



MAIESSE PINTO EL SAYEGH NUNES

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO PELO CAPITAL IMOBILIÁRIO: O
CASO DO HORTO BELA VISTA SALVADOR-BA**

Salvador

2019

MAIESSE PINTO EL SAYEGH NUNES

**PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO PELO CAPITAL IMOBILIÁRIO: O
CASO DO HORTO BELA VISTA/ SALVADOR-BA**

Tese apresentada à banca de doutoramento realizada no Programa de Pós-graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social, da Universidade Católica do Salvador, apresentada como requisito para obtenção do Grau de Doutora.

Orientador: Prof. Dr. Pedro de Almeida Vasconcelos

Salvador

2019

Ficha Catalográfica. UCSal. Sistema de Bibliotecas

N972 Nunes, Maiesse Pinto El Sayegh

Produção do espaço urbano pelo capital imobiliário: o caso do Horto Bela Vista Salvador- Ba / Maiesse Pinto El Sayegh Nunes. __ Salvador, 2019.

260 f.

Tese (Doutorado) - Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação. Doutorado em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social.

Orientador: Prof^o. Dr. Pedro de Almeida Vasconcelos

1. Espaço urbano 2. Urbanização 3. Capital imobiliário 4. Espaço comercial 5. Empreendimento. Universidade Católica do Salvador. Pró-Reitoria de Pesquisa e Pós-Graduação II. Vasconcelos, Pedro de Almeida – Orientador III. Título

CDU 711.5

TERMO DE APROVAÇÃO

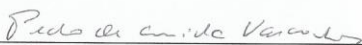
MAIESSE PINTO EL SAYEGH NUNES


*Produção do espaço urbano pelo capital imobiliário: o caso do Horto
Bela Vista/Salvador-BA*

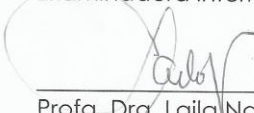
Tese aprovada como requisito parcial para obtenção do grau de
Doutor em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social.

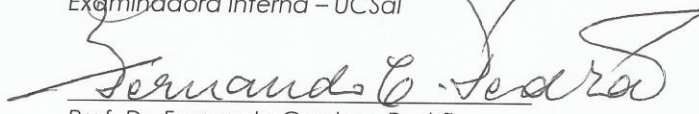
Salvador, 29 de março de 2019.


Banca Examinadora:


Prof. Dr. Pedro de Almeida Vasconcelos
Orientador – UCSal


Prof.ª. Dr.ª. Silvana Sá de Carvalho
Examinadora interna – UCSal


Profa. Dra. Laila Nazem Mourad
Examinadora interna – UCSal


Prof. Dr. Fernando Cardoso Pedrão
Examinador externo - Instituto de Pesquisas Sociais


Prof.ª. Dr.ª. Maíra Pirajá Silva
Examinadora externa – UCSal

À minha família
Ao meu pai Sami
A minha mãe Dagmar
A meu marido Fernando
Aos meus filhos Felipe e Thiago

E a Helena, que chegou para completar à família.

AGRADECIMENTOS

Agradeço à Fundação de Amparo à Pesquisa do Estado da Bahia (FAPESB) o apoio recebido, bem como a todos os professores do Programa de Pós-Graduação em Planejamento Territorial e Desenvolvimento Social, responsáveis por meu aprendizado durante esses quatro anos na UCSAL. Agradeço especialmente a professora Barbara Christine, com a qual cursei disciplina como aluna especial antes de entrar no programa; à professora Maria Helena Flexor, cujos ensinamentos rigorosos, aplicados desde o primeiro semestre, revelaram-se muito valiosos durante a composição da tese; e ao professor Pedro Vasconcelos, que acompanhou todos os passos de sua orientanda durante todo esse percurso com constância e cuidado. Um agradecimento em memória ao nosso saudoso coordenador professor Sylvio Bandeira de Melo e Silva não apenas pelo ensino de Geografia, mas também por sua maneira atenciosa de receber a todos que chegavam ao programa.

Agradeço aos componentes da qualificação e aos membros da banca final: ao professor Fernando Cardoso Pedrão, meu orientador no mestrado, também presente nesta qualificação, e que proporcionou uma grande contribuição através do ponto de vista das Ciências Econômicas; à professora Silvana Carvalho, nossa pró-reitora de pós-graduação, por suas colaborações, parabenizando-a pela condução do nosso programa após a lamentável perda do professor Sylvio Bandeira; à professora Laila Mourad, de quem tive o contentamento de ser aluna, por todo o auxílio dispensado; e à professora Maina Pirajá, por suas valiosas contribuições na qualificação.

Finalmente, agradeço à minha família pelo apoio e carinho durante esses últimos meses de dedicação praticamente exclusiva à tese, principalmente aos que mais sofreram com minha ausência ou distanciamento em muitos momentos: minha mãe Dagmar, meu marido Fernando e meus filhos Felipe e Thiago. Todos ajudaram muito e de diversas formas, desde os cuidados com a família dispensados por minha mãe, às contribuições dos demais em uma revisão de leitura, na pesquisa bibliográfica, em visitas ao Shopping Bela Vista ou na busca de pessoas para as entrevistas. Fernando, a quem amo muito, é meu companheiro desde o mestrado e um grande incentivador da minha vida profissional e acadêmica durante nossos 26 anos de casamento.

Agradeço também à minha irmã Soraia pelo encorajamento recebido durante toda a nossa vida e que muito torceu por mim, mesmo a distância; à minha prima Redjane,

que fez visitas ao stand de vendas do Horto Bela Vista e realizou entrevistas que muito enriqueceram a pesquisa; ao meu primo Marcelo, revisor paciente e dedicado; e a tantos outros que me auxiliaram em muitas tarefas imprescindíveis para a construção deste trabalho.

Agradeço a Deus por tudo.

RESUMO

A expansão das grandes cidades do Brasil e do mundo é cada vez mais influenciada por agentes imobiliários e por fatores socioeconômicos que aumentam a complexidade do processo de urbanização. Salvador é um exemplo destas cidades, cujas questões de urbanização também envolvem os problemas inerentes às grandes metrópoles do Terceiro Mundo. Na última década, seu crescimento foi liderado por grandes construtoras locais e do sudeste do país. Conceitos de espaço urbano, localização, acessibilidade, vetor de crescimento, estrutura, centro e centralidade, bairro, atores, agentes e capital imobiliário foram utilizados na composição do referencial teórico desta tese. Os conceitos foram seguidos pela apresentação de um breve histórico de Salvador, demonstrando sua expansão através do tempo, com a exposição dos seus múltiplos centros e vetores de crescimento, tendo em vista a análise do empreendimento do Horto Bela Vista na região do Miolo de Salvador. A tese teve como objetivos conhecer a influência do capital imobiliário na expansão urbana de Salvador e como os agentes imobiliários tentaram conduzir este fenômeno. Para tanto, tomou-se como objeto de estudo o empreendimento Horto Bela Vista, que contou com investidores locais, o grupo Euluz, proprietário do terreno, e a incorporadora paulista JHSF. O Estado também atuou para viabilizar o projeto, através da construção da infraestrutura básica e de vias de acesso. Um levantamento bibliográfico e documental foi realizado para a análise da expansão urbana de Salvador, com destaque para o papel do capital imobiliário. O método qualitativo quantitativo também foi utilizado e pesquisa com os moradores do Horto Bela Vista foi executada. Os principais resultados foram: compreensão dos elementos envolvidos no processo de expansão urbana das grandes cidades; reflexão sobre o crescimento de Salvador e suas consequências econômicas e sociais; avaliação do impacto do empreendimento Horto Bela Vista em suas imediações e perante seu público alvo. Os resultados qualitativos da pesquisa foram relevantes para traçar o perfil deste público. A tese conclui que o Horto Bela Vista corresponde a um novo subcentro de Salvador, mas não alcançou a nova centralidade prevista pelos empreendedores.

Palavras chaves: Vetor de crescimento; centralidade; capital imobiliário; empreendimento; Horto Bela Vista.

ABSTRACT

The expansion of major cities in Brazil and the world is increasingly influenced by real estate agents and socioeconomic factors that increase the complexity in the urbanization process. Salvador is an example of such a city, which involves problems inherent to any third world metropolises. In the last decade, its growth was led by large real estate development companies, local and from the south-east of the country. Concepts of urban space, location, accessibility, growth vector, structure, center and centrality, neighborhood, actors, agents and real estate capital were utilized in the composition of the theoretical framework of this thesis. The concepts were followed by the introduction of a small historical context of Salvador, demonstrating its expansion through the times, with the exposition of its multiple centers and growth vectors, having in mind the analysis of the Horto Bela Vista enterprise in the core of Salvador. The thesis aimed to understand the influence of the real estate capital in the urban expansion of Salvador and how real estate agents tried to drive this phenomenon. For this purpose, it was taken as study object the Horto Bela Vista development, that had local investors, the Euluz group, which was the land owner, and the paulista real estate developer JHSF. The State also acted towards the viability of the project, through the construction of basic infrastructure and avenues. A bibliographic and documentary study was made for the analysis of Salvador urban expansion, with a highlight on the role of the real estate capital. Qualitative and quantitative methods was also utilized throughout a survey with the Horto Bela Vista residents. The main results were: Understanding of the elements involved in the process of urban expansion of major cities; reflection on Salvador's growth and its economic and social consequences; evaluation of the impact of the Horto Bela Vista project in its surroundings and towards its target public. The qualitative research results were relevant to draw a profile of that target public. The thesis concludes that the Horto Bela Vista corresponds to a new subcenter of Salvador, nevertheless, it did not accomplish a new centrality forecasted by its developers.

Keywords: Growth Vector; centrality; estate capital; development; Horto Bela Vista.

LISTA DE MAPAS

Mapa 1 Imagens satélites – Salvador ,2018	105
Mapa 2 Mapa de Salvador, 1963	113
Mapa 3 Sistemas Estruturantes de Mobilidade Urbana – Salvador	118
Mapa 4 Salvador centros e subcentros	130
Mapa 5 Padrões de crescimento espacial da população - Salvador 1991-2010	137
Mapa 6 Rede viária estrutural RMS	138
Mapa 7 Tipologia socioespacial - Salvador, 1991	139
Mapa 8 “Caminho” das camadas de renda mais alta - Salvador, 1800-2012	149
Mapa 9 Horto Bela Vista e suas imediações	165
Mapa 10 Localização do Bairro Cabula - Salvador (BA)	169
Mapa 11 Vias de acesso ao Horto Bela Vista - Salvador (BA)	206
Mapa 12 Horto Bela Vista - Salvador (BA)	210
Mapa 13 Região do Horto Bela Vista e Shopping Bela Vista - Salvador (BA)	215

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Evolução populacional de Salvador	106
Gráfico 2 Apartamentos a venda de 60,9 a 72,48m ²	201
Gráfico 3 Apartamentos a venda de 97,76 a 142,55m ²	202
Gráfico 4 Residência (Bairros) dos alunos da FISK do shopping Bela Vista	217
Gráfico 5 Ano de compra do Apartamento	232
Gráfico 6 Ano da mudança para o Horto Bela Vista	232
Gráfico 7 Condomínio de residência do Horto Bela Vista	233
Gráfico 8 Bairro de residência anterior ao Horto Bela Vista	234
Gráfico 9 Motivo da escolha do Horto Bela Vista	235
Gráfico 10 Uso do Shopping Bela Vista pelos moradores do Horto Bela Vista	236
Gráfico 11 Uso do metrô pelos membros da família	236

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 Modelo dos múltiplos centros	27
Figura 2 Modelo das zonas concêntricas	36
Figura 3 O modelo de Hoyt	38
Figura 4 Via Vallejo na cidade do México: soluções de uso misto convidativas	82
Figura 5 Empreendimento de Uso Misto Brascan Century Plaza, Itaim Bibi, São Paulo (SP)	83
Figura 6 Unlimited Ocean Front, Santos, (SP)	83
Figura 7 As Torres JR, Nogoya Japão	83
Figura 8 Farol da Barra - Salvador (BA)	94
Figura 9 Primeiro mapa de Salvador	97
Figura 10 Salvador, 1624	98
Figura 11 Salvador, 1714	100
Figura 12 Salvador - vetores de crescimento, cerca de 1870	101
Figura 13 O Elevador da Conceição, construído em 1873	101
Figura 14 Elevador da conceição	103
Figura 15 Elevador Lacerda - Salvador (BA)	103
Figura 16 Cidade do Salvador - Ocupação do Espaço, 1957	108
Figura 17 Evolução urbana da cidade do Salvador	110
Figura 18 Salvador - Panorama da Cidade Alta e da cidade Baixa, 1860	123
Figura 19 Comércio da Cidade Alta	125
Figura 20 Funções da Cidade Baixa	125
Figura 21 O centro e suas funções - Salvador (BA)	126
Figura 22 Shopping Iguatemi, 1975	129
Figura 23 Shopping da Bahia, 2015	129
Figura 24 Rótula do Abacaxi - Salvador (BA) 2012	132
Figura 25 Preços médios dos terrenos, CR\$/m ² , Salvador, 1972	144
Figura 26 Área de grande concentração de camadas de alta renda, Salvador, 1991	145
Figura 27 Localização dos empreendimentos imobiliários – Salvador	146
Figura 28 Loja de departamento Mesbla, Salvador, 1980	152
Figura 29 Shopping Iguatemi - Salvador ,1975	154
Figura 30 Shopping da Bahia - Salvador (BA)	155
Figura 31 Mapa Interno do Shopping da Bahia, 1º piso	156

Figura 32 Mapa Interno do Shopping da Bahia, 2º piso	156
Figura 33 Mapa Interno do Shopping da Bahia, 3º piso	157
Figura 34 Salvador Shopping localização - Salvador (BA)	158
Figura 35 Salvador Shopping - vista interna	159
Figura 36 BrotasCenter localização - Salvador (BA)	161
Figura 37 Shopping Brotas - fachada	161
Figura 38 Shopping Ponto Alto localização - Salvador (BA)	163
Figura 39 Shopping Ponto Alto - fachada	163
Figura 40 Shopping Ponto Alto - vista Interna	164
Figura 41 Jornal dos dois bairros Cabula e Pernambués - Salvador (BA)	171
Figura 42 Área de vizinhança do Horto Bela Vista - Salvador (BA)	173
Figura 43 Localização do Horto Bela Vista - Salvador (BA)	175
Figura 44 Imagens de satélite da localização do Horto Bela Vista - Salvador (BA) 177	
Figura 45 Imagens de satélite da localização do Horto Bela Vista – Salvador (BA)	178
Figura 46 O Horto Bela Vista e seu entorno	180
Figura 47 Fases da execução do sistema viário	181
Figura 48 Imagem do projeto Horto Bela Vista - Salvador (BA)	183
Figura 49 Projeto urbanístico do Horto Bela Vista	185
Figura 50 O projeto completo	186
Figura 51 Imagens do parque - projeto inicial	187
Figura 52 Imagens das piscinas do clube - projeto inicial	188
Figura 53 Imagens de ambientes do clube - projeto inicial	188
Figura 54 Imagens da fachada do shopping no projeto	189
Figura 55 Imagens da alameda e cobertura do shopping	189
Figura 56 Imagens publicitárias do Horto Bela Vista	190
Figura 57 Horto Bela Vista - Salvador (BA) 2019	192
Figura 58 Reserva das Flores	193
Figura 59 Reserva das Árvores	194
Figura 60 Reserva das Plantas	195
Figura 61 Colégio Anchieta unidade Horto Bela Vista - Salvador (BA)	197
Figura 62 Torres Residenciais do Horto Bela Vista – Salvador (BA)	198
Figura 63 Rótula do Abacaxi - Salvador (BA), 2012: imagem e mapa	203
Figura 64 Acesso Norte - Salvador BA	203
Figura 65 Estação Acesso Norte do Metrô - Salvador, 2003 e 2014	207

Figura 66 Estação do metrô - Salvador, 2018	208
Figura 67 Shopping Bela Vista - Salvador (BA)	211
Figura 68 Fotos internas do Shopping Bela Vista	218
Figura 69 Ônibus do Horto Bela Vista	219
Figura 70 Maquete do empreendimento atual dentro do shopping Bela Vista	219
Figura 71 Histórico da JSFH	224
Figura 72 Shopping Jardim São Paulo 2017 - vista interna	225
Figura 73 Parque Cidade Jardim São Paulo, referência em uso misto	226
Figura 74 Hotéis Fasano	227
Figura 75 incorporações da JHSF para clientes da alta renda	228
Figura 76 Aeroporto executivo - São Paulo Catarina	229
Figura 77 Calçadas Horto Bela Vista - Salvador (BA) 2019	237
Figura 78 Muro dividindo o Horto Bela Vista do bairro de Pernambués	238
Figura 79 Imagens das ruas do Condomínio Horto Bela Vista - Salvador (BA), 2018	238
.	

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 Classificação ABRASCE, por tipo de empreendimento	153
Quadro 2 Unidades residenciais	181
Quadro 3 Shopping Bela Vista	181
Quadro 4 Unidades empresariais	182
Quadro 5 Canteiros e passeios	182
Quadro 6 Jardins do empreendimento	182

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 Construções autorizadas, em Salvador, 1969 - 1972	142
Tabela 2 Valores médios de terrenos, em Salvador, 1969 -1972	143

LISTA DE SIGLAS

ABRASCE	Associação Brasileira de Shopping Centers
ABL	Área Bruta Locável
BOVESPA	Bolsa de Valores de São Paulo
CAB	Centro Administrativo da Bahia
CCS	Câmara de Conciliação de Saúde Estadual
CEO	Corporate Executive Office
CEPREV	Centro de Atendimento Previdenciário
CIA	Centro Industrial de Aratu
CFO	Catarina Fashion Outlet
CONDER	Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia
COPEC	Complexo Petroquímico de Camaçari
DETRAN	Departamento Estadual de Trânsito
EIUA	Estudo do Impacto Urbano Ambiental do Horto Bela Vista
EPUCS	Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador
EUST	Estudo do Uso do Solo e Transportes
HBV	Horto Bela Vista
INOOCOP	Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
JCPM	João Carlos Paes Mendonça
JUCEB	Junta Comercial do Estado da Bahia
PLANARQ	Planejamento Ambiental e Arquitetura Ltda
PLANDURB	Plano de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Salvador
PM	Polícia Militar
PMS	Prefeitura Municipal de Salvador
Procon	Proteção ao Consumidor
SAC	Serviço de Atendimento ao Cidadão
SAEB	Secretaria de Administração do Estado da Bahia
SAF	Secretaria Assistência Familiar Bahia
SBV	Shopping Bela Vista
SCJ	Shopping Cidade Jardim
SEFAZ	Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia
SJDHDS Social	Secretaria de Justiça, Direitos Humanos e Desenvolvimento Social

SPN	Shopping Ponta Negra
SSP	Secretaria de Segurança Pública
TCA	Teatro Castro Alves
TRANSCON	Transferência do direito de construir
UNESCO Cultura	Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a
URBIS	Habitação e Urbanização da Bahia

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	20
2 ELEMENTOS DO DEBATE SOBRE A QUESTÃO URBANA	25
2.1 NOÇÃO DE ESPAÇO	25
2.1.1 A questão urbana	25
2.1.2 Os terrenos urbanos	32
2.1.3 A localização e a acessibilidade urbana	35
2.1.4 Vetor de crescimento	44
2.2 CONCEITOS DO ESPAÇO URBANA	47
2.2.1 Espaço urbano	47
2.2.2 Estrutura urbana	50
2.2.3 Centro e centralidade	52
2.2.4 Bairro	58
2.3 URBANIZAÇÃO: ATORES E AGENTES	59
2.4 CAPITAL IMOBILIÁRIO	66
2.5 ESPAÇOS COMERCIAIS	80
2.5.1 Empreendimentos de uso mistos	80
2.5.2 Shopping Center	84
3 SALVADOR E SUAS TRANSFORMAÇÕES	95
3.1 HISTÓRICO	95
3.2 POSIÇÃO GEOGRÁFICA E O SITIO DE SALVADOR	103
3.3 EXPANSÃO URBANA	107
3.4 AGENTES	119
3.5 OS CENTROS DE SALVADOR	123
3.5.1 A cidade do Salvador mononuclear	123
3.5.2 A cidade polinuclear	128
3.6 VETORES	132
3.6.1 Vetores de crescimento em Salvador	133
3.6.2 Os caminhos das camadas de renda mais alta, em Salvador	140
3.7 SHOPPING CENTERS: DA LOJA DE DEPARTAMENTO AO USO MISTO	151
3.7.1 Shopping da Bahia: atraindo novos empreendimentos no seu entorno	153
3.7.2 Salvador Shopping: integrado a um complexo imobiliário	158
3.7.3 Shopping Brotas Center: um shopping de bairro “vizinhança”	160

3.7.4 Shopping Ponto Alto: adaptado ao poder aquisitivo da vizinhança	162
4 HORTO BELA VISTA: USO MISTO E ACESSO À CIDADE	165
4.1 UMA LOCALIZAÇÃO DISTANTE DO CAMINHO DE RENDAS MAIS ALTAS	166
4.2 IMPACTO AMBIENTAL DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO	174
4.2.1 Impacto Urbano-Ambiental	179
4.2.2 A promoção: localização e valorização	185
4.2.3 Da implantação aos dias de hoje	191
4.2.3.1 Apartamentos à venda	200
4.2.4 As vias de Acesso à cidade	202
4.2.4.1 A Estação de Metrô Acesso Norte	207
4.3 SHOPPING BELA VISTA: COMPRAS, SERVIÇOS E LAZER	211
4.4 O CAPITAL IMOBILIÁRIO: EULUZ EMPREEND. E JHSF PART. S.A.	220
4.4.1 GRUPO EULUZ: o foco na incorporação imobiliária	221
4.4.2 JHSF: uma atuação direcionada para o uso misto e alta renda	222
4.4.3 Horto Bela Vista e Parque Cidade Jardim: uma análise comparativa	230
4.5 E OS MORADORES, QUAL ASPECTO MOTIVOU A ESCOLHA?	231
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS	242
REFERÊNCIAS	248

1 INTRODUÇÃO

Os residentes das maiores cidades do Nordeste do Brasil, entre as quais Salvador, observam facilmente o dinamismo do seu crescimento, evidenciado pelo lançamento de condomínios residenciais de alta renda em áreas de grande extensão. Shopping centers e outros estabelecimentos comerciais, direcionados para o atendimento das demandas dos novos moradores, são construídos próximos a esses condomínios. No fluxo da expansão destas cidades, observa-se também o estabelecimento de empresas multinacionais ou oriundas de outras regiões brasileiras.

Esta parte do processo de crescimento de Salvador diferencia-se da sua dinâmica urbana anterior pela escala do capital investido nos empreendimentos e pela infraestrutura de lazer e de serviços disponibilizada internamente para uso de seus moradores. Mas estas transformações aceleradas interessam ao conjunto da população?

Salvador, primeira capital do Brasil, foi fundada com essa denominação em 1549. Os seus bairros mais antigos e tradicionais, como Vitória, Paripe, Pirajá, Conceição da Praia, Santo Antônio, Santana, Brotas, Pilar e Penha de Itapagipe, eram freguesias que se anexaram através da legislação colonial entre 1549 a 1891. Em sua divisão administrativa de 1911, a cidade possuía 20 distritos. Em 1933, constituía-se de 24 distritos, dos quais 12 urbanos e 12 suburbanos. Em 1938, foi constituído o distrito sede e os demais foram reduzidos à categoria de zonas.

No censo demográfico de 1991, o território do município era integrado pelo distrito sede junto a 22 subdistritos: Amaralina, Brotas, Conceição da Praia, Itapoã, Maré, Mares, Nazaré, Paripe, Passo, Penha, Periperi, Pilar, Pirajá, Plataforma, Santana, Santo Antônio, São Caetano, São Cristóvão, São Pedro, Sé, Valéria e Vitória, que equivalem aos bairros de Salvador; assim permanecendo até o ano de 2007¹.

O historiador Cid Teixeira (1996) compara o empreendimento da construção da primeira capital do Brasil, no século XVI, com a construção de Brasília, pois ambas nasceram de uma decisão política acompanhada de inovações urbanísticas.

¹ <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/salvador/historico>

Com uma população estimada em 2,9 milhões de habitantes, em 2018, segundo dados do IBGE, Salvador é o município mais populoso do Nordeste, o quarto do Brasil e o oitavo da América Latina.

Será analisada a valorização da terra residencial em Salvador. Também é importante levar em consideração a questão histórica desta valorização, considerando os 470 anos de fundação da cidade.

Diante de tais perspectivas, esta pesquisa pretende responder a seguinte indagação: O capital imobiliário irá direcionar a expansão de Salvador acompanhando um crescimento vegetativo natural para atender e suprir as necessidades da população?

O objetivo deste trabalho é o estudo de algumas características do espaço urbano de Salvador a partir do exemplo do Horto Bela Vista/ Cabula, buscando apreender certas lógicas que impulsionam o intenso processo de expansão urbana e imobiliária na última década. Procura-se mostrar que o crescimento urbano do município está acompanhado de condicionantes de ordem econômica, política e social, com a atuação do Estado e dos agentes detentores do capital, como as incorporadoras.

Busca-se também defender a tese de que o poder do capital imobiliário direciona a expansão urbana nas principais cidades do Brasil, através da valorização de novos espaços após o esgotamento das áreas valorizadas, e a identificação das características do recente processo de urbanização de Salvador. Para tanto, este trabalho analisará a implementação do Horto Bela Vista, um conglomerado composto por prédios residenciais, shopping center e colégio particular.

Para atingir este objetivo, todo um referencial teórico-conceitual foi estruturado e alicerçado em autores da Escola de Chicago, Manuel Castells, Pierre George, Paul Singer, Fernando Pedrão, Flávio Villaça, Horácio Capel e Carlos Mattos. Esse se refere ao processo de acumulação urbana, ao movimento de formação do capital e à contribuição das cidades nessa acumulação, ao concentrar equipamentos de uso social e o patrimônio privado.

