações complementares (m²)	
Área Verde Condominiais de Proteção Ambiental	153.342,68
Faixa de Servidão	2.232,00

Esse decreto dispõe apenas sobre o primeiro empreendimento, o Alphaville Salvador I. A área média dos lotes residenciais é de pouco mais de 900 m² (novecentos metros quadrados) e é caracterizada pelo baixo índice urbanístico de ocupação. O conjunto vem sendo ocupado gradualmente à medida que as residências ficam prontas.

O primeiro empreendimento foi comercializado em 48 horas, o segundo, o Alphaville Salvador II, teve 80% vendido em apenas três dias.

O atual Plano Diretor ratifica esta disposição da área. Na sua introdução coloca:

“VIII - para a APRN de Jaguaribe:

a) estabelecimento de zoneamento para a APRN, com delimitação das áreas de preservação permanente, em especial as faixas de proteção às nascentes e margens do rio Jaguaribe e de seus afluentes;

b) estabelecimento de critérios e restrições específicos de ocupação para as áreas urbanizadas ou passíveis de urbanização, compatibilizando o uso do solo com a proteção ambiental;

c) definição de critérios especiais para a implantação da Avenida 29 de Março, com especial atenção para a manutenção da permeabilidade do solo nas áreas de inundação do Rio Jaguaribe;

d) “expedição de alvarás para implantação de empreendimentos de urbanização pelo Município apenas após o licenciamento devido pelo órgão ambiental competente;”.

A conjugação da legislação ambiental com a ação dos empreendedores imobiliários traz um panorama novo e ao mesmo tempo conhecido: a incorporação do “verde” à venda às estratégias imobiliárias. A edição do Jornal do Meio Ambiente, de 10/12/2004 destaca: “Alphaville Urbanismo vira referência para órgãos ambientais”. O discurso contido no artigo alardeia:

“Considerada a terceira maior cidade do país, Salvador sofreu intensa degradação ambiental nas últimas décadas. A canalização dos rios, o redirecionamento de seus leitos e a extinção da vegetação das encostas e fundos de vale, até então preservados, descaracterizaram fortemente a paisagem e as condições ambientais originais... o Alphaville tem como vizinhança o Bairro da Paz, um exemplo de ocupação desordenada ocorrida nos anos 80, com grande impacto sobre o meio ambiente... o desafio do Alphaville foi desenvolver um empreendimento imobiliário que combinasse planejamento ambiental e urbanístico, capaz de estabelecer um novo paradigma de ocupação para a região. Hoje, cerca de 92% dos lotes residenciais incorporam nos seus fundos áreas de preservação permanente, sendo que a relação de área verde por habitante é de 253m²” (ALPHAVILLE..., 2004)

O artigo conclui que o Bairro da Paz vem se beneficiando com o programa de educação ambiental e existe um permanente programa de recuperação ambiental na área do empreendimento. E, através da Fundação Alphaville, o empreendimento constrói uma imagem sólida ante a sociedade, incorporando um novo “conceito” de morar, o paradigma do “novo habitar”.

Essa análise, além das reportagens de jornal e da legislação pertinente à ocupação e ao uso da área, tenta compor também um panorama que traduz o paradigma do “novo habitar”, disponível nas peças publicitárias do empreendimento.

A primeira peça trata de um empreendimento residencial chamado “Reserva Alphaville”. São edifícios de 8 (oito) andares, com apartamentos de 4 (quatro) quartos e 2 (duas) suítes: “Localização privilegiada, total segurança e áreas comuns que de comuns não têm nada”. Os apartamentos financiados em até 72 (setenta e dois) meses, com área privativa de 131,38 (cento e trinta e um metros quadrados e trinta e oito decímetros quadrados) m², têm seu preço estimado à época de seu lançamento em R\$ 312.003,63. Os atrativos ainda são disponibilizados em destaque: “varanda com churrasqueira; piscinas adulto e infantil; bar; deck molhado; solarium; sauna; spa; fitness; playground zôo, aventura e radical; childcare e brinquedoteca; garage band;

miniquadra gramada; salão de festas com espaço gourmet; estacionamento para visitantes.”

Outra peça publicitária sobre o Alphaville Salvador 2 enfatiza: “Onde investir para ter o melhor retorno do mercado? Em sua família, ora... Aproveite para fazer parte da qualidade de vida que se tornou marca registrada por todo Brasil e até no exterior”. Outra peça, ainda sobre o mesmo empreendimento, coloca: “A vida é boa, mas cá entre nós, pode ser melhor”. O Alphaville Salvador 2 é um novo empreendimento da mesma empresa que até o momento possui 4 (quatro) empreendimentos no estado: 2 (dois) em Salvador e 2 (dois) em Camaçari.

O Alphaville é um empreendimento predominantemente residencial de alto padrão, baixo índice urbanístico de ocupação e com ênfase na valorização das potencialidades ambientais locais. A gleba onde está implantado possui área total de 853.344,19 m² e é constituída por 605 (seiscentos e cinco) lotes, sendo que 581 (quinhentos e oitenta e um) lotes serão residenciais unifamiliares e 6 (seis) lotes residenciais destinados à habitação multidomiciliar, ocupando uma área de 353.213,14 m²; 16 (dezesesseis) lotes comerciais de apoio ao loteamento, ocupando uma área de 21.673,08 m²; 1 (um) lote destinado à Associação dos Moradores do loteamento, ocupando uma área de 1.676,03 m²; 1 (um) lote destinado ao lazer do loteamento, com área de 31.630,19 m²; totalizando uma área de 408.192,50 m² comercializável. Os empreendedores são a Alphaville (São Paulo) e a NM Empreendimentos Ltda. (Bahia) que investem cerca de R\$ 80.000.000,00 no projeto.

O baixo fator de ocupação do solo e um alto fator de ocupação da superfície caracterizam esses novos empreendimentos. Isso porque geralmente uma parcela grande do solo é utilizada no empreendimento para um público relativamente pequeno. Além disso, são rodeados e cercados por muros ou obstáculos naturais formando barreiras físicas que garantam o isolamento reforçando a segregação social. Funcionam como pseudo-soluções para o problema da violência urbana.

