



O MERCADO IMOBILIÁRIO E A PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO NO CABULA – SALVADOR/BA¹

Rodrigo Cortes Almeida³
Wendel Henrique⁴

RESUMO: *O presente artigo se propõe a examinar a produção do espaço urbano a partir das dinâmicas do mercado imobiliário residencial no bairro do Cabula na cidade de Salvador. A reflexão sobre a produção do espaço urbano como mercadoria possui destaque, uma vez que nossa análise está pautada no mercado imobiliário e na valorização de áreas adquiridas pelos agentes do mercado imobiliário, buscando extrair a máxima lucratividade. Serão destacados no artigo os principais empreendimentos imobiliários lançados na área, analisando a sua materialização do espaço a partir das lógicas da (re) produção capitalista. As representações construídas pelas incorporadoras que utilizam para venda de seus imóveis, através das veiculações de suas propagandas, ressaltam o conceito de “morar bem” em uma área dita “privilegiada”, cercada de áreas verdes em uma área valorizada da cidade, ou até mesmo fabricam imagens fictícias dessas áreas verdes. Com a inserção de novos empreendimentos imobiliários no bairro, novos moradores chegarão no Cabula, o que acarretará de mudanças significativas na estrutura espacial do local, dentre tais transformações, tornará um ambiente favorável para uma maior intensificação da segregação socioespacial na região. É através desse contexto de análise que permitirá compreender a produção do espaço urbano no bairro e o que isso acarretará de mudanças na lógica espacial do Cabula.*

Palavras-chave: Espaço urbano; Cabula; Mercado imobiliário; Segregação.

INTRODUÇÃO

O presente artigo visa analisar o mercado imobiliário em uma área específica da cidade de Salvador, sem desconsiderar a produção do espaço urbano em outras escalas relacionadas à área definida para o estudo, o bairro do Cabula.

Entre tantos bairros existentes em Salvador, capital do estado da Bahia, foi selecionado o Bairro do Cabula, devido à intensa inserção de empreendimentos imobiliários residenciais na referida área, tanto no que tange imóveis já finalizados, em construção (diferentes fases) ou ainda em projetos. Em um curto período de tempo, a partir do ano de 2006, estes empreendimentos promoveram a modificação da paisagem do bairro, a partir das lógicas de produção capitalista do espaço urbano.

A pesquisa tem o propósito de analisar primeiramente a inserção do bairro do Cabula, na geografia atual da metrópole; a produção do espaço urbano da capital baiana como um espaço vinculado as dinâmicas capitalistas, onde a terra é compreendida como mercadoria; analisar as

¹ Pesquisa realizada com financiamento do CNPq.

³ Estudante de graduação em Geografia pela UFBA; Grupo de Pesquisa CiTePlan; Laboratório de Geografia Urbana e Regional – UFBA. e-mail: rodrigocortes@zipmail.com.br - Autor

⁴ Professor Adjunto II do Depto. e Mestrado em Geografia – UFBA; Grupo de Pesquisa CiTePlan; Laboratório de Geografia Urbana e Regional – UFBA. e-mail: wendelh@ufba.br – Co-autor.



diferenças e semelhanças dos principais empreendimentos imobiliários, localizados na área de estudo, no que tange a materialização do espaço para a sua reprodução, “o sonho de morar bem” expressada nas estratégias de *marketing* para a venda dos imóveis, a temática da segregação socioespacial, como também as modificações no espaço no que concerne os aspectos sociais e econômicos.

O PROCESSO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

Conforme alguns moradores do bairro, a localidade no século XIX, servia como refúgio de negros dos povos de Congo e Angola que se escondiam dos senhores de engenho para livrar-se da escravidão. Os negros fugitivos formaram na área um Quilombo, denominado de Quilombo do Cabula, dando origem ao nome do bairro.

O significado do nome Cabula, descrito da obra de Dórea (2006), tem como base no trabalho do etnólogo e professor Waldeloir Rego, *Iconografia dos deuses africanos no candomblé da Bahia*, no qual se torna perceptível a origem africana deste topônimo. É o que se pode verificar em:

[...] O termo Cabula vem do quicongo Kabula, que além de ser verbo, é nome próprio personativo feminino e também nome de um ritmo religioso, muito tocado, cantado e dançado, daí o bairro tomar o nome do ritmo, freqüentíssimo naquela área, onde suas matas eram utilizadas pelos sacerdotes quicongos [...] (DÓREA, 2006, p. 47).