Uma análise da expansão do capital imobiliário sediado na região Sudeste para a região Nordeste do país, e sua contribuição para o impulso de urbanização nas maiores cidades desta região, como ocorreu com o Horto Bela Vista, cujo capital é de uma incorporadora de São Paulo, associada ao capital local do dono do terreno onde foi construído.

Também se fez primordial caracterizar o processo de urbanização de Salvador desde a sua fundação, com um breve histórico, junto com uma análise mais acurada do processo de urbanização recente, abrangendo sua dinâmica socioespacial e os impactos causados no cotidiano de seus habitantes. Importante também a verificação da influência do capital imobiliário na direção do crescimento de Salvador, se esse direcionamento foi acompanhado pelo comércio de alta renda e representou um mecanismo de valorização imobiliária.

O estudo mais sistematizado destas mudanças (expansão urbana, atrelada ao capital imobiliário) poderá deixar um legado que servirá de ponto de partida ou de embasamento para outros trabalhos futuros, assim como vários estudos que analisam as transformações urbanas em Salvador.

Vasconcelos foi utilizado como base para o exame sobre a expansão das cidades, a direção do seu crescimento e os fatores que determinam essa direção. As transformações provocadas pela expansão da Região Metropolitana de Salvador foram analisadas a partir de autores como Milton Santos, Pedro Vasconcelos, Heliodório Sampaio, Silvio Silva, Inaiá Carvalho e Janio Santos, que também abordam as tensões e desafios destas transformações. Flavio Villaça (2001), por sua vez, considera um grande avanço a “consciência e a recente difusão” de que o espaço urbano é produzido pelo homem de acordo com seus interesses. A partir da nova concepção do espaço social, produziu-se um novo desenvolvimento da Geografia.

Ao definir a implantação do Horto Bela Vista como objeto de pesquisa, este estudo coloca seu foco em uma área ocupada por contingentes populacionais de menor renda, evidenciando os impactos causados por essa implantação e o papel de um empreendimento de grande porte neste sítio, que foi contemplado com obras de infraestrutura de transportes, como o metrô.

A partir de meados do século XX, diversas mudanças nos setores da economia acabaram por influenciar o processo de urbanização e o uso da terra nas cidades brasileiras. Contudo, importantes modificações na estrutura urbana de Salvador também ocorreram a partir da última década (2010), com um maior investimento do capital imobiliário, liderado tanto por empresas locais quanto por outras do Sudeste do país. Em acréscimo, a combinação de interesses de capitais, como o capital

imobiliário, terciário, industrial e financeiro, interferiu na reprodução do espaço urbano, bem como no uso e na valorização da terra.

Sendo assim, procedeu-se um exame desta associação do capital imobiliário local com o capital de empresas de outros estados ou internacionais que, com uma maior capacidade de investimento, introduziram modificações significativas no espaço urbano, alterando a lógica anterior de centralidade urbana de Salvador. Também foi relevante investigar as consequências dessa urbanização no espaço. Deste modo, onde quer que se esteja, basta olhar ao redor para sentir o ritmo do crescimento do setor imobiliário. Há lançamentos por toda a cidade, principalmente de empreendimentos residenciais. Grandes incorporadoras nacionais já chegaram ou estão chegando ao mercado baiano.

A crescente urbanização tem provocado mudanças marcantes na paisagem soteropolitana, percebida através do aumento da verticalização, da construção de novos condomínios, shoppings e centros empresariais, de uma melhor infraestrutura e demais aspectos relevantes para a dinâmica do crescimento econômico da cidade.

A metodologia utilizada nesta tese foi a qualitativa e quantitativa. Inicialmente, fez-se uma fundamentação teórica. Além dos autores consultados, efetuou-se um levantamento bibliográfico em fontes impressas, documentais, iconográficas, cartográficas e eletrônicas. Métodos auxiliares também foram utilizados, como o comparativo e o histórico, abordando aspectos sociais, econômicos e políticos. Para uma avaliação da atuação do capital imobiliário em Salvador, a análise se deteve no Horto Bela Vista.

O capital imobiliário tem um papel central na definição e redefinição da estrutura de uma cidade. Ele aparece, em muitos casos, como força hegemônica que coordena o processo de ocupação e produção do espaço urbano, através de lógicas e práticas próprias. O crescimento e a gestão das cidades estão submetidos às regras do capital imobiliário, que ditam seu ritmo ao desenvolvimento. Também em Salvador, a expansão observada na última década foi acompanhada de um maior investimento deste capital, com suas modificações na estrutura urbana.

Mattos (2016, p. 49-50) afirma que a modernização capitalista começou a se mover em direção a um progressivo aumento da comercialização da vida econômica e social e, em particular, na direção da metamorfose urbana, onde a crescente importância

dos bens imobiliários se destaca. Neste contexto, Mattos procura identificar, analisar e explicar as mudanças que ocorreram com alterações relevantes para o quadro estrutural capitalista, com destaque para o impacto da progressiva financeirização da economia global.

Para escrever sobre a expansão de Salvador, é necessário explicar o espaço urbano. O capítulo dois está dividido nos temas: a questão urbana, os terrenos urbanos, suas localizações e acessibilidade e os vetores de crescimento. Os relevantes conceitos de espaço e território urbano são abordados. O estudo do centro e da centralidade estão em destaque, em conjunto com a análise do bairro. Também se pretende examinar a urbanização através da influência dos seus atores e agentes, e por meio do capital imobiliário que se universaliza.

Uma apresentação de Salvador é feita no capítulo três, que se inicia com um breve histórico. A cidade é analisada geograficamente a partir de seu sítio original até a atualidade. Os agentes que promoveram sua expansão ao longo dos anos são indicados. Em seu início, a zona urbana possuía uma estrutura mononuclear, todavia o seu crescimento fez com que esse único centro não mais atendesse toda a sua dimensão. Na década de 1970, houve a expansão para o Vale do Camaragibe, o novo centro onde se instalou o Shopping Iguatemi. A partir de 1973, a metropolização fez surgir novas centralidades que atendessem a população de Salvador e das cidades que compõem sua região metropolitana.

Os vetores de crescimento de Salvador também compõem o capítulo três. A expansão da cidade, que começou no séc. XVI a partir da orla da baía de Todos os Santos, no século XXI tem o Miolo, a Suburbana e a Orla Atlântica como vetores de crescimento. A Orla Atlântica destaca-se como o principal vetor para classe média e alta.

O quarto capítulo é dedicado ao empreendimento Horto Bela Vista. Inicia-se com a apresentação dos bairros do entorno como Cabula e Pernambués, onde o empreendimento foi construído. Posteriormente, é feito um minucioso exame do empreendimento, do projeto até a atualidade, contemplando os condomínios residenciais; o shopping Bela Vista, suas lojas, serviços e o público que o visita; o colégio Anchieta; e os agentes e o capital imobiliário responsáveis pela sua construção.

2 ELEMENTOS DO DEBATE SOBRE A QUESTÃO URBANA

Este capítulo contém informações sobre as diversas escolas que debateram a questão urbana, com autores da Escola de Chicago e da França, Espanha e Brasil. Para tanto, são apresentados os conceitos de noção de espaço, espaço urbano, urbanização com atores e agentes, capital imobiliário e shopping center.

2.1 NOÇÃO DE ESPAÇO

Para se fazer uma análise urbana, é necessário discutir conceitos como a questão urbana, os terrenos urbanos, a localização e acessibilidade urbana e vetores de crescimento.

Segundo Santos

O espaço é formado por dois componentes que interagem continuamente:

a) a configuração territorial, isto é, o conjunto de dados naturais, mais ou menos modificados pela ação consciente do homem;

b) a dinâmica social ou o conjunto de relações que definem uma sociedade em um dado momento. A configuração territorial ou espacial é dada pelo arranjo sobre o território dos elementos naturais ou artificiais de uso social. A cada momento histórico, varia o arranjo desses objetos. (SANTOS, 1988, p. 111)

2.1.1.A questão urbana

As grandes cidades do Brasil e do mundo são polos de atração de pessoas por representarem, no imaginário ou realidade, novas oportunidades de estudo, trabalho e lazer. Para Robert Park, o sociólogo da Universidade de Chicago, a cidade é um estado de espírito, um corpo de costumes e tradições, ou seja, a cidade não é só uma construção artificial, é um produto da natureza humana:

The city is a state of mind, a body of customs and traditions, and of organized attitudes and sentiments that inhere in this tradition. The city is not, in other words, merely a physical mechanism and an artificial construction. It is

involved in the vital processes of the people who compose it, it is a product of nature and particularly of human nature. (PARK, 1925, p. 1)²

Ainda, conforme Park (1925), a cidade não é apenas um mecanismo físico, ela está envolvida nos processos vitais das pessoas que a compõem. Essa composição de pessoas influencia em sua forma de agrupamento.

Considerando a Geografia Urbana, os geógrafos Harris, da Universidade de Chicago, e Ullman, da Universidade de Washington, explicam a cidade através do modelo dos núcleos múltiplos. Segundo estes autores, o crescimento de núcleos separados resultaria na combinação dos quatro fatores abaixo:

1. Certain activities require specialized facilities. The retail district, for example, is attached to the point of greatest intracity accessibility.
2. Certain like activities group together because they profit from cohesion. Retail districts benefit from grouping which increases the concentration of potential customers and makes possible comparison shopping.
3. Certain unlike activities are detrimental to each other. The antagonism between factory development and highclass residential development is well known.
4. Certain activities are unable to afford the high rents of the most desirable sites. Examples are bulk wholesaling and storage activities requiring much room, or low-class housing. (HARRIS, ULLMAN, 1945, p. 14-15)³

O modelo ilustrado a seguir, escrito em 1945 por Harris e Ullman no artigo “A Natureza das Cidades”, é altamente moderno. Separa as cidades por distritos, levando em consideração os agrupamentos por tipos de atividade e moradia por nível de renda. Como pode ser visto na figura um, as indústrias pesadas, representadas em tom cinza, encontram-se afastadas dos demais núcleos, pois necessitam de muito espaço para se instalarem; além disso, algumas destas instalações precisam atender a algumas

² A cidade é um estado de espírito, um corpo de costumes e tradições e de atitudes e sentimentos organizados que são inerentes a essa tradição. A cidade não é, em outras palavras, apenas um mecanismo físico e uma construção artificial. Está envolvida nos processos vitais das pessoas que a compõem, é um produto da natureza e particularmente da natureza humana. (Tradução livre da autora)

³ 1. Certas atividades exigem instalações especializadas. O distrito de varejo, por exemplo, está ligado ao ponto de maior acessibilidade intra cidade.

2. Certas atividades se agrupam porque lucram com a coesão. Os distritos varejistas se beneficiam do agrupamento que aumenta a concentração de clientes em potencial e possibilita a comparação de compras.

3. Certas atividades diferentes são prejudiciais umas às outras. O antagonismo entre o desenvolvimento de fábricas e o desenvolvimento residencial de alta classe é conhecido.

4. Certas atividades são incapazes de arcar com os locais mais desejáveis. Este fator funciona em conjunto com o precedente. Exemplos são vendas no atacado e atividades de armazenamento, que exigem muito espaço, ou casas de baixa classe. (Tradução livre da autora)

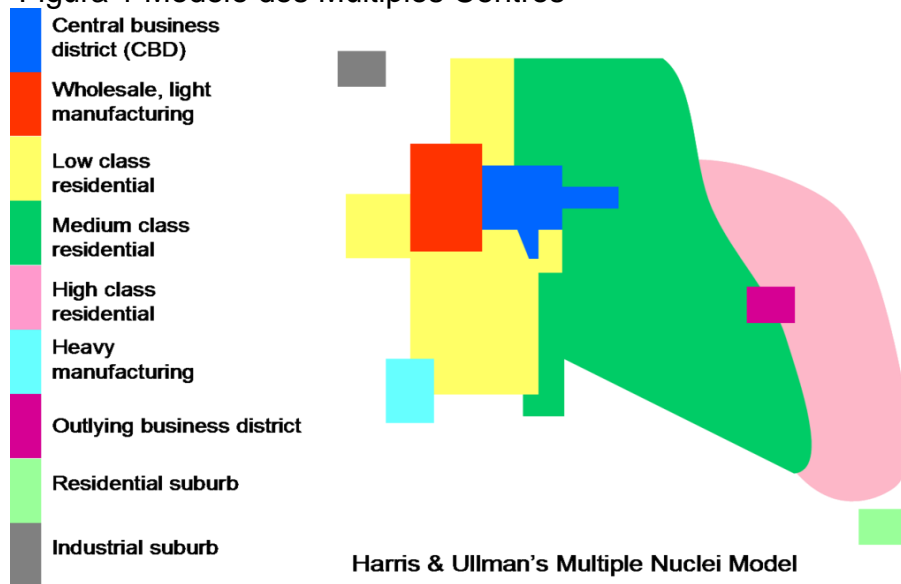
especificidades especializadas. Como exemplo, o distrito portuário requer características próprias para se adequar ao recebimento dos navios.

Segundo os autores, o antagonismo entre o estabelecimento de fábricas e a implantação de zonas residenciais de alta classe é bem conhecido, encontrando-se em lados opostos. A ocupação do subúrbio residencial, distante do movimento do centro e mais próximo à natureza, foi facilitada devido ao uso do automóvel.

Ainda na figura um, em vermelho, situam-se os depósitos de vendas por atacado e as indústrias de fabricação leve, que ficam ao lado do centro de negócios, representado pelo azul. Conforme citação acima, “alguns distritos se beneficiam do agrupamento, que aumenta a concentração de clientes. E os distritos financeiros necessitam se comunicar dentro de sua zona”.

As manufaturas pesadas estão destacadas em azul claro. Em amarelo, as residências das classes de baixa renda, próximas ao seu mercado de trabalho, que são as indústrias e manufaturas pesadas, o centro de industriais leves e o centro de negócios. Estas são áreas com maior poluição, devido à proximidade das indústrias. A parte maior, em verde, é o setor residencial da classe média. Em seguida, em lilás, a área privilegiada e mais cara das residências da classe alta, que fica longe dos inconvenientes das indústrias e atacadistas. Para atender às demandas destas zonas residenciais, entre elas se insere o centro comercial, de serviços e lazer, representado em roxo.

Figura 1 Modelo dos Múltiplos Centros



Fonte: https://en.wikipedia.org/wiki/Chauncy_Harris#/media/File:Ullman2.png

Segundo os autores, as mudanças nas cidades são constantes, favorecendo que áreas de transição possam migrar de outras áreas para alta renda, muito embora os modelos da escola de Chicago mostrarem um padrão de cidade dividida:

Most cities exhibit not only a combination of the three types of urban support, but also aspects of the three generalizations of the land-use pattern. An understanding of both is useful in appraising the future prospects of the whole city and the arrangement of its parts. As a general picture subject to modification because of topography, transportation, and previous land use, the concentric-zone aspect has merit. It is not a rigid pattern, inasmuch as growth or arrangement often reflects expansion within sectors or development around separate nuclei. (HARRIS, ULLMAN, 1945, p. 17) ⁴

Harris e Ullman avaliam que a maioria das cidades exibe não apenas uma combinação dos três tipos de apoio urbano, mas também aspectos das três generalizações do padrão de uso da terra. Uma compreensão de ambos é útil para avaliar as perspectivas futuras de toda a cidade e o arranjo de suas partes.

Os modelos da escola de Chicago mostram um padrão de cidade dividida, conforme já foi visto por Park, Harris e Ullman.

Outra questão, que envolve o modelo de Harris, Ullman, refere-se à circulação das pessoas nas cidades. Segundo o geógrafo francês Pierre George (1983, p. 106) as grandes cidades, em seu cotidiano, têm que lidar com questões relacionados à movimentação das pessoas e mercadorias por lojas, escritórios, escolas, faculdades e teatros; o trânsito da população em sua ida e volta do trabalho; a chegada de produtos dos mercados externos à cidade, estado ou país e sua transferência entre as empresas. Toda essa movimentação vai depender da circulação. Quanto mais a cidade é próspera, maior será a circulação de pessoas, veículos e mercadorias. Como a circulação é inevitável, o urbanista deve facilitá-la ao máximo e prevenir transtornos próximos às residências, como a poluição sonora e do ar.

[...] a organização de vias de circulação correspondentes às necessidades internas da cidade e traçadas em função das correntes efetivas de trânsito de pessoas e mercadorias, a constituição de uma rede de transportes coletivos que permita o deslocamento das pessoas sem meios individuais de transporte, a liberação de espaços destinados ao estacionamento de veículos. A intensidade deste problema varia de conformidade com o estágio

⁴ A maioria das cidades exibe não apenas uma combinação dos três tipos de apoio urbano, mas também aspectos das generalizações do padrão de uso da terra. Uma compreensão de ambos é útil para avaliar as perspectivas futuras da cidade e o arranjo de suas partes. Como uma imagem geral sujeita a mudanças devido a topografia, transporte e uso anterior da terra, o aspecto área concêntrica tem mérito. Não é um padrão rígido, na medida em que o crescimento ou arranjo geralmente reflete expansão dentro de setores ou desenvolvimento em torno de núcleos separados. (Tradução livre da autora).

de desenvolvimento econômico e social de cada país e, no interior deste, de conformidade com a estrutura social da população de cada cidade e com a repartição das rendas. (GEORGE, 1983, p. 106)

No Brasil, o urbanista Jorge Wilhelm considera que também é necessário “analisar criticamente a realidade do espaço da vida urbana, oferecer uma visão desejável e possível, propor e instrumentar uma estratégia de mudança.” (WILHEIM, 1979, p. 175)

O estudo das cidades deve considerá-las tanto no âmbito físico, quanto no social, cultural e econômico. O urbano está ligado ao desenho das cidades e sua configuração, relativamente aos espaços e à ordem do território, bem como à escala dos espaços intraurbanos, como demonstram os modelos apresentados. Nas cidades brasileiras, as localizações dos distritos ocorrem conforme Paul Singer:

Cada cidade brasileira tem, geralmente, um centro principal no qual se localizam órgãos da administração pública, a igreja matriz, os tribunais, o distrito financeiro, o comércio atacadista, o comércio varejista de luxo, cinemas, teatros etc. Os serviços urbanos se irradiam do centro à periferia, tornando-se cada vez mais escassos à medida que a distância do centro aumenta. [...] Na medida em que a cidade vai crescendo, centros secundários de serviços vão surgindo em bairros, que formam novos focos de valorização do espaço urbano. (SINGER, 1980, p. 84)

Para Singer (1980, p. 74), a localização da empresa acaba por influenciar a localização das residências dos dirigentes. A atração exercida pelos polos de alta renda interfere nas decisões locacionais das grandes cidades, com o poder de direcionar sua expansão e, conseqüentemente, favorecer a concentração espacial.

O acentuado crescimento demográfico das cidades impacta forte e negativamente nas questões de circulação. Para o sociólogo espanhol Manuel Castells (1983), a urbanização perpassa por problemas em torno de quatro dados fundamentais:

- 1 A aceleração do ritmo da urbanização no contexto mundial;
- 2 A concentração deste crescimento urbano nas regiões ditas subdesenvolvidas, sem correspondência com o crescimento econômico que acompanhou a primeira urbanização;
- 3 O aparecimento de novas formas urbanas (grandes metrópoles);
- 4 A relação do fenômeno urbano com novas formas de articulação social provenientes do modo de produção capitalista e que tendem a ultrapassá-lo. (CASTELLS, 1983, p. 46)

O conceito de urbanização em Castells (1983, p. 45) é apresentado com dois sentidos distintos:

- 1- “Concentração espacial de uma população, a partir de certos limites de dimensão e de densidade.
- 2- Difusão do sistema de valores, atitudes e comportamentos denominado ‘cultura urbana’.”

Portanto, o espaço urbano contempla várias especificidades. Como diz Park (1925), trata-se de uma construção artificial, local e produto da natureza humana. Então, é necessário relacionar espaço urbano e questões sociais. De acordo com Castells:

Colocar a questão da especificidade de um espaço e em particular do ‘espaço urbano’ equivale a pensar nas relações entre os elementos da estrutura social, no interior de uma unidade definida numa das instancias da estrutura social. Mais concretamente, a delimitação ‘de urbano’ conota uma unidade definida seja na instancia ideológica, seja na instancia política jurídica, seja na instancia econômica. (CASTELLS, 1983, p. 334)

O espaço urbano, para Milton Santos (1996, p. 107), é o lugar que permite a atualização do que é real. Os bens de consumo e culturais são abstratos e seus significados estão em função de sua localização. A compreensão da história e do presente de um país se dá através da formação socioespacial. O valor de cada atividade humana é estabelecido pelo lugar onde ocorre.

Dando prosseguimento com Santos:

No plano global, as ações [...] constituem normas de uso dos sistemas localizados de objetos, enquanto no plano local, o território, em si mesmo, constitui uma norma para o exercício das ações. A partir dessas duas ordens, se constituem, paralelamente, uma razão global e uma razão local que em cada lugar se superpõe e, num processo dialético, tanto se associam, quanto se contrariam. É nesse sentido que o lugar defronta o Mundo, mas também o confronta, graças à sua própria ordem. (SANTOS, 1996, p. 266-267)

Entre os autores apresentados, é unânime que a análise urbana tem que ser acompanhada de uma análise social, segundo Pedrão (2002, p. 15). “Nas cidades tem havido profundas mudanças, que envolvem um alargamento das distancias entre os que podem e os que não podem pagar pelos serviços urbanos, por sua vez agravados pela elevação dos custos desses serviços.”

As transformações do espaço urbano ocorrem em decorrência das atividades produtivas do homem, sendo necessário analisar os processos de estruturação e reestruturação urbana ao estudar as cidades. Quando o crescimento das cidades se dá de forma rápida, organizar essas estruturas torna-se ainda mais complicado,

conforme Pedrão cita em relação às cidades latino americanas que se expandiram rapidamente.

Pedrão (2002, p. 84) avalia que as grandes cidades latino americanas necessitam incrementar seus sistemas de infraestrutura através de investimentos de recursos sem retorno garantido. “[...] os sistemas de infraestrutura estão sempre defasados em relação às necessidades atuais da população, assim como operam com desenhos geralmente pouco adequados para atender à distribuição espacial da demanda”.

Essa defasagem é percebida, entre outros, nos sistemas de infraestrutura de esgoto, eletricidade e transporte, interferindo na movimentação das pessoas. A respeito da circulação no meio urbano das grandes cidades, Pedrão (2002, p. 93) considera “[...] os transportes coletivos, que introduziram uma novidade na urbanização: a diferenciação das vias públicas em função de seu uso, para movimentos locais intraurbanos ou interurbanos.”

Quanto maior a cidade, maior a distância entre seus pontos e mais difícil se torna a circulação. Deste modo, a escolha da localização pode tornar a vida nas cidades mais fácil ou mais complicada. Focalizar as opções de localização, segundo Pedrão (2002, p. 94), faz com que exista uma maior flexibilidade para os que operam os diversos tipos de capitais com investimentos. Aqueles que têm empreendimentos na cidade, “efetivamente, podem contemplar alternativas de localização válidas durante o período previsto de uso do capital a ser investido.”

Janio Santos, em “A cidade poli(multi) nucleada”, quanto ao processo de urbanização:

[...] a partir de meados do século XX, um conjunto de novas mudanças no processo de urbanização, articulado ao processo de industrialização, acarretou alterações no uso da terra das cidades brasileiras. [...] Além do forte crescimento demográfico, ocorreu a expansão do tecido urbano, o que provocou modificações no conteúdo e no modo como a estrutura urbana estava organizada. (SANTOS, 2013, p. 14)

Um aspecto importante da questão urbana, os terrenos, é abordado a seguir.

2.1.2 Os terrenos urbanos

Para estudar a questão dos terrenos urbanos, são referenciados autores da sociologia: o sociólogo Maurice Halbwachs discute pioneiramente a questão dos preços dos terrenos:

Si le marché des terrains, au moins à de certaines époques, est le siège d'une semblable spéculation, il est probable que les prix y sont déterminés en bonne part par d'autres raisons que la valeur (économique sensu) du sol en question. [...] à l'idée que beaucoup se font de la hausse du prix des terrains dans les grandes villes. Qu'on voie là un phénomène artificiel ou naturel, qu'on l'attribue aux manœuvres de spéculateurs subtils et armés d'abondants capitaux, ou au jeu normal de lois d'action étendue et de valeur universelle, on part de l'idée que tous les terrains de la ville, au moins tous les terrains d'une région, haussent en même temps et d'un même mouvement.⁵ (HALBAWACHS, 1909, p. 175)

Halbwachs, apesar de escrever em 1909, apontou uma questão que permaneceu atual até o momento: a valorização dos terrenos urbanos está atrelada à valorização de áreas construídas. O esgotamento das áreas valorizadas é um fenômeno natural. Consequentemente, novas áreas vão sendo criadas para atender essa demanda crescente da população. As áreas valorizadas, que agregaram vantagens futuras, cada vez mais atraem os investidores do setor imobiliário que querem construir imóveis de alto padrão nos bairros ricos.

Maurice Halbwachs explica como ocorre essa prática especulativa do mercado imobiliário: compra-se terrenos em áreas não valorizadas, em um primeiro momento, e aguarda-se uma valorização futura.

Dès lors, la pratique des spéculateurs est celle-ci. Ayant acquis du terrain à prix ordinaire, avant qu'on ne soupçonne les avantages à venir de la situation, dès que ces avantages apparaissent, ils le revendent. Le revendant, ils en fixent le prix à un très haut taux, à un taux qui représente, comme nous l'avons vu, la valeur ou l'utilisation du terrain quand la voie tracée sera construite. (p. 180). Les spéculateurs, ici, devancent les autres, en raison de leur plus rapide information, en raison aussi de leur expérience et de la clarté où élève dans leur groupe la conscience collective. (p. 181). Les spéculateurs ont nettement

⁵ Se o mercado de terras, pelo menos em certos momentos, é a sede de tal especulação, é provável que os preços sejam em grande parte determinados por outras razões que não o valor (economicamente falando) do solo em questão. [...] à ideia de que muito está sendo feito pelo aumento do preço da terra nas grandes cidades. Quer se veja aí um fenômeno artificial ou natural, que se atribua às manobras de especuladores sutis e munido de capital abundante, seja ao jogo normal de leis de ação prolongada e de valor universal, parte-se da ideia que todas as terras da cidade, pelo menos todas as terras de uma região, se elevem ao mesmo tempo e no mesmo movimento. (Tradução livre da autora).

limite le champ de leur action aux quartiers riches (p. 182)⁶ (HALBAWACHS, 1909, p. 180-182)

Naquela época, Halbwachs já explicava que os especuladores aguardavam a “via traçada”, provavelmente planejada, ser construída.

A questão dos terrenos urbanos também foi analisada por Vasconcelos (1974):

O estudo do mercado de terrenos numa cidade em crescimento, situada numa região subdesenvolvida, apresenta um interesse especial pela existência da dicotomia cidade legal e ilegal. A primeira obedece a normas e equipamentos regulamentos administrativos e obtém a maior parte dos equipamentos necessários à sua existência. A segunda se expande clandestinamente ou quase, em terrenos marginais ou rejeitados pela cidade oficial. (VASCONCELOS, 1974, p. 285)

O crescimento urbano, conforme Paul Singer, e considerando as cidades brasileiras:

implica necessariamente uma reestruturação do uso das áreas já ocupadas. [...] o centro principal tem que se expandir, à medida que aumenta a população que ele serve. Esta expansão esbarra nos bairros residenciais ‘finos’ que o circundavam, determinando o deslocamento de seus habitantes para novas áreas residenciais ‘exclusivas’, providencialmente criadas pelos promotores imobiliários. O anel residencial que circunda o centro principal se desvaloriza e passa a ser ocupado por serviços inferiores: locais de diversão noturna e de prostituição, hotéis de segunda classe, pensões e — em estágio mais avançado de decadência por cortiços, marginais etc. O envolvimento do centro principal por uma área em decomposição social cria condições para que a especulação imobiliária ofereça aos serviços centrais da cidade nova área de expansão. Surge assim um ‘centro novo’. (SINGER, 1980, p. 84)

A moradia tem seu valor de acordo com a propriedade imobiliária na qual se localiza, segundo Singer:

A propriedade imobiliária na economia capitalista [...] raramente se apresenta em sua forma “pura”, ou seja, como propriedade de uma extensão de solo urbano intocada pela mão do homem. Quase sempre a propriedade imobiliária urbana é dotada de certas benfeitorias — ela é desmatada, arruada, cercada e não poucas vezes construída — o que dá a impressão que o seu ‘valor’ resulta das inversões feitas nestas benfeitorias. Na realidade, a influência de tais inversões sobre o ‘valor do imóvel muitas vezes é negligenciável. Para perceber isso, basta lembrar que imóveis com as mesmas benfeitorias podem ter preços completamente diferentes, conforme

⁶ Portanto, a prática dos especuladores é essa. Tendo adquirido terreno a preço ordinário, antes que alguém suspeite das vantagens futuras da situação, assim que essas vantagens aparecem, eles a revendem. O vendedor definiu o preço a uma taxa muito alta, a uma taxa que representa, como vimos, o valor ou o uso da terra quando a via traçada seria construída. (p. 180) Os especuladores estão à frente dos outros por causa de sua informação mais rápida, também por causa de sua experiência e da clareza em que a consciência coletiva é elevada em seu grupo. (181) Os especuladores limitaram claramente o escopo de suas ações aos bairros ricos (p.182) (Tradução livre da autora)

sua **localização**. É comum que o preço de um imóvel seja constituído inteiramente pelo "**valor**" do terreno. (SINGER, 1980, p. 84, grifo nosso)

Castells (1983, p. 225) pondera que o conceito de residência ou moradia pode ser definido "com relação a seu lugar no conjunto do sistema econômico e enquanto produto com características específicas".

A moradia, [...] é um bem diferenciado, que apresenta toda uma gama de características, no que concerne a sua qualidade (equipamento, conforto, tipo de construção, durabilidade etc.) sua forma (individual, coletiva, objeto arquitetura, integração no conjunto de habitações e na região) e seu *status* institucional (sem título, alugada, casa própria, co-propriedade, etc. que determinam os *papéis*, os níveis e as filiações simbólicas de seus ocupantes. (CASTELLS, 1983, p. 224)

A arquiteta e urbanista Suely Gonzáles (1985, p. 93) considera que a cidade, "se expande para atender não só a uma demanda para uso efetivo, mas a uma demanda para reserva (especulação)".

Neste sentido, o músico pernambucano Chico Science compôs os seguintes versos:

"A cidade não para, a cidade só cresce
O de cima sobe e o de baixo desce." (SCIENCE, A Cidade, 1994)

O papel do Estado na valorização dos terrenos urbanos é explicado pelo arquiteto Heliodório Sampaio acerca da especulação:

As ações beneficiam novas áreas com a implantação de infraestruturas, beneficiando assim as novas áreas criadas pelo mercado imobiliário. [...] ações do Estado acarretam transformações no preço do solo, via de regra aproveitados pelos especuladores imobiliários. [...] Esse diferencial do preço do solo, além de socialmente segregacionista, cria condições para realimentar o processo de especulação imobiliária [...]. (SAMPAIO, 2015, p. 466)

As grandes cidades são muito diferentes quanto às suas formas e maneiras de crescimento. A ação do Estado e das grandes incorporadoras imobiliárias influenciam na lógica deste crescimento. Em determinados momentos, a seu critério, ou em outras situações, como o esgotamento do solo nas áreas valorizadas, o capitalismo imobiliário pode decidir intervir através da valorização de áreas antes depreciadas.

2.1.3 A localização e a acessibilidade urbana

A localização dos novos bairros que surgem a partir da expansão das cidades terá uma relação direta o nível sócio econômico dos seus futuros habitantes.

Park descreve a importância da localização:

The importance of **location**, position, and **mobility** as indexes for measuring, describing, and eventually explaining, social phenomen. ⁷ (PARK, 1926, p. 12, grifo nosso)

Novos bairros surgem a partir da expansão das cidades, e a sua localização, diante dessa expansão urbana, terá uma relação direta com seu nível sócio econômico.

O sociólogo urbano Ernest Burgess, colaborador de Park, é o criador do modelo de zonas concêntricas, no qual o crescimento físico das cidades foi analisado através do planejamento urbano. Burgess (1967) avaliou o impacto deste crescimento na vida moderna:

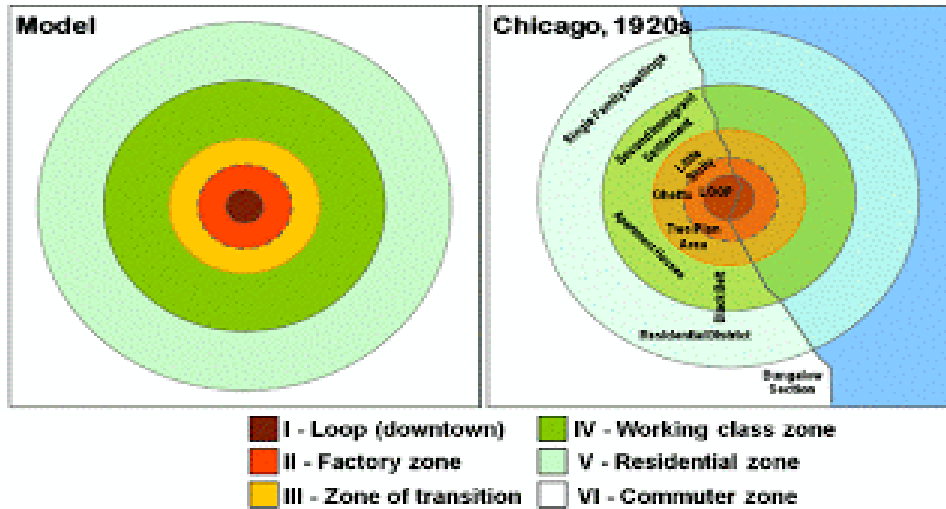
Movement of the nature of routine finds its typical expression in work. Change of movement, or mobility, is characteristically expressed in adventure. (p. 58) Land values, since they reflect movement, afford one of the most sensitive indexes of mobility. ⁸ (BURGESS, 1925, p. 61)

O modelo de Burgess se constitui em círculos que indicam áreas de expansão urbana sucessivas e diferenciadas umas das outras. Como pode ser visto, por exemplo, na figura 2: um esquema teórico da cidade de Chicago com representação em círculos.

⁷ importância da localização, posição e mobilidade como índices para medir, descrever e eventualmente explicar o fenômeno social. (Tradução livre da autora).

⁸ O movimento da natureza da rotina encontra sua expressão típica no trabalho. Mudança de movimento, ou mobilidade, é caracteristicamente expressa em aventura. (p. 58) Os valores da terra, uma vez que refletem o movimento, proporcionam um dos índices de mobilidade mais sensíveis (p. 61, tradução livre da autora)

Figura 2 Modelo das zonas concêntricas



Fonte: <https://sites.google.com/site/eraselahistoria2/indice-de-contenidos/4-el-fenmeno-urbano-en-el-mundo-actual/5-morfologia-urbana-y-estructura-interna-de-las-ciudades?tmpl=%2Fsystem%2Fapp%2Ftemplates%2Fprint%2F&showPrintDialog=1>

No centro da cidade, que equivale ao círculo central, localiza-se o centro de negócios (I); o círculo que vem logo após é a zona de fábricas (II); o terceiro círculo é chamado de área de transição, onde se situam o comércio e a manufatura leve (III); o quarto se refere à zona da classe trabalhadora, que serve de moradia para os operários (IV); o quinto mostra a zona residencial, onde localizam-se os prédios residenciais de alta classe, além das casas individuais (V); finalmente, a área correspondente à zona de passageiros, que são as áreas suburbanas e as cidades (VI).

This chart brings out clearly the main fact of expansion, namely, the tendency of each inner zone to extend its area by the invasion of the next outer zone. This aspect of expansion may be called succession (p. 50). Besides extension and succession, the general process of expansion in urban growth involves the antagonistic and yet complementary processes of concentration and decentralization (p. 52)⁹ (BURGESS, 1925, p. 50-52)

O modelo de Burgess considerou que o movimento de expansão da cidade ocorria a partir do centro em direção à periferia. Para Burgess, a forma como a sociedade se organiza ou se desorganiza faz parte do crescimento urbano ou é um resultado desse:

[...] urban growth as a resultant of organization and disorganization analogous to the anabolic and katabolic processes of metabolism in the body (p. 53). In the expansion of the city a process of distribution takes place which sifts and

⁹ Este modelo traz claramente o principal fato de expansão, ou seja, a tendência de cada zona interna para estender sua área pela invasão da próxima zona externa. Esse aspecto da expansão pode ser chamado de sucessão (p. 50). Além da extensão e sucessão, o processo geral de expansão do crescimento urbano envolve os processos antagônicos e complementares de concentração e descentralização (p. 52). (Tradução livre da autora)

sorts and relocates individuals and groups by residence and occupation (p. 54).¹⁰ (BURGESS, 1925, p. 53-54)

O economista Horner Hoyt formulou seu modelo setorial em 1939 no artigo *The Pattern of movement of residential rental neighborhoods*, confrontando o modelo radio concêntrico de Burgess. Transportes, vida cotidiana e o aumento das áreas habitacionais são pontos em que o modelo de Hoyt faz uma análise mais acurada em comparação ao de Burgess.

Horner Hoyt descreve seu interesse pelas mudanças ocorridas nas cidades, que se dão principalmente devido ao crescimento populacional. Este autor, já naquela época, estava interessado no movimento das rendas imobiliárias:

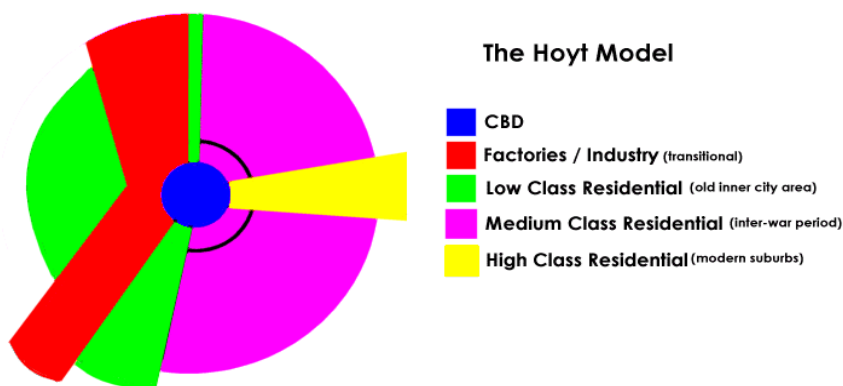
In considering the growth of a city, the movement of the high rent area is in a certain sense the most important because it tends to pull the growth of the entire city in the same direction. The homes of the leaders of society are located at some point in the high rent area. This location is the point of highest rents or the high rent pole.¹¹ (HOYT 1939, p. 114)

Como pode ser visto na figura 3, no modelo de Hoyt, os vários setores propagam-se a partir do centro da cidade. O centro de negócios localiza-se no círculo azul. A área em verde representa as residências das pessoas da classe baixa. O setor vermelho compreende as fabricas e indústrias transitórias. Na cor lilás, opostas à zona residencial da classe pobre, encontram-se localizadas as residências da classe média. Em amarelo, saindo do centro de negócios e cortando as residências de classe média, observam-se os modernos subúrbios de alta renda, com as residências da classe alta. Todos os setores têm uma ligação direta e rápida com o centro, CBD, através das vias de comunicação principais.

¹⁰ [...] crescimento urbano como resultante de organização e desorganização análoga aos processos anabólicos e catabólicos do metabolismo no corpo (p. 53). Na expansão de uma cidade é realizado um processo de distribuição que seleciona, classifica e realoca indivíduos e grupos por residência e ocupação (p. 54). (Tradução livre da autora).

¹¹ Ao se considerar o crescimento de uma cidade, o movimento da área de alta renda é, em certo sentido, o mais importante porque tende a puxar o crescimento de toda a cidade na mesma direção. As residências dos líderes da sociedade ficam ficados situadas em algum ponto na área de alta renda. Este local é o ponto de aluguéis mais altos ou o pólo de aluguel elevado. (Tradução livre da autora).

Figura 3 O modelo de Hoyt



Fonte: <https://www.thinking.com/scene/376033388911394818>

Ainda, segundo Hoyt, o crescimento das cidades encontra-se atrelado à direção na qual a camada de alta renda vai se movimentando, notadamente para áreas amenas no sentido climático e geográfico, sem grandes depressões e arborizadas. Para este autor, em cada cidade, a direção e o padrão de crescimento futuro tenderiam a ser comandados pelas seguintes considerações:

- 1) High grade residential growth tends to proceed from the given point of origin, along established lines of travel or toward another existing nucleus of buildings or trading centers.
- 2) The zone of high rent areas tends to progress toward high ground which is free from the risks of floods and to spread along lake, bay, river, and ocean fronts, where such water fronts are not used for industry.
- 3) High rent residential districts tend to grow toward the section of the city which has free, open country beyond the edges and away from "dead end" sections which are limited by natural or artificial barriers to expansion.
- 4) The higher priced residential neighborhood tends to grow toward the homes of the leaders of the community.
- 5) Trends of movement of office buildings, banks, and stores pull the higher priced residential neighborhoods in the same general direction.
- 6) High grade residential areas tend to develop along the fastest existing transportation lines.
- 7) The growth of high rent neighborhoods continues in the same direction for a long period of time.
- 8) De luxe high rent apartment areas tend to be established near the business center in old residential areas.
- 9) **Real estate promoters may bend the direction of high grade residential growth.**¹² (HOYT, 1939, p. 115-119, grifo nosso)

¹² 1) O crescimento residencial da classe elevada tende a prosseguir de um determinado ponto dado, ao longo das linhas estabelecidas de curso ou para um outro núcleo existente de edifícios ou centros comerciais.

2) A zona de renda elevada tende a progredir em direção a terras elevadas, que estão livres dos riscos de inundações, e de se espalhar ao longo de lagos, baías, rios, e costas oceânicas, onde tais orlas não são utilizadas para a indústria.

3) Os distritos residenciais de alta renda tendem a crescer para a área da cidade que possui terreno livre, além das bordas e longe das seções com 'becos sem saída' que são limitadas por barreiras naturais ou artificiais à expansão.

Destaca-se que Hoyt (1939, p. 116) estuda a atração exercida pelo “polo” de renda alta: “os promotores imobiliários poderiam modificar a direção do crescimento residencial de alto nível”.

Chauney Harris e Edward L. Ullmann, publicaram o artigo *The Nature of Cities*, anteriormente comentado, no qual propuseram o padrão de núcleos múltiplos:

- 1) The central business district. - This district is at the focus of intracity transportation facilities by sidewalk, private car, bus, streetcar, subway, and elevated.
- 2) The wholesale and light-manufacturing district. - This district is conveniently within the city but near the focus of extra city transportation facilities
- 3) The heavy industrial district. -This is near the present or former outer edge of the city.
- 4) The residential district. -In general, high-class districts are likely to be on well-drained, high land and away from nuisances such as noise, odors, smoke, and railroad lines. Low-class districts are likely to arise near factories and railroad districts, wherever located in the city.
- 5) Minor nuclei. -These include cultural centers, parks, outlying business districts, and small industrial centers. ¹³ (HARRIS, ULLMAN, 1945, p.15-16)

Os modelos da escola de Chicago dividem as cidades em distritos industriais, residenciais (de acordo com a classe de renda), manufatureiros e financeiros. O modelo que mais se aproxima das cidades brasileiras é o de Harris e Ullman. Independente de qual modelo estivermos analisando, os polos de alta renda são os que mais recebem benefícios do Estado quanto à infraestrutura: luz, água, rede de esgoto; conseqüentemente, têm os melhores acessos e localizações no mercado. Os

4) O bairro residencial com preços mais elevados tende a crescer em direção às casas dos líderes da Comunidade.

5) As tendências do movimento de prédios de escritórios, bancos e lojas puxam os bairros residenciais de alta renda na mesma direção geral.

6) As áreas residenciais de alta renda tendem a se desenvolver ao longo das linhas de transporte mais rápidas existentes.

7) O crescimento dos bairros de alta renda continua na mesma direção por um longo período.

8) Áreas de alta renda com apartamentos de luxo tendem a ser estabelecidas perto do centro comercial em áreas residenciais velhas.

9) Empreiteiros podem mudar a direção do crescimento das áreas residenciais de alta renda. (tradução livre da autora).

¹³ 1) O distrito comercial central. - Este distrito é o foco de instalações de transporte intracidade por calçada, carro particular, ônibus, bonde, metrô e elevado.

2) O distrito de atacado e manufatura leve. - Este distrito está convenientemente dentro da cidade, mas perto do foco das facilidades de transporte da cidade extra

3) O distrito industrial pesado. -Esta é perto do presente ou ex-borda externa da cidade.

4) O bairro residencial. -Em geral, distritos de alta classe provavelmente estarão em terra bem drenada, alta e longe de perturbações como ruídos, odores, fumaça e linhas ferroviárias. Distritos de baixa classe provavelmente surgirão perto de fábricas e distritos ferroviários, onde quer que estejam localizados na cidade.

5) Núcleos menores. -Estes incluem centros culturais, parques, distritos comerciais periféricos e pequenos centros industriais. (tradução livre da autora).

polos de renda média e alta atraem serviços diversos, como lazer e turismo, que se encontram na cidade e nos seus arredores. Novos espaços são criados para que novas atividades de consultoria, assessoria, informática e serviços financeiros tenham infraestrutura.

Conforme Paul Singer (1980, p. 78), o uso do solo é regulado pela economia de mercado, na qual se forma o preço desta mercadoria "sui-generis" que é o "acesso à utilização do espaço."

A localização urbana para Villaça (2001, p. 23) "é um tipo específico de localização; aquela na qual as relações não podem existir sem um tipo particular de contato, que envolve deslocamentos de produtores e consumidores entre os locais de moradia, produção e consumo."

A classe de renda alta possui residências em bairros privilegiados, locais com temperatura mais amena, arborizados e longe de fábricas. Estas residências, ao mesmo tempo, estão próximas de produtos e serviços para atender às suas necessidades. Enquanto isso, a classe de renda baixa, principalmente nas grandes cidades, residem distante do trabalho e não contam com fácil acesso a serviços; quanto mais baixo o nível de renda, piores as condições e localização das residências nas cidades.

Ainda, em Villaça, três aspectos chamam imediatamente a atenção do observador do espaço urbano.

1. Seu principal valor de uso, a **localização**, parece derivar de trabalho feito fora dela, fora de um determinado terreno ou lote.
2. [...] a **localização** não pode ser aceita como um 'dom gratuito da natureza', como um produto não produzido.
3. [...] a terra urbana parece ter essa maravilhosa propriedade de, permanentemente, conferir rendimentos a seu dono, mesmo quando nenhuma atividade produtiva seja exercida sobre ela. (VILLAÇA, 2012, p. 32, grifo nosso)

Conforme Villaça (2012, p. 39), o preço da terra / localização, "é, portanto, um preço composto [...] cujo peso relativo variará de localização para localização, dentro de uma mesma cidade." Recorrendo a Hoyt, as casas residenciais da classe alta estariam localizadas em terras valorizadas. 60 anos depois de Hoyt, ao estudar a direção de crescimento das classes de alta renda, o urbanista Flávio Villaça constata que:

No caso das metrópoles brasileiras, é necessário explicar por que as camadas de alta renda se localizam em áreas mais centrais, produzindo grande quantidade de edifícios de apartamentos. [...] as camadas de alta renda quando vão para os subúrbios – Nova Lima, na região metropolitana de Belo Horizonte ou Alphaville - escolhem certas localizações e não outras, como Venda Nova. Ao mesmo tempo é preciso entender as implicações e as consequências dessas localizações; em resumo, é preciso explicar as localizações intra urbanas. (VILLAÇA, 2001, p. 24 - 25)

Esta mesma análise é feita por Villaça para o caso de São Paulo:

O centro tradicional de São Paulo (ou de Salvador) é o ponto de acessibilidade máxima para o conjunto (ricos e pobres) da população [...] Porém [...] existe um outro ponto que, apenas para os mais ricos, ao utilizarem seus habituais meios de locomoção, é mais acessível que o centro tradicional, embora não o seja para a população acima como um todo. A região Paulista \ Faria Lima\ Berrini é seu centro, que eles progressivamente vão produzindo. (VILLAÇA, 2012, p. 95)

Portanto, a terra urbana tem sua valorização pela localização, não pelo que ela produz. Fazendo uma ligação entre Hoyt (1939) e Villaça (2012), a acessibilidade para a região da Av. Paulista ou para a Av. Faria Lima, em São Paulo, é propositalmente dificultada para as classes baixas. A população pobre, que presta serviços diversos nestas regiões, tem que fazer vários deslocamentos e gastar bastante tempo com o transporte.

Villaça descreveu o centro tradicional como um local de acessibilidade para todos as classes sociais. Para os demais centros, a circulação de pessoas de baixa renda poderá ser mais difícil, conforme a localização e opções de transporte.

Todavia, as grandes cidades não comportariam a existência de um único centro, seja por dificuldades de acesso, seja pela distância. Com isso, essas cidades passaram a ser composta por vários centros. Villaça considera que esta é uma tentativa de fazer com que a localização seja considerada uma mercadoria. Em Villaça (2001, p. 72): “O impulso que leva à produção de shopping centers, hipermercados e cidades novas é a tentativa do capital de produzir e transformar as localizações em mercadorias”.

Villaça (2001, p. 77) analisa a localização através de um conceito muito usado no nosso dia-a-dia, que é o ponto. O seu custo “é o que mais pesa no valor, portanto, no preço, da localização.” Isso significa que o ponto tem seu valor produzido por meio das benfeitorias realizadas na cidade, tornando algumas áreas mais valorizadas do que outras. A localização ou ponto: “É o valor de uso produzido pelo trabalho coletivo

dispensado da construção de cidade. A expressão ponto é extremamente feliz.” (VILLAÇA, 2001, p. 74)

O ponto, que tem sua valorização a partir da infraestrutura de sua localização, também foi destacado por Pedrão:

A despesa com infraestrutura denota a totalidade das despesas feita para apoiar a produção de mercadorias e o consumo familiar. Em princípio, compreende os sistemas de adução, canalização, tratamento e manejo de águas e esgotos, a construção e manutenção de vias para transportes e a implantação e distribuição de energia elétrica. Os sistemas de infraestrutura se renovam, segundo progressões específicas de demanda, com requisitos de capacidade instalada de produção, próprios de cada cidade. **O traçado dos sistemas é um elemento de custo**, com as implicações de custos das pendentes e das gradientes, inseparável da eficiência operacional do conjunto, e tem de ser confrontado, adiante, **com a disposição espacial dos assentamentos urbanos**. [...] resultando numa pressão por **usos do solo existente e do solo criado**, que é um componente da formação de uma **renda imobiliária**. (PEDRÃO, 2002, p. 67, grifo nosso)

Conforme visto acima, ocorre um entrelaçamento entre o uso do solo urbano e as condições de vida nas cidades, caso esse seja um “solo existente” com suas propriedades naturais, sem as influências da localização e o acesso à infraestrutura, ou caso seja um “solo criado”, o qual possui todas as influências citadas. A localização possibilita um maior acesso às trocas de bens e serviços e outras interações com o restante da cidade, ou pelo menos com a parte cujo funcionamento interessa aos moradores do solo criado.

Ainda, em Pedrão, quanto à localização:

A forma imobiliária pode ser um modo de preservar valor para cada capital privado, presumindo-se, entretanto, a condição básica de que os outros capitais sigam o mesmo rumo. A possibilidade de que a forma imobiliária desempenhe esse papel depende de que a demanda do espaço urbano se mantenha firme ao longo do tempo, independente de que a expansão da oferta resulte indiretamente da produção ou decorra do afluxo de pessoas que levam a cidade dinheiro ganho em outros lugares. Isso, logicamente, obriga a levar em conta **a localização dos imóveis**, o que indica de quais modos a valorização patrimonial de cada um deles corresponde à dos demais, reconhecendo-se que, em cada cidade, os preços dos imóveis refletem preferências por localização. (PEDRÃO, 2002, p. 76, grifo nosso)

A terra urbana tem na sua localização o principal fator de valorização. Quanto maiores as cidades, mais os terrenos nas áreas valorizadas tornam-se escassos. “Todos” querem morar nos lugares mais atrativos e mais caros, por isso, estas zonas tornam-se cada vez mais raras e, conseqüentemente, mais custosas. Quanto à escassez, Milton Santos faz a seguinte análise: “a experiência da escassez é a ponte entre o

cotidiano vivido e o mundo. Por isso, constitui um instrumento primordial na percepção da situação de cada um e uma possibilidade de conhecimento e de tomada de consciência” (Santos, 2000, p. 130). Essa tomada de consciência sobre o solo urbano se faz cada vez mais necessária, principalmente entre os proprietários da terra urbana e os agentes imobiliários.

De acordo com Milton Santos:

Cada vez mais as ideias de lugar e de localização, antes irmãs gêmeas, aparecem como divorciadas. Uma dada função do território permanece no mesmo ponto de encontro das coordenadas geodésicas, marcada pelas mesmas características geográficas e frequentemente guardando o mesmo nome herdado, isso é o seu lugar físico. Sua localização, isto é, seu lugar econômico e social (e político) está mudando, segundo uma lei que é a de nação como um todo. No caso brasileiro, tal mudança, rude e perversa, frequentemente decorre de fatores distantes e estranhos, sem possibilidade de contraponto local. (SANTOS, 2002, p. 22-23)

Quanto à localização das pessoas dentro das cidades, “as vantagens e desvantagens dizem respeito, especialmente, à manipulação, pela classe dominante, dos tempos gastos nos deslocamentos espaciais dos habitantes da cidade.” (VILLAÇA, 2012, p. 61)

Em Oliveira, a localização e a valorização imobiliária nas cidades irão mudando conforme as condições que cada imóvel assume ao longo do tempo:

Essa demanda não seria pelo solo por si, mas pela inserção que sua posse permite nas esferas das relações econômicas e sociais e, com isso, **possui valor, preço e padrões expressos na sua localização**. Fica evidenciado, portanto, a existência de movimento do valor na cidade. (OLIVEIRA, 2013, p. 85, grifo nosso)

Baltrusis afirma que os detentores das melhores localizações dos terrenos urbanos retêm grandes áreas à espera de valorização. Como consequência, apesar da existência de vazios urbanos, observa-se os agentes empenhados em expandir seus limites para além do município, conforme pode ser constatado em Salvador e Lauro de Freitas. (BALTRUSIS, 2014, p. 114).

Pedraõ discorre sobre o comportamento da expansão urbana em algumas das capitais do nordeste.

Em cidades como Salvador, Recife e Fortaleza instalaram-se modos de expansão urbana em que convergem os interesses das alianças entre os blocos de poder político e os interesses do grande capital, determinando estilos de concentração e de verticalização que contrastam totalmente com

os modos de expansão conduzidos pela concentração de grupos de baixa renda. (PEDRÃO, 2002, p. 14)

Ainda, com Pedrão, é importante ressaltar a divisão dos estratos de renda para uma análise social urbana.

Na análise social urbana no Brasil de hoje tornou-se necessário considerar estratos nos grupos superiores e nos médios de renda. Há um **grupo muito rico que não se confunde com o dos ricos**. [...] A identificação de uma classe de muito ricos – ricos em escala internacional – reflete a sociedade brasileira de hoje. Localmente ricos podem ser pessoas que esgotam as possibilidades locais de consumo, mas também que se tornam ricos internacionais. [...] e há pelo menos **três segmentos de classe média**, identificados por seus padrões de consumo. Paralelamente, há pelo menos **três estratos de pobres**, desde os que têm rendas garantidas até os que vivem em condições crônicas de fome. A **diversidade de estratos de renda resume diferenças mais profundas de acesso a serviços sociais de utilidade pública e qualidade de educação**. (PEDRÃO, 2017, p. 48) (grifo nosso)

2.1.4 Vetor de crescimento

No artigo *Geographie et urbanisme*, de Pierre George (1965):

Le Lieu. Le thème du lieu est celui du site, du choix de l'emplacement d'un ouvrage ou d'un ensemble de constructions déterminées à l'intérieur de l'espace régional [...] une ville n'a pas un site: celui sa fondation, mais un ensemble de sites associés, imbriqués, complémentaires et antagonistes à la fois, à tel point que le site actuel est souvent une somme des sites historiques successifs conçus et exploités à une échelle plus réduite.¹⁴ (GEORGE, 1965, p. 648)

O crescimento urbano se reflete em escolhas de localizações que representam os vetores para os quais a cidade irá se expandir. Essas escolhas são motivadas através dos agentes públicos e privados que influenciam a malha do tecido urbano. Os promotores imobiliários estão entre os agentes que exercem esta influência. Quanto ao funcionamento desse mercado, Paul Singer apresenta:

O funcionamento do mercado imobiliário faz com que a ocupação destas áreas seja privilégio das camadas de renda mais elevada, capazes de pagar um preço alto pelo direito de morar. A população mais pobre fica relegada às zonas pior servidas e que, por isso, são mais baratas. O elemento "prestígio" tende a segregar os mais ricos da classe média, que paga muitas vezes um

¹⁴ O lugar. O tema do lugar é aquele do local, a escolha da localização de uma obra ou um conjunto de edifícios determinado dentro do espaço regional [...] uma cidade não tem um sítio na sua fundação, mas um conjunto de sítios associados, sobrepostos, complementares e antagonísticos de cada vez, tanto que o local atual é muitas vezes uma soma de sucessivos locais históricos projetados e operados em menor escala. (tradução livre da autora)..

preço extra pelo privilégio de morar em áreas residenciais que os "verdadeiros" ricos estão abandonando exatamente devido à penetração dos arrivistas. Os promotores imobiliários, que conhecem bem estes mecanismos, tiram o máximo proveito dele ao fazer "lançamentos" em áreas cada vez mais afastadas para os que podem pagar o preço do isolamento e ao mesmo tempo incorporar prédios de apartamentos em zonas residenciais. (SINGER, 1980, p. 82)

Os deslocamentos do mercado imobiliário fazem com que o movimento de mudança das camadas de alta renda para outras regiões se torne mais atrativo. Surgem novos bairros, em detrimento de outros que passam a se desvalorizar e, conseqüentemente, servir para moradia de outra classe social.

Conforme Singer (1980, p. 85), a organização espacial das atividades de produção e circulação consiste em uma lógica de aglomeração:

[...] o deslocamento das habitações de melhor nível para mais longe dos centros de serviços, soma-se outra: a rápida obsolescência "moral" das construções. Em contraste com a grande durabilidade de casas e prédios, sua adequação às necessidades dos usuários é relativamente breve, devido as frequentes alterações **do modo de vida e dos gostos e preferências que o progresso técnico** e a sucessão nada casual de modas acarretam. (SINGER, 1980, p. 85, grifo nosso)

Enquanto ocorre o processo de expansão nas grandes cidades, os imóveis antes ocupados pelos grupos de alta renda não mais atendem aos novos modos de vida. Assim, como no mundo da moda os modelos, cores e tecidos mudam de acordo com a estação, os imóveis também se transformam ao longo do tempo. Novos estilos e concepções, que vão surgindo ao longo das décadas, junto com o progresso técnico, cada vez mais facilitam essas transformações.

Diante disso, Singer (1980, p. 86) pondera que as "edificações abandonadas pela camada rica e pelas empresas que as servem não são aproveitadas por grupos de menor renda, em geral carentes de moradias adequadas e de serviços." Isso se dá porque esse aproveitamento não é facilitado pelo mercado imobiliário.

A maneira de se evitar o aumento do número de "edificações abandonadas" nas cidades é a necessária intervenção do Estado, através de programas de renovação urbana. "Embora nada impeça que capitais particulares tomem também iniciativas desta espécie, é pouco provável que venham a fazê-lo, dada a considerável escala que tais empreendimentos requerem." (SINGER, 1980, p. 87)

Enquanto as cidades se expandem, um único centro não mais atende a seus habitantes, principalmente devido às distâncias. Deste modo, passam a coexistir pelo menos dois centros principais; “verificam-se também dois gradientes de valores do solo que, em parte, podem-se superpor na medida em que os serviços centrais não se encontram em ambos os centros principais, mas estão divididos entre os dois.” (SINGER, 1980, p. 85)

De acordo com Villaça (2012, p. 84), o vetor de crescimento de algumas metrópoles como “Belo Horizonte, Porto Alegre e São Paulo demonstra a expansão de centros e bairros residenciais de alta renda sempre na mesma direção.” Todavia, este fato não ocorreu em Salvador.

Segundo Villaça (2012, p. 87), em Belo Horizonte houve uma significativa ação do Estado na direção oposta à manifestada pela preferência da alta renda, como podemos ver a seguir:

Em Belo Horizonte, as camadas de alta renda sempre cresceram na direção sudeste. Porém [...] já na década de 1940, Belo Horizonte, (então com menos de 50 anos de vida) se destacava por apresentar significativas intervenções, tanto do poder público como do setor imobiliário privado, localizadas na direção oposta à do crescimento que essas camadas já então manifestavam com clareza (sul), referimo-nos a vários loteamentos feitos na região da Pampulha (setor imobiliário privado), a construção de sua lagoa e às magníficas obras de arquitetura, das quais pioneiramente participaram Oscar Niemeyer, Candido Portinari e Burle Marx. (p. 85)

[...] no final do século XX, o governo estadual implantou, também nessa direção oposta, um grande e magnífico Centro Administrativo, projetado por Oscar Niemeyer. [...] Nada disso **arrefeceu a força da direção de crescimento dos bairros residenciais das elites belo-horizontinas**, de seu comércio e seus serviços, e do **mercado imobiliário** que a elas serve, ou seja, a direção de Lourdes, Belvedere, Serra do Curral e Nova Lima. Conforme (VILLAÇA, 2012, p. 87, grifo nosso)

De acordo com Ciccolella (2016, p. 43) a avaliação do papel do Estado, como investidor direto e produtor de políticas territoriais explícitas, está emergindo como um tema central e necessário para produzir conhecimento sobre as mudanças na tendência de produção do espaço metropolitano na América Latina.

2.2 CONCEITOS DE ESPAÇO URBANO

2.2.1 Espaço Urbano

O geógrafo francês Pierre George (1965, p. 644) considera que a primeira pergunta a ser feita sobre o tema é se a noção de espaço é a mesma para o urbanista e para o geógrafo: “La première question à poser est de savoir si la notion d'espace est la même pour l'urbaniste et le géographe.” Enquanto o urbanista se ocuparia com o espaço natural, o geógrafo se aplica sobre o local onde o homem estabelece suas relações, ou seja, o meio geográfico:

Il est sans discussion que l'urbaniste prend acte d'un espace actuel qui est un produit de l'action des collectivités humaines sur un milieu naturel L' espace géographique, et corrélativement de l'objet de la géographie. L'espace géographique n'est pas n'importe quel espace, c'est un espace où vit l'homme.¹⁵ (GEORGE, 1965, p. 645-46)

Ainda, segundo Pierre George:

L'espace géographique et urbanistique est un espace à trois dimensions et à trois états physiques. L'homme, si habile à façonner la rugueuse surface qu'il occupe, à mobiliser les ressources du sol, du sous-sol et des eaux, subordonné aux facteurs cosmiques qui commandent les réactions de l'atmosphère, même s'il transgresse les limites de cette atmosphère.¹⁶ (GEORGE, 1965, p. 644)

O sociólogo Castells comunga com os demais geógrafos no que concerne à ligação do espaço urbano com a estrutura social:

Colocar a questão da especificidade de um espaço e em particular do “**espaço urbano**” equivale a pensar nas relações entre os **elementos da estrutura social**, no interior de uma unidade definida numa das instancias da estrutura social. Mais concretamente, a delimitação “de urbano” conota uma unidade definida seja na instancia ideológica, seja na instancia político-jurídica, seja na instancia econômica. (CASTELLS, 1983. p. 334)

¹⁵ É sem discussão que o urbanista toma nota de um espaço atual que é produto da ação das coletividades humanas em um ambiente natural. Espaço geográfico e corrélativamente o objeto da geografia. O espaço geográfico não é qualquer espaço é um espaço onde o homem vive. (tradução da autora).

¹⁶ O espaço geográfico e urbanístico é um espaço com três dimensões e três estados físicos. O homem, tão hábil em moldar a superfície áspera que ocupa, mobiliza os recursos do solo, do subsolo e das águas, subordinado aos fatores cósmicos que comandam as reações da atmosfera, mesmo que transgrida os limites dessa atmosfera. (tradução da autora).

Ainda, em Castells (1983, p. 195), as articulações que ocorrem no espaço estão relacionadas com o sistema institucional. “A expressão espacial “sistema institucional” é a divisão do espaço e, também, a ação sobre a organização econômica de espaço.”

Os geógrafos franceses Jean Bastié e B. Dézert, 1980, no livro *L’Espace Urbain*, conceituam o espaço urbano não apenas como um espaço geométrico e físico, mas também econômico e social. Conseqüentemente, torna-se um espaço de contradições.

O espaço urbano é conceituado como um espaço geométrico, mas também como um espaço físico, um espaço tempo, um espaço econômico, um espaço social e um espaço percebido e vivido. (p. 39) O espaço urbano seria também a sede de múltiplas contradições e conflitos. (p. 48). (BASTIÉ, 1980 apud VASCONCELOS, 2012, p. 434)

Para Lobato Correa (1989, p. 9), o espaço urbano representa formas diferentes do uso da terra, seja como áreas de atividades comerciais, de serviços, lazer, moradia, etc. “Eis o que é o espaço urbano: fragmentado e articulado, reflexo e condicionante social, um conjunto de símbolos e campos de luta. É assim a própria sociedade [...] materializada em formas espaciais.”

Esse espaço é físico e social ao mesmo tempo, pois é o reflexo da sociedade inserida nele, e está mais globalizado a cada dia. Segundo Milton Santos (1994): “O espaço se globaliza, mas não é mundial como um todo senão como metáfora. Todos os lugares são mundiais, mas não há um espaço mundial. Quem se globaliza mesmo são as pessoas.” Portanto, podemos dizer que a globalização ocorre através das pessoas, porque são elas que habitam no espaço e o compõe. O espaço geográfico é um “conjunto indissociável de sistemas de objetos naturais ou fabricados e de sistemas de ações deliberados ou não.” (SANTOS, 1994, p. 49)

O espaço urbanizado é para Harvey:

Processo social que ocorre no espaço, no qual uma ampla gama de diferentes atores com objetivos e agendas bastante diversos interagem através de uma configuração específica de práticas espaciais interligadas;

Produz inúmeros artefatos – uma forma construída; espaços produzidos e sistemas de recursos de qualidades específicas, organizados em uma configuração espacial distinta. (HARVEY, 1996, p. 51)

Como se vê, o espaço urbano não pode simplesmente ser conceituado como um espaço físico, mas principalmente como um espaço onde as relações têm que ser

administradas. Villaça (2001) destaca o quanto é importante abordar a estrutura do “espaço urbano como um processo e não como um estado.”

A perspectiva econômica da urbanização, segundo Pedrão:

[...] a demanda é uma manifestação direta de necessidade que reflete uma renda disponível e uma renda prevista. As necessidades atingem o mercado indiretamente, mediante pressões de diversos usos de tempo não econômicos de diversos tipos. Os usos de recursos realizam-se como progressões inerentes a cada sistema de produção e há progressões de usos de recursos que são opcionais.

Esses aspectos da formação de custos devem ser tomados hoje como uma tendência geral irreversível, já que na **urbanização** em curso não há sinais de arrefecimento ou de reversão da **concentração urbana** de recursos. (PEDRÃO, 2002, p. 136, grifo nosso)

A urbanização ocorre mediante a valorização de espaços dentro das cidades, basicamente a partir dos investimentos públicos em novas vias de acesso e saneamento de melhor qualidade em regiões específicas, ou mesmo em condomínios fechados. Essas áreas também recebem uma infraestrutura de transportes de melhor qualidade. “[...] o crescimento das cidades também é um fator de valorização. E o preço da “terra localização” é o fator que completa o valor da terra urbana.” (VILLAÇA, 2012, p. 33)

O exemplo dessa urbanização no Brasil é comentado por Silva et al. (2014, p. 23): “O Brasil construiu, sobretudo nas últimas décadas, uma dinâmica e integrada estruturação urbano-regional [...] para servir de base na formulação e implementação de uma sólida política de desenvolvimento regional.”

[...] em termos econômicos, sociais, políticos e culturais com ampla difusão espacial. O crescimento e a articulação do sistema urbano, desde os anos de 1950 e, sobretudo na década seguinte, foram os elementos geográficos responsáveis pela integração nacional e pela crescente inserção internacional do Brasil. [...] Em 1950, apenas 36% da população era considerada urbana e, em 2010, a taxa de urbanização atingiu 84%. (SILVA et al., 2014, p. 23-24)

Considerando a expansão urbana brasileira do início dos anos 80, Ribeiro afirma:

Um novo produto é colocado no mercado: o condomínio fechado que pretende reeditar um modo de vida campestre, associativo, protegido, entre iguais, etc. Trata-se de inventar uma nova diferenciação socioespacial que, produzindo uma obsolescência simbólica, fundamenta uma nova frente de geração de sobre lucros de localização, resolvendo assim as dificuldades de expansão criadas no período anterior. (RIBEIRO, 1997, p. 314)

Conforme discorre Arantes (2014, p. 237), esse novo estilo de moradia é acompanhado “[...] do *marketing* e da publicidade, que anuncia essa necessidade

transfigurada na “escolha de um estilo de vida”. O que se propõe é um estilo de vida seguro.”

Outros conceitos importantes serão analisados a seguir.

2.2.2 Estrutura Urbana

Roger Bastide, antropólogo e sociólogo francês que em 1938 iniciou carreira docente na USP, em sua obra de 1971 “Usos e sentidos do termo “estrutura”, considera estrutura um elemento que se altera conforme descrição abaixo:

Com apoio em Bastide (1971,1) **chamaremos estrutura um todo constituído de elementos que se relacionam entre si de tal forma que a alteração de um elemento ou de uma relação altera todos os demais e todas as demais relações.** São considerados elementos dessas estruturas o centro principal [...], os subcentros de comércio e serviços [...], os bairros residenciais [...], e as áreas industriais. (VILLAÇA, 2001, p. 12, grifo nosso)

Ainda, em Villaça (2001, p. 12), essa estrutura territorial [...] está também articulada a outras, como a econômica, a política e a ideológica

O francês Jean Bastié, em um capítulo do renomado livro de 1980 *L'espace urbain*, afirma que:

[...] na estrutura urbana haveria as tramas urbanas e os tipos de planos. A estrutura seria também função da forma do espaço urbano, e esta forma condicionaria o desenho e o funcionamento da rede de circulação e o papel do centro. A estrutura urbana seria o resultado de todas as forças em jogo no espaço urbano. (BASTIÉ, 1980, p. 115-116, apud VASCONCELOS, p. 435)

Para Villaça, o conceito de estrutura concernente ao espaço urbano está ligado à localização "relativa dos elementos espaciais e suas relações" (VILLAÇA, 2001, p. 33). Portanto, a estrutura urbana estaria em função de como se apresenta o espaço urbano, se tornando o resultado da adequação deste espaço ao uso pretendido, como o planejamento de bairros e avenidas. A seguir, o conceito de estrutura urbana retirado do “Verbetes de economia política e urbanismo” dos professores da USP:

Estrutura urbana é o conjunto das infraestruturas que constituem o espaço da aglomeração urbana e o conjunto das instalações dos processos individuais de produção e reprodução – uso do solo – que ocupam as localizações daquele espaço.

A estrutura urbana está em permanente mutação, como resultado do processo de produção / transformação do espaço e como requisito de sua adaptação às condições mutantes da reprodução social.

A estrutura urbana é sujeita aos processos de obsolescência – devido à vida útil das estruturas físicas que a compõem – e renovação, através da produção do espaço mediante novos investimentos na substituição dos elementos obsoletos e criação de novos.¹⁷ (DEAK, 2002)

A estrutura urbana muda constantemente para se adaptar a fatores físicos ou sociais que se renovam continuamente. Estes fatores podem requerer novas infraestruturas, redesenhar vias, reestruturar ou revitalizar zonas, bem como provocar transformações nas estruturas e formatos de edifícios e residências. As grandes cidades sempre demandam a construção de viadutos, ampliação da quantidade de vagas de estacionamento, melhorias na eficiência dos transportes públicos, entre outros ajustamentos estruturais.

Villaça (2001) considera a estrutura urbana básica pautada nos modelos da Escola de Chicago, os quais foram usados nesse trabalho:

É curioso que o modelo de Burgess (1967) tenha se tornado mais famoso e difundido do que o de Hoyt, apesar de este corresponder mais à realidade do que aquele. É que Burgess e seus colegas de Chicago tinham maiores ambições intelectuais que Hoyt. Tinham, inclusive, pretensões a uma teoria da organização intra urbana, que desenvolveram sob o nome de “ecologia humana” (Park, 1967, 2). Hoyt não conseguiu ultrapassar a mera descrição. (VILLAÇA, 2001, p. 113)

Villaça pondera que nossas metrópoles não se encaixam particularmente em nenhum dos modelos anteriores, mas que “têm uma organização interna que é um pouco um misto de círculos concêntricos e de setores de círculo, apesar de os últimos predominarem sobre os primeiros e apresentarem maior potencial explicativo [...] dos processos espaciais intraurbanos”. (VILLAÇA, 2001, p. 113).

Pedrão (2015) discorre em seu texto “A Falsa Metropolização na Urbanização Periférica” sobre o impacto da estrutura urbana na mobilidade social e sobre como este impacto afetará as diversas classes sociais:

Mobilidade social. A explicação desse processo obviamente é histórica. Há uma desigualdade nominal indicada pelas cifras de renda outra mais abrangente, que se identifica mediante diferenciais nas condições de acesso da maioria à mobilidade social positiva. São experiências em que se cruzam às tensões causadas pela expansão do capital imobiliário com as decorrentes dos fluxos de migrantes rejeitados em busca de opções de ascenso social. Por isso, é uma modificação da urbanização que se encontra com focos de saturação em diversas dimensões da vida urbana, começando pela saturação

¹⁷ http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/4verb/estrut-urb/index.html

do mercado de trabalho, em diversos de seus espaços, pelo congestionamento dos serviços públicos em geral, com aspectos mais evidentes no congestionamento do tráfego, mas com efeitos igualmente difundidos nos serviços de saúde pública, nos de educação e de segurança. A saturação evidentemente é um fenômeno característico da sociedade de classes, que se torna claro em alguns itens, tal como na disponibilidade de espaço por morador, ou no acesso a serviços de boa qualidade, mas que é menos claro em temas tais como na capacidade de administrar o tempo. (PEDRÃO, 2015, p. 8)

Elaborada e desenvolvida conforme interesses políticos e econômicos, a estrutura urbana pode provocar a desvalorização ou valorização de áreas da cidade. Este fato favorece o surgimento de uma estrutura de poder que irá facilitar ou dificultar o acesso a condições básicas de desenvolvimento social, o que normalmente reforça a divisão de classes em metrópoles de países como o Brasil: Ainda, em Pedrão:

O mecanismo geral de **valorização urbana** torna-se essencial para a formação do sistema de poder mediante o conjunto dos mecanismos específicas que ligam **a organização do poder econômico à do poder político**. Junto com a realização de investimentos de grande escala no sistema viário, no de água e no de saneamento, desenha-se um quadro de restrições que se converte em determinação por fatores externos das condições de vida da maioria, consagrando as grandes cidades como lugares de uma divisão de acesso a fontes de renda em que a divisão social vai além de divisão do trabalho. (PEDRÃO, 2015, p. 3-4, grifo nosso)

2.2.3 Centro e Centralidade

Após a reflexão dos conceitos de espaço e estrutura urbana, torna-se necessário discutir a cidade através das noções de centro e de centralidade. Kevyn Lynch, em sua obra a “Boa Forma da Cidade”, escreveu quanto aos “padrões de centros. A ideia de hierarquia é persistente no planejamento, [...] o modelo hierárquico tradicional obriga que exista um centro dominante que inclua todas as atividades “mais elevadas”, mais intensas ou mais especializadas”. (LYNCH 1981, p. 362).

Kevyn Lynch também conceituou os centros de bairro: “É uma concentração de comércios e dos serviços normalmente utilizados pelos residentes de uma comunidade, numa base diária ou pelo menos semanal: a escola, lojas de alimentação, farmácias, salão de beleza, o local de encontros informais.” (LYNCH, 1981, p. 368)

Castells (1983, p. 316) descreve a importância do centro das cidades não pela definição de sua estrutura urbana, “mas porque sua influência é tomada como um indicador de fronteiras. O processo de troca urbana compreende ao mesmo tempo um sistema de fluxo, isto é, a circulação, e as placas giratórias de comunicação.