“...esse novo conceito de moradia articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. A imagem que confere o maior status (e é mais sedutora) é a da residência enclausurada, fortificada e isolada, um ambiente seguro no qual alguém pode usar vários equipamentos e serviços e viver só com pessoas percebidas como iguais.” (CALDEIRA, 2000, p.265)

O local tranqüilo, com área verde, torna a paisagem produto e a qualidade de vida uma condição dada pelo status social do indivíduo. A cidade, por assim dizer, a cada dia está mais fragmentada, pelas diferenças dos seus próprios recursos, sua natureza dominada pelos interesses do mercado.

4.5 REFLETINDO SOBRE OS PROCESSOS DE PRODUÇÃO E VALORIZAÇÃO DO ESPAÇO EM SALVADOR

A produção do espaço em uma determinada fração de Salvador foi aqui estudada para representar processos que se generalizam em qualquer grande metrópole, com maior ou menor intensidade, mas com contradições que terminam por segregar ainda mais a sociedade.

No caso da área da Avenida Paralela, houve grandes investimentos públicos a partir de sua implantação para a expansão da cidade, à época da industrialização da região metropolitana de Salvador. Hoje os interesses públicos e privados continuam a convergir para essa fração do espaço. A abordagem histórica deste trabalho tem como prerrogativa resgatar a gênese dos processos e seu desenvolvimento ao longo das últimas três décadas para tecer uma análise dos fatos e entender os processos urbanos que terminaram por imprimir à cidade uma divisão social a partir de seus próprios espaços segregados.

A acessibilidade garantida por uma nova malha viária, veio junto à racionalização dos processos de circulação, quando foram criadas as grandes vias de circulação, que aumentam também a apropriação do processo social como encontramos em Seabra (1987, p.8) “tempo de circulação é tempo de produção”. A ação do Estado para transformar uma área ociosa em uma área povoada, a especulação imobiliária forjada na própria escassez e, por fim, a legislação ambiental garantindo a mercantilização da paisagem e limitando o seu uso para grande parcela da população, garantiram o “mosaico” de espaços em que Salvador se transformou nos últimos anos.

A valorização do espaço não pode ser explicada por si só, mas no contexto histórico e de produção da cidade pelos instrumentos jurídicos e administrativos de regulação da sociedade urbana e que servem ao processo de especulação imobiliária.

Este por sua vez alimenta a valorização em um círculo ininterrupto, até que surjam fatos novos.

“A valorização fundiária dos terrenos urbanos só pode ser pensada a partir do momento em que a propriedade da terra já adquiriu contornos mais ou menos definitivos e que, como tal, se realiza no mercado para assumir a forma econômica que lhe corresponde nos marcos desta formação social, concretizando-se como renda capitalista da terra.” (SEABRA, 1987, p.14)

O fator principal da valorização de terrenos e imóveis urbanos é dado por uma conjuntura maior, mas pode-se dizer que o agente fundamental dessa transformação é o Estado, que, investindo na produção da cidade, com recursos vultosos, que deveriam estar voltados para equalizar as desigualdades sociais e implicam sobremaneira na valorização imobiliária das áreas onde atua. O Poder Público como veículo da “organização e manutenção” da unidade urbana, em seu desempenho intervencionista, influi justamente numa dialética desigual da produção do espaço. É o setor público que viabiliza as ações do setor privado, e o que parecia estar nitidamente separado em duas esferas, na verdade, as faz caminhar juntas.

Por isso, o processo de produção do espaço urbano não se dissocia de seu processo de valorização. A propriedade da terra, inserida na lógica do mercado, passa a ser objeto de troca, a ter um preço que representa assim uma proporção da riqueza social criada, como também mais tarde a supervalorização dos recursos naturais acaba por contribuir ainda mais com a especulação do solo privado.

Esses investimentos culminam por criar também as localizações, importante variável para compreensão do valor imobiliário urbano. A partir dos valores de uso e troca são que os lugares acabam se definindo historicamente, e o espaço ganha a condição de objeto como espaço-mercadoria.

“O valor de troca se sobrepõe historicamente ao valor de uso, o que quer dizer que para usar, usufruir de determinados atributos do lugar é preciso que se realize , antes de tudo seu valor de troca. Por isso os processos de valorização do espaço passam necessariamente, pela mercantilização do próprio espaço, concretamente pela mercantilização dos lugares” (SEABRA, 1987, p.278)

A expressão formal desse fenômeno é o preço da terra e de suas benfeitorias, que se concretiza como capital. O processo de valorização perpassa o Estado e sua “máquina”, que capitalizam de forma privada os investimentos públicos.

4.5.1 Refletindo o processo na Avenida Paralela

Pode-se dizer que nos mais de trinta anos de ocupação da Avenida o agente Estado teve um papel preponderante nos primeiros quinze anos. Nesse período cabia aos incorporadores imobiliários a especulação e os ganhos futuros com o investimento maciço do Estado. No segundo momento o Estado também se faz presente, só que predominam as ações dos incorporadores imobiliários, que agora atuam na ocupação e exploração da área em conjunto.

O primeiro passo, como foi visto, para estruturar o mercado imobiliário de hoje, foi a promulgação da “Lei de Reforma Urbana”, que deu uma re-significação jurídica ao acesso à terra, e implicou na redefinição da estrutura fundiária, permitindo um irrestrito acúmulo de capital dado pelo princípio do direito de propriedade. Esta Lei, que surgiu em um período tão conturbado de nossa história recente, deu à cidade e principalmente à área do entorno da Avenida Paralela um caráter diferenciado, fomentando a instalação de um mercado agressivo, que se apropriou dos investimentos do Estado e das características físicas da área. O processo requer um “discurso competente” e uma imagem recriada culminando na venda da paisagem, condição que agrega ainda mais valor à localização.

A “Lei de Reforma Urbana”, que tinha como suposta natureza a minimização às possibilidades de captação privada da mais valia social, culminou por subjugar a terra urbana ainda mais aos ditames das incorporações imobiliárias.

O crescimento populacional e a industrialização da Grande Salvador, além do seu processo de metropolização, induziram a cidade a uma expansão segregada, e, conseqüentemente, à necessidade do Estado de garantir e subsidiar essas transformações, que se faziam necessárias ante ao caráter industrial que o estado ganhava, principalmente no seu maior pólo, situado fora dos limites e entorno da cidade, nos municípios vizinhos.

Sob a “imperiosa” necessidade de progredir, contida nos discursos transcritos ao longo da terceira parte desse trabalho, terras públicas foram vendidas a preço irrisório e a mudança no seu regime jurídico, antes baseado na enfiteuse, que permitia ao enfiteuta o domínio útil do solo, passou, por conseguinte após a promulgação da Lei do domínio pleno, que garantia assim a possibilidade de extrair uma renda da terra antes limitada.

Desta forma, a especulação pode ocorrer de forma plena, e, aliada aos interesses do Estado, garantiram a possibilidade de estruturar uma área com crescente valorização imobiliária, principalmente nos últimos anos. Toda essa mudança na legislação, conseguida há quase quarenta anos, ocorreu em uma época que a cidade já sofria com graves problemas habitacionais, com um crescente número de ocupações irregulares, a exemplo de Alagados. É uma época em que os proprietários e empreendedores imobiliários adquiriram terrenos a preço vil para a especulação futura, conseguida com a infra-estrutura viabilizando novas “localizações”, que agregaria valor com o passar do tempo, além de leis ambientais que garantissem a possibilidade de se construir com um padrão de habitação só conseguido com um investimento de grandes incorporadores. Ao mesmo tempo uma expressiva parcela da população ocupava o mangue, a lama e o mar para morar.

Como foi dito, a forma como as esferas pública e privada tornam-se híbridas e convergem para o mesmo caminho está explicitado em dois planos sobre a Avenida Paralela exemplificados na quarta parte dessa dissertação. O estudo “Modelo de uso e ocupação do solo para áreas adjacentes à Avenida Paralela”, elaborado pela Secretaria de Planejamento de Salvador, bem como o projeto “Paralela 2000”, elaborado por um consórcio liderado pela OAS Empreendimentos, ambos divulgados no ano de 1995, e que traçam o perfil de ocupação e o tipo de planejamento pelo qual a Avenida deveria alcançar nos próximos anos, com critérios evidentes voltados para exclusão e segregação espacial. O primeiro estudo coloca em suas diretrizes e objetivos específicos:

“Direcionar a ocupação do lado do Miolo, para habitação popular e equipamentos comunitários, necessários à consolidação urbana, conforme preconizado no Plano do Miolo e permitir ocupação por população de renda mais alta, às margens da Paralela, vinculadas às solicitações de mercado, não requerendo ações especiais da Administração Pública” (PREFEITURA DE SALVADOR, 1995).

Da mesma forma, o projeto “Paralela 2000” previa a construção, através de um consórcio de empreendimentos imobiliários, que tornassem a Paralela uma área privilegiada e sofisticada, com a valorização da qualidade de vida e dos elementos naturais e paisagísticos que se pressupunha existirem na área: remanescentes de Mata Atlântica, ar puro, conforto ambiental, etc.

As ações pareciam estar conjugadas com o intuito apenas de beneficiar um pequeno grupo, enquanto Salvador, segundo dados da Secretaria Municipal de Habitação, em 2006, apontava um déficit de cem mil habitações.

Os papéis do Estado e do capital imobiliário parecem portanto se conjugar pelo interesse em valorizar certas áreas em detrimento de outras. Isso é revelado pelas estratégias e ações contidas em planos e projetos que, a princípio, deveriam equalizar as tensões sociais.

A finalidade máxima do Modelo de Uso e Ocupação do Solo na Avenida Paralela e Áreas Adjacentes, no caso da área onde foi instituída a APRN do Jaguaribe era a “compatibilização de uso e ocupação da Bacia do Jaguaribe com a sua proteção.” Com uma área de quase 1007 hectares, reserva nesse contexto uma capacidade para abrigar milhares de habitantes, que poderiam ao longo dos próximos anos serem alocados para as áreas de uso residencial.

A vigor é uma área reservada pelo discurso ecológico, vendida no passado pelo Estado e incorporada aos interesses do consórcio encabeçado pela OAS Empreendimentos Ltda. O projeto “Paralela 2000” adaptou o mesmo discurso para vender esta paisagem: O “verde” incorporado à lógica imobiliária ganha status de mercadoria e permeia o objeto reificado pela necessidade de “morar” das classes mais abastadas. O Alphaville Salvador nasce dessa conjugação de interesses, ocupando o espaço que anos antes já havia sido destinado a projetos dessa natureza.

A Avenida concentra significativa parcela da produção formal de imóveis da cidade, chegando a ser líder em empreendimentos – no recorte temporal desse trabalho, que vai de 1995 a 2005 – durante os anos de 1997 e 1998. Durante o resto do tempo permanece como uma das quatro áreas de maior produção e venda formal de imóveis na cidade, segundo dados dos relatórios da ADEMI, espécie de censo imobiliário do mercado formal da capital.

Outra característica que sobressai nos dados da pesquisa é o índice de verticalização que chega a 87% (oitenta e sete por cento) de todos os imóveis construídos e vendidos nesse período. Salvador, que concentra 80% da população da Região Metropolitana em um limite territorial restrito, se revela, dessa forma, como uma cidade vertical e que, nos últimos anos, vem ganhando “torres” que modificam completamente sua paisagem. Sua alta densidade populacional, mais de 8.500 habitantes/km², contribui para esse processo.

Os imóveis construídos na área da Avenida, com exceção dos localizados no bairro do Imbuí, não continham a sofisticação, por exemplo, dos *lofts*, *flats* e coberturas localizados principalmente na área da Pituba. Na área predominaram, até o ano 2001, habitações verticais, de dois ou três dormitórios, voltadas para uma classe média menos abastada, composta por servidores públicos, profissionais liberais, etc. Agora a Avenida abriga empreendimentos que seguem tendências “globalizadas”, com um rigoroso padrão de qualidade que caracteriza o novo habitar, voltado para o comportamento de segmentos sociais que podem comprá-lo.

O preço também demonstra a valorização imobiliária. Quando tratamos de terrenos, os valores da VUP (Valor Unitário Padrão), espécie de índice da Prefeitura, utilizado para efeito de cálculos de impostos, entre eles o IPTU, revela uma acentuada valorização, tanto em relação aos demais eixos de expansão urbanos, como dos logradouros que se encontram sob a influência direta da Avenida. O índice de reajuste superou a inflação do período em mais de 100%. Na própria Avenida Paralela, em seu primeiro trecho, em 1997, o metro quadrado correspondia a R\$ 65,34 (sessenta e cinco reais e trinta e quatro centavos) e atualmente é de R\$ 254,63 (duzentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e três centavos), superando até mesmo a Orla Atlântica, onde o metro quadrado corresponde a R\$ 209,23 (duzentos e nove reais e vinte e três centavos).

Os imóveis, no bojo dos investimentos do Poder Público, se valorizaram sobremaneira e os terrenos que permaneciam ociosos, favorecendo a especulação, começaram a ser cobiçados no começo dessa década com valores que acompanham a “bolha imobiliária” que se instituiu na área. Constata-se, através desta pesquisa, que os preços do mercado imobiliário estão acima de seu real valor, mas isso não inibe a ação dos compradores, criando assim um ciclo de especulação sem fim, cuja ameaça consiste em uma rápida queda geral dos preços.

Os imóveis hoje, em algumas áreas da pesquisa, como se pode ver na quarta parte deste trabalho, chegam a ser ofertados por preços entre quatro e cinco vezes mais do que há dez anos. Os planos e projetos, que beneficiaram muitas vezes somente o eixo principal, como o tratamento do canteiro central e novos empreendimentos terminam por valorizar virtualmente toda área ao redor. Em pesquisa de classificados constatou-se que mais de quarenta localidades se identificam como “Paralela”, face ao caráter especulativo e valorizado que a Avenida ganhou nos últimos anos.

A tendência é que a “bolha imobiliária”, pelo menos ao longo do eixo, cresça ainda mais, ante as características dos novos empreendimentos que surgiram, entre eles os condomínios Alphaville I e II. A legislação ambiental, que visava restringir o uso da área, através de mecanismos que permitiam a construção aliada à conservação, garantiu que apenas empreendedores com alto grau tecnológico construíssem ali. O resultado é que uma grande área da cidade encontra-se reservada pelo mercado para um pequeno grupo, com baixo fator de ocupação e alto fator de ocupação de superfícies. Enquanto os lotes dos empreendimentos citados têm em média 900 m² (novecentos metros quadrados), áreas como a de Vila Nova de Pituaçu tem uma densidade demográfica de 2050 habitantes/ km² ou ainda Pernambués, na área conhecida como Saramandaia, com 40.000 habitantes / km².

Além da concentração de terra, o “verde” é absorvido como patrimônio no discurso do Estado, mas, neste caso dominado e apropriado pelo capital imobiliário. Aqui, o conceito de paisagem trabalhado no segundo capítulo caracteriza bem a forma-conteúdo vendida na cidade.

A dominação do espaço da área permitiu um caráter único e diferenciado ao produto vendido pelo Grupo Alphaville, a moradia. E embora se propague como um “padrão de habitação diferenciado”, que desenvolveu um empreendimento imobiliário combinando planejamento ambiental e urbanístico, capaz de estabelecer um novo paradigma de ocupação para região, organizações ambientais dizem o contrário: por exemplo, em 2004, foi identificado o desmatamento dentro da faixa de uma área de preservação permanente – APP, para a construção de um clube e outros problemas como assoreamento de lagos devido às obras de sistema viário.

Os responsáveis pelo empreendimento obtiveram do IBAMA a licença para o desmatamento de pelo menos 364 mil metros quadrados, quase 30% da área. Para casos como o desmatamento de área de preservação permanente, a legislação só permite o

desmatamento para obras de interesse social e de utilidade pública, como consta no Código Florestal e decreto 750/93, o que não parece ocorrer com o citado empreendimento.

Curiosamente antes das propostas de Modelo de Uso e Ocupação do Solo e de decreto da Área de Proteção de Recursos Naturais do Jaguaribe, a área permanecia em certa medida conservada, bem mais do que hoje. Casos como os que foram registrados acima são uma ponta dos problemas ambientais, que são sociais também. O “*apartheid*” - que significa desenvolvimento separado - imposto pelo Estado e capital imobiliário acaba por segregar mais e mais a sociedade, favorecendo a emergência de conflitos iminentes à própria produção do espaço. O aumento da favelização é a consequência mais comum.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção do espaço geográfico iniciou-se com a apropriação, dominação e transformação da natureza pelo homem como estratégia de reprodução para sua existência. Assim, organizado em sociedade, o homem vem criando instrumentos e desenvolvendo técnicas para a realização do trabalho que se materializa no espaço através dos objetos geográficos incorporados. E como diz Milton Santos (1996): “o ato de produzir equivale ao ato de produzir espaço”³⁴,

São as forças produtivas e as relações de produção estabelecidas que irão conduzir este processo. As relações de produção referem-se às relações construídas socialmente entre os próprios homens, a exemplo da forma de propriedade e das relações de trabalho; e as forças produtivas equivalem às relações entre o homem e a natureza dadas pela força de trabalho e pelos meios de produção - os objetos (a terra) e instrumentos de trabalho.

A lógica do modo capitalista de produção se evidencia com a apropriação privada do espaço total, socialmente construído, que repercute numa intensa segregação socioespacial. A divisão social da cidade está refletida nos espaços desiguais e fracionados da cidade contemporânea.

No espaço urbano este processo é maximizado, sendo revelado na paisagem urbana. As formas espaciais revelam o conteúdo desta conjuntura socioeconômica e o Estado, legitima-a com os seus instrumentos institucionalizados (leis, regulamentos, normas e sanções), pelo qual o solo urbano se evidencia como uma mercadoria integrada à lógica de reprodução do capital.

Enquanto mercadoria o solo urbano se expressará “ora como “valor de uso” (exprimindo a sua utilidade para a reprodução da existência humana), ora como “valor de troca” (mediando a ação da especulação imobiliária)” (VIEIRA JUNIOR; FREITAS, 2005). Salvador configura-se como área de convergência da ação intensiva do capital e da mobilidade espacial da população.

É assim que, longe de finalizar a discussão, apresenta-se aqui uma proposta: a cidade antes de se realizar nas estratégias de planos e projetos (sejam ambientais ou não), traz imanente à produção, o direito ao seu uso, que só pode ser entendido no plano

³⁴ SANTOS, M. *Por uma Geografia Nova: Da Crítica da Geografia a uma Geografia Crítica*. São Paulo: Hucitec, 1996. p. 161.

do habitar (viver), plano este que nega o valor de troca. A cidade pode ser entendida e apropriada plenamente com a ruptura das estruturas existentes, através do que Carlos (2004, p.154) chama de “crítica radical do existente”. Só assim será possível fomentar a realização plena do cidadão como homem-natureza.

A valorização do espaço pressupõe em sua evolução a ampliação crescente da mais-valia. Isso porque a apropriação privada dos meios de produção implica na “privatização do espaço”, um processo histórico onde porções da superfície da Terra e tudo que ela contém são privatizadas (MORAES; COSTA 1984, p.159-160). As paisagens são únicas, dotadas de universalidade e singularidade, permitindo uma valorização também singular e constante quando avaliamos o espaço como objeto e mercadoria, a partir de seus atributos.

O *marketing* imobiliário termina por induzir setores da população a se deslocar para áreas não ocupadas da cidade, forçando ao Poder Público a investir na sua infraestrutura básica. Cria e recria espaços física e simbolicamente, alterando a paisagem e incorporando-a à lógica capitalista, agravando a crise da escassez artificial do solo.

No caso de Salvador, o déficit habitacional faz com que o imóvel seja produto ainda mais valorizado. O espaço como bem finito é condição para existência e produção da vida. Em oposição as suas limitações a população cresce e junto com ela vêm as necessidades de abrigá-la para dar sustento às condições imanentes ao homem.

Somente o desenvolvimento tecnológico permite o acesso, a apropriação, o domínio e a perenização da produção do espaço (MORAES; COSTA, 1984, p.178). Mas até o momento a racionalização técnica do espaço tem sido utilizada em massa para segregar, trazendo como consequência o antagonismo de classes: a agregação seletiva de valor à terra, a criação das localizações, as apropriações e o consumo pelo capital. A valorização imobiliária da forma que se realiza termina por segregar ainda mais a sociedade.

As soluções para evitar os efeitos nocivos da especulação imobiliária estão em mudanças efetivas nas relações urbanas. Nesse sentido uma ampla reforma urbana se faz necessária. E os instrumentos para realizá-la estão contidos no Estatuto da Cidade (lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), que em seu corpo tenta promover a inclusão territorial e social nas cidades do país.

O Estatuto contém as diretrizes gerais de uma política urbana, como o direito as cidades sustentáveis, à gestão democrática, à ordenação e controle do uso do solo para evitar a retenção especulativa do imóvel, além da regularização fundiária e a urbanização de áreas de ocupação de baixa renda.

Mas especificamente com relação à valorização e à segregação provocada pelo “boom imobiliário” da última década existem instrumentos na legislação que asseguram a função social da propriedade urbana, como o Plano Diretor, o parcelamento e edificação compulsória de áreas e imóveis urbanos, IPTU progressivo no tempo para áreas sem utilização e desapropriação para fins de reforma urbana, além da regularização fundiária.

Segundo Saule Junior (2001) o parcelamento ou edificação compulsórios de terrenos, por exemplo, obrigariam os proprietários a utilizar socialmente tais imóveis.

“Essa obrigação seria o parcelamento de uma área urbana subutilizada ou não utilizada, com a qual o proprietário está se beneficiando do processo de especulação imobiliária; ou a edificação de uma área urbana não edificada, visando o uso máximo do potencial de uso e construtivo da propriedade, provocando uma destinação social que beneficie a coletividade.” (SAULE JUNIOR, 2001)

O IPTU progressivo é outro importante instrumento para inibir a especulação imobiliária e democratizar o acesso à cidade. Sua finalidade não seria a arrecadação fiscal, mas a indução para que o proprietário cumpra a função social da propriedade, seja parcelando, edificando ou utilizando a propriedade urbana.

Caso tenha se passado cinco anos sem que o proprietário tenha dado um destino legal à propriedade o imóvel seria desapropriado, sendo seu pagamento efetuado com títulos da dívida pública, resgatáveis em dez anos. Assim o imóvel passaria a ser utilizado na reforma urbana.

Como percebemos aqui instrumentos existem na forma da lei e regulamentam um direito previsto na Constituição Brasileira. O que falta é vontade política dos gestores públicos para aplicá-la.

A vida, o habitar para cada habitante da cidade deve vir em primeiro lugar e é essa necessidade imperiosa que deve ser considerada dentro dos aspectos de uma verdadeira reforma urbana. O conceito de função social deve ser explicitado de uma forma menos genérico e sim de modo mais específico. O alto fator de ocupação de

superfície como observamos em condomínios como o Alphaville devem ser combatidos: isso sim se caracteriza como verdadeiros latifúndios urbanos.

A área da Avenida, depois que arrefeceu o fôlego imobiliário após sua construção, também foi ocupada de forma gradativa também por classes populares, que resistiram inclusive à força policial e ao despejo forçado para ter o direito de “habitar”. O homem sem habitat é um homem sem abrigo, destituído de algo importante para lhe garantir o exercício de uma cidadania. Locais de ocupação popular como Vila Nova de Pituaçu ou Bairro da Paz são grandes exemplos de resistência e de que o problema não se resolve com planejamento tecnocrático, com leis que proíbam ocupações chamadas pelo discurso competente de “invasões”. É preciso compreender que, para enfrentar os problemas urbanos, se faz necessário compreender os seus processos.

A segregação socioespacial não será resolvida por “fundações” como existe no Bairro da Paz, gerida pelo Grupo Alphaville, que os acusa em seu discurso de que ali ocorreu uma ocupação desordenada. Essas fundações pretendem ministrar cursos de construção civil, para aproveitar a mão de obra – barata e desqualificada – em suas construções, como se ocorre agora no Alphaville II, segundo nota do jornal A Tarde de 16/05/2006. É preciso devolver a possibilidade de uso do espaço fazendo valer instrumentos de gestão democrática contidos no Estatuto da Cidade como os conselhos de política urbana, conferências da cidade, orçamento participativo, audiências públicas, iniciativa popular de projetos de lei, estudo de impacto de vizinhança.

Outra frente necessária à reforma urbana é retomar a necessidade de se democratizar a cidade, fazendo-se valer o sentido do público, dos espaços suprimidos pelo Estado, pelos agentes do capital. É preciso fazer renascer esse sentido perdido e suprimido do vocabulário das novas gerações.

O Estado deve cumprir a sua função, mediando os conflitos sociais, garantindo a dignidade humana através de programas de interesse social com a redução gradual do déficit habitacional. Mutirões de autoconstrução, acesso a material para construção de qualidade com baixo custo e financiamento oficial revelam-se como caminhos alternativos.

O espaço deve definitivamente ser encarado a partir do princípio que ele não é apenas um produto, mas condição fundamental para produção e existência humanas, assim como o próprio corpo para fazer uma alusão ao seu traço “fundamental”. Esse princípio é que norteia o conceito de função social da propriedade e garante o avanço de

uma reforma urbana. O espaço é depositário universal da história, acumulando trabalhos de tempos e exprime as transformações engendradas pela natureza, pela sociedade e por essa dialética relação. O espaço em si não tem essência, a não ser que essa seja vivificada pela sociedade.

A integração das cidades que compõe a região metropolitana também é apontada como caminho para garantir essa expansão urbana necessária. A concentração de 80% da população da RMS em Salvador, sem dúvida, é um outro entrave para a solução dos conflitos socioespaciais. O Estatuto da Cidade deve ser aplicado, bem como um investimento maciço para garantir a habitabilidade dos municípios que compõem a RMS, garantias estas que constam em nossa Constituição.

A valorização imobiliária beneficia apenas um pequeno grupo, as elites, criam para si uma valorização ilusória em forma de “bolha” que, a qualquer tempo, pode romper.

O sentido da função social da propriedade urbana deve ter o “apropriar” como ação última do espaço para realização da existência humana. A paisagem apropriada, não dominada. A cidade usada, não vendida.

6 . BIBLIOGRAFIA

ABRAMO, P. **O Mercado de solo informal em favelas e a mobilidade residencial dos pobres nas grandes metrópoles.** In: X Encontro Nacional da ANPUR, 2005, Salvador. Anais do X Encontro Nacional da ANPUR.

ALPHAVILLE Urbanismo vira referências para órgãos ambientais. **Jornal do Meio Ambiente**, Salvador, 10.dez.2004.

AMPLIAÇÃO da Paralela termina no prazo estipulado. **Correio da Bahia**, Salvador, 31 jul.1999. Cad. Aqui Salvador, p.3.

ANDRADE, Adriano B. **Expansão urbana de Salvador: o caso da Pituba.** 2003. (Dissertação de mestrado). Mestrado em Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia

ANDRADE, C. **Mensagem apresentada à Câmara Municipal em 29 de março de 1971.** Salvador, Imprensa Oficial da Bahia, 1971, p.15.

ATERRAMENTO de lagoa agride lei de proteção ao ambiente. **A Tarde**, Salvador, 3 jun. 1998. Cad. 1 (Geral), p.7.

AVENIDA Paralela é uma das maiores do país com 13,5 km. **Correio da Bahia**, Salvador, 20 nov.1998. Cad. Aqui Salvador, p.2.

BAHIA, Governo do Estado. CONDER. **Base Cartográfica do quadro ambiental da Região Metropolitana de Salvador.** Salvador, [1999].

BALBIM, R. N. **A Quinta Dimensão do Espaço Cotidiano e Práticas Espaciais.** In: Território Brasileiro. Usos e Abusos. SOUZA, M. A. A. (Org.). Edições Territorial. Campinas, 2003.

BOLAFFI, G. **O Papel da Renda Fundiária nos Processos de Concentração de Renda Urbana**. Seminário Aberto: A Renda Fundiária na Economia Urbana. São Paulo, Fundação do Desenvolvimento Administrativo, 1978.

BRITO, C. de C. da T. de. **A produção de escassez de terrenos urbanos em Salvador e suas conseqüências na reprodução futura do espaço urbano**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Mestrado em Geografia. UFBA/ IGEO, Salvador, 1997.

CALDEIRA, T. P. do R. **Cidades de muros. Crime, segregação e cidadania em São Paulo**. EDUSP/Editora 34. São Paulo, 2000.

CARLOS, A. F. A. **O Meio Ambiente Urbano e o Discurso Ecológico**. Revista do Departamento de Geografia USP/FFLCH, nº 8, 1994.

_____ **O Espaço Urbano. Novos escritos sobre a cidade**. Ed. Contexto, São Paulo, 2004.

CASTELLS, M. **A Questão Urbana**. Ed. Paz e Terra, Rio de Janeiro, 1983.

CHAUÍ, M. S. **Cultura e Democracia. O discurso competente e outras falas**. 6 ed. Ed. Cortez. São Paulo. 1993.

COMEÇA na Avenida Paralela a construção da quarta faixa. **A Tarde**, Salvador, 21 nov.1998. Cad. 1 (Local), p.7.

CORREA, R. L. **O Espaço Urbano**. São Paulo, Ática, 1993.

CORREA, R. L. **Trajetórias Geográficas**. Rio de Janeiro, Bertrand Brasil, 1997.

DENUNCIADO desmatamento em área próxima à Paralela. **A Tarde**, Salvador, 9 dez 1998. Cad.1 (Geral), p.3.

DESAPARECEM as lagoas naturais da Paralela. **A Tarde**, Salvador, 3 dez.1995. Cad.1(Geral), p.8.

EXPLOSÃO imobiliária ameaça a Paralela. **A Tarde**, Salvador, 21 out. 1995. Cad 1 (Bairro), p.11.

FERREIRA. A. B. H. **Dicionário Aurélio Eletrônico Século XXI**; versão 3.0, 1999.

SALVADOR IMÓVEIS. **Glossário Imobiliário**. Disponível em <<http://www.salvadorimoveis.com.br/glossario.asp>> Acesso em: 12 set. 2006.

GONÇALVES, J. C. **A Especulação imobiliária na formação de loteamentos urbanos: um estudo de caso**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente, Instituto de Economia/UNICAMP, 2002.

HARVEY, D. **A justiça social e a cidade**. São Paulo, HUCITEC,1980.

_____. **A Condição Pós-Moderna: Uma pesquisa sobre as origens da mudança cultural**. 5. ed. , São Paulo, Loyola, 1992.

HOBSBAWN, E. **Era dos Extremos. O breve século XX. 1914-1991**. 2ª ed. São Paulo, Companhia das Letras. 2002.

KANDIR, A. **A instabilidade do mercado habitacional**. Dissertação de Mestrado apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Desenvolvimento Econômico, Espaço e Meio Ambiente, Instituto de Economia/UNICAMP, 1983.

LAGOAS da Paralela servem para pescaria. **A Tarde**, Salvador, 14 set. 1983. Cad.1(Geral) p.2.

LEFEBVRE, H. **Le Production de l'espace**. 4 ed. Anthropos. Paris. 2000.

_____. **O direito à cidade**. Centauro Editora. São Paulo. 2001.

LIMA, G. T. **Naturalizando o capital, capitalizando a natureza: o conceito de capital natural no desenvolvimento sustentável**. In: Texto para discussão. IE/UNICAMP, Campinas, n.74, jun.1999.

LOJKINE, J. **Existe la renta del suelo urbano?** In: Espaces e Sociétés. n° 2. Paris, 1971.

_____. **O Estado Capitalista e a Questão Urbana**. 1.ed. São Paulo, Martins Fontes, 1981.

MAGALHÃES, A. **Mensagem apresentada à Câmara Municipal em 29 de março de 1969**. Salvador, Imprensa Oficial da Bahia, 1969, p. 4.

MATTEDI, M. R. M; BRITO, M. R; BARRETO, S. S. Salvador: **O processo de urbanização**. In: BAHIA, Governo do Estado. Secretaria de Planejamento, Ciência e Tecnologia. Fundação de Pesquisas – CPE. Habitação e urbanismo em Salvador. Salvador, 1979.

MORAES, A. C. R. **Ideologias Geográficas. Espaço, Cultura e Política no Brasil**. São Paulo. Editora HUCITEC, 1988.

MORAES, A. C. R; COSTA, W. M. da. **A valorização do espaço**. (Geografia Crítica) 4.ed. São Paulo. HUCITEC, 1999.

MP quer compensação na Paralela. **A Tarde**, Salvador, 16 mai.1996. Cad. 1. (Ambiente & Vida) p.15.

OBRAS destroem lagoas e áreas verdes ao longo da Av. Paralela. **A Tarde**, Salvador, 4 jun.1998. Cad.1 (Geral) p.5.

OBRAS vão acabar conflitos na Paralela. **A Tarde**, Salvador, 6 jul.1998. Cad. 1 (Local). p.3.

OLIVEIRA, M. R. N. **A área do Iguatemi: o novo centro econômico da cidade do Salvador: uma análise da produção espacial de novas centralidades**. 2002. (Dissertação de mestrado). Mestrado em Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Federal da Bahia.

PARALELA ampliada. **Correio da Bahia**, Salvador, 12.jun.1997. Cad. Aqui Salvador, p.1.

PARALELA ganha nova favela em meio a comércio de coco. **A Tarde**, Salvador, 9 set.1996. Cad. 1 (Geral), p.4.

PARALELA muda cenário para o próximo século. **A Tarde**, Salvador, 14 set.1998. Cad 1. (Geral) p.14.

PARALELA vira pólo de concessionárias. **A Tarde**, Salvador, 16 nov.2000. Cad. Economia (Bairro), p.6.

PENTEADO FILHO, P. A. **Planejamento Urbano em Salvador**. **Veracidade**, v. 1, n. 2, p. 5-11, out./dez. 1991.

PINHEIRO, E. P. **França, Europa e Bahia – difusão e adaptação de modelos urbanos**. EDUFBA, Salvador, 2002.

POPULAÇÃO espera que obras acabem caos na Av. Paralela. **A Tarde**, Salvador, 9 jul.1998. Cad 1. (Local), p. 2.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. **Decreto Alphaville**. Disponível em: <<http://www.seplam.salvador.ba.gov.br/neoinventario/Parcelamentos%20Aprovados/317-Lot-Alphaville/317-Sint.htm>> Acesso em: 12 set. 2006.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SALVADOR. **Modelo de uso e ocupação do solo para áreas adjacentes à Avenida Paralela.** Centro de Planejamento Municipal. Salvador, 1995.

PROJETO paisagístico vai mudar todo o visual da Av. Paralela. **A Tarde**, Salvador, 4 out.1998. Cad.1(Geral), p.4.

PROJETOS Imobiliários cercam Paralela. **Tribuna da Bahia**, Salvador, 21 out.1995. Cad. Especial, p.8.

RAFFESTIN, C. **Por uma Geografia do Poder.** 1.ed., São Paulo, Editora Ática, 1993.

REPRESA histórica foi esquecida na Paralela. **A Tarde**, Salvador, 19 set. 1983. Cad.1(Geral), p.4

RIBEIRO, L. C. Q. **Segregação Residencial e Políticas Públicas: análise do espaço da cidade na gestão do território.** In: Elias Rassi Neto; Cláudia Maria Bógus. (Org.). Saúde nos aglomerados urbanos: uma visão integrada - (Série Técnica Projeto de Desenvolvimento de Sistemas e Serviços de Saúde). Brasília/DF: OPAS/OMS, 2003, v. 3.

RIBEIRO; DEBEFFE. **Poder Público municipal e propriedade fundiária urbana.** In: Habitação e urbanismo em Salvador. BAHIA, Governo do Estado. Secretaria de Planejamento, Ciência e Tecnologia. Fundação de Pesquisas – CPE. Salvador, 1979.

RICARDO, D. **Princípios de Economia Política e Tributação.** 3.ed., São Paulo, Nova Cultural, 1988.

RODRIGUES, A. M. **Moradia nas Cidades Brasileiras.** 5.ed., São Paulo, Contexto, 1994.

SANTOS, J. **Políticas públicas e ações populares: o caso de Alagados, Salvador/BA.** Estudos Geográficos, Rio Claro, 3 (1): 93-110. jan - jun 2005.

SANTOS, M. **A Natureza do Espaço: Técnica e Tempo, Razão e Emoção**. 4.ed. São Paulo, EDUSP, 2004.

_____. **Da totalidade ao lugar**. São Paulo, EDUSP, 2005.170p.

_____. **Metamorfoses do Espaço Habitado**. 5. ed. São Paulo, HUCITEC, 1997.

_____. **O centro da cidade de Salvador**. Salvador. Progresso, 1959.

_____. **Pensando o Espaço do Homem**. 5.ed. São Paulo, EDUSP, 2004.

_____. **Por uma Geografia Nova: Da Crítica da Geografia a uma Geografia Crítica**. São Paulo: Hucitec, 1996.

_____. **A Urbanização Brasileira**. São Paulo, HUCITEC, 1994.

SCHEINOWITZ, A.S. **O Macro Planejamento da Aglomeração de Salvador**. Secretaria da Cultura e Turismo, Salvador, EGBA,1998.

SEABRA, O. **Os Meandros dos Rios nos Meandros do Poder: Tietê e Pinheiros – Valorização dos Rios e das Várzeas na Cidade de São Paulo**. Tese de Doutorado apresentada ao Curso de Pós-Graduação em Geografia FFLCH/USP, São Paulo, 1987.

SETOR de imóveis na Bahia cresceu 24%. **A Tarde**, Salvador, 30 mai.2006. Cad. 1 (Economia), p.19

SILVA, M. A. *et al.* (org) **Encontro com o pensamento de Milton Santos**. 1ªed. Salvador, Mestrado em Geografia/UFBA. 2005.

SILVA, M. A. **Les migrations pour le Reconcave du Petrole, Salvador/BA, Brasil**. Tese de Doutorado apresentada na Universite de Strasbourg I, Strasbourg, França. 1972.

SILVA, S. B. M.; SILVA, B. N. **Estudos sobre globalização, território e Bahia**. UFBA, Mestrado em Geografia, Departamento de Geografia, Salvador, 2003.

SITUAÇÃO da Paralela é de total abandono. **A Tarde**, Salvador, 9 nov.1985. Cad. 1 (Geral) p.3

SMITH, A. **Investigação sobre a Natureza e as causas das riquezas das Nações**. 3. ed. São Paulo, Nova Cultural, 1988.

SÓ a ampliação pode resolver graves problemas da Paralela. **A Tarde**, Salvador, 25 nov.1997. Cad. 1(Local), p.6.

SOUZA, A. G. **Limites do Habitar: segregação e exclusão na configuração urbana contemporânea de Salvador e perspectivas no final do século 20**. EDUFBA, Salvador, 2000.

TAVARES, L. H. D. **Histórias da Bahia**. 10ª ed. São Paulo. EDUFBA/UNESP.

TRÁFEGO na Paralela vai melhorar com pista nova. **A Tarde**, Salvador, 16 set.1996. Populares. p.20.

UEDA, V. **Os novos empreendimentos imobiliários e as transformações recentes no espaço urbano de Porto Alegre**. In: X EGAL - Encontro de Geógrafos da América Latina, 2005, São Paulo. Anais do X Encontro de Geógrafos da América Latina, 2005.

VASCONCELOS, P. A. **A Cidade Alta de Salvador de cidade colonial a “centro histórico pós-moderno”**. In: CARLOS, A. F.; LEMOS, A. I. G. Dilemas Urbanos. Novas abordagens sobre a cidade. São Paulo, Contexto, 2003.

VIEIRA JUNIOR, I. R. **Do Centro aos Centros: uma leitura das categorias analíticas do espaço: forma, função, estrutura e processo**. In: Maria Auxiliadora da Silva; Rubens de Toledo Junior; Clímaco César Siqueira Dias. (Org.). Encontro com o

Pensamento de Milton Santos. 1 ed. Salvador: Assembléia Legislativa do Estado da Bahia, 2006, v. 1, p. 149-159.

_____. **A produção do espaço urbano na Avenida Paralela: aspectos da configuração espacial da expansão de Salvador.** Monografia para obtenção do grau de bacharel em Geografia. UFBA/IGEO, Salvador, 2004. 55p.

VILLAÇA, F. **O Espaço Intra-urbano no Brasil.** Studio Nobel, São Paulo, 1998.

YAZIGI, E. **O ambientalismo: ação e cientificidade em dúvida.** Revista do Departamento de Geografia / USP / FFLCH. N°8, 1994.