De acordo com os trabalhos realizados por Fernandes, (2004), no final dos anos 40 a região do Miolo de Salvador, incluindo o bairro do Cabula, era praticamente rural. Entre as décadas de 1940 - 1950 uma praga nas fazendas, acabou destruindo as plantações existentes na localidade, favorecendo a mudança no uso do solo, com a construção de novas casas e loteamentos no bairro. Entre os anos 1960 e os anos 1970, houve um desenvolvimento de transportes e vias de acesso na cidade de uma maneira geral, facilitando a uma maior articulação do Cabula com as demais áreas de Salvador. No decorrer da década de 70, o bairro teve um impulso em infra-estrutura o que ocasionou diversas mudanças na produção do espaço urbano, o que era até então constituído de vastas áreas verdes, sendo gradativamente ocupado por construções. Além das ocupações legais originárias da venda e loteamentos das antigas fazendas, a área também foi ocupada de maneira ilegal com inúmeras “invasões”. As ocupações legais se constituíram através dos conjuntos habitacionais construídos pelo Estado. As ocupações ilegais, não possuem as normas estabelecidas para a sua construção e são áreas que possuem deficiência em serviços de infra-estrutura, saneamento básico, iluminação entre outros aspectos. Nas décadas de 1980 e 1990 ocorreu uma intensificação das construções, acarretando um consumo maior das áreas verdes, restritas agora a uma pequena parcela, ainda preservada na região do 19º Batalhão de Caçadores do Exército, entre outras áreas dispersas no bairro.

No período atual, observa-se no bairro um intenso “boom” imobiliário, perceptível pela visualização de diversos empreendimentos imobiliários residenciais, consonantes com o aumento significativo de incorporadoras e construtoras nacionais e estrangeiras que investem na capital baiana, sobretudo no bairro em estudo, o que ocasiona uma das variadas formas de produção do espaço urbano no modo de produção capitalista.



Existe uma procura por esses agentes do mercado imobiliário na incorporação de áreas no Cabula, devido à conjunção de diversos fatores espaciais, sociais, econômicos e naturais: existência de equipamentos no que se refere à infra-estrutura urbana coletiva; mercado consumidor intenso sendo representados por sua maioria na classe “C” que correspondem a uma renda familiar mensal entre R\$ 1.200,00 – R\$ 2.500,00; valor do terreno menos oneroso em relação outros bairros e orla da cidade de Salvador. Os bairros como Barra, Pituba e o Centro possuem áreas limitadas para instalação de novos empreendimentos, devido à especulação nessas localidades. No Cabula constata-se, em função das novas demandas por unidades residenciais, um aumento do valor dos terrenos na área, como podemos observar na Tabela 1 (os valores dos terrenos em US\$/m²).

Tabela 1: Preço médio de terrenos urbanos de alguns bairros de Salvador – 1970/2004

Localidades	U\$/m ²				
	1970	1980	1990	2000	2004
Barra	41,9	126,4	234,1	233,30	291,7
Pituba	15,0	54,4	123,6	177,40	182,2
Centro	36,0	190,1	110,7	72,60	79,7
Cabula	4,5	25,8	51,0	27,84	42,6

Fonte: BRITO (2005), tabela adaptada por ALMEIDA (2009).

O CABULA NO MERCADO IMOBILIÁRIO DE SALVADOR

A cidade é considerada uma obra possuindo um valor de uso e o seu produto um valor de troca, isso nos remete a produção do espaço urbano, quando se utiliza o valor de uso como algo para saciar uma necessidade, sendo realizada uma função humana essencial (morar). O valor de troca está intimamente ligado ao sistema capitalista, no qual predomina o lucro e os desejos acima das necessidades, construídas segundo as exigências do mercado.

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 valor de uso e o produto é valor de troca. O uso principal da cidade, isto é, das ruas e das praças, dos edifícios e dos monumentos, é a Festa (que consome improdutivamente, sem nenhuma outra vantagem além do prazer e do prestígio, enormes riquezas em objetos e em dinheiro). (LEFEBVRE, 2006, p.4).