Com relação ao nível político-institucional, é preciso lembrar a conotação, pela problemática da centralidade, de hierarquia, enquanto expressão da ordem social e de sua transcrição institucional. Quem diz centro diz distância (proximidade – afastamento) e ordenamento sócio espacial “com referência a”. A expressão espacial desta centralidade depende da especificidade histórica dos aparelhos do Estado e, em particular da importância respectiva dos aparelhos locais e nacionais, de sua influência direta sobre a sociedade civil de seu caráter mais ou menos ligado à expressão da autoridade (por exemplo a especialização do aparelho da igreja às vezes desempenha um papel decisivo no estabelecimento de uma centralidade (CASTELLS, 1983, p. 316)

Castells (1983, p. 322) também considera que o velho centro assumiu a função do centro de negócios e de decisões perante o restante da cidade, sobretudo após a obliteração das residências de classe média, que proporcionou a abertura de espaço necessária para esta finalidade. A rede informal de relação já constituída pelo centro antigo, juntamente com seu papel histórico como núcleo comunitário e ponto de expansão territorial, fez desta zona um centro de comércio, de serviços e de decisões políticas e administrativas.

O centro econômico também se tornou um polo de distribuição, pois é uma área da cidade a que todos têm acesso. Contudo, ao analisar-se a moradia no centro das grandes cidades, conclui-se que o bairro central passou também a ser ocupado por uma parcela da população pobre, visto que não interessa mais à classe média. Podemos ver em Castells (1983, p. 256) que a saída da classe média de um determinado bairro, e sua substituição por uma classe de renda inferior, acarreta conseqüentes adequações no comércio da região, com impactos nos valores dos bens e serviços oferecidos.

Contudo, a área central deixou de ser o único centro comercial. Quanto mais as metrópoles crescem, mais se descentralizam, através da criação de zonas periféricas de comércio e serviços que atenderão a determinadas áreas, ou que estejam estrategicamente localizadas na rede dos fluxos cotidianos da cidade. Estes centros periféricos podem incrementar a expansão urbana de dois modos diferentes,

conforme sejam apenas funcionais, ou introduzidos no campo das relações humanas. (CASTELLS, 1983, p. 321)

Os centros tradicionais sempre tiveram uma grande importância; segundo Villaça (2001, p. 105), dos primeiros núcleos urbanos até as metrópoles capitalistas modernas, os centros da cidade congregaram as instituições das elites sociais, fossem elas políticas, econômicas, religiosas ou militares. Todavia, Villaça (2001) também afirma que a decadência do centro tradicional será uma consequência dos interesses do mercado imobiliário e dos poderes político e econômico reforçados pela desigualdade de nossa sociedade e sua influência na ocupação do espaço. Por outro lado, para Lynch “O centro comercial é um modelo familiar [...]: o agrupamento integrado de lojas, todas elas arrendatárias de uma estrutura única e planejada, rodeada de lugares de estacionamento.” (LYNCH, 1981, p. 369)

O centro também é importante porque minimiza a distância de qualquer parte da cidade para qualquer classe social. Contudo, as classes de maior renda não querem essa mistura, preferem ficar bem afastadas e levam consigo não apenas as residências, mas também os serviços que demandam. Todavia, para Villaça (2012, p. 145), é uma ilusão achar que a expansão dos centros de nossas cidades é espacialmente contínua. São inúmeros os fatos que negam essa crença, como os obstáculos físicos que se opõem a esta expansão, observados em todas as metrópoles brasileiras.

Apesar da evidente decadência dos centros das grandes cidades do Brasil, Pinheiro (2011, p. 282) considera que, em cidades como Salvador e Rio de Janeiro, iniciou-se uma revitalização dos centros tradicionais a partir da década de 1980, como a “[...] Reabilitação do Centro Antigo de Salvador – sempre com objetivo de revitalizar seus Centros Urbanos Tradicionais, áreas objeto de modernização nas duas primeiras décadas do século XX.”

De acordo com a geógrafa portuguesa Barata-Salgueiro (2013, p. 15), “as funções que fazem centralidade não são necessariamente as mesmas nos sítios em que o espaço é transformado para servir à produção e à circulação do capital (centros de negócios) ou para atrair visitantes para o consumo (centro de comércio, serviços, cultura e lazer)”.

Tereza Barata-Salgueiro também descreve o papel do centro ao longo das décadas, inicialmente em seu momento áureo.

O centro ou área central individualiza-se na organização do espaço pelos grupos humanos. Num aglomerado, o centro é a parte mais protegida e mais controlada, talvez por isso também a mais prestigiada e desejada, aquela onde estão os 'chefes' e as pessoas mais importantes, as quais a comunidade tem interesse em defender ou as que têm o poder para impor essa localização. [...]. Desde a Antiguidade também aí se encontram a administração pública e os templos mais importantes.

A presença dos poderosos, o prestígio, a segurança, a comodidade da localização fazem do centro a zona mais disputada do povoamento. Com o crescimento do aglomerado e diversificação das funções nota-se uma tendência para o aumento da densidade de ocupação (daí o perfil alto dos centros das cidades), para a subida dos preços dos terrenos e dos imóveis, para o incremento da variedade das actividades presentes, embora num quadro de concorrência que leva à seleção de umas e à marginalização de outras. [...]. (BARATA-SALGUEIRO, 2013, p. 14)

Barata-Salgueiro (2013, p. 14) examina o centro em função de três dimensões analíticas, a geométrica, a funcional e a simbólica, separadas por conveniência de análise, mas inter-relacionadas e presentes em todos os centros urbanos.

A dimensão geométrica - A exploração do efeito da distância permitiu diversificar as escalas de medida e o foco na acessibilidade levou a uma desvalorização da geometria strictu sensu. [...] **A centralidade** torna-se cada vez mais dependente da conectividade, da existência de ligações, do tempo de deslocação, do seu custo relativo.

A dimensão funcional - Do ponto de vista funcional, os **centros** são uma concentração de funções diversificadas que atraem muita gente e, portanto, suportam importantes trocas de informação. As suas propriedades funcionais derivam das actividades que acolhem que os distinguem e lhes dão conteúdo.

A centralidade funcional - está associada com a [...] a produção do espaço para a realização do capital, mas também com a apropriação e o uso para a reprodução da vida. As necessidades da organização da produção e da acumulação do capital explicam que os **centros acolham** os níveis altos da administração pública e empresarial, os bancos e outras empresas da área financeira, as sedes das grandes empresas, o comércio responsável pela circulação das mercadorias e não apenas pelo abastecimento das famílias e empresas, diversos serviços. (BARATA-SALGUEIRO, 2013, p. 15, grifo nosso)

Na geografia urbana, portanto, o centro não o é apenas pela sua localização, e sim por ser um lugar no qual o comércio se torna forte e há um maior deslocamento de pessoas. O centro é o local na cidade onde há uma grande concentração de indivíduos e actividades, além das aglomerações de residências e edificações para o desenvolvimento das diferentes funções urbanas.

Barata-Salgueiro (2013, p. 15) considera que funções importantes para a manutenção da vida cotidiana nas cidades, tais como o abastecimento, o convívio de gente diversificada e a troca de ideias, fundamentam a existência de um centro em todos os lugares.

Barata-Salgueiro (2013, p. 14), especulando sobre a evolução semântica que se manifestou na literatura de caráter geográfico, define o termo centro como relativo a uma entidade com determinadas especificidades geométricas que possui forte poder de atração de pessoas. O termo centralidade, por sua vez, remete a propriedades contrárias a essa geometria, mas que reforçam sua força gravitacional.

Ainda, segundo Barata-Salgueiro (2013, p. 18), a “duplicação do centro percebida entre o final dos anos 50 e os anos 80, corresponde a uma fase de transição para a condição de centralidades múltiplas, trazida pelo policentrismo.”

A organização urbana passou, portanto, de uma situação dominada por um centro para uma outra de **policentrismo** em que existem várias áreas de centralidade, sendo que umas são especializadas, por exemplo nos serviços de ócio e lazer, e outras diversificadas porque combinam comércio e escritórios, ou habitação-comércio e escritórios, embora as tendências atuais do planejamento sejam críticas da separação funcional do Modernismo e favoráveis a alguma diversidade, suporte da variedade de usos. (BARATA-SALGUEIRO, 2013, p. 18, grifo nosso)

A geógrafa brasileira Maria Encarnação Sposito (2013, p. 50) destaca “a tendência que tem tido mais impacto sobre a conformação da centralidade urbana: a recente implantação dos shopping centers.

[...] o que há de novo nos velhos centros das metrópoles brasileiras, é preciso, então, aludir à grande tendência de reconhecer esses espaços como aqueles aos quais têm acesso as parcelas da sociedade que não podem frequentar cotidianamente os shopping centers. Eles são, dessa forma, a expressão forte e empobrecida da separação socioespacial que marca as dinâmicas recentes de reestruturação dos espaços urbanos. (SPOSITO, 2013, p. 50)

Até muito recentemente, elas tiveram seus processos de estruturação do espaço urbano comandados pela presença unívoca do centro principal, mas conhecem, atualmente, acelerado processo de reestruturação, alicerçado pela instalação de novos espaços comerciais e de serviços, com destaque para hipermercados e shopping centers. Também nestes casos, temos multiplicação da centralidade urbana, com complexificação da estrutura espacial e tendência à segmentação dos mercados consumidores. No entanto, os efeitos dessas dinâmicas sobre o espaço urbano são ainda muito recentes ou estão em curso e, por isso, distintos daqueles observados para o grupo das metrópoles. [...] O menor tamanho do mercado consumidor (número de habitantes e poder aquisitivo) leva a uma competição entre as novas áreas e o centro principal, gerando, para este, perda muito mais significativa de papéis económicos e de prestígio social. Neste caso, a

emergência de setores comerciais e de serviços de perfil diferente é um vetor muito mais efetivo de ampliação das desigualdades socioespaciais, porque a segmentação dos mercados consumidores é muito profunda. O custo de vida mais baixo e as distâncias menores possibilitam plena inclusão das faixas de renda média nos 'novos centros', que compartilham os mesmos espaços de consumo dos membros das elites locais. (SPOSITO, 2013, p. 52)

Os centros principais perderam gradativamente seu papel econômico e prestígio social, sendo abandonados pela elite e pela classe média. Os segmentos que passaram a frequentar esses espaços, de média e baixa renda, buscam os serviços que passaram a integrá-lo, oferecidos por pequenos comerciantes e camelôs.

As cidades médias e o declínio relativo de papéis urbanos

entre as cidades de importância regional, estão as localizadas em áreas do país que tiveram maior vitalidade econômica, no passado, e a perderam, em termos relativos. Várias cidades médias permanecem com papéis em suas áreas de influência, mas não têm recebido investimentos externos de grande porte, voltados ao estabelecimento de novas áreas de concentração comercial e de serviços, o que favoreceria a reestruturação de seus espaços urbanos e a reconfiguração da centralidade na escala da cidade e da rede urbana. Isso não significa que não estejam vivendo mudanças, em decorrência da ação de agentes econômicos vinculados a escalas mais amplas, ou de novas estratégias dos agentes locais. (SPOSITO, 2013, p. 53)

Por outro lado, esses centros principais têm sua renovação como decorrência do aumento do comércio de pequenos capitais. (SPOSITO, 2013, p. 54)

Este é o movimento que se instalou, de modo profundo, nas cidades brasileiras: aumento do número de áreas de concentração de atividades comerciais e de serviços, acompanhado de separação socioespacial dos consumidores, gerando descentralização/recentralização, como dimensões da dispersão e da segregação socioespaciais, na direção de processos mais complexos de fragmentação socioespacial e política. Ainda que a ele se atribuam múltiplas faces, a mais perversa é a perda relativa dos conteúdos e sentidos do "velho" centro como um espaço de todos e para todos.

Assim, o declínio do papel residencial dos nossos centros urbanos e/ou a decadência dessa ocupação, em termos materiais ou imateriais, têm sido uma permanência que resiste, cujas pequenas exceções, em trechos de áreas centrais ou pericentrais, apenas confirmam a tendência geral. (SPOSITO, 2013, p. 56)

O geógrafo argentino Pablo Ciccolella (2016, p. 31) afirma que a predominância de estruturas policêntricas e de fluxos multidirecionais, em contraste com o antigo esquema centro-periferia, é consensual na literatura especializada que trata das transformações territoriais recentes nas regiões metropolitanas mais dinâmicas.

Outras partes da cidade também serão conceituadas.

2.2.4 Bairro

Bairros e setores geográficos são conceitos que se encontram articulados com a organização interna da cidade. Tuan considera que “Cada bairro é uma pequena parte de uma área construída maior, e não está claro onde termina uma unidade e começa a outra.” (TUAN, 1983, p.189). “Não haveria coincidência entre a ideia do planejador e do morador”. (p. 243). Além disso, ele define: “[...] O bairro é o distrito no qual nos sentimos em casa. Outro sentido mais abstrato de bairro é que é o distrito que conhecemos razoavelmente bem.” (p. 249). Ele ainda considera que “a satisfação do bairro dependeria mais da satisfação com os vizinhos do que das características físicas da área residencial” (TUAN, 1980, p. 252)

Para Kevin Lynch (1981, p. 235), o “bairro torna-se um conceito de controle [...] um conceito de sensibilidade. Já não é um espaço no qual as pessoas se conhecem umas às outras porque vivem lado a lado, mas um espaço definido por todas as pessoas, a que dão um nome.”

Já Castells considera que:

O bairro que tem uma dupla delimitação: também está provido de equipamentos coletivos e acessíveis ao pedestre; mas além disso, ele se constitui em torno de uma subcultura e representa um corte significativo na estrutura social, podendo chegar até mesmo a uma institucionalização em termos de autonomia local. (CASTELLS, 1983, p. 162)

Segundo Pedrão (2017, p. 40, grifo nosso) “Entre as décadas de 1980 e 2000 surgiram **bairros novos e acentuaram-se diferenças entre bairros de ocupação mais antiga e mais recente**, transformando a cidade em um conjunto de grandes subespaços desigualmente comunicados.”

Marcelo Lopes de Souza (2013, p. 151) relaciona região e bairro da seguinte maneira: “região homogênea”¹⁸ poderia corresponder a algo como um “bairro homogêneo”. Essa correspondência ocorre devido a uma relativa “homogeneidade morfológico-paisagista,” de renda e de composição de renda, entre outros fatores. Portanto, o significado de bairro e região convergem quando à identidade.

¹⁸ “A região homogênea, uma área com características que a diferenciam das áreas circunvizinhas ou circundantes. A região funcional, significando, principalmente, uma área polarizada por um determinado centro nos marcos de uma rede urbana. A região programada, a área de aplicação de um determinado plano de desenvolvimento regional.” (SOUZA, 2013, p. 139)

Para Souza, a noção de “bairro possui nítidos componentes ao longo de sua evolução conceitual [...] como “espaço vivido” e “identidade sócio espacial”. Seria o bairro um equivalente intraurbano da região? Seria ele algo como uma “pequeníssima região”, ou uma “região em miniatura”? (SOUZA, 2013, p. 151)

Souza (2013) também distingue três tipos de critérios “conteúdos” que servem de referência para identificar as características distintas dos bairros:

- a) O conteúdo composicional relaciona-se à composição de classes e à descrição da forma espacial.
- b) O conteúdo interacional faz a relação entre os indivíduos e os grupos aí localizados. O objetivo é definir a centralidade e, ao mesmo tempo, proporcionar uma “individualidade”; isso pode ser observado na medida em que existam sub centros de serviços ou comércio que sirvam como atração.
- c) O conteúdo simbólico está relacionado ao subespaço intra urbano, onde o espaço é percebido e vivido como um bairro, isto é, um espaço em que se vive e se percebe, não uma instância de um planejamento estatal. (SOUZA, 2013, p. 152-153)

Pedrão destaca a diferença entre os bairros nas cidades brasileiras conforme as faixas de renda:

A volumetria das grandes cidades brasileiras mostra notáveis diferenças entre **bairros**, na quantidade e qualidade dos espaços construídos, por habitante e na fixação de zonas privilegiadas de equipamento urbano coletivo. Em cidades em que os serviços ofertados são de desigual qualidade, o modo como esses serviços são planejados e instalados é um divisor fundamental de faixas de renda. Essa é a lógica da industrialização das cidades, isto é, da organização dos serviços de utilidade pública na forma de grandes sistemas integrados, explorados em forma equivalentes às empresas industriais. (PEDRÃO, 2002, p. 28, grifo nosso)

Outros elementos do espaço serão analisados a seguir.

2.3 URBANIZAÇÃO, ATORES E AGENTES

Urbanização implica em combinações de movimentos progressivos e regressivos antes que positivos e negativos. Neste tópico, será analisado o comportamento dos atores e dos agentes da urbanização frente a este fenômeno.

O economista norte americano William Alonso considera:

When a purchaser acquires land, he acquires two goods (land and location) in only one transaction, and only one payment is made for the combination. He could buy the same quantity of land at another location, or he could buy

more, or less land at the same location. In the analysis, one encounters, as well, a negative good (distance) with positive costs (commuting costs); or, conversely, a positive good (accessibility) with negative costs (savings in commuting).¹⁹ (ALONSO, 1971, p. 149-150)

O solo e a localização, considerados pelo autor, sofrem a ação do agente Estado, que possibilita a infraestrutura adequada para os bens com melhor localização, e a ação dos agentes da iniciativa privada, que também os modificam.

O historiador e sociólogo francês Christian Topalov (1974) considera que os incorporadores imobiliários, enquanto agentes, que tomam posse do mercado imobiliário, atuam no processo de produção do espaço e assumem papel importante na formação dos preços dos imóveis, a partir dos preços do solo.

Les agents sociaux sont, en effet, analysés comme les supports de rapports sociaux parmi lesquels les rapports de production sont dominants, rapports dont les lois de développement et l'articulation apparaissent "concrètement" sous la forme de la pratique d' "acteurs".²⁰ (TOPALOV, 1974, p. 274)

O geógrafo espanhol Horácio Capel considera que a produção do espaço urbano é:

Un último aspecto de los costes sociales producidos por la forma de crecimiento urbano capitalista es el que se refiere desarrollo de todo lo que los sociólogos acostumbran a designar por anomia o conductas desviadas. (p. 83) El juego de los distintos agentes se realiza dentro del marco de una normativa jurídica que regula sus actuaciones. Dicha normativa non es, desde luego, neutra sino que representa y defiende los intereses de las clases dominantes en la formación social [...] (p. 85-86) Pero la misma organización del tejido urbano se encuentra afectada por las decisiones y las estrategias de los propietarios de los medios de producción y en general, de las grandes empresas industriales y de servicios. (p. 92) De manera general, puede decirse que la estrategia de los medianos y grandes propietarios consiste en: 1) parcelar legalmente en el interior del perímetro urbano [...]; 2) realizar de forma ilegal la parcelación en la periferia. (p. 99) La producción <física> del espacio urbano [...] se realiza a través de las actuaciones de promotores y empresas constructoras. Lo que los geógrafos acostumbran a denominar la <morfología> urbana es un resultado de las opciones y decisiones adoptadas por estos agentes. (p. 114) El estado es a la vez agente que contribuye de forma decisiva a la producción del espacio urbano, y árbitro en los conflictos

¹⁹ Quando um comprador adquire uma terra, adquire dois bens (terra e localização) em somente uma transação, e somente um pagamento é feito para ambos. Ele poderia comprar a mesma quantidade de terra em outro local, ou ele poderia comprar mais, ou menos terra no mesmo local. Na análise, encontra-se, também, um bem negativo (distância) com custos positivos (custos de deslocamento); ou, inversamente, um bem positivo (acessibilidade) com custos negativos (economia no deslocamento). (tradução livre da autora).

²⁰ Tradução "Os agentes sociais são, de fato, analisados como suportes de relações sociais, entre as quais predominam as relações de produção, cujas leis de desenvolvimento e articulação aparecem "concretamente" na forma da prática de "atores".

y contradicciones surgidos entre los diferentes agentes. (p. 136).²¹ (CAPEL, 1990)

A composição do solo urbano está dividida entre os agentes que regulam os planos urbanos, definindo as estratégias de localização das indústrias e empresas prestadoras de serviços, conforme modelos da Escola de Chicago. Os proprietários do solo, em conjunto com as construtoras, transformam este espaço em imóveis de luxo, médio ou baixo padrão, basicamente de acordo com a localização.

O Estado é o principal agente na produção do espaço urbano. Observa-se a ação do Estado em Singer (1980, p. 84-85): “Nas cidades capitalistas, a diferenciação das localidades tem como um dos seus principais agentes de produção o Estado, por absorver os custos da valorização do capital na dinâmica do crescimento urbano.” Isso ocorre porque o Estado é o organizador do espaço urbano, sendo responsável pela produção de novos espaços e pela mudança de localização das áreas valorizadas, na busca de atender melhor ao mercado.

O Estado, como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos, essenciais tanto às empresas como aos moradores, desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano e, portanto, do seu preço. Estas novas demandas, devem estar preparadas a pagar pelo uso do solo [...] um preço maior do que as demandas que se dirigiam à mesma zona quando está ainda não dispunha do serviço. (SINGER, 1980, p. 88)

Da mesma forma, de acordo com Paviani (1988, p. 18), “as metrópoles se expandem sob a ação do Estado, das empresas imobiliárias, e dos compradores e usuários de imóveis”, portanto esses podem ser considerados os principais agentes na urbanização. Paviani (1988, p. 25) considera que o Estado exerce um papel "paternalista" para classe baixa, ao mesmo tempo em que “dá condições locacionais

²¹ Um último aspecto dos custos sociais produzidos pela forma de crescimento capitalista urbano é aquele que se refere ao desenvolvimento de tudo o que os sociólogos costumam designar por anomia ou comportamentos desviantes. (p. 83) O jogo dos diferentes agentes é realizado no âmbito de um marco jurídico que regula as suas ações. Este não é, naturalmente, neutro, mas representa e defende os interesses das classes dominantes na formação social [...] (p. 85-86) Mas a mesma organização do tecido urbano é afetada pelas decisões e estratégias dos proprietários dos meios de produção e, em geral, das grandes empresas industriais e de serviços. (p. 92) Em geral, pode-se dizer que a estratégia dos proprietários médios e grandes consiste em: 1) parcelando legal dentro do perímetro urbano [...]; 2) realizar ilegalmente o parcelamento na periferia. (p. 99) A produção física do espaço urbano [...] é realizada através de ações de promotores e construtoras. O que os geógrafos estão acostumados a nomear morfologia urbana é o resultado das escolhas e decisões tomadas por esses agentes. (p. 114) O estado é, ao mesmo tempo, um agente que contribui decisivamente para a produção do espaço urbano, e árbitro nos conflitos e contradições que surgem entre os diferentes agentes. (p. 136). (tradução livre da autora).

para que os empreendimentos privados possibilitem a entrada no circuito dos especuladores urbanos. Sua presença tem sido notada ao longo das principais artérias das periferias metropolitanas.”

Ainda, segundo Paviani, o “inacesso urbano ampliado” ocorre devido “à especulação imobiliária, que estoca larga porções de terra à espera da “valorização”, favorecendo o surgimento de favelas; a concentração de equipamentos, serviços e melhores habitações; [...] e a redução da terra à qualidade de mercadoria.” (PAVIANI, 1988, p. 41-42)

Lobato Correa (2011, p. 1), em sua obra “O espaço urbano”, considera que ele “é a própria sociedade em uma de suas dimensões, aquela mais aparente, materializada nas formas espaciais.” Dentro desse espaço existem os agentes que são os que “fazem e refazem a cidade”. Correa (2011, p. 1- 4, grifo nosso) identifica esses agentes que “fazem e refazem esse espaço urbano”. “Primeiro, os **grandes proprietários industriais** e as grandes empresas comerciais”, que necessitam de terrenos maiores e mais baratos, conseqüentemente, de localização mais distante. Segundo, **os proprietários das terras**, que buscam uma maior remuneração possível, preferencialmente no “uso comercial ou residencial de status.” Em terceiro lugar, **os promotores imobiliários**, agentes que realizam, parcial ou totalmente, [...] incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel.” Em quarto lugar, o “**Estado** age na organização espacial da cidade, com atuação complexa e variável tanto no tempo como no espaço, refletindo a dinâmica da sociedade da qual é parte constituinte”.

A geógrafa Maria Adélia Souza (1994, p. 23) considera que a paisagem do espaço urbano é o resultado do espaço produzido e do espaço construído. Segundo Souza, a verticalização se dá em áreas já valorizadas, devido à infraestrutura e ao fácil acesso. Considera, ainda, que “[...] a geografia da verticalização corresponde a uma geografia da valorização.” (p. 164) As áreas valorizadas pelo processo de verticalização receberam previamente a intervenção do Estado, através da implantação da infraestrutura que possibilita o fácil acesso.

Ainda, segundo Adélia Souza, são três os principais agentes no processo de produção e consumo no mercado imobiliário.

O ‘comprador’, que é o agente indispensável para que haja, no mínimo, o mercado.

O 'produtor', propriamente dito, que é o construtor. Este é identificado mediante concorrência. É escolhido o que certamente atenderá a uma série de requisitos propostos pelo incorporador. O construtor não corre riscos, quem os corre é o incorporador.

O 'incorporador' que é quem incorpora, quem, na realidade, promove o empreendimento, quem cria o espaço vertical. Que significa incorporar? Significa fabricar o solo – processo que vai desde a compra do terreno até a venda, para o consumidor final, da mercadoria produzida. O incorporador é o que desmembra o terreno em 'frações ideais', portanto, é quem cria o solo. (p. 192).

O Estado em última análise não só libera o solo para verticalização através da implementação das políticas públicas (infraestrutura, saneamento, comunicação, transporte etc.)

Os agentes da verticalização: os incorporadores imobiliários iniciam pelo exame da literatura sobre o assunto. Ela define o papel do incorporador: ele compra o terreno, realiza a aprovação da planta e registra a incorporação. Ele também desmembra o terreno em frações ideais, cria o solo, e juntamente com o comprador e com o produtor, eles seriam os três agentes fundamentais. (p. 191-192) Por outro lado, o Estado participaria da aliança com o capital imobiliário e o capital financeiro. (SOUZA, 1994, p. 196)

Segundo Pedrão (1996, p. 146-47), “o fortalecimento do Estado resultou da contradição do interesse privado moderno, pela qual são necessários cada vez mais investimentos fora das empresas para que elas possam aproveitar cabalmente o capital que controlam”.

O Estado, enquanto agente no espaço urbano, tende a favorecer os interesses do capital das grandes empresas. O espaço no qual os atores e agentes se encontram é “[...] formado por um conjunto indissociável, solidário e, também, contraditório, de sistemas de objetos e sistemas de ações, não considerados isoladamente, mas como o quadro único no qual a história se dá.” (SANTOS, 1996, p. 51)

Para Harvey, é nesse espaço urbanizado que diferentes agentes e atores interagem:

O conceito de Urbanização é um processo social que ocorre no espaço, no qual uma ampla gama de diferentes **atores**, com objetivos e agendas bastante diversos, interagem através de uma configuração específica de práticas espaciais interligadas. Os **agentes produzem inúmeros artefatos** – uma forma construída; espaços produzidos e sistemas de recursos de qualidades específicas, organizados em uma configuração espacial distinta. (HARVEY, 1996, p. 51, grifo nosso)

Segundo Harvey (1996, p. 51), os incorporadores imobiliários tornam-se os agentes que lideram a política da máquina de crescimento do espaço urbano. Isso se dá através da existência de alianças e coalizões, da possibilidade de aparecer um prefeito carismático, um administrador urbano sagaz, um abastado líder empresarial, que imprima um caráter particular na natureza e no direcionamento do empresariado

urbano. A abertura do espaço urbano para todo tipo de empreendimento imobiliário resulta em uma série de centros de comércio, shoppings centers de grande escala, com fachadas pós-modernas, além da elitização de bairros e da ênfase na produção de um bom clima local de negócios.

Segundo o geógrafo Sylvio Silva (2004, p. 243, grifo nosso), é preciso uma integração entre os três grandes setores: “o público (primeiro setor), o privado (segundo setor) e a sociedade civil organizada (terceiro setor), os quais produzem (e vivem) o espaço da cidade e da região”. Essa integração torna possível manter “o controle social do presente e do futuro da cidade e da região em sua totalidade. Caso isso não ocorra, **a iniciativa privada terá sempre liberdade quase absoluta.**”

Silva escreve sobre cidade região, envolvendo Salvador neste contexto:

Assim a cidade e a região implantam, de forma dinâmica, novas e importantes configurações espaciais sobre velhas desigualdades socioeconômicas e espaciais. Portanto, mais do que nunca, é preciso ver Salvador como uma grande, complexa e problemática **cidade região**, ou seja, uma extensa área com forte integração, mesmo sem contiguidade espacial, com maior destaque no sistema urbano regional brasileiro, e não mais isoladamente, como era possível fazer até pouco tempo atrás. (SILVA, 2004, p. 241, grifo nosso)

Capel (2013, p. 17) conceitua os atores e agentes do espaço urbano: “os primeiros são todos os indivíduos e grupos sociais presentes na cidade, que vivem e se movem na mesma; enquanto o segundo grupo incluirá os que têm a capacidade de intervir na construção da cidade. Entre um e outro, e dentro de cada grupo, pode haver conflitos de interesse, e também transações e acordos.”

distincion que parece útil, la de actores y agentes urbanos. Los primeros son todos los individuos y grupos sociales presentes en la ciudad, que viven e se mueven en ella; mientras que incluiremos en el segundo grupo a los que tienen capacidad para intervenir en la construcción la ciudad. Entre los unos y los otros, y en el interior de cada grupo, pueden existir conflictos de intereses. Pero también transacciones y acuerdos. (CAPEL, 2013, p. 17)

Portando, Capel considera que os agentes representam os que podem intervir na morfologia da área urbana, são os latifundiários, proprietários dos meios de produção, promotores imobiliários, empresas de construção, serviços técnicos da promoção, construção e comercialização. O conjunto formado por construtores, empreiteiros, arquitetos, agentes de comercialização ou de marketing, especuladores e consultores legais, constitui o que Capel (2013, p. 18) denomina de “«industria del desarrollo

urbano», coordinada por el promotor. Su actividad se realiza necesariamente en relación con grupos financieros que invierten en las operaciones inmobiliarias o en las infraestructuras necesarias.”

Para Capel, o setor imobiliário está integrado à estratégia dos grupos bancários.

Em numerosos países, el inmobiliario se integra com fuerza en la estrategia de los grupos bancarios. En Francia ello es especialmente significativo, y há sido objeto de lúcidos analisis.

Em Brasil, em los anos 1960 se creo el Banco Nacional de Habitación (lei de 21 de agosto de 1964) y los gobiernos federal y estatal impulsaron la construcción de viviendas. En ese momento hubo una expansión del crédito inmobiliario. De esta manera el Estado transformo los antiguos subsidios individuales en financiamiento e la construcción de la vivienda. (CAPEL, 2013, p. 204)

Carvalho tece considerações sobre o fato do Estado, o principal agente do Espaço Urbano, não favorecer toda a cidade de forma igualitária:

Há o abandono, por parte do Estado, de boa parte das suas funções tradicionais de planejamento e gestão urbana e metropolitana, que vêm sendo transferidas para atores privados e levam a uma afirmação crescente da lógica do capital imobiliário na produção e reprodução dessas cidades, com impactos decisivos sobre a estrutura urbana e a vida de sua população. (CARVALHO, 2013, p. 546)

Baltrusis considerou que essa luta que ocorre no território urbano tem como consequência a separação da cidade em diferentes funções e ocupações, de acordo com os agentes:

Podemos dizer que a urbanização é um processo social no qual as forças do mercado e as demandas sociais disputam o território da cidade. Ao demarcar a cidade em zonas e estabelecer padrões de uso e ocupação do solo urbano, a legislação está separando a cidade por funções e determinando valores diferenciados. (BALTRUSIS, 2014, p. 115)

No que concerne à função do Estado enquanto agente no processo de urbanização, o geógrafo argentino Pablo Ciccolella (2016, p. 29) considera: “Estas condiciones tienden a garantizar no sólo mayor fluidez del *capital*, sino también mayor libertad de acción al mismo como *ordenador territorial*, poniendo en crisis la relación entre la esfera de lo público y la esfera de lo privado.” Isto é, as condições atuais tendem a garantir não só maior fluidez de capital, mas também maior liberdade de ação perante a autoridade territorial, colocando em crise a relação entre a esfera do público e a esfera do privado.

O espaço urbano tem o Estado como agente regulador, que intervém através de ações que podem valorizar ou desvalorizar uma região. Ele pode atuar por meio da melhoria da infraestrutura de determinado local, causando sua valorização, como por meio do abandono de outro local, determinando sua desvalorização. Essa atuação está associada aos interesses dos outros agentes, como os proprietários de indústrias e grandes empresas comerciais, os proprietários de terras e os promotores imobiliários, que irão edificar o solo urbano de forma horizontal ou, sempre que possível, vertical, além da ação destes agentes também produzir novos espaços valorizados. Enquanto isso, atores com objetivos diferentes dentro das cidades interagem nesse espaço urbano, dentro de uma configuração específica onde cada um tem seu lugar diante de sua condição e nível de renda.

2.4 CAPITAL IMOBILIÁRIO

Após o exame de atores e agentes, neste item o foco será direcionado para um dos agentes, o capital imobiliário.

Formação de capital, conforme definido no Dicionário de Economia de Paulo Sandroni (1989, p. 129), é o “conjunto de processos pelos quais uma economia poupa recursos, que de outra maneira serviriam ao consumo improdutivo, e os transforma em capital”.

Ainda, segundo este dicionário, o capital é um conjunto de processos na transformação de bens. No capital imobiliário, esses processos ocorrem através da transformação de terrenos vazios em áreas destinadas à moradia, trabalho ou lazer. Como visto no item anterior, o capital é um importante agente dentro do espaço urbano.

O mercado imobiliário regido pelo capital é caracterizado da seguinte forma por Paul Singer:

[...] a oferta de espaço não depende do preço corrente [...] não há uma relação necessária entre este 'custo' e o preço corrente no mercado imobiliário urbano. Como a demanda por solo urbano muda frequentemente, dependendo [...] do próprio processo de ocupação do espaço pela expansão do tecido urbano, o preço de determinada área deste espaço está sujeito a oscilações violentas, o que torna o mercado imobiliário essencialmente especulativo. (SINGER, 1980, p. 79)

De acordo com Pierre George (1983, p. 92): “O maior problema do crescimento urbano em todos os países da Europa Ocidental, pelo menos, é a desproporção crescente entre o preço das construções e a renda do capital investido na construção.”

Para compreender a produção e o consumo do ambiente, Harvey (1982) estabelece uma estrutura teórica:

[...] todo proprietário de habitação [...] é aprisionado numa luta pela apropriação de valores por causa dos flutuantes padrões de custos e benefícios externos produzidos no ambiente construído. **Uma nova avenida pode destruir o valor de algumas habitações e elevar o valor de outras**, o mesmo se aplicando a todos os tipos de novos empreendimentos urbanos, renovações, obsolescimento acelerado, etc.

[...] o mercado habitacional é de longe, em termos quantitativos, o mercado mais importante de qualquer elemento individual do ambiente construído. (HARVEY, 1982, p. 14, grifo nosso)

As construtoras dependem verdadeiramente da disponibilidade dos terrenos e do seu preço em áreas valorizadas ou com tendência a se valorizar em razão da especulação. A procura por terrenos se dá em lugares valorizados ou socialmente desejados. “Esta diferença se deve à assimetria da estrutura do espaço residencial.” (CASTELLS, 1983, p. 228)

Existe uma dependência real das construtoras diante da disponibilidade dos terrenos e do seu preço em áreas valorizadas ou com tendência a se valorizar, devido à especulação. “Esta diferença se deve à assimetria da estrutura do espaço residencial.” (CASTELLS, 1983, p. 229)

[...] o objetivo final da reserva de terras assim constituída não é de limitar a especulação, mas sim conciliá-la com os **capitais investidos** na construção, que beneficiarão assim de um lucro excedente sobre os preços das moradias construídas em condições vantajosas, sem que tenham tido que pagar a alta dos preços dos terrenos. O **Estado, servindo de intermediário** entre os proprietários e os corretores, subvenciona indiretamente a estes últimos, sem acabar completamente com as manobras dos primeiros. (CASTELLS, 1983, p. 242-43, grifo nosso)

Segundo Christian Topalov, “A base da renda diferencial é o ganho de localização que vem de uma diferenciação no espaço do preço da produção de uma mercadoria homogênea, em virtude de condições de valorização fora do capital. Mas a taxa e a massa dos lucros localizados não variam apenas de acordo com essas condições externas, mas também dependem da quantidade de capital investido no processo de recuperação.” Conforme original abaixo:

La base de la renta diferencial es la plusganancia de localización que proviene de una diferenciación en el espacio del precio de producción de una mercancía homogénea, en virtud de unas condiciones de valorización exteriores al capital. Pero la tasa y masa de ganancias localizadas no varían solamente en función de esas condiciones exteriores, sino que dependen también de la cantidad de capital invertido en el proceso de valorización. (TOPALOV, 1984, p. 133)

A produção do espaço urbano provoca conflitos pelo uso da terra, pois enquanto os habitantes de uma cidade desejam sua casa própria como bem de consumo e uso, como uma residência, um lar; os agentes do capital imobiliário encontram-se interessados no lucro que podem obter com a venda da moradia. Como podemos ver abaixo, em Logan e Molotch:

Nessas sociedades, a produção do espaço urbano envolve um conflito entre o seu valor de uso e o seu valor de troca, o que opõe, de um lado, os moradores da cidade, interessados, sobretudo, na defesa da sua qualidade de vida, e, de outro, uma coalizão de interesses econômicos, comandada pelo capital imobiliário, que busca um maior retorno financeiro e uma ampliação dos seus lucros, com a transformação da cidade em uma espécie de "máquina de crescimento". (LOGAN e MOLOTCH, 1987 apud CARVALHO, 2013, p. 546)

Segundo Harvey:

Las necesidades peculiares de circulación del capital a través del ambiente construido han dado lugar a la evolución de un tipo especial de sistema de producción y realización que define nuevos papeles para los agentes económicos. Los terratenientes reciben renta, los fraccionadores reciben incrementos en la renta sobre la base de las mejoras, los constructores perciben ganancias de la empresa, los financieros proporcionan el capital dinero a cambio del interés, al mismo tiempo que pueden capitalizar cualquier forma de ingresos provenientes del uso del ambiente construido dentro de un capital ficticio (preciso de propiedad), y el Estado puede usar los impuestos (presentes o futuros) como respaldo de las inversiones que el capital no puede o no quiere emprender pero que a pesar de todo sirven para ampliar la base de la circulación del capital. Estos papeles existen sin importar quién los desempeña. Cuando los capitalistas compran tierra, la fraccionan y construyen sobre ella usando su propio dinero, entonces asumen múltiples papeles, pero cuanto más capital adelanten dentro de este tipo de actividad menos tendrán para ponerlo a producir directamente. Por esta razón, la producción y mantenimiento de los ambientes construidos, a menudo se cristaliza en un sistema sumamente especializado que enlaza agentes económicos que realizan cada papel separadamente o en combinaciones limitadas. (HARVEY, 1990, p. 398-399)

A valorização de bairros e terrenos em função de sua localização é uma prática cada vez mais comum. A oferta e a demanda permitem a realização de operações que, segundo Pedrão, (1996, p. 56) “não necessariamente revertem em mais produção ou mais consumo e são, genericamente, denominadas especulação.”

A **especulação** é, portanto, um exercício de poder não reconhecido, mas em todo caso, tolerado. Implica determinadas margens de controle sobre a formação de valor em que, sucessivamente, se altera a estrutura fundiária urbana e rural, modificam-se os preços das mercadorias e alteram-se as condições de formação de preços dos papéis do mercado financeiro. A **especulação** é sempre uma atividade que se realiza com uma perspectiva de tempo e de conversibilidade dos ativos de capital. O **especulador** procura para si a vantagem da conversibilidade. (PEDRÃO, 1996, p. 56, grifo nosso)

Segundo Carolina Castro (1999, p. 38-39) em sua tese de doutorado, a condição para a reprodução ampliada do capital investido na construção de moradias permite um fluxo de solos, o aumento da escala da produção, a antecipação do capital do produtor e o pagamento parcelado pelo consumidor. A construção é a realização do ciclo produtivo do capital imobiliário.

Contudo, a especulação tem sempre um ponto de apoio na estrutura de produção. Milton Santos, em seu artigo de 1999, "O dinheiro e o território"²², considera:

Há 25 anos atrás, empolgava-nos a assimilação da diferença entre o veraz e o não verdadeiro, entre a aparência e a existência, entre o ideológico e o real. Hoje, a ideologia se tornou realidade. O que complica nossa tarefa de análise, porque se impõe a produção da história concreta dos homens a partir de um discurso único perfeitamente elaborado, e que se torna acreditável a partir do bombardeio das mídias, mas também a partir da chancela da universidade. É desse modo que as lógicas do dinheiro se impõem ao resto da vida social. Assim, o dinheiro cria sua lei e a impõe aos outros, forçando mimetismos, adaptações, rendições, a partir de duas outras lógicas complementares. (SANTOS, 1999, p. 11)

O Estado Nacional tem fronteiras territoriais, mas o capital não vê fronteiras ou, quando as vê, são apenas as que lhes interessam:

As empresas transnacionais e a globalização financeira desenvolveram modos de funcionamento que escapam dos controles de fronteira, contornando as legislações nacionais, mas, paralelamente, criando contradições com esses contextos legais, que levam a situações de crise e ao desgaste da soberania comprometida com a sustentação das fronteiras. Estes são novos aspectos de crises da economia global, em seus fundamentos de internacionalidade. (BEINSTEN, 2001, apud PEDRÃO, 2004, p. 226)

Já que o dinheiro cria sua lei, como fica "o papel das cidades na formação de capital e qual a sua posição no contexto do movimento de acumulação de capital?" (PEDRÃO, 2002, p. 263).

²² Este texto resulta da transcrição da Conferência de inauguração do Mestrado em Geografia da Universidade Federal Fluminense (UFF) e abertura do ano letivo de 1999, proferida em 15/3, guardando, um estilo verbal.

Pedrão considera que, para “tratar do funcionamento do capital nas cidades, é preciso distinguir o capital imobiliário daquele diretamente ligado à produção.”

O capital imobiliário é o resultado de uma forma de capitalização própria das cidades, onde as diversas formas de capital podem reproduzir-se, tomando temporariamente a forma de terrenos e espaços construídos, construindo, alugando, reformando, retendo terrenos inativos e migrando de algumas partes da cidade para outras. Na constituição do capital imobiliário, há proporções tecnicamente definidas entre os ativos em imóveis e os ativos em infraestrutura, em que a valorização dos imóveis depende da disponibilidade em infraestrutura, mas em que a construção de infraestrutura tem justificativa em critérios públicos, enquanto a de imóveis em critérios privados. (PEDRÃO, 2002, p. 75)

O capital urbano privado nas cidades é referenciado na “rentabilidade dos empreendimentos e na valorização dos patrimônios. [...] Mas a valorização do patrimônio significa uma incorporação de juros por um período previsível – que é a vida útil do patrimônio – em que a valorização da terra protege os imóveis. (PEDRÃO, 2002, p. 96)

Então, a cidade pode ser considerada um espaço em transformação, já que mudanças estão sempre ocorrendo, sejam essas internas ou externas, sempre em diferentes escalas.

Conforme Pedrão, a renda imobiliária urbana possibilita uma valorização diferenciada, que pode se dar com a verticalização dos espaços. Além disto, espaços geograficamente equivalentes podem possuir valores diferenciados. “Nesse jogo de diferenciação e equivalência dos espaços, entram elementos objetivos, próprios da trajetória, da formação do espaço de cada cidade e elementos subjetivos, próprios das preferências atuais dos moradores da cidade. [...]” (PEDRÃO, 2002, p. 149)

A renda imobiliária é obtida principalmente pelo controle prévio dos espaços, cujas alterações levam a ambientes com mais qualidade e mais valorizados.

No relativo à análise da renda imobiliária urbana, são relevantes as observações de J.S. Mill relativas à flexibilidade da oferta da terra, porque, tratando-se de cidades, é necessário levar em conta: que há processo contínuo de criação de espaço, concomitante com a formação de um sistema de propriedade, monopolístico ou não, com que coincidem movimentos positivos e negativos de formação de valor, ou seja, os movimentos de valorização de espaços urbanos podem coincidir com movimentos de desvalorização, planejados ou não. (PEDRÃO, 2002, p. 151)

Os espaços urbanos produzidos nas cidades encontram-se cada vez mais verticalizados, devido à qualidade da infraestrutura nas áreas valorizadas e,

sobretudo, porque estes sítios são escassos e devem ser mais aproveitados. Os espaços podem ter seu uso alterado ao serem incorporados:

Mas esse não é um processo tranquilo. Não há garantia de que o controle sobre o processo seja o mesmo nem que os protagonistas sejam os mesmos. São diferentes formas de organização da produção que realizam o controle sobre as terras urbanas e a capacidade de criar e controlar espaços novos. Em princípio, o capital formado na produção rural pode transferir-se para o controle fundiário urbano e, desse modo, ter acesso a retornos financeiros superiores aos que poderia ter no meio rural. (PEDRÃO, 2002, p. 152)

Portanto, a renda imobiliária continuará com a renovação tecnológica e financeira no processo de expansão da cidade, promovendo a valorização dos imóveis. “Além de manter seu poder de compra incorporado no patrimônio, pode interferir preliminarmente, visto que a venda imobiliária acompanha as variações de relação entre o patrimônio e o capital.” (PEDRÃO, 2002, p. 153)

Ainda em Pedrão:

[...] a renda imobiliária tem um componente previsível e outro errático e sua análise deve ser complementada com informações sobre os efeitos das variações do patrimônio na formação da renda. A renda imobiliária pode ser alterada por modificações na estruturação política das cidades e pela condução do progresso técnico, que é uma forma de controle político. (PEDRÃO, 2002, p. 153)

De acordo com Adriano Botelho:

O setor da produção imobiliária de mercado, principalmente o voltado para a moradia, passou por um longo processo de constituição de suas relações com o capital financeiro e com o Estado, sendo um setor da economia que passa a ser cada vez mais ‘financeirizado’, seguindo, como o espaço e outros aspectos da vida e da economia contemporâneas, essa trajetória comum rumo à crescente financeirização e desregulamentação econômica. [...] a ‘financeirização’ não é uma exclusividade do setor imobiliário, mas um movimento geral da dinâmica de reprodução capitalista. (BOTELHO, 2005, p. 80)

O processo de “financeirização” foi conceituado por Rolnik (2015, p. 27) como “o domínio crescente de atores, mercados, práticas, narrativas [e subjetividades] financeiras em várias escalas, o que resulta na transformação estrutural de economias, empresas (...).”

Ainda, segundo Botelho,

O espaço, ao longo da história do modo de produção capitalista, passou a fazer parte dos circuitos de valorização do capital, seja pela mercantilização da terra, seja por seu parcelamento (por loteamento ou por verticalização) ou,

como vem ocorrendo mais recentemente, por sua crescente inclusão nos circuitos de circulação do capital financeiro. A produção do espaço passa a ser um elemento estratégico para a acumulação do capital. (BOTELHO, 2007, p. 16)

De acordo com Ciccolella (2016, p. 29-30), as mudanças no sistema capitalista, registradas desde o início dos anos setenta (novos paradigmas tecnológico-productivos, hegemonia das políticas neoliberais, processo de globalização, etc), proporcionaram um impacto significativo nas transformações sociais e territoriais dos grandes espaços urbanos. Essas mudanças geraram, por sua vez, novas tensões nesses tipos de territórios. Dentre eles, podemos citar: as dificuldades dos governos locais em entender e metabolizar as transformações metropolitanas recentes e desenvolver formas efetivas de intervenção no território; o avanço de um projeto de cidade hegemônica comandado pelo capital financeiro e imobiliário nacional e global, e o agravamento de uma estrutura socioeconômica e territorial historicamente desigual (CICCOLELLA, 2009). Conforme o original abaixo:

Los cambios en el sistema capitalista, registrados desde principios de los años setenta (nuevos paradigmas tecnológicos-productivos, hegemonía de políticas neoliberales, proceso de globalización, etc.), han impactado de manera notable en las transformaciones sociales y territoriales de los grandes espacios urbanos. Dichos cambios han generado, a su vez, nuevas tensiones en ese tipo de territorios. Entre ellas, podemos mencionar: las dificultades de los gobiernos locales para comprender y metabolizar las transformaciones metropolitanas recientes y desarrollar formas eficaces de intervención sobre el territorio; el avance de un proyecto de ciudad hegemónico comandado por el capital financiero e inmobiliario nacional y global, y el agravamiento de una estructura socioeconómica y territorial históricamente desigual. (CICCOLELLA, 2009, apud CICCOLELLA 2016, p. 29-30)

O historiador de arte Joseph Rykwert, em sua obra “A Sedução do Lugar”, exemplifica como os valores imobiliários em Manhattan se comportavam:

Já se afirmou, a respeito de Manhattan, que se ela nunca foi uma capital, com certeza é a capital do capital. Seu famoso *skyline* é um verdadeiro gráfico que registra as flutuações dos valores imobiliários e das ambições dos magnatas desde que Nova York arrebatou de Chicago a liderança na construção de edifícios altos após 1890. (RYKWERT, 2004, p. 313)

A internacionalização do capital imobiliário fez com que a valorização também acontecesse em países como a China, notadamente em Hong Kong, e no Brasil, conforme a revista *Exame* de 2011. “Em junho de 2010, quando EXAME publicou sua primeira pesquisa anual sobre o mercado imobiliário brasileiro, [...] de acordo com os números, levantados pelo Instituto Ibope Inteligência, o Brasil tinha o terceiro mercado

mais aquecido do planeta, somente atrás de Hong Kong e Singapura.” Um ano depois, este mercado ficou ainda mais aquecido.

As demandas por infraestrutura e novos espaços para atividades produtivas, habitação, turismo, consumo e lazer (especialmente para as camadas de média e alta renda), assim como a dimensão da demanda habitacional reprimida, as políticas nacionais de incentivo à habitação de interesse social, a ampliação do crédito, do emprego e da renda, tornaram o mercado imobiliário brasileiro um dos mais dinâmicos do mundo. (CARVALHO, 2013, p. 548)

O dinheiro internacional está fluindo pelo mundo e o fluxo desse dinheiro é um mundo à parte. Compradores internacionais ainda estão ostentando em imóveis residenciais, segundo *The Economist*, 2011²³.

A expansão urbana é comandada especialmente pelo capital imobiliário e pelas construtoras, que se tornam cada vez mais atuantes na expansão urbana, devido ao seu porte. Sua capacidade de intervir dentro desse espaço passa a ter um maior grau de liberdade em nome de um discurso de “empreendedorismo urbano.” Conforme Carvalho, 2013:

As principais empresas atuantes nesse mercado não têm mais um caráter local ou regional. Trata-se, agora, de grandes conglomerados, muitas vezes internacionalizados, que constroem obras como barragens, pontes e metrô, e que, tendo participado dos processos de privatização, atuam, hoje, em ramos como a petroquímica, telecomunicações ou a limpeza pública das grandes cidades. Exemplos dessas empresas são a Odebrecht e a OAS, que, na sua origem, eram empreiteiras baianas e hoje podem ser caracterizadas como multinacionais presentes em diversos setores da economia, ou a Cyrela S. A., que, em dezembro de 2010, possuía 205 obras em andamento no país, e uma previsão de vendas de oito bilhões de reais para 2011. E, como o tamanho dos empreendimentos é proporcional ao dos *players*, essas empresas possuem agora um novo poder de interferência sobre a estrutura urbana. (CARVALHO, 2013, p. 548)

Cada vez mais, o desenvolvimento das cidades pauta-se em uma lógica na qual as ações do estado estão vinculadas ao capital imobiliário, não levando em consideração as necessidades da maioria, mas sim as necessidades de quem melhor atende ao capital.

A isso se soma a aceleração dos fluxos de capital produzidos pela globalização financeira sob o estímulo das políticas de liberalização econômica (parte não desprezível orientada para a inversão imobiliária, assim como recursos do crime organizado e do narcotráfico) e um novo enfoque de governança, que se rege pelos princípios de subsidiariedade estatal, ênfase nos mecanismos de mercado e busca de competitividade urbana, deixando

²³ The economist: <https://www.economist.com/special-report/2011/03/03/a-world-apart?fsrc=scn/fb/wl/sr/aworldapart>

em plano absolutamente secundário o acesso mais justo aos fundos públicos, a redistribuição de renda e a proteção ambiental. (CARVALHO, 2013, p. 547)

A análise da lógica financeira geográfica mercantilizada será vista com base em Capel (2013, p. 207). Este autor ressalta que a aliança entre o Estado e o setor imobiliário iniciou nos anos 60: “Durante os anos sessenta, a produção habitacional sofreria transformações conforme uma nova orientação da política de ajuda pública e da atividade dos grupos bancários no setor imobiliário. Os bancos passaram a intervir principalmente com empréstimos a compradores e empréstimos para os promotores. Outro fator que também influenciou a expansão do setor imobiliário foi o financiamento imobiliário e as mudanças do capitalismo.” Conforme original:

Frente a ello, durante los años sesenta la producción de la vivienda se transformaría profundamente, lo que tuvo que ver con una nueva orientación de la política de ayudas públicas y de la actividad de los grupos bancarios en el sector inmobiliario. Los bancos intervendrían sobre todo con préstamos a los compradores, y créditos a los promotores. (CAPEL, 2013, p. 207)

Os movimentos de inovação e do capital financeiro ocorreram de forma a possibilitar a expansão do capital imobiliário nas últimas décadas. (CAPEL, 2013, p. 209) A abundância de capital e a busca por novas oportunidades de financiamento, bem superiores às que existiam no passado, produziram esse processo de financeirização do capital imobiliário nos anos 70 e na década seguinte. As entidades especializadas de crédito imobiliário eram as que obtinham depósitos a taxas de juros reduzidas para investimentos imobiliários ou empréstimos. Naturalmente que taxas reduzidas tornaram os negócios imobiliários mais atrativos. Para Rolnik, (2015, p. 26) “a partir da primeira década do século XXI, verificou-se um longo processo de desconstrução da habitação como um bem social e de transmutação em mercadoria e ativo financeiro.”

O produto resultante, isto é, as parcelas ou construções realizadas, de acordo com Capel (2013, p. 18) “es adquirido por los usuarios de este espacio transformado, es decir, los consumidores para quienes se construye. Naturalmente, el proceso de cambio se puede convertir en agentes urbanizadores o inmobiliarios, transformado el bien adquirido con vistas a un nuevo consumidor.”

Ainda em Capel:

La historia de la construcción de la morfología urbana nos muestra el papel creciente del marco institucional y de las organizaciones, em relacion, por ejemplo, com el peso cada vez mayor de las **grandes constructoras y grandes empresas financieras**. En estos casos, se hace necesario prestar atención a la concentración de la toma de decisiones y al papel desempenado por individuos influyentes. (CAPEL, 2013, p. 18, grifo nosso)

Conforme a estrutura “morfológica” urbana das cidades considerada acima, observa-se o aumento do peso das “grandes construtoras e das grandes empresas financeiras” e o papel que os indivíduos influentes desempenham.

As primeiras inovações financeiras para a compra de habitação foram amplamente realizadas junto com empréstimos para compradores, uma mudança decisiva na ampliação do mercado imobiliário. (CAPEL, 2013, p. 203) Desde a década de 1960, a relação existente entre o setor financeiro e o imobiliário também vem aumentando. Isso tem sido relacionado à evolução do próprio sistema capitalista.

Dentro do campo de desenvolvimento urbano, o professor de teoria urbana Neil Brenner considera cada vez mais universais as aglomerações que são formadas, expandidas, contraídas e transformadas continuamente, mas sempre através de densas redes de relações com outros lugares, territórios e escalas, incluindo áreas tradicionalmente classificadas como alienígenas à condição urbana.

Dentro de este campo de desarrollo urbano, extendido y cada vez más universal, las aglomeraciones se forman, expanden, contraen y transforman de manera continua, pero siempre a través de densas redes de relaciones con otros lugares, territorios y escalas, incluidos los ámbitos tradicionalmente clasificados como ajenos a la condición urbana. (BRENNER, 2013, p. 61)

Conforme Capel:

Las entidades financieras em realidad están normalmente interesadas, sobre todo, en el endeudamiento de las empresas, por el mayor volumen que representa los créditos a éstas. Pero con los préstamos a las familias pueden obtener otros beneficios menores pero muy extensos; y en ese sentido las hipotecas sobre la vivienda tienen siempre un atractivo especial por la existencia de una garantía tangible, como es el hogar. (CAPEL, 2013, p. 206)

Nas últimas décadas, a expansão do setor imobiliário tem se baseado em novas possibilidades de financiamento, que são superiores às existentes no passado, consernente com a abundância de capital e a busca por setores lucrativos para investimento.

As inovações financeiras, o movimento de capital em um espaço global e a lógica financeira geográfica mercantilizada influencia a metamorfose urbana, segundo Mattos (2016). A progressiva e desigual imposição da lógica financeira em países ao

redor do mundo teve um impacto decisivo no desencadeamento e fortalecimento das principais tendências que caracterizam a metamorfose que afetou as principais áreas urbanas destes países nas últimas décadas. Isso gerou, fundamentalmente, a raiz da crescente importância adquirida pelo estabelecimento e funcionamento de instituições e instrumentos (em especial bancos, bolsa de valores, paraísos fiscais, titularização, novos sistemas de crédito e instrumentos de hipoteca), canalizando uma parte crescente do excedente de capital em investimentos especulativos, atribuindo importância especial aos negócios imobiliários. Conforme original a seguir:

La progresiva y desigual imposición de la lógica financiera en distintos países del mundo tuvo una incidencia decisiva en el desencadenamiento y el fortalecimiento de las principales tendencias que caracterizan la metamorfosis que ha afectado a las principales áreas urbanas de los países que se han ido articulando a esa dinámica durante las últimas décadas. Esto se produjo fundamentalmente a raíz de la creciente importancia adquirida por el establecimiento y la operación de instituciones e instrumentos (en lo especial, bancos bolsa de valores, paraísos fiscales, titulización, nuevos sistemas de crédito e instrumentos hipotecarios, etc.) que permitieron aumentar la canalización de una parte creciente del excedente de capital hacia inversiones de carácter especulativo, entre las cuales cobraron especial importancia los negocios inmobiliarios. (MATTOS, 2016, p. 65)

O capital imobiliário se transforma em novas fontes de ganhos com a sua especulação, sendo um fenômeno que vem se consolidando no segmento imobiliário. Ativos financeiros valorizam-se pela produção imobiliária, principalmente, em relação à localização do imóvel na cidade, provocando a existência de uma perfeita relação entre o lugar ocupado e a qualidade deste, ao transformar bens imóveis em títulos mobiliários. A participação do capital financeiro não significou tão somente uma diversificação da carteira de investimentos. Conforme explica Rolnik, (2015, p. 28) “trata-se de uma forma peculiar de reserva de valor”, [...] que possibilita, “através dos mecanismos de financiamento, que vários atores centrais do sistema financeiro global se interliguem, como fundos de pensão, bancos de investimento, [...] instituições de créditos e instituições públicas.”

Desde os anos oitenta, as forças conservadoras passaram a utilizar um discurso que visa o fortalecimento dos ativos financeiros:

Pregonado desde comienzos de la década de los años ochenta por una poderosa coalición de fuerzas sociales conservadoras, este discurso se propagó y ganó predicamento rápidamente en diversas partes del mundo. Para el cumplimiento del objetivo de restituir al mercado sus funciones y atribuciones en la regulación económica y social, se optó por la aplicación de los criterios y procedimientos del enfoque de la gobernanza neoliberal, en el

que se privilegiaba el principio de subsidiaridad estatal y las estrategias de 'partenariado' público-privada. Al mismo tiempo, se adoptaron y utilizaron en forma generalizada las innovaciones del sistema científico-técnico articulado en torno a las nuevas tecnologías de la información y las comunicaciones (NTIC). (MATTOS, 2016, p. 50)

Segundo Ciccolella (2016, p. 28), “o comportamento do sistema capitalista parece agora mostrar mais fortemente sua dependência do território metropolitano como forma de superar sua crise atual e indefinida, com base na hipervalorização e produção excessiva do espaço urbano”, consoante abaixo:

El comportamiento del sistema capitalista parece mostrar actualmente con más fuerza, su dependencia respecto del territorio metropolitano como forma de superar su actual e indefinida crisis en base a la hipervalorización y producción desmesurada del espacio urbano. (CICCOLELLA, 2016, p. 28)

O volume de recursos financeiros para investimentos imobiliários aumentaram significativamente, favorecendo, sobretudo, aqueles lugares que se tornaram opções atrativas de valorização do capital. Segundo Mattos (2016, p. 68), os recursos financeiros começaram a ganhar força em processo marcado pelo crescente papel dos mercados financeiros. Muitos governos nacionais, inclusive os da América Latina, dedicam-se a reforçar seu mercado de capitais.

Con este propósito —por lo general, con apego a los criterios básicos de la 'corporate governance'— se buscó transformar y/o generar las instituciones e instrumentos que, directa o indirectamente, pudiesen impulsar y/o sustentar los negocios inmobiliarios compatibles con el 'orden general regido por la lógica mercantil'. En este proceso adquirió importancia el establecimiento de mecanismos de capitalización individual (como lo son, por ejemplo, los fondos de pensiones) y la generación de diversos tipos de inversores institucionales. De esta manera, los inversores individuales han ido siendo remplazados por diversos tipos de inversores institucionales (bancos, fondos de pensiones, fondos de inversión, compañías de seguros), cuyas decisiones están mucho más estrictamente acotadas por el imperativo de la ganancia. (MATTOS, 2016, p. 66-67)

Continuando com Mattos (2016, p. 69), observa-se que um segundo fator a contribuir fortemente para o boom imobiliário nas cidades foi a contínua urbanização da população e crescimento da economia. Este fato levou ao progressivo aumento da demanda por imóveis nas principais aglomerações urbanas do mundo, tanto por famílias quanto por empresas.

As cidades contemporâneas estão em constante expansão. Novos bairros são criados, bem como novos centros, como os *shopping centers*, que provocaram a

redução do comércio nos bairros. Estes processos paralelos são denominados “automatização e massificação”.

Segundo Halbert e Le Goix:

En esta situación, se logró aumentar en forma significativa el volumen de recursos financieros destinados a inversiones inmobiliarias, lo cual favoreció en especial a aquellos lugares que lograron transformarse en opciones atractivas por las condiciones que ofrecían para la valorización del capital. Se llegó así a que, con la financiarización resultante de la aplicación de las políticas de liberalización económica y con la utilización de las innovaciones informacionales, comenzase a cobrar impulso un proceso marcado por el “papel creciente de los mercados financieros y bancarios en el financiamiento, el desarrollo y la explotación de los espacios urbanos (inmobiliarios, grandes equipamientos, infraestructuras, proyectos urbanos de gran tamaño)” (HALBERT, LE GOIX, 2012, p. 40, apud MATTOS 2016, p. 68)

Deste modo, foi possível aumentar significativamente o volume de recursos financeiros para investimentos imobiliários. A financeirização tornou-se factível devido à implementação de políticas de liberalização econômica. O incremento de inovações ganhou força em um processo marcado pelo “crescente papel dos mercados financeiros no financiamento bancário para o desenvolvimento e utilização dos espaços urbanos”. (MATTOS, 2016, p. 68)

Em uma sociedade capitalista, a mercantilização do lugar é apropriada para o capital, mas isso não beneficia a sociedade. É importante que as cidades cresçam para gerar receita, mas se essa receita fosse colocada de volta na comunidade e não nos bolsos dos proponentes da máquina de crescimento, as chances de melhoria de vida dos residentes poderiam aumentar.

Para Ciccolella (2016), o contexto desta discussão seria não apenas o capitalismo neoliberal, globalizado e financeirizado, mas sua extensa e profunda crise, e as escassas margens de manobra das potências locais frente a essa realidade e seu poder indutor no desenho territorial. Estas novas condições permitem um maior espaço de desempenho do capital imobiliário e financeiro de acordo com suas necessidades de renda urbana, levando, talvez mais acentuadamente do que em outras etapas do capitalismo, ao que poderíamos chamar de projeto cidade hegemônico, e se tornando um fator de desenvolvimento urbano mais decisivo ou de maior poder transformador, conforme a seguir:

El contexto de esta discusión sería no solamente el capitalismo neoliberal, globalizado y financiarizado, sino su extensa y profunda crisis, de un lado, y los escasos márgenes de maniobra de los poderes locales frente a esta realidad y su potencia inductora en el diseño territorial.

Asimismo estas nuevas condiciones permiten un mayor espacio de actuación del capital inmobiliario y financiero según sus necesidades de renta urbana, llevando adelante de manera quizá más acentuada que en otras etapas del capitalismo, lo que podríamos denominar un *proyecto hegemónico de ciudad*, transformándose así en el factor de desarrollo urbano más decisivo o de mayor poder transformador. CICCOLELLA (2016, p. 29)

A tarefa de administração urbana consiste em atrair para o seu espaço uma produção altamente móvel e flexível e fluxos financeiros e de consumo. As construtoras, donas do capital imobiliário, na medida em que deixam de ser limitadas (Ltda.) e se tornam sociedades anônimas (S.A.), vão se apropriando cada vez mais do capital financeiro de forma especulativa, através da compra de terrenos não valorizados. No litoral norte da Bahia, por exemplo, terras vendidas como fazendas de coco foram posteriormente loteadas.

Quanto à especulação, Heliodoro Sampaio cita o papel do Estado nas ações que beneficiam novas áreas abertas pelo mercado imobiliário, através da criação de infraestrutura para beneficiá-las. Segundo Sampaio “as ações do Estado acarretam transformações no preço do solo, via de regra aproveitadas pelos **especuladores imobiliários**. [...] Esse diferencial do preço do solo, [...] cria condições para realimentar o processo de **especulação imobiliária** [...]” (SAMPAIO, 2015, p. 466, grifo nosso)

Ainda, em Sampaio:

É onde o capital imobiliário encontrará o campo fértil necessário aos seus negócios: a malha expandida, com extensas áreas de terras vazias próximas às novas vias e a legislação urbanística flexibilizada horizontal e vertical, implodindo a velha forma urbana de característica mononuclear herdada do século XIX. (SAMPAIO, 2015, p. 241)

[...] espaços ligados às centralidades mais antigas, cuja decadência acusa um outro movimento dinâmico, complementar ao primeiro (o de espraiamento). Ambos alimentam o circuito imobiliário urbano, numa lógica perversa, sob forte complacência do Estado, sobretudo quando dominado por seguimentos atrasados ligados ao ramo imobiliário. (SAMPAIO, 2015, p. 467)

2.5 OS ESPAÇOS COMERCIAIS

Da mesma forma que as cidades se modificam com suas expansões, os espaços comerciais se transformam ao longo do tempo, evoluindo desde as feiras itinerantes, mercearias, bazares, supermercados e lojas de departamentos, para finalmente se

situarem na era dos Shopping Centers. Todos esses espaços ou expressões do comércio continuam a existir, mas de diferentes formas, alguns em pequena escala. Mas o Shopping Center se consolidou nas cidades médias e grandes, expandindo-se em várias versões, como os grandes, os pequenos e os de bairro.

2.5.1 Os empreendimentos de uso misto

Os empreendimentos de uso misto são aqueles que misturam diversos modos de uso em um mesmo lugar, seja em uma única edificação ou em conjunto. Alguns autores identificaram uma tendência de longa data para a construção de espaços diversificados. “Esta é uma tipologia recorrente na história, especialmente a partir século XIX, com os típicos edifícios haussmanianos constituídos para o comércio no pavimento térreo e habitação no superior.” (GARREFA, 2007, p. 211)

Withersponn e Gladstone conceituam os empreendimentos de uso misto:

- (i) Junção em um mesmo complexo de edifícios de 3 ou mais usos complementares tais como habitação, comércio e escritórios, reunidos sob o mesmo controlador ou dono;
- (ii) grande integração física entre os edifícios e o estabelecimento de conexões e amplas comodidades aos pedestres e,
- (iii) planejamentos do empreendimento, considerando os aspectos físico-financeiro de operações, o desenvolvimento futuro, as escalas e usos. (WITHERSPONN, GLADSTONE, 1976 apud GARREFA, 2007, p. 211)

Monetti e Silva descrevem a finalidade destes estabelecimentos:

A oferta combinada de mais de uma classe de empreendimentos imobiliários - os empreendimentos *mixed-use* - é alinhar o uso extensivo do terreno e infraestrutura urbana disponível em uma dada localização, com a superposição dos vários usos possíveis desse empreendimento capazes de proporcionar perfis complementares de receita.

Empreendimentos dessa tipologia são configurados pela combinação de funções ou usos (escritórios, comércio, residência, lazer e outros), abrigadas em um único ou em diferentes edifícios do complexo. (MONETTI; SILVA, 2010, p. 3)

Para Jorge Konigsberge “o arquiteto deve ter sensibilidade em relação ao dimensionamento do produto, além da habilidade de transformar os empreendimentos

de uso misto em espaços físicos agradáveis, palatáveis, atraentes e que estimulem a permanência e o usufruto.”²⁴

Portanto, o uso misto é a combinação de pelo menos três funções em um mesmo edifício ou área, através de uma estrutura que pode comportar residência, comércio, hospedagem e entretenimento. Suas formas mais comuns estão representadas a seguir:

Vertical - como um edifício único e de vários andares, a mistura mais comum coloca apartamentos nos andares superiores e lojas ou escritórios no térreo. O subsolo oferece estacionamento e/ou transporte público subterrâneo;

Horizontal - espalhados em diversos prédios, como um quarteirão ou ao redor de um espaço aberto ou pátio, cada edifício tem uma ou duas finalidades específicas, criando um microcosmo dentro de uma vizinhança.²⁵

Para que a cidade possa realmente se beneficiar dos empreendimentos de uso misto, é necessário que um bom planejamento constate a existência de demanda por um ou outro serviço. “Não se trata de uma questão de natureza urbanística-legal, mas sim de uma decisão de escolha de produto.” (KONIGSBERGE, S.D.)²⁶

O Rockefeller Center pode ser considerado um modelo de empreendimento de uso misto bem planejado. Ícone da cidade de Nova Iorque, trata-se de um impressionante conjunto de 19 edifícios comerciais e residenciais no estilo Art Déco, fundado em 1939 e localizado na requintada Quinta Avenida.²⁷ Outro exemplo dessas edificações, citado por Garrafa (2007, p. 212), é o Edinborough, um complexo que reúne condomínios residenciais, edifícios de escritórios e um shopping center, inaugurado em Minneapolis em 1986.

Exemplo de empreendimento de uso misto consoante com a busca de atratividade através da recuperação de elementos locais é o *The Heritage on The Garden*, projeto elaborado com a participação da população. Edificado em Boston em 1996, seu projeto consiste na recuperação de uma área degradada adjacente ao centro da cidade. A linguagem projetual do empreendimento remete à arquitetura tradicional de Boston, marcada pelo uso dos tijolos vermelhos. Seu mix inclui estabelecimentos comerciais, bares, equipamentos culturais, além de apartamentos de luxo. Como é típico destes casos, ao contrário da fórmula arrasa-quarteirão, o empreendimento se

²⁴ https://www.aecweb.com.br/cont/m/rev/empreendimentos-de-uso-misto-sao-solucao-para-problemas-de-mobilidade-urbana_13491_10_0

²⁵ <http://www.urban-hub.com/pt-br/buildings/edificios-de-uso-misto-diversidade-e-sustentabilidade/>

²⁶ https://www.aecweb.com.br/cont/m/rev/empreendimentos-de-uso-misto-sao-solucao-para-problemas-de-mobilidade-urbana_13491_10_0

²⁷ <http://atarde.uol.com.br/imoveis/materias/1913057-ainda-ha-lugar-para-condominioclube-em-salvador>

relaciona com o local, compondo uma certa paisagem natural, que aproveita seu prestígio histórico. (GARREFA, 2007, p. 213)

Esses complexos imobiliários, conforme destaca Garrefa, (2007, p. 213) têm como estratégia a criação de “uma localização, ou uma nova área de centralidade, com atributos necessários (fluxo, densidade, renda) que garantam, pela reprodução da urbanidade, a viabilidade do empreendimento imobiliário como um todo”.

A seguir, algumas imagens de empreendimentos de uso misto ao redor do mundo:

Figura 4 Via Vallejo na cidade do México: soluções de uso misto convidativas



Via Vallejo integra serviços comerciais, residenciais, hoteleiros e de saúde em um local do tamanho aproximado de um quarteirão no centro da cidade do México. Ao desenvolver a solução de uso misto, os planejadores aprimoraram a área com vários terraços, fontes e calçadas. O resultado é uma combinação convidativa de espaços internos e externos para residentes e visitantes.

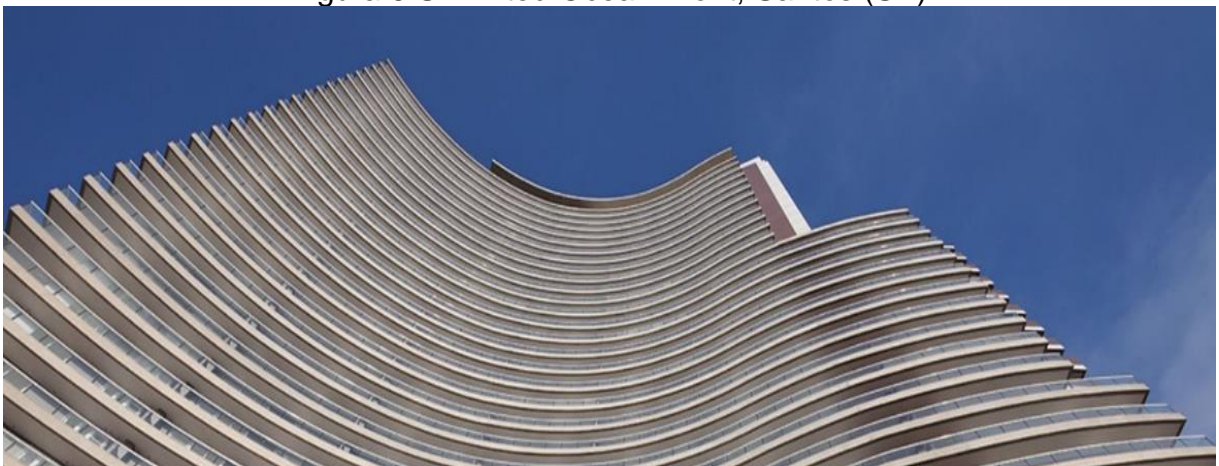
Fonte:<http://www.urban-hub.com/pt-br/buildings/edificios-de-uso-misto-diversidade-e-sustentabilidade/>

Figura 5 Empreendimento de Uso Misto Brascan Century Plaza, Itaim Bibi (SP)



Fonte: https://www.aecweb.com.br/cont/n/empreendimentos-mistos-ganham-espaco_4734

Figura 6 Unlimited Ocean Front, Santos (SP)



Fonte: <http://aflalogasperini.com.br/blog/project/unlimited-ocean-front/>

Figura 7 As Torres JR, Nagoya (Japão)



As torres JR são um enorme exemplo de edificações de uso misto com ligação direta com o transporte público. Os três edifícios foram construídos sobre a estação da Japan Rail (JR) de Nagoya, que atende tanto aos trens-bala de longa distância quanto ao metrô. O empreendimento reúne hotel, centro de convenções, escritórios e lojas. Partindo do espaço compartilhado do térreo, elevadores panorâmicos transportam os visitantes para uma rua suspensa no 15º andar, onde fazem suas compras apreciando uma vista panorâmica da cidade.

Fonte: <http://www.urban-hub.com/pt-br/buildings/edificios-de-uso-misto-diversidade-e-sustentabilidade>

Conforme reportagem da Aecweb a seguir, o planejamento urbano passou a dar ênfase aos empreendimentos de uso misto, em oposição à segmentação das áreas residenciais, comerciais e de serviços.

Projetos de uso misto (ou *mixed use*, em inglês) vêm se revelando uma forte tendência no mundo todo e contrariam o propósito do planejamento urbano segmentado, que durante muito tempo buscou separar áreas residenciais, comerciais e hospitalares por exemplo. Ao combinar no mesmo empreendimento ou na mesma região do bairro escritórios, lojas, áreas de entretenimento, residências e até hospitais, os projetos de uso misto atendem às cinco funções urbanas principais: morar, se locomover, produzir, trocar e se entreter/divertir.²⁸

Todavia, apesar desta tendência ao crescimento dos empreendimentos de uso misto, pode-se considerar que a divisão de áreas quanto à finalidade continuará existindo, pois alguns tipos de comércio e serviços, como os poluidores do meio ambiente, são incompatíveis com as zonas residenciais.

2.5.2 Shopping center

A geógrafa Silvana Maria Pintaudi apresenta o seguinte conceito para shopping center:

Significa um empreendimento imobiliário de iniciativa privada que reúne, em um ou mais edifícios contíguos, lojas alugadas para comércio varejista ou serviços. Distinguem-se umas das outras não somente pelo tipo de mercadoria que vendem (o *tenant mix*²⁹ planejado pela empresa prevê a presença de várias lojas do mesmo ramo para permitir a compra por comparação), como também sua natureza distinta (lojas âncora e lojas de comércio especializado e serviços – que podem ou não pertencer a redes). A estrutura e funcionamento do empreendimento são controladas por um setor administrativo, necessário para o funcionamento do Shopping, o que significa dizer que é o setor cuja responsabilidade é zelar pela reprodução do capital da empresa. Além disso, está a presença de um parque de estacionamento, cujo tamanho depende do porte do empreendimento e da localização. (PINTAUDI, 1992, p. 15-16)

Como visto nesta citação anterior, este empreendimento imobiliário aglomera produtos e serviços destinados ao varejo em um mesmo local. Apresenta como

²⁸https://www.aecweb.com.br/cont/m/rev/empreendimentos-de-uso-misto-sao-solucao-para-problemas-de-mobilidade-urbana_13491_10_0

²⁹ Elemento importante no planejamento e no desenvolvimento de um shopping center. Corresponde à variedade e à disposição das lojas que o compõe.

características: a presença das chamadas lojas âncoras, que atraem um grande número de frequentadores devido à popularidade de suas marcas e à diversidade de seus produtos; e a compra por comparação, favorecida pela proximidade de lojas do mesmo ramo no mesmo andar ou no mesmo corredor.

Outras peculiaridades dos shoppings são o ambiente climatizado, importante atrativo em cidades muito quentes ou muito frias, e os serviços de segurança, que fazem os consumidores se sentirem protegidos. Também não é percebida a alternância entre noite e dia, “não sabemos visualmente se já anoiteceu ou se ainda é dia, a menos que se olhe para a parte de vidro da cobertura, acima de nossas cabeças (mas não ao alcance direto e imediato da vista)” (ROSSARI, 1992, p. 120). Todavia, muitos shoppings não contam com tetos de vidro.

Outra característica importante é incluir um grande estacionamento, compatível com o fato de constituir-se em um produto do modelo de urbanização americana de longas distâncias, com ênfase no uso do automóvel. Estão muito presentes nos subúrbios americanos, como foi visto nos autores da Escola de Chicago. Deste modo, no século XXI, o estacionamento tornou-se algo primordial para qualquer empreendimento comercial, além de ser uma nova modalidade de ganho de capital. Dependendo da localização, muitos imóveis são demolidos e transformados em estacionamentos.

Os Shopping Centers norte-americanos, criados por ocasião do último pós-guerra, também foram apresentados na época como verdadeiros remédios para males urbanos. O sociólogo Russell Jacoby frisa que o arquiteto austríaco Vitor Gruen - projetista e construtor de centros comerciais e reformador idealista da época [...] ensinou aos construtores de centros comerciais que ‘nossas novas cidades de compra’ podem ‘preencher um vazio existencial’, proporcionando uma ‘comunidade’ ou uma nova versão das antigas praças e mercados da cidade. [...] Mas a realidade desses centros nunca se aproximou de sua ideia original. (FRUGOLI, 1992, p. 91)

A penetração do capital financeiro no comércio possibilitou o aumento das atividades comerciais nas grandes redes de lojas de departamentos e nos shoppings. "Nesse setor, o processo de concentração e de centralização do capital está presente e as grandes redes monopolizam a distribuição de mercadorias." (PINTAUDI, 1992, p. 16)

O shopping center, segundo Villaça, (2001, p. 303) “é o sucessor da loja de departamentos, que por sua vez é a sucessora da loja geral, de meados do século XIX. Tem em comum o fato de basear-se na [...] variedade de produtos que se complementam.” Apesar dessa sucessão e semelhança, existe entre estes

estabelecimentos uma importante diferença, pois na “loja de departamento e nas lojas dos subcentros tradicionais [...] o comerciante é quem toma várias decisões importantes a respeito do seu empreendimento, a começar pela localização, no shopping quem define é o promotor imobiliário.” (VILLAÇA, 2001, p. 303)

[...] ao controlar e impor o mix, também há o domínio do capital imobiliário sobre o mercantil. O shopping representa, pois, a penetração do capital imobiliário na esfera do capital mercantil e a sujeição do comércio varejista e dos serviços ao capital imobiliário e – através deste – ao financeiro. (VILLAÇA, 2001, p. 304)

“O primeiro shopping center brasileiro – o Iguatemi – surgiu em São Paulo, em 1966 [...]. A partir da década de 1970, os shoppings começaram a se disseminar em todas as metrópoles brasileiras.” (VILLAÇA, 2001, p. 302)

Assim, os shopping centers passaram a fazer parte da paisagem urbana das grandes metrópoles brasileiras. Aos poucos, foram transformando as cidades e construindo novas centralidades. Esse novo espaço começou a influenciar a forma de convivência entre as pessoas. “A instalação dos shopping centers promove impactos nas cidades não só no aspecto territorial, como também social.” (PINTAUDI, 1992, p. 32) Um exemplo desse impacto foi o deslocamento das grandes lojas de departamento para estes estabelecimentos, mesma situação das grandes salas de cinema, que antes possuíam capacidade para 1.000 a 2.000 pessoas, e foram substituídas por salas nos shoppings com acomodações para 200 a 300 espectadores.

Segundo Pintaudi e Frúgoli:

Estes empreendimentos representam uma modernização multifacetada que abarca desde problemas referentes ao dinamismo do **capital imobiliário**, até os relativos ao encontro e sociabilidade, passando pelos da distribuição de **mercadorias no varejo**, da **localização espacial**, **dos estilos de consumo**, **da esfera do lazer**, **do cenário arquitetônico**, entre outros (PINTAUDI; FRÚGOLI, 1992, p. 12, grifo nosso)

A localização dos empreendimentos residenciais ou comerciais é um fator de grande importância na vida urbana. “No caso do shopping center, o investimento imobiliário é grande, então o componente localização tem um peso muito maior, aliás, fundamental, porque é estratégica para reprodução de um capital imobilizado, [...] de grande dimensão.” (PINTAUDI, 1992, p. 29) Logo, é estratégico o “ponto”, conforme Villaça (2001, p. 77): “O valor do ponto, entretanto, é o que mais pesa no valor, portanto, no preço da localização.”

Se o ponto geográfico onde se instala o shopping é importante, dentro dele a localização das lojas também é muito significativa:

As grandes lojas, ou lojas de departamento, e os supermercados são geradores de tráfego, e há necessidade de estabelecer-se uma estratégia de localização interna ao Shopping Center, para que todos os lojistas se beneficiem com os clientes, para com isso não só reproduzir o seu capital, como também, o capital financeiro imobiliário (através do pagamento do aluguel). O **capital financeiro/imobiliário implanta a infra estrutura**, mas é o capital comercial que irá remunerar o investimento feito. (PINTAUDI, 1992, p. 29-30, grifo nosso)

Também para Villaça, o “ponto” e a localização são essenciais para um shopping:

Através do shopping center, o promotor imobiliário produz e põe a venda, em poucos anos, ‘pontos’ que o comércio tradicional levaria anos para produzir com as aglomerações tradicionais de comércio e serviços. É claro que o próprio shopping center depende, para seu sucesso, de um **bom ‘ponto’ e de uma boa localização** (VILLAÇA, 2001, p. 304, grifo nosso)

A disposição interna do shopping ocorre da seguinte forma:

De princípio o shopping é um empreendimento no qual os próprios participantes (as diversas lojas, com exceção das lojas âncora) desconhecem o processo ‘de sua produção’, pois não são eles que escolhem o ‘ponto comercial’ (a localização) e podem não ter a menor ideia da sua racionalidade; pelo contrário, é o ponto comercial construído que os escolhe. Além disso, desconhecem também o processo de sua localização interna no empreendimento (*tenant mix*) e dele não participam. (GAETA, 1992, p. 50-51)

Segundo Souza e Sabbagh, o shopping é uma rua que não envelhece:

O shopping reproduz uma rua que não tem história, que não faz parte da topografia da cidade em que está inserido, que não remete a nenhuma lembrança na memória individual de seus usuários. É um lugar que não envelhece. (SOUZA e SABBAGH, 1985, p. 70 apud SANTOS JUNIOR, 1992, p. 73)

Gaeta (1992, p. 74) prossegue: “Vitrines, pessoas, espaços: o templo do consumo é o império da imagem. Fora, o sol brilha. Dentro, espelhos fragmentados refletem imagens intermináveis.” O consumidor é absorvido pelo que é oferecido nas vitrines, gôndolas ou ilhas de serviços nos corredores dos shoppings. Não existe uma concorrência entre a vitrine e as paisagens que a cidade oferece, como exemplo as calçadas, a chuva, o sol, o calor, o frio. As vitrines reinam soberanas no seu interior. Todavia, os shoppings do século XXI passaram a apresentar espaços permeáveis a luz solar, seja através de paredes ou tetos de vidro.

O shopping center assegura alguns dos requisitos exigidos de uma cidade: ordem, claridade, limpeza, segurança, que não são garantidos nas cidades dos países pobres [...] O *shopping* dá a ilusão de ser independente da cidade e do clima: a luz é inalterável e os cheiros são sempre os mesmos. (SARLO, 2014, p. 10)

O antropólogo Heitor Frúgoli considera:

Simbolicamente, os shopping centers aspiram a traduzir, num espaço fechado, a utopia urbana que o capitalismo moderno não realizou para o conjunto da sociedade: uma cidade ideal, repleta apenas de cidadãos consumidores, sem vestígios de pobreza e deterioração, uma 'cidade' onde "[...] o consumo é simultaneamente de mercadorias e imagens", como se tudo passasse antes de mais nada pela égide do consumo (e não da produção). (FRÚGOLI, 1992, p. 77)

Apesar dessas similaridades, existe uma característica diferenciadora quanto ao público alvo que os shoppings pretendem atender. Essa distinção se estabelece na escolha das lojas que o integram e da sua localização. Os mais sofisticados, cujo público é a classe alta e média alta, são acessíveis sobretudo por automóvel, sem pontos de ônibus ou estação de metrô próximos. Outros, destinados às classes mais baixas, possuem lojas de departamento e são acessíveis através dos transportes coletivos, como os shoppings que existem em estações de metrô na cidade de São Paulo.

Heitor Frúgoli (1992, p. 85) discorre sobre a centralidade que o shopping pode representar, considerando o "Center Norte, um novo centro para São Paulo: "Retoma-se aqui a ideia de uma simulação urbana, da criação de um centro destituído de miséria, marginalidade, poluição e deterioração, que o centro tradicional só evidencia."

Além de uma completa estrutura de consumo, o Center Norte³⁰ possui diversas opções de lazer. [...] É servido por uma vasta rede de transporte coletivo, fator essencial para milhares de consumidores, visto que boa parte desses frequentadores não tem meios próprios de transporte. [...] Quando foi inaugurado, o Center Norte tomou por desafio mostrar-se viável aos lojistas e empresários que haviam se recusado a participar do investimento, apostando no fracasso da empreitada. Até então, a palavra *Shopping Center* parecia sinônimo de consumo sofisticado, de consumidores de alto poder aquisitivo. (FRÚGOLI, 1992, p. 83-84)

Segundo Heitor Frúgoli (1992, p. 76, grifo nosso), existem shoppings que irão se situar em regiões sem "tradição comercial, **fazendo o ponto**" e **criando um vetor de**

³⁰ Inaugurado em 1984, está localizado no cruzamento da marginal Tietê com a linha norte-sul do metrô, junto a estação e terminal de ônibus Tietê. São Paulo. (FRÚGOLI, 1992, p. 83)

expansão urbana". Em Villaça (2001, p. 72): "O impulso que leva à **produção de shopping centers**, hipermercados e cidades novas é a tentativa do capital de produzir e transformar as localizações em mercadorias."

A localização ou **ponto** é o valor de uso produzido pelo trabalho coletivo dispensado da construção de cidade. A expressão **ponto** é extremamente feliz. É realmente espantoso como um conceito popular, tão comum, tão importante na nossa vida diária não tenha chamado mais a atenção dos estudiosos do espaço urbano.

1. Não comprei aquele apartamento porque não gostei do ponto.
2. A loja de fulano vai bem porque o ponto é ótimo.
3. **O shopping center faz o ponto** (VILLAÇA, 2001, p. 74, grifo nosso)

Refletindo sobre os bairros nos quais estão localizados grandes shopping centers, Janio Santos (2013, p. 176) afirma: "Eles conseguem valorizar a terra urbana e também aparecem envolvidos em estratégias de marketing direcionadas para o mercado imobiliário, que usam tais equipamentos como atrativos para a venda de novos produtos residenciais".

Segundo Pintaudi:

[...] a concentração territorial do comércio anteriormente disseminado pelo espaço urbano nas ruas do centro ou nos subcentros comerciais. Porém não podemos esquecer que essa concentração territorial implica antes uma concentração do capital, que em momentos de crise precisa investir no ramo mais favorável do ponto de vista de retorno. (PINTAUDI, 1992, p. 41)

Heitor Frúgoli escreve que o shopping pode se tornar um vetor de expansão, como ocorreu em Salvador com o Shopping Iguatemi. Janio Santos trata de alguns casos de centralidades, a partir da localização do shopping center:

[...] subcentros importantes para a cidade. Dentre esses, o principal é o centro formado no entorno do **Shopping Iguatemi**, denominado pela Prefeitura de Salvador como Vale do Camaragibe, face ao rio que lhe atravessa. Assim, são considerados como integrantes desse a extensão da Av. Antônio Carlos Magalhães, compreendida entre o entroncamento com a Av. Tancredo Juracy Magalhães Neto, sentido Itaipara, até parte da Av. Tancredo Neves, nas imediações do Salvador Trade Center e do **recém inaugurado Salvador Shopping**. (SANTOS, 2013, p. 33, grifo nosso)

Não se pode deixar de evidenciar que o Shopping também é uma área de lazer. Como pode ser observado em Baumgart: "A metade do shopping, hoje em dia, é equipamento social. O construtor precisa prever isso, pois se trata de uma área de lazer, de *footing*, que a cidade grande não oferece." (BAUMGART, apud FRÚGOLI, 1992, p. 85). Neste sentido, o Salvador Shopping é um bom exemplo, apresentando-

se muito movimentado nos finais de semana. Seus frequentadores lotam as áreas de alimentação e de entretenimento, como os cinemas o Game Station.

[...] espaços controlados, confinados e seletivos como os shopping centers – ainda que permeáveis a outros grupos e a usos diversos – jamais poderão resgatar plenamente o dinamismo das ruas e praças: vivas, imprevisíveis, heterogêneas e realmente públicas. (FRÚGOLI, 1992, p. 91-92)

Quanto ao shopping como espaço controlado, Beatriz Sarlo discorre o seguinte:

Nenhum espaço público pode oferecer esse funcionamento sem obstáculos, porque o surgimento do obstáculo, do imprevisto, do que não foi normalizado é inevitável onde o mercado não governa completamente. Esse funcionamento sem resíduos produz bem estar. Assim que se atravessa o umbral do shopping, abandona-se um espaço urbano que não se controla totalmente para entrar em outro em que toda indeterminação foi expulsa pelos programas. Cansadas da indeterminação típica do urbano, as pessoas encontram no shopping um espaço extra urbano dentro da cidade ou a seu lado. (SARLO, 2014, p. 18)

De acordo com a arquiteta Celina Lemos, deve-se analisar o shopping como um fenômeno urbano:

A consolidação dos shopping centers como centro de consumo e lazer poderia ser encarada como uma resposta antecipada às principais reivindicações do urbanismo atual. Ou seja, a recuperação de um espaço público capaz de funcionar como *locus* da sociabilidade. A sua cristalização como 'hiperespaço' de consumo e lazer não passa, contudo, de uma simulação daquilo que foi o centro tradicional em outros tempos. Ao lado disso, a eleição do shopping center como ponto de encontro, assim como a sua arquitetura e localização, são elementos ativos na formação de identidades coletivas no domínio do urbano. Como barreira social e espacial, o shopping center integra um sistema controlado pelo poder do capital econômico e, principalmente, pela tecnologia da informação. Frequentar o espaço resulta numa nova experiência de espaço tempo, baseado na 'estilização' de práticas culturais. (LEMOS, 1992, p. 104-105)

Para Montessoro:

[...] a existência dos shopping centers está consolidada por uma simbologia que exprime as práticas sociais contemporâneas, ou seja, os desejos expressos pela necessidade de consumir cada vez mais. Entretanto, este signo está embutido no cotidiano das pessoas, o que acelera a dinâmica das relações sociais a partir destes novos espaços. (MONTESSORO, 1999, p. 33)

Segundo Sarlo, "O shopping transformou-se na praça pública que corresponde à época, e em quase todos os lugares inclui cinema, restaurantes e lojas, parques de diversão cobertos, galerias de exposição, salas de conferências." (SARLO, 2014, p. 90)

Sarlo discorre sobre o shopping enquanto espaço de convivência:

O shopping não impede algumas atividades que estavam ausentes de seu programa inicial, mas que se realizam nele porque não lhe são contrárias. Como 'passeio de compras', o objetivo principal é o segundo termo, mas o primeiro deve definir o ambiente e sua possibilidade de usos secundários. Por isso, os grupos adolescentes podem usá-lo como lugar de encontro habitual. [...] Desse modo, o shopping assimila o que não está previsto em seus objetivos principais enquanto não forem contrariados (os passeios dos adolescentes. [...] os velhos e as crianças). (SARLO, 2014, p. 22)

A antropóloga Tânia Rossari também faz a seguinte reflexão:

Ao falar em lazer, as pessoas associam esses valores³¹ ao modo de ser da cidade de antigamente. Hoje, os mais ricos vão encontrá-los ou procurá-los em situações de viagem. [...] A viagem é a situação potencialmente mais rica e tende a substituir o 'passeio' pela própria cidade. (Muitas pessoas de idade associam o espaço do Shopping Center Iguatemi a um espaço 'turístico', a uma situação de estar viajando). (ROSSARI, 1992, p. 111)

Apesar da autora se referir ao shopping center como um ambiente usado pelos idosos para passeio, é penoso para eles transitarem por seus longos corredores, apesar de serem oferecidas cadeira de rodas e estacionamento próximo às principais entradas. Assim, as pessoas de faixa etária elevada passaram a frequentar shoppings pequenos, com melhor acessibilidade. Deste modo, deve-se considerar que a autora fez sua análise quando a expectativa de vida no Brasil era mais baixa, ou seja, o idoso do século XXI é bem mais velho que o idoso da década de 1990. Todavia, para ser filiado à Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE), o shopping necessita atender ao critério de tamanho mínimo, o que resulta na exclusão dos pequenos estabelecimentos de bairros, que não se enquadram neste parâmetro.

De acordo com a ABRASCE, um shopping center³² pode ser definido como:

A ABRASCE considera shopping center os empreendimentos com Área Bruta Locável (ABL) normalmente superior a 5 mil m², formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que prática aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõe de lojas âncoras e vagas de estacionamento compatíveis com a legislação da região onde está instalado.³³

Janio Santos, considera:

Um shopping apresenta uma estruturação interna muito específica, que o **diferencia** de outros grandes equipamentos urbanos, em especial, **os centros comerciais**, porque sua feição arquitetônica e o modo como estão

³¹ Tranquilidade, requinte e magia

³² Atualizado em 31-01-2018

³³ <http://www.abrasce.com.br/monitoramento/definicoes-e-convencoes>

dispostos os **usos dos espaços são organizados de forma meticulosa** para garantir a reprodução ampliada do capital investido. Ademais, na medida em que os lojistas dos shopping centers pagam aluguel ao grupo empreendedor, sua implantação revela uma inexorável estratégia dos proprietários auferirem renda pelo monopólio do solo, face à propriedade privada, **articulando o consumo ao capital comercial e esse aos capitais imobiliários e financeiros.** (SANTOS, 2013, p. 126, grifo nosso)

Rossari julga que a função comercial do centro não deixou de existir, mas destaca uma mudança:

Alterou-se em virtude dos novos grupos sociais que ali passaram a vender e comprar. Mudou o tipo e o aspecto das lojas, mudou o perfil do vendedor e o do comprador, mudou o artigo oferecido. Surgiram novos tipos sociais, como os que praticam o chamado comércio informal – os camelôs. (ROSSARI, 1992, p. 112)

O shopping não admite o camelô. Seu espaço é milimetricamente organizado e possui uma racionalidade: “[...] é, como se diz, de uso público, mas de gestão e propriedade privadas, portanto, um vendedor informal não pode se estabelecer, como na rua, ao lado da vitrine interior de um estabelecimento de shopping.” (SARLO, 2014, p. 16)

Em uma descrição visual do shopping, Sarlo (2014, p. 19) o associa a uma gigantesca medusa que assimila tudo o que se encontra dentro dos seus limites, ou mesmo, perto deles. Esta autora também faz uma associação entre a estética e seus ambientes extremamente planejados e organizados:

‘Na arte, existe sempre um princípio diabólico que atua contra e tenta demolir’, escreveu Robert Bresson. [...] Só uma tipologia, a do shopping center, resiste ao princípio diabólico da desordem, [...]. A circulação mercantil de objetos encontrou uma estética sem excedentes desviados. (SARLO, 2014, p. 5-6)

As grandes cidades são muito diferentes quanto às suas formas, maneiras e lógica de crescimento, consoante a influência das ações do Estado e das grandes incorporadoras imobiliárias. Novos bairros surgem, e a localização deles diante da expansão urbana terá relação direta com seu nível socioeconômico.

Logo, ao escrever acerca do espaço urbano da cidade de Salvador, a quarta maior cidade do Brasil no ranking populacional, segundo dados do IBGE, foi primordial discutir previamente alguns conceitos. A respeito da questão urbana, foram apresentados os modelos de organização das cidades da Escola de Chicago: Park (1925) - que considera a cidade um produto da natureza humana; e os geógrafos Harris e Ullman (1945) - que explicam a cidade através do modelo dos núcleos

múltiplos. Foram citados o geógrafo Pierre George (1983), para o qual as grandes cidades têm que lidar com problemas relacionados à movimentação das pessoas e mercadorias em seu cotidiano, e o economista Paul Singer (1980), que faz uma apresentação das cidades brasileiras em seus distritos. O conceito do espaço urbano também foi apresentado por Castells (1983) como concentração de lugares e difusão de valores e por Milton Santos (1996), para o qual o espaço urbano é a atualização do que é real.

A reflexão sobre os terrenos urbanos também é relevante para o estudo da expansão urbana de Salvador. Iniciando novamente com a Escola de Chicago, o sociólogo Maurice Halbwachs (1909) discute pioneiramente a questão dos preços dos terrenos. No mercado imobiliário, os preços seriam determinados por razões não apenas referentes ao valor (econômico) do solo, ou seja, a valorização dos terrenos urbanos está atrelada à valorização de áreas construídas. Para as cidades brasileiras, Paul Singer considera que o crescimento urbano implica necessariamente em uma reestruturação do uso das áreas já ocupadas. A residência urbana, na visão de Castells, (1983, p. 229) “possui uma relação com o lugar em que se encontra, sendo um produto com características específicas”.

A localização da moradia e dos terrenos dentro do espaço urbano também se faz importante à discussão. Novos bairros surgem a partir da expansão das cidades e a sua localização, diante dessa expansão urbana, terá uma relação direta com seu nível socioeconômico. A localização foi analisada a partir do modelo das zonas concêntricas de Burgess (1967) e do modelo setorial de Hoyt (1939), nos quais os vários setores propagam-se a partir do centro da cidade. A localização, para Villaça (2001), está relacionada com o valor do ponto nas áreas residenciais e, principalmente, comerciais. Para Pedrão (2002), os preços dos imóveis têm relação direta com a localização desses.

Segundo Lobato Correa (1989, p. 9), o espaço urbano é “a sociedade materializada em formas espaciais”. O território é um complexo e dinâmico conjunto de relações socioeconômicas, culturais e políticas, historicamente desenvolvidas e contextualmente especializadas, incluindo sua perspectiva ambiental. (SILVA, 2001). Os conceitos de centro e centralidade são importantes para esta análise na medida em que, com a expansão dos grandes centros urbanos e das cidades metropolitanas, o centro tradicional, histórico, não consegue mais atender à cidade. Em Salvador não

poderia ser diferente. A definição de capital imobiliário também se fez necessária, pois os donos do deste capital, juntamente com o Estado, são os principais agentes da expansão urbana.

Os vetores de crescimento dentro do espaço urbano são de uma enorme relevância para o estudo da capital baiana. Villaça (2001, p. 130-132) considera que uma “metrópole litorânea pode ser reunida em dois grupos: as que têm um território para expansão de cerca de 180 ou 90 graus – Salvador, por exemplo – é daqueles que dispõe de 90 graus.” Devido à sua localização entre a Orla Oceânica e a baía de Todos os Santos, Salvador possui território de expansão de 90°, conforme foto na figura 8.

Segundo o Estudo de Impactos Urbano Ambiental do Horto Bela Vista (2010, p. 58), “a configuração geográfica da cidade é de uma península que avança como uma ponta sobre o Atlântico, tendo a leste e sul o mar aberto, a oeste a Baía de Todos os Santos e a norte o continente.” Devido à sua localização entre a Orla Oceânica e a baía de Todos os Santos, Salvador possui território de expansão de 90°, conforme foto a seguir:

Figura 8 Farol da Barra - Salvador (BA)



Fonte:http://www.widewallpapershd.info/file/20290/728x408/16:9/salvador-bahia-brazil-farol-da-barra_1862768459.jpg

3 SALVADOR E SUAS TRANSFORMAÇÕES

Salvador, a primeira capital do país, passou por diversas transformações ao longo dos seus 469 anos, especialmente a partir do século XX. Esta verdadeira metamorfose será desenvolