



XIV Encontro Nacional da ANPUR

23 a 27 · maio · 2011 · Rio de Janeiro

XIV ENCONTRO NACIONAL DA ANPUR
Maio de 2011
Rio de Janeiro - RJ - Brasil

QUANDO A ESPECULAÇÃO CHEGA À PERIFERIA URBANA: O CRESCIMENTO
HABITACIONAL RECENTE NO CABULA, SALVADOR-BA

Rosali Braga Fernandes (UNEB) - rosalifernandes@ig.com.br

Geógrafa, Doutora em Geografia Humana pela Universidade de Barcelona, Professora da UNEB e UCSal.

João Soares Pena - joaopena.88@gmail.com

Graduado em Urbanismo pela UNEB.

Jamile de Brito Lima - jamile.87@gmail.com

Graduada em Urbanismo pela UNEB.

Quando a especulação chega à periferia urbana: o crescimento habitacional recente no Cabula, Salvador-BA

Resumo: Este artigo tem como objetivo principal fazer uma análise da especulação imobiliária no processo recente de incremento habitacional no Cabula, localizado na área denominada Miolo, na periferia urbana de Salvador. Utilizamos neste estudo o método dedutivo, partindo de uma abordagem teórica acerca da (re) produção ~~do espaço urbano e~~ da especulação imobiliária. Em seguida, trazemos uma discussão referente à delimitação do objeto deste estudo, pois a divisão administrativa de Salvador é uma questão delicada pelo fato da proposta de delimitação oficial de bairros ainda estar em tramitação. Por fim, analisamos o recente crescimento imobiliário no Cabula no bojo da especulação imobiliária, e no contexto soteropolitano, identificando as motivações para este fenômeno e a consequente mudança do padrão habitacional da região.

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

Introdução

Iniciamos este artigo trazendo uma abordagem teórica sobre o espaço urbano e os agentes sociais responsáveis por sua produção e reprodução. Em seguida, tratamos a questão do espaço, os seus conceitos e as diferenças existentes neles.

Para compreender como se dá o recente crescimento imobiliário no Cabula no bojo da especulação imobiliária e a consequente mudança do padrão habitacional da região, identificamos algumas variáveis importantes nesse fenômeno, mapeando onde se concentram os mais novos empreendimentos para elucidar a lógica de sua localização. Vale notar que este processo está intimamente relacionado com o contexto da cidade de Salvador.

A região do Cabula é analisada devido ao fato de não ser apenas aí que este processo ocorre, ao menos, não na área que, hoje, compreende este bairro. Para explicar a escolha da região estudamos a delimitação do bairro do Cabula.

Este artigo é parte de um processo de pesquisa¹ e toma por base uma compreensão geral do processo de especulação imobiliária na cidade de Salvador, especialmente entre os anos de 2000 a 2010, com ênfase sobre o Cabula, considerado por muito tempo como parte da periferia urbana dessa cidade.

O Cabula, integrante do Miolo de Salvador, localiza-se geograficamente em uma área estratégica, entre a BR 324 e a Avenida Luis Viana Filho (Avenida Paralela) e próximo à região do Iguatemi (Figura 1).

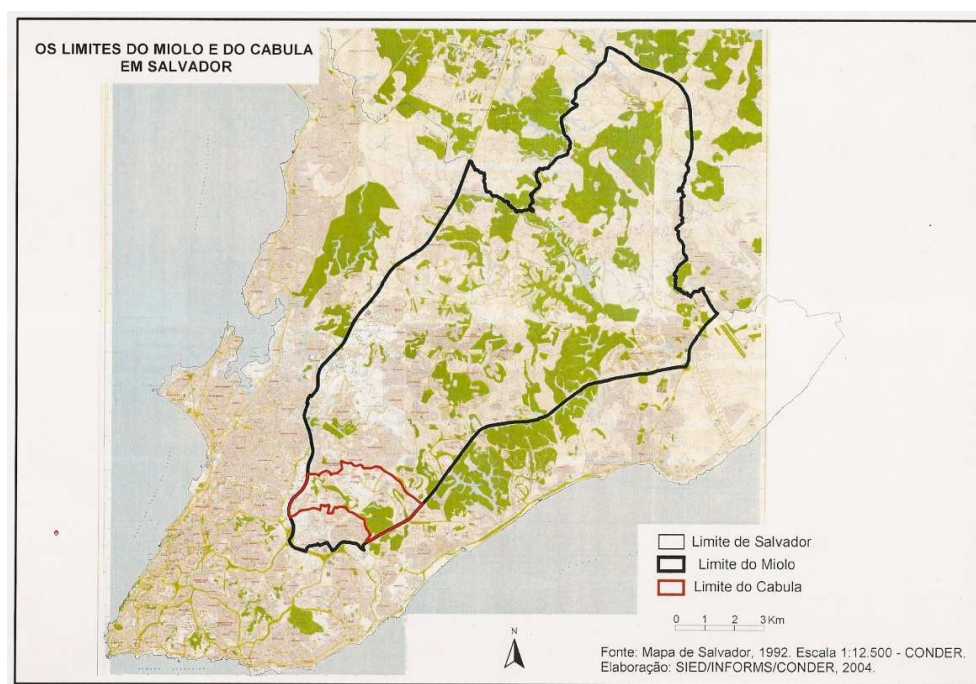


Figura 1: Limites do Cabula e do Miolo em Salvador.
Fonte: Acervo pessoal de FERNANDES, R. B.

Utilizamos, para fins desta pesquisa, a proposta de demarcação de Fernandes (1992) para o Cabula, embora consideremos também as determinações existentes no atual projeto de delimitação dos bairros de Salvador publicado recentemente, onde o Cabula é dividido em vários bairros: Cabula, Resgate, Saboeiro, Narandiba e Doron (SANTOS ET AL., 2010). Por conta da complexidade na questão da delimitação adotamos aqui denominação região do Cabula, visto que novos bairros possuem estreita relação com o Cabula, influenciando e sendo influenciados por ele.