A produção do espaço urbano juntamente com a prática de produção social, além da historicidade da região em estudo, pode proporcionar um melhor entendimento das relações do homem sendo materializadas através de suas ações no contexto espacial. Mas a produção social é, sobretudo, complexa, aliada ao viés econômica, permite uma inserção do espaço e intensificação como produto, objeto e mercadoria, ocasionando um novo sentido no que tange a prática social.

[...] A complexidade da atividade social e o sentido econômico predominante incluem internamente o espaço cada vez mais como objeto, produto e



mercadoria, redefinindo o sentido do espaço no plano da prática social (CARLOS, DAMIANI & SEABRA, 1999, p.8).

Na sociedade contemporânea, a moradia é essencial, e se faz necessário pagar por esta mercadoria, que consiste na área (lote) e na construção (casa). Como faz parte de um bem indispensável, o preço da moradia se diferencia no momento em que a localização de sua terra se torna valorizado, através dos diversos elementos constituídos na cidade, entre eles se torna possível destacar as áreas que possuem excelentes infra-estruturas socioculturais no qual engloba habitação, os equipamentos da cultura e lazer além da infra-estrutura econômica que comporta as vias de acesso para locomoção, saneamento básico e outros serviços dentro da esfera capitalista.

Através desses elementos e também do preço favorável para aquisição do terreno, o mercado imobiliário utiliza-o para a obtenção de lucros a partir da valorização da área. O mercado imobiliário traz consigo um preço da terra que se torna mercadoria, no qual possui um preço alcançável para uma específica classe social.

[...] a cidade aparece como um bem material, consumida de acordo com as leis da reprodução do capital. Este processo tem por característica fundamental produzir um produto – fruto do processo de trabalho, enquanto valorização – que seja mercadoria, realizada pelo mercado (CARLOS, 1994, p. 183).

Os empreendimentos inseridos no mercado capitalista de habitação tentam encontrar áreas que possam especular, para garantir uma acumulação de capitais. Essas novas áreas podem ser chamadas de “novos espaços”, o que configura uma modificação da paisagem do lugar. Entretanto, é preciso analisar se essas novas áreas possuem condições mínimas de infraestrutura, equipamentos e serviços coletivos, segurança, áreas verdes, acessibilidade entre outros aspectos, para o “sonho de valorização da área” de qualquer investidor.

É evidente que esta “valorização” também ocorre nas áreas dos denominados loteamentos de alto padrão, condomínios fechados, bairros jardins, onde se vende, além da terra, segurança, homogeneidade de classe social, equipamentos e serviços coletivos, ar limpo e puro, verde, local para lazer, etc., comércio em supermercados e shopping-centers (RODRIGUES, 1989, p. 17).

Os principais empreendimentos imobiliários, lançados recentemente no bairro do Cabula são: *Reserva Atlântica – Residencial Ypê*, *Reserva Atlântica – Residencial Jequitibá*, *Reserva Atlântica - Residencial Acácia*, *Reserva Atlântica – Residencial Jacarandá*, *Natura Ville*, *Villa Fiore*, *Residencial Portal das Árvores*, *Máximo Club Residence* e *Horto Bela Vista Residencial-Shopping - Corporate*.

Um dos primeiros investimentos dos empreendimentos citados no bairro do Cabula, foi o *Reserva Atlântica – Residencial Ypê*, no ano de 2006, sendo a torre inicial, dentro do projeto de quatro construções do *Reserva Atlântica*, que busca atender uma demanda por condomínios para a classe média soteropolitana. Já se encontram construídos o *Residencial Jequitibá* e o *Residencial Acácia*. O *Reserva Atlântica – Residencial Jacarandá* continua em construção no primeiro trimestre de 2009. Na figura 1 pode-se observar a foto do Reserva Atlântica – Residencial Acácia e ao fundo o Reserva Atlântica Residencial Ypê.



Figura 1: Reserva Atlântica – Residencial Acácia



Foto: ALMEIDA (2009)

Na contemporaneidade com a escassez de áreas verdes nas grandes cidades, a intensa poluição do ar e a procura dos consumidores em adquirirem imóveis que ‘garantem um novo estilo de vida’, mais saudável com ar puro sem poluição, valorizam os imóveis que se localizam próximos ou nas restritas áreas verdes da cidade. Em alguns casos criam até mesmo uma representação dessas áreas verdes. Segundo Henrique (2008, p.202) “a Natureza, material e simbolicamente, incorpora-se à esfera de um mundo capitalista, de uma racionalidade instrumental e da criação de um conjunto de necessidades que parecerem ser naturais ao homem, mas que se constituem apenas em mais possibilidades de consumo”.

Na publicidade do *Reserva Atlântica – Residencial Jacarandá* que além de exaltar o verde, também explicita a “valorização” da área por dispor de serviços próximos. Os empreendimentos *Residencial Portal das Árvores* e o *Natura Ville*, nas suas campanhas publicitárias, associam a proximidade com as “áreas verdes” como condicionantes para se ter uma boa qualidade de vida. O *Villa Fiore* possui uma estratégia de comercialização, dando ênfase na exaltação do bairro, como um local valorizado e de qualidade.

Em análise dos croquis dos imóveis estudados, foi possível perceber que na maioria deles, utiliza uma representação intensa da cor verde nos seus arredores, para dar uma idéia de natureza associada a uma melhor qualidade de vida, já que se torna rara o aparecimento de áreas verdes nas grandes cidades. “Estes croquis, como representação da idéia de natureza que se vende, fazem uso maciço da cor verde na sua impressão e tendem a aumentar, exageradamente, a quantidade de áreas verdes do entorno ao empreendimento” (HENRIQUE, 2006, p.72).

A propaganda que é veiculada do *Máximo Club Residence* tem apostado na proximidade da futura instalação do Horto Bela Vista e nas futuras intervenções do sistema de transporte e de infra-estrutura na cidade que favorecerá uma maior circulação de veículos, além de considerar o imóvel como um novo conceito de moradia para uma maior valorização do bairro no futuro.

Considerado o empreendimento imobiliário de Salvador que possui o mais elevado padrão de modernidade e sofisticação, o *Horto Bela Vista Residencial Shopping – Corporate* traz consigo um conceito diferente dos outros imóveis já citados. O conceito de poder morar,



trabalhar, estudar e comprar em um bairro único o “Bela Vista” criado especificamente para o empreendimento, se torna o diferencial no que tange a dinâmica imobiliária soteropolitana. O ‘pseudo’ bairro Bela Vista é apenas uma criação mercadológica, uma vez que a área do empreendimento possui entradas pelo Acesso Norte e pela Avenida dos Rodoviários, sendo pertencente ao bairro do Cabula.

No primeiro bimestre de 2009, o *Villa Fiore* já tinha iniciado as obras; o *Natura Ville* está em construção; o *Residencial Portal das Árvores* já finalizou suas obras; o *Máximo Club Residence* iniciou as obras no segundo trimestre de 2009; e o *Horto Bela Vista Residencial Shopping - Corporate* não iniciou ainda as suas obras. Na figura 2, é possível visualizar a foto do empreendimento Residencial Portal das Árvores com sua construção finalizada.

Figura 2: Residencial Portal das Árvores



Foto: ALMEIDA (2009)

Alguns imóveis possuem uma lentidão mais acentuada do que outros para iniciarem as suas construções. Mas isto está associado ao processo de produção imobiliária que desenvolve estratégias que são também condizentes à espacialidade, agregados à necessidade intensiva de capital para a realização da construção do empreendimento em sua totalidade.

É notório afirmar que há especificidades no que tange esse processo. Na maioria das vezes, a comercialização de apartamentos menores se torna mais rápido, por serem mais acessíveis à compra, mas em outro aspecto, no caso do elevado padrão de sofisticação, a demora maior para o começo das vendas seria balanceada, pois o consumidor do elevado padrão liquida em um menor período de tempo uma considerável importância de capital.

CONCLUSÃO

O atual trabalho propôs uma análise do mercado imobiliário como agente na produção do espaço urbano em Salvador. Foi escolhido o Cabula por apresentar em um curto período de



tempo, a partir do ano de 2006, um acentuado volume de empreendimentos imobiliários residenciais presentes no bairro.

Foi possível estabelecer reflexões no que tange a produção do espaço como mercadoria, sobretudo no que concerne ao mercado imobiliário do fragmento escolhido. A partir daí se tornou perceptível uma análise das valorizações das áreas que é de fundamental importância para obtenção de lucros, no qual as incorporadoras atraídas pelo preço do terreno no bairro, das infra-estruturas urbanas, econômicas e socioculturais e também por uma escassez de áreas para instalação de empreendimentos no centro ou na orla da cidade, vão à busca de “novos espaços” sendo um desses espaços escolhidos o bairro do Cabula para a construção dos seus empreendimentos.

Cria-se uma diferenciação espacial com a inserção de novos imóveis imobiliários no bairro, tanto no que tange a uma nova demanda de moradores como também um local que favorece uma intensificação da segregação socioespacial.

Por estar rodeados por bairros populares como Narandiba, São Gonçalo do Retiro, Tancredo Neves, Engomadeira e Pernambúes, é possível encontrar no Cabula uma segregação entre eles, como também de “invasões” no próprio bairro, intensificando a separação das moradias entre as classes mais privilegiadas e as menos favorecidas.

[...] a segregação refere-se ao processo pelo qual o conteúdo social do espaço torna-se homogêneo no interior de uma unidade e se diferencia fortemente em relação às unidades exteriores, em geral conforme a distância social derivada do sistema de estratificação, enfim a invasão-sucessão explica o movimento pelo qual uma nova população (ou atividade) se introduz num espaço previamente ocupado, sendo rejeitada pela anterior, sendo integrada ou finalmente sucedendo-lhe como dominante na unidade ecológica visada [...] (CASTELLS, 1983, p.151).

A segregação também se associa a natureza, em que as áreas mais pobres detêm pouco ou inexistência de áreas verdes, devido à escassez da mesma nas grandes cidades, sendo assim, o mercado imobiliário na maioria das vezes, investe nas áreas que possuem esse diferencial que torna a natureza, como uma mercadoria para acumulação de capitais.

No período histórico atual, em várias cidades do Brasil e do Mundo, qualquer objeto associado a uma idéia de natureza torna-se sinônimo de qualidade de vida e transforma-se em valor econômico, aumentando os preços dos apartamentos, casas, condomínios e edifícios (HENRIQUE, 2006, p.70).

Faz-se perceptível no bairro a existência de vários condomínios fechados devido à intensa dinâmica imobiliária que está ocorrendo no momento atual, sendo esses espaços de custos elevados e sofisticados, produto das ações estratégicas do setor imobiliário que usa o solo urbano como mercadoria e conseqüentemente corroborando para uma maior segregação socioespacial no Cabula.



REFERÊNCIAS

BRITO, Cristóvão de Cássio da Trindade. **A produção da escassez de terrenos urbanos em Salvador e suas conseqüências na reprodução futura do espaço urbano.** Salvador, 1997. 130 f. Dissertação (Mestrado em Geografia). Instituto de Geociências, UFBA, 1997.

CARLOS, Ana Fani Alessandri.(org.). **Os Caminhos da Reflexão sobre a Cidade e o Urbano.** São Paulo: Editora da Universidade de São Paulo, 1994.

CARLOS, A. F. A., DAMIANI, A. L. & SEABRA (orgs.). **O espaço no fim de século: a nova raridade.** São Paulo: Contexto, 1999.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana.** Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983.

DÓREA, Luiz Eduardo. **Histórias de Salvador nos nomes das suas ruas.** Salvador: EDUFBA, 2006.

FERNANDES, Rosali Braga. **Processos recentes de urbanização / segregação em Salvador: o Miolo, região popular estratégica da cidade.** Biblio 3w (Barcelona), Espanha, v. IX, n. 523, 2004. Disponível em: <<http://www.ub.es/geocrit/b3w-523.htm>>. Acesso em 04 mar. 2009.

HENRIQUE, Wendel. **A cidade e a natureza: a apropriação, a valorização e a sofisticação da natureza nos empreendimentos imobiliários de alto padrão em São Paulo:** GEOUSP, N°20, 2006, 65-77 p.

HENRIQUE, Wendel. Representações da Natureza na Cidade. In: Angelo Serpa. (Org.). **Espaços Culturais: vivências, imaginações e representações.** 01 ed. Salvador: Edufba, 2008, v. 01, p. 201-223.

LEFEBVRE, Henri. **O Direito à Cidade.** São Paulo: Centauro, 2006.

RODRIGUES, Arlete Moysés. **Moradia nas cidades brasileiras.** 2º ed. São Paulo: Contexto, 1989.