Para a realização da pesquisa, utilizamos o método dedutivo. Posto que partimos do processo de especulação em termos gerais para, posteriormente, analisarmos o caso do Cabula. Deste modo, foi possível compreendermos como se dão a produção do espaço urbano e a especulação imobiliária. Em seguida passamos à coleta de informações acerca do crescimento do mercado imobiliário Soteropolitano, e no Cabula especificamente, nos últimos anos. Além de pesquisa bibliográfica, realizamos algumas entrevistas e também levantamento de campo para mapear os empreendimentos imobiliários no Cabula após os anos 2000.

1 Espaço urbano: (re) produção e especulação

O espaço urbano é produzido e reproduzido a todo o tempo. Esse processo é inerente às cidades, pelo fato delas serem dinâmicas e estarem sempre mudando a fim de atender às necessidades de parcelas de sua população. Esse espaço é fragmentado, mas é, ao mesmo tempo, articulado tanto pela infraestrutura urbana quanto pelas relações econômicas, sociais, etc.

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

No detalhamento das atuações dos referentes agentes, Corrêa (2002) afirma que os proprietários dos meios de produção (principalmente os grandes industriais) tem papel importante na organização do espaço urbano. Para a realização de suas atividades, esse agente consome terrenos extensos e baratos, geralmente localizados na periferia da cidade, pois os preços da terra são mais baixos. No entanto as indústrias precisam estar próximas de zonas portuárias, vias férreas e também da malha rodoviária para poderem escoar sua produção.

Já os proprietários fundiários são os agentes detentores do espaço, sobre o qual se dá a produção da cidade. Seu objetivo é retirar a maior renda possível da terra urbana, interessando-lhes que seus terrenos possuam *status* elevados. Neste sentido, a expansão urbana lhes é muito favorável, uma vez que a terra urbana possui valor superior que a rural. (CORRÊA, 2002)

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

La adquisición de suelo es condición imprescindible para la promoción inmobiliaria y el promotor inmobiliario, como coordinador del proceso capitalista de producción inmobiliaria, tiene como función clave adquirir el terreno o asociarse con quien lo tiene. (FERNANDES, 2003, p. 250)

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

Os promotores imobiliários são formados pelo conjunto dos agentes que protagonizam a produção e reprodução da cidade, pois são eles que transformam projetos habitacionais em obras concretas. Suas atuações transformam o capital-dinheiro em mercadoria, ou seja, em imóvel, envolvendo o financiamento, estudos técnicos, a construção física do imóvel e sua comercialização. Assim, um conjunto de agentes com funções diferenciadas e em etapas distintas do processo de produção do espaço são denominados promotores imobiliários. (CORRÊA, 2002)

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

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

Vale ressaltar que a atuação do Estado não é neutra e equitativa. Como as necessidades sociais são ilimitadas, mas os recursos são limitados, a ação do Estado, marcada pelos conflitos de interesses das diferentes classes, tende a priorizar as necessidades e os interesses da classe dominante.

Como vivemos em uma sociedade desigual, o espaço urbano é bastante heterogêneo. Grande parcela da população não tem capacidade de acessar certos bens, como a habitação, o que faz com que muitos residam em áreas precárias e sem

infraestrutura. Corrêa (2002) afirma que esses agentes modulam o espaço urbano, principalmente por meio da favela, já que isso ocorre sem a participação dos outros agentes. Só com a evolução dessas ocupações é que o Estado implanta aí alguma infraestrutura.

A atuação de todos os agentes constrói as cidades, ampliando a heterogeneidade de seu espaço, aqui entendido “como construção do homem e não como algo dado” (BRAGA, 2007, p. 69). A atuação desigual desses agentes provoca espaços desiguais no urbano.

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

Harvey (1980) define o Espaço Absoluto como o espaço em si mesmo, e segundo o autor: “ele possui então uma estrutura que podemos utilizar para classificar ou para individualizar fenômenos” (HARVEY, 1980, p. 4). O espaço absoluto refere-se às características físicas naturais do solo. Assim, quanto melhores forem as condições do terreno para ocupação maior será seu Valor Absoluto.

Na Figura 2 os terrenos A e B possuem a mesma dimensão, mas o terreno A tem uma topografia acidentada, menos favorável à ocupação, enquanto que o terreno B possui uma superfície totalmente plana, melhor para ocupação. A partir das características físicas, o terreno B tem maior valor para a ocupação. Trata-se, especificamente, do Valor Absoluto.

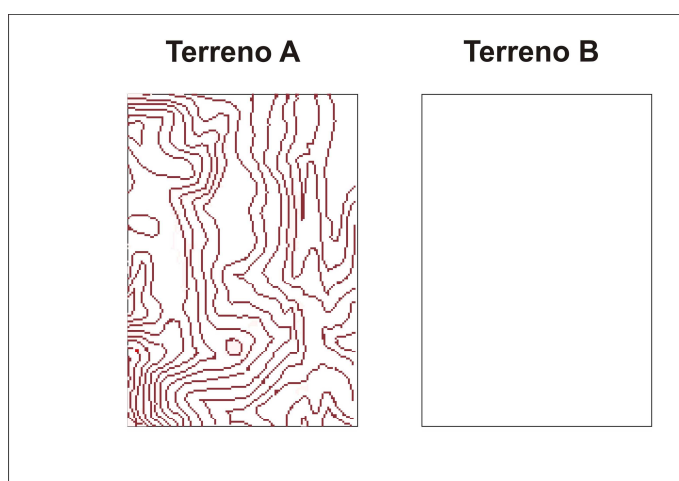


Figura 2: Espaço Absoluto
Fonte: Elaborado por FERNANDES, R. B.; LIMA, J. de B.; PENA, J. S., 2010.

Em seguida, ampliando a análise, podemos considerar o Espaço Relativo, pois “a caracterização de um espaço relativo propõe que ele deve ser entendido como uma relação entre objetos, a qual existe somente porque os objetos existem e se relacionam” (HARVEY, 1980, p. 4-5). Este está relacionado à conectividade do espaço urbano por meio das diversas redes de serviços: sistema viário, transportes, água, esgotamento sanitário, energia, etc. Assim, quanto mais conectado for um terreno, maior será seu Valor Relativo.

Na Figura 3 apesar de o terreno A apresentar-se, inicialmente (em termos absolutos), menos favorável devido as suas características físicas, o fato de ele estar conectado ao tecido urbano através das diversas redes e serviços ele passa a ter um valor maior que o terreno B. Em outros termos, o terreno A, devidamente conectado, tem Valor Relativo superior ao terreno B.

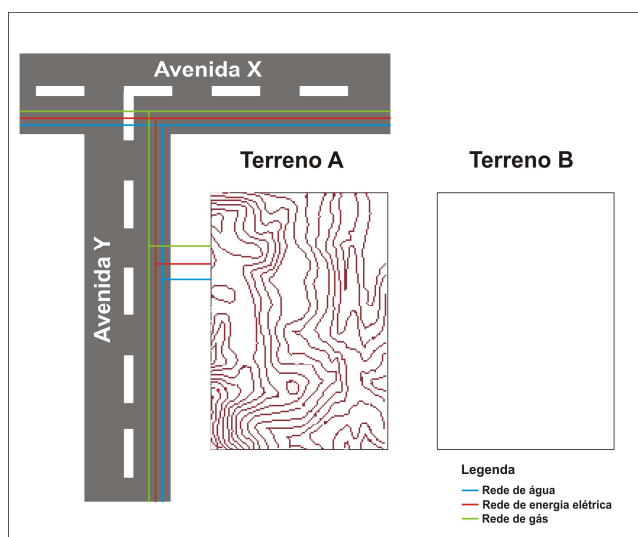


Figura 3: Espaço Relativo

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

Ainda conforme Harvey (1980), há o Espaço Relacional, considerando-o “como estando contido em objetos, no sentido de que um objeto existe somente na medida em que contem e representa dentro de si próprio as relações com outros objetos” (HARVEY, 1980, p.5). Este está relacionado à vizinhança e ao *status* do lugar. Então, quanto mais elevado for seu *status* maior será seu Valor Relacional.

Na Figura 4 observa-se que ambos os terrenos estão conectados à malha viária. No entanto, nota-se que no entorno do terreno A foram instalados alguns equipamentos e serviços com certo grau de importância e sofisticação, o que confere ao terreno A um *status* mais elevado e conseqüentemente maior Valor Relacional, que está ligado à vizinhança e aos usos do solo do seu entorno.

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

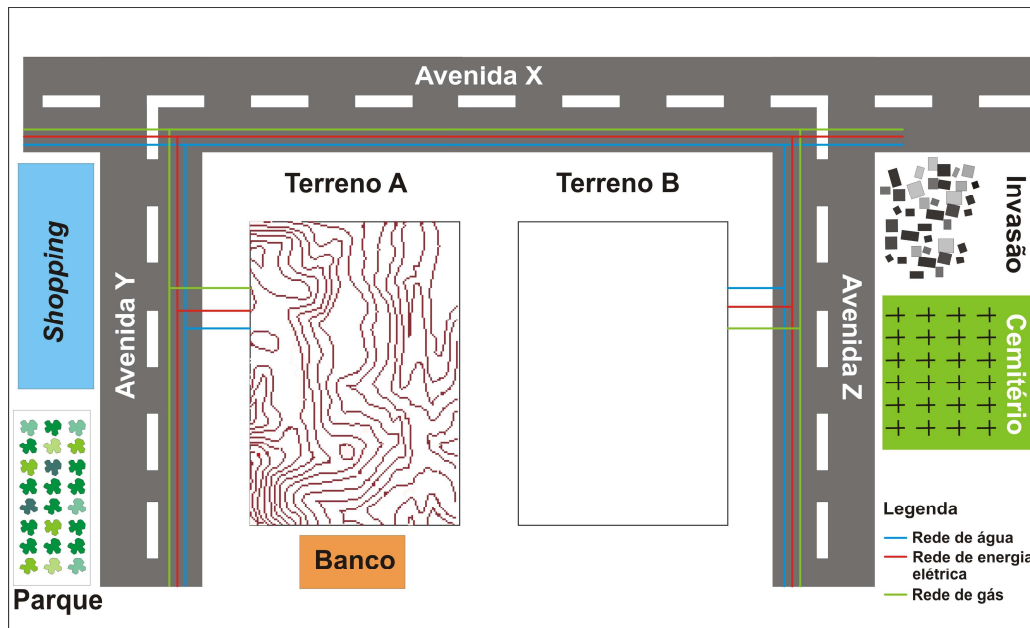


Figura 4: Espaço Relacional

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

As diferenças existentes entre as diversas áreas da cidade tem influência sobre a mercantilização do espaço urbano, uma vez que solos mais valorizados tendem a atrair maiores investimentos do capital imobiliário.

Conforme Vieira Júnior (2007), a especulação origina-se no consumo de lugares pelas camadas sociais abastadas, no momento da reprodução de seus modos de vida. Aspectos como qualidade de vida, infraestrutura, localização privilegiada, prestígio social, áreas verdes e itens de lazer (para usar as expressões em voga) são fortemente utilizados, estrategicamente, pelo capital através das propagandas para divulgar novos empreendimentos imobiliários (sobretudo residenciais) nas diversas modalidades midiáticas. Como veremos adiante, isso acontece em Salvador e também no Cabula, foco desta pesquisa.

Entendemos que a especulação imobiliária é:

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

Na verdade, não apenas os proprietários fundiários se beneficiam desse processo, mas também outros setores do capital, igualmente, tem vantagens sobre isso.

A atuação do Estado ao implantar infraestrutura e serviços urbanos em determinada área provoca a elevação de seu valor. Assim, os espaços vazios ai presentes passam a ser

alvo dos investimentos dos promotores imobiliários. Saboya (2008) acrescenta que a expansão urbana também contribuiu para a elevação dos preços dos terrenos.

Quando o tecido urbano se expande por meio da construção de conjuntos habitacionais populares ou loteamentos em localidades distantes, como aconteceu em Salvador, a (até então) periferia passa a estar, relativamente, mais próxima do centro, visto que uma área mais distante passa a ser a nova periferia.

2 Cabula: entendendo seus limites

Segundo Santos et al. (2010), a região onde está localizado o Cabula e, segundo a nova delimitação, outros bairros como Resgate, Saboeiro, Doron e Narandiba, era conhecida por ser uma área com fortes características rurais e por suas plantações de laranjas.

Ainda segundo os autores, essas terras foram, por volta do século XVI, doadas a Antônio de Ataíde e posteriormente arrendadas ao senhor Natal Cascão, que construiu a capela de Nossa Senhora do Resgate, atualmente conhecida como Igreja da Assunção. Nascia então um pequeno povoado a partir da ocupação nos arredores dessa igreja.

A partir da década de 1940 esses laranjais foram sendo destruídos por pragas e as fazendas localizadas na área foram loteadas, vendidas ou mesmo invadidas. Foi por volta da década de 1970 que a região do Miolo de Salvador e, conseqüentemente, a região do Cabula experimentou uma urbanização mais intensa e passou a ser um local atraente para a construção de conjuntos habitacionais.

A expansão deu-se, especialmente, por se tratar de um local onde as terras eram e continuam sendo mais baratas que em outros pontos mais valorizados da capital baiana, porém é alvo de interesse também por conta da sua localização estratégica (Figura 1).

Segundo Fernandes (2003) o nome do bairro tem uma origem peculiar:

[...] consideramos interesante tratar del significado del término Cabula que tienen su origen en el idioma Bantú, hablado en una región que se extiende entre los países Congo - Angola. De acuerdo con Y. Castro el término significa misterio, culto (religioso), secreto, escondido y, probablemente ha sido atribuido al sitio, para destacar la existencia de varios quilombos los cuales a su vez, promocionaron el Candomblé, tan famoso en el Cabula. (FERNANDES, 2003, p. 165)

Há, também, outra versão para a origem do termo que Rego *apud* Santos et al. (2010), traz:

[...] o nome deste bairro é de origem africana. Ele afirma que “o termo Cabula vem do quincongo Kabula, que além de ser verbo, é nome próprio,

personativo feminino e também o nome de um ritmo religioso muito tocado, cantado e dançado, daí o bairro tomar o nome do ritmo frequente naquela área, sendo suas matas utilizadas pelos sacerdotes *quincongos*". (SANTOS ET AL., 2010, p. 210)

Como já foi dito anteriormente, as áreas, que compreendem hoje os bairros do Resgate, Saboeiro, Doron e Narandiba possuem historicamente uma estreita ligação com a área do bairro do Cabula. Eram pertencentes a uma região basicamente rural.

Antes de discutir com aprofundamento as delimitações do Bairro do Cabula, vale conceituar bairro. Como não há um conceito formulado capaz de explicar o que vem a ser essa unidade territorial popularmente denominada como bairro, este trabalho toma como conceito a seguinte formulação:

Unidade espacial, componente do espaço urbano, conectado ao tecido urbano através de vias de acesso, [geralmente] espontaneamente constituído, que possui em sua área oferta de serviços básicos de educação, transporte, saúde e comércio de primeira necessidade (padarias, pequenos mercados, pequenas lojas), e que possui uma população consciente da sua condição de pertencimento a este. (LIMA, 2010, p. 24)

Segundo Garibalde Alves Gonzaga *apud* Santos et al. (2010), o Resgate era uma localidade situada nas proximidades de fazendas:

[...] aqui era terrível, tinha uma cerca de arame farpado na frente e pouquíssimas casas; no inverno era muita lama, no verão muita poeira. Onde hoje é o fim de linha, era a Fazenda Coqueiro, no início do bairro, era a Fazenda Santo Antonio. (SANTOS ET AL., 2010, p. 166)

Segundo os autores supracitados, o bairro do Saboeiro era, também, uma localidade rural e passou a modificar o seu uso após a chegada da Companhia Hidrelétrica do Vale do São Francisco (CHESF). A origem do nome da localidade possui duas versões:

Há quem afirme que o nome do bairro é devido à existência de uma fábrica de sabão no local. Oliveira discorda dessa versão e insiste que nunca houve fábrica na região do Saboeiro. Ela explica que este topônimo existe desde o século XIX em razão da presença de gias nas inúmeras lagoas da região. Elas escondiam seus ovos com uma camada grande de espuma que elas próprias produziam. Assim, quando as pessoas seguiam na direção destas lagoas costumavam dizer "*vou no Saboeiro*". (SANTOS ET AL., 2010, p. 212)

Segundo Santos et al. (2010), o Doron surgiu, em 1980, a partir da construção de um conjunto habitacional pela antiga Habitação e Urbanização do Estado da Bahia S/A (URBIS). Ailton Ferreira *apud* Santos et al. (2010) aponta uma curiosidade a respeito do local:

Por volta de 1982, o Doron era visto como um conjunto de prédios baixos. Cercados de árvores por todos os lados, mais parecia uma cidadezinha do interior, com casas, umas sobre as outras. Nas cercanias, algumas poucas barracas improvisadas abasteciam os moradores e transeuntes. (SANTOS ET AL., 2010, p. 206)

Segundo os autores anteriormente citados, a área conhecida hoje por Narandiba se desenvolveu no entorno do que seria inicialmente o rio Narandiba que depois foi represado e posteriormente aterrado. Nas suas terras foram cultivadas hortas. Conforme Consuelo Pondé de Sena *apud* Santos et al. (2010), o nome do local tem grande relação com o cultivo das famosas laranjas já citadas anteriormente:

Narandiba é um termo híbrido, formado por elemento de línguas diversas. Como os índios tupi não pronunciavam o fonema L, chamavam a laranja de narã. Narã, como assinala Teodoro Sampaio, é uma adaptação da palavra laranja. O final diba é o mesmo tyba, significa muitos, em grande quantidade, logo laranjal, ou seja, lugar de muitos pés de laranja. (SANTOS ET AL., 2010, p. 208)

Todos esses locais, hoje levados à condição de bairros, possuem uma íntima ligação, seja pela origem da ocupação, seja pela história. Era bastante lógico que eles fossem agrupados em um único bairro, afinal possuem características muito semelhantes.

Em 1992, para que fosse possível dar continuidade à análise do Cabula, Fernandes (1992), propõe uma poligonal de delimitação para esta área, definindo assim a sua área de estudos e por consequência os limites do “bairro”.

Para chegar a uma conclusão Fernandes (1992) adotou o que chama de duas exigências básicas para essa definição: considerar, na medida do possível, a noção comunitária do que vem a constituir o Cabula e não desrespeitar as atuais divisões oficiais: Zona de Informação (ZI) e Região Administrativa (RA).

Dessa forma, a autora destacou nas margens da Rua Silveira Martins (principal via do Cabula) algumas ZI's que constituíam a RA XI (Cabula). Dentro dessas ZI's destacou os setores censitários que possuíam ligação com o Cabula.

A delimitação oficial de bairros que Salvador possuía (antes da que tramita hoje) foi realizada em 1960, quando Salvador tinha cerca de 630 mil habitantes (BRITO, 2005, p. 51), no entanto, essa delimitação deixa algumas lacunas em várias áreas da cidade (Figura 5). A área, hoje conhecida como Miolo de Salvador, não fora alvo de subdivisões, provavelmente por sua baixa densidade demográfica e também pelo baixo poder aquisitivo dos que ali residiam.

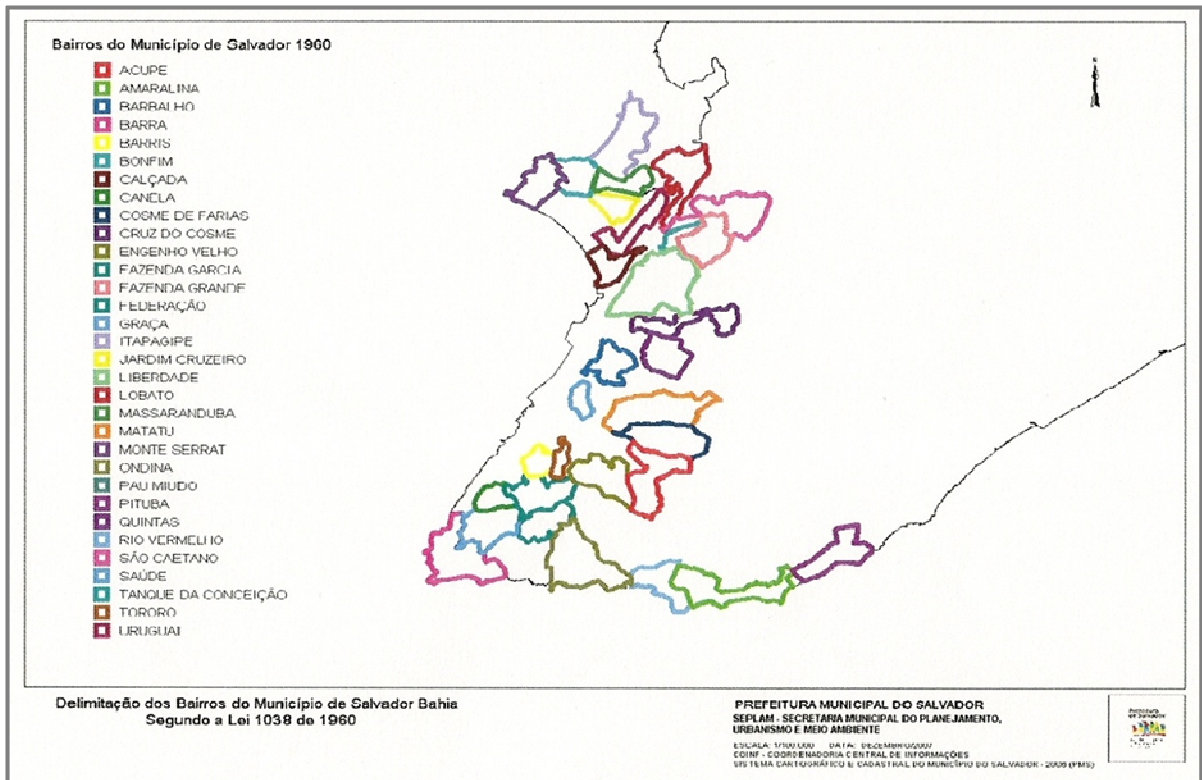


Figura 5: Delimitação dos bairros de Salvador em 1960.
 Fonte: Prefeitura Municipal de Salvador/SMA.

Diante da atual situação referente à impossibilidade de compatibilização de informações que dificulta até o poder público na proposição e execução de projetos, fez-se necessário propor um projeto para delimitar os bairros da capital baiana.

Apesar de já estar concluído, o trabalho ainda não se tornou lei. Ainda terá que passar por aprovação na Câmara de Vereadores para que então a lei seja sancionada.

Na atual delimitação de bairros de Salvador, que em 2010 conta com cerca de 3 milhões de habitantes, ao contrário da que foi realizada em 1960, toda a cidade está contemplada com subdivisões. Muitas áreas da cidade, hoje consolidadas, se tornaram bairros. Uma dessas áreas que se consolidaram dentro do cenário soteropolitano foi o Cabula, foco deste estudo.

Que muitas áreas cresceram em termos populacionais e em oferta de serviços são fatos que não podem e nem devem ser negados. Entretanto, será que localidades onde foram construídos alguns conjuntos ou até um único conjunto habitacional podem ser elevadas à categoria de bairro?

O Cabula delimitado por Fernandes (1992) compreende tanto a área do atual Cabula como a área destes outros bairros já citados. Mesmo desvinculando essas áreas do que seria o Cabula, o bairro ainda continua com uma grande área territorial, grande parte dela formada pelo 19º Batalhão de Caçadores (19º BC). A representação do Cabula delimitado por Fernandes bem como o atual Cabula e os demais bairros adjacentes (Figura 6).

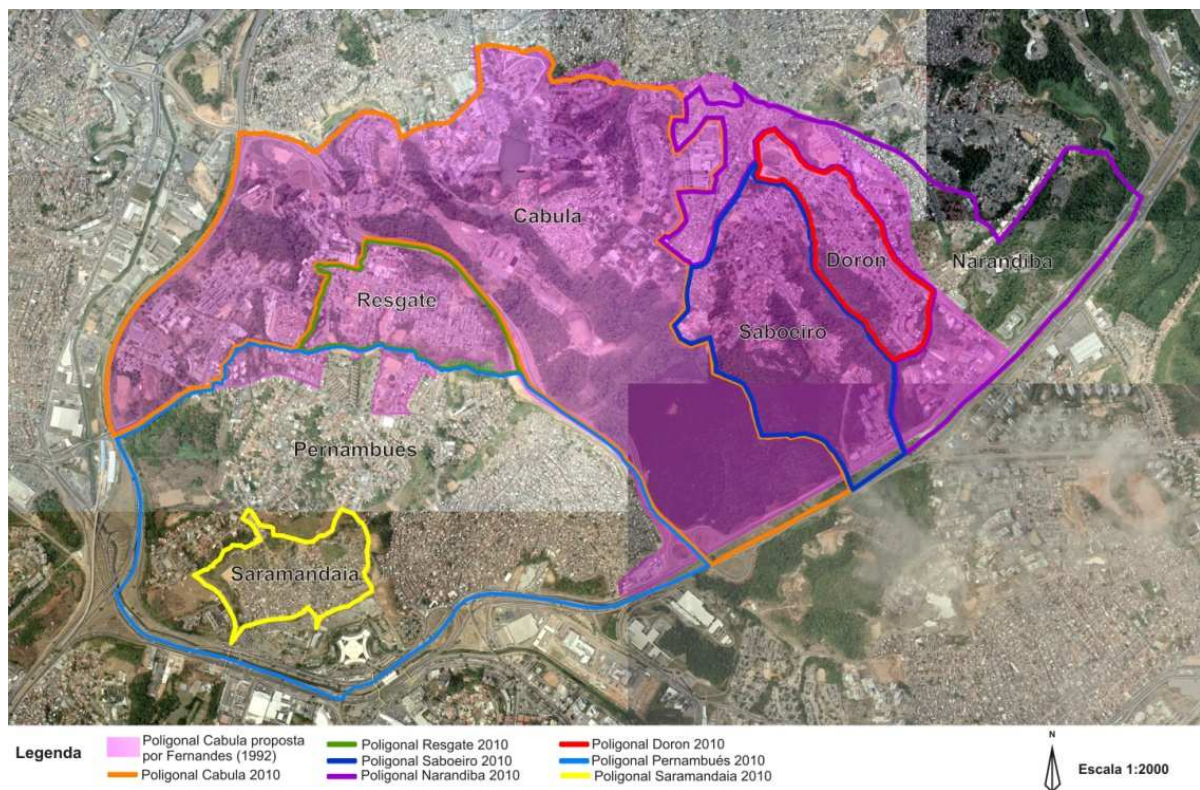


Figura 6: Delimitação do Cabula.
Fonte: LIMA (2010).

O questionamento que se faz a essa subdivisão está diretamente ligado ao respeito dos próprios critérios apontados como ideais para a delimitação dos bairros, baseados no sentimento de pertencimento (obrigatório) e na existência de equipamentos, e também se esses são os melhores critérios a serem adotados.

Dentro dessa configuração o Doron e o Resgate são emblemáticos. O Doron é um conjunto habitacional, o maior construído na região do Cabula e justamente por possuir uma grande quantidade de unidades habitacionais atraiu serviços (como pequenos comércios) e houve a necessidade também de implantação de escola e unidade básica de saúde, por parte do poder público, nas imediações do conjunto.

O Resgate, por sua vez é constituído por uma “rua sem saída” e nas suas margens foram sendo construídos alguns conjuntos com um padrão construtivo melhor e voltados para uma faixa de renda maior que os construídos nas outras áreas do Cabula.

Esses locais, assim como Narandiba e Saboeiro, poderiam ser denominados de localidades do bairro do Cabula. Essa categoria está prevista na nova delimitação de bairros e se enquadra nessas áreas.

A partir desse panorama a respeito da delimitação do bairro do Cabula e dos questionamentos colocados sobre a atual definição do bairro, compreende-se que a análise da região formada pelos bairros do Cabula, Doron, Resgate, Narandiba e Saboeiro

favorecem a construção de uma análise mais rica para este trabalho, pois possuem limites próximos e áreas correlatas.

3 O Cabula sob a ótica da habitação

Como dito anteriormente, é a partir dos anos 1960 que Salvador começa a passar por uma expansão mais significativa, sobretudo devido aos loteamentos realizados e a construção de inúmeros conjuntos habitacionais populares por parte do Estado. O Cabula foi uma das áreas onde isso aconteceu.

Formado inicialmente por ocupação agrícola e caracterizado pelas numerosas chácaras onde se cultivava laranja, o Cabula começa a sofrer alterações já nos anos 1950, sendo que é em 1965-1966 que acontece a abertura da Rua Silveira Martins, principal eixo viário desta região. (FERNANDES, 2003)

A partir dos anos 1970 o Cabula passa a abrigar diversos serviços públicos e privados, como hospitais, escolas, universidades, um grande supermercado, bancos, etc. A localização de tais empreendimentos resume-se ao eixo de cumeada, Rua Silveira Martins, a Avenida Edgard Santos, a Avenida Paralela e o entorno delas.

O fato de o Cabula possuir infraestrutura física e serviços urbanos impulsionou aí o crescimento habitacional. O Estado construiu nessa região diversos conjuntos habitacionais, os quais passaram a ser uma das principais características do Cabula. São conjuntos populares e extensos, o Doron, por exemplo, foi construído pela URBIS e tem 1.288 unidades.

Segundo levantamento realizado por Fernandes (2003), entre 1976 e 2000 foram construídos 34 conjuntos habitacionais/condomínios no Cabula, totalizando 9935 unidades residenciais. Tais empreendimentos eram principalmente voltados às classes média e baixa, com rendas reais entre 3 e 5 salários mínimos no caso dos construídos pela URBIS, rendas entre 5 a 10 salários mínimos quando se tratava de empreendimentos feitos pelo Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP) e daí em diante de competência da Caixa Econômica Federal (CEF).

Até 1999 a categoria residencial que caracterizava o Cabula eram esses grandes conjuntos habitacionais construídos pela URBIS e pelo INOCOOP, de caráter popular, diferenciando essa região do restante da cidade de Salvador (FERNANDES, 2003). Todavia, essa realidade começa a sofrer alterações mais acentuadas após o ano 2000, quando vários condomínios foram e estão construídos nesse local com uma tipologia habitacional diferente da adotada pelos órgãos anteriormente citados.

O crescimento imobiliário no Cabula não se configura um fato isolado, visto que a cidade de Salvador também passa por um incremento habitacional. A produção de moradias

se dá de forma distinta nas diversas áreas da cidade. Assim, há locais em que o público alvo são as camadas mais abastadas (áreas como o Horto Florestal, Pituaçu, Patamares, *Greenville*, *Alphaville*), mas também há interesse em atingir outro segmento, que é a classe média, cujas áreas são, por exemplo, Cabula, Brotas, Vila Laura, Costa Azul (PENA, 2010).

3.1 O novo cenário do Cabula

Na primeira década do século XXI o Cabula começou a experimentar outro modelo de moradia, seguindo a tendência mundial e soteropolitana, caracterizado pela verticalização imobiliária e a construção de condomínios fechados. Essa região, onde antes havia conjuntos habitacionais horizontalmente extensos, passa a abrigar empreendimentos residenciais com gabaritos bastante elevados que alcançam 24 andares.

Com relação a este aspecto, é importante assinalar que “a verticalização ‘segue’ a valorização dos terrenos, ou seja, a verticalização aparece em áreas bem equipadas em infraestrutura e acessibilidade” (SOUZA, 1994, p. 164 apud PENA, 2010, p. 34). Considerando a situação da região em questão, isto ocorre nos eixos com os mais elevados Valores Relativos e Relacionais.

A partir da análise da verticalização na cidade de São Paulo, Souza (1994 apud PENA, 2010) traz uma explicação que contribui para a compreensão desse aspecto no Cabula no contexto de Salvador:

O que foi realmente observado confirma a verticalização nas áreas mais valorizadas da cidade, primeiro seguindo a direção determinada pelo deslocamento e expansão do local de moradia da classe dominante [...] e num segundo momento tomando as áreas de “expansão” da classe média. (SOUZA, 1994, p. 170 apud PENA, 2010, p. 35)

Em Salvador, a verticalização estava presente, basicamente, nas áreas do Centro e seu entorno e em áreas com alto *status*, que juntas somam uma pequena parte da cidade. No entanto, ela vem alcançando também o Cabula, área tida como periférica.

De acordo com Pena (2010), esses novos empreendimentos, a partir do ano 2000, somados totalizam 23 condomínios, os quais resultam em 3.224 imóveis que ocupam terrenos que estavam vazios até então, seguindo a lógica especulativa como foi visto anteriormente. Assim, os proprietários fundiários beneficiam-se da consolidação da área, dos investimentos oriundos do poder público e da oferta de serviços, aspectos que contribuíram para a elevação do valor do espaço urbano e impulsionaram a busca por esse local.

Os condomínios que tem sido construídos apresentam outras características diferentes dos conjuntos habitacionais mais antigos além da quantidade de pavimentos: os

chamados itens de lazer e a estética dos edifícios que se assemelha à encontrada em áreas da cidade historicamente mais valorizadas, é o caso da Pituba.

Vale ressaltar que o perfil dos compradores mudou. Observa-se também que uma parcela significativa das pessoas que adquirem esses novos imóveis é da região do Cabula e seu entorno imediato. Acontece, então, uma espécie de mobilidade social interna, uma vez que, com a elevação da renda familiar, busca-se um imóvel mais novo, mais moderno e, por consequência, mais caro. Outro fator relevante é que essas pessoas já conhecem essa área e possuem vínculos sociais aí, o que contribui para a decisão em permanecer no Cabula.

Segundo Marcos Vieira Lima, da Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário da Bahia (ADEMI-BA), a renda familiar média de quem adquire esses novos empreendimentos varia entre 10 e 15 salários mínimos. Isso representa uma grande mudança no perfil sócio-econômico da população do Cabula.

A localização dos novos empreendimentos é estratégica. Eles estão situados nas vias que possuem os mais elevados Valores Relativos Relacionais da região, visto que são as áreas que concentram as melhores infraestruturas e serviços (Figura 7).

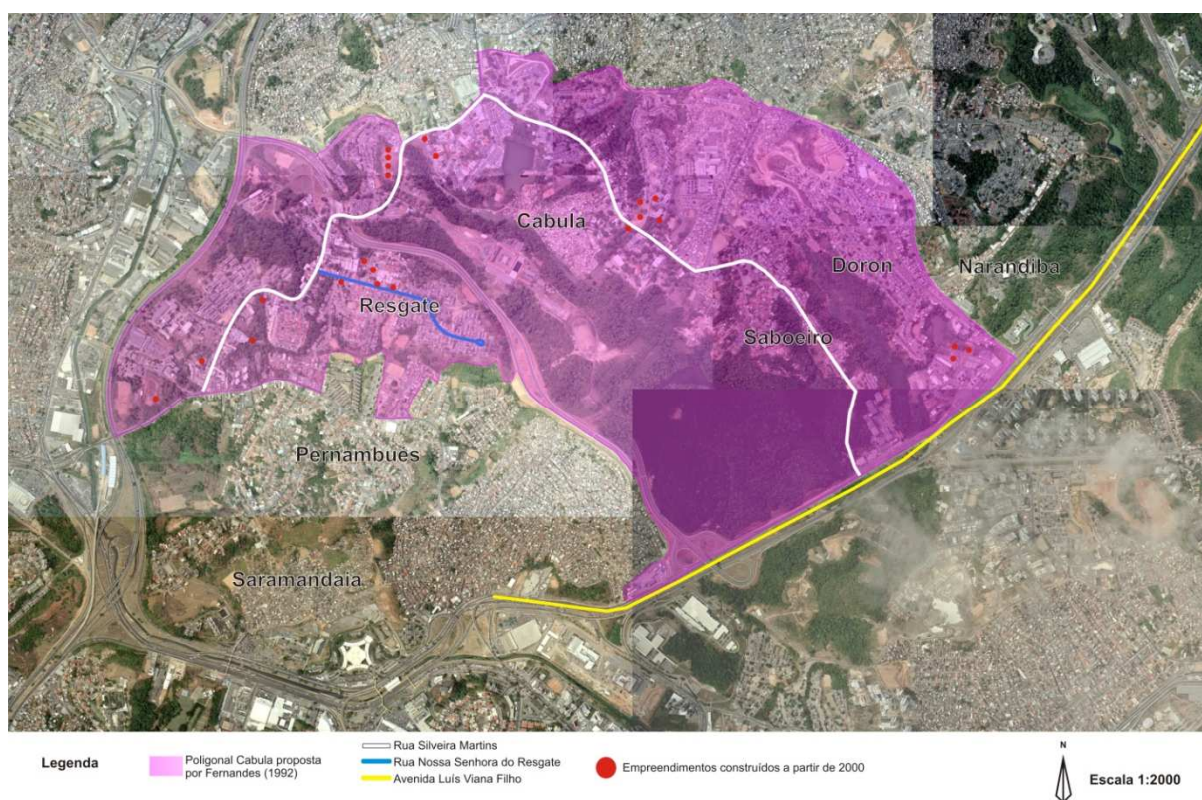


Figura 7: Novos empreendimentos construídos na região do Cabula a partir de 2000. Fonte: PENA (2010).

É importante também mencionar que ultimamente os promotores imobiliários tem utilizado a existência de uma reserva de Mata Atlântica no Cabula para agregar valor aos seus empreendimentos. Isto acontece na cidade de maneira geral, já que os empreendimentos estão acompanhados de uma publicidade pujante em diversas modalidades midiáticas que disseminam “questões simbólicas e subjetivas relacionadas ao lugar e ao indivíduo”. (VIEIRA JÚNIOR, 2007, p. 28). Percebemos também o apelo à natureza quando as propagandas informam que há um parque, uma área verde, etc. nas proximidades ou dentro do próprio empreendimento.

É interessante notar que o Cabula, cuja história de ocupação urbana é marcada pela segregação socioespacial, está atualmente na rota do mercado imobiliário especulativo. Até então, considerada periferia urbana da cidade, vale ressaltar que esta condição vem sofrendo alterações, haja vista a elevação do Valor Relacional do Cabula no contexto da cidade de Salvador.

Conclusão

Pudemos perceber que o Cabula vem sofrendo alterações no que tange sua configuração habitacional seguindo uma tendência das grandes metrópoles contemporâneas. Assim, a verticalização figura entre as mais importantes características dos empreendimentos recentes.

A localização desses empreendimentos é estratégica, visto que eles estão nas áreas mais bem servidas e mais valorizadas da região. A presença de muitos serviços nesses eixos viários lhes confere alto Valor Relacional, o que estimula aí a implantação dos condomínios.

Ainda, pudemos observar que tem havido uma mobilidade social no Cabula, resultante da melhoria das condições socioeconômicas da população brasileira nos últimos anos.

Devido às alterações que vem acontecendo no Cabula, não apenas na tipologia da ocupação, mas também na renda da população, no Valor Relacional da região no contexto de Salvador, é necessário ter cautela ao classificá-lo como periferia urbana. É notório que a região passa por transformações, as quais a “aproximam” das centralidades da cidade, além do importante fato de estar na rota do mercado imobiliário especulativo.

Referências

BARCELLOS, Vicente Quintella. Unidade de vizinhança: notas sobre sua origem, desenvolvimento e introdução no Brasil. Disponível em:

<http://vsites.unb.br/fau/pos_graduacao/paranoa/edicao2001/unidade/unidade.htm> Em 17 de maio de 2010.

BOLÍVAR, Teolinda; BALDÓ, Josefina. La cuestión de los barrios. (Orgs.). Caracas: Monte Avila Editores Latinoamericana, 1995.

BRAGA, Rhalf Magalhães. O espaço geográfico: um esforço de definição. In: GEOUSP - Espaço e Tempo, São Paulo, Nº 22, pp. 65 - 72, 2007. Disponível em: <http://www.geografia.fflch.usp.br/publicacoes/Geousp/Geousp22/Artigo_Rhalf.pdf>. Acesso em: 25 jun. 2010.

BRITO, Cristóvão. A estruturação do mercado de terra urbana e habitação em Salvador-Ba a partir de 1970. GeoTextos, vol. 1, n . 1, 2005. Disponível em: <<http://www.portalseer.ufba.br/index.php/geotextos/article/view/3030/2135>>. Acesso em: 26 set. 2010.

BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade de. A produção da escassez de terrenos urbanos em Salvador e suas conseqüências na reprodução futura do espaço urbano. Salvador, 1997. Dissertação (Mestrado) – Pós-Graduação em Geografia. Instituto de Geociências da Universidade Federal da Bahia, 1997.

CAMPOS FILHO, Cândido Malta. Cidades Brasileiras: seu controle ou o caos: o que os cidadãos podem fazer para a humanização das cidades no Brasil. 3 ed. São Paulo: Studio Nobel, 1999.

CAPOROSSI, Celina. En busca del barrio: reflexiones sobre San Vicente, en Córdoba. (Año 9, Nº 92, junho de 2010) Disponível em: <http://www.cafedelasciudades.com.ar/lugares_92.htm>. Em 04 de julho de 2010

CASTELLS, Manuel. Cidade, democracia e socialismo. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1980.

CORRÊA, Roberto Lobato. O espaço urbano. 4. ed. São Paulo: Ática, 2002.

FERRARI, Celso. Dicionário de Urbanismo. São Paulo: Disal, 2004.

FERREIRA, Marcílio Mendes. GOROVITZ, Matheus. A invenção da superquadra: o conceito de unidade de vizinhança em Brasília. Brasília, D.F.: Iphan, 2008

FERNANDES, Rosali Braga. Periferização Sócio-espacial em Salvador: análise do Cabula, uma área representativa. Salvador, 1992. Dissertação (Mestrado) – FAU-UFBA, 1992.

_____. Las políticas de La vivienda em La ciudad de Salvador e los procesos de urbanización popular em El caso del Cabula. Feira de Santana: Universidade Estadual de Feira de Santana, 2003.

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

JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000.

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

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

PENA, João Soares. A especulação imobiliária chega à periferia urbana de Salvador: origens e perspectivas do cabula sob a ótica da habitação. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação) – Universidade do Estado da Bahia, 2010.

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

SANTOS, Carlos Nelson F. dos. A cidade como um jogo de cartas. Niterói: Universidade Federal Fluminense: EDUFF. São Paulo: Projeto Editores, 1998.

SANTOS, Elisabete et. al. O Caminho das Águas em Salvador: Bacias Hidrográficas, Bairros e Fontes. Salvador: CIAGS/UFBA; SEMA, 2010.

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

¹ FERNANDES (1992), FERNANDES (2003), LIMA (2010) e PENA (2010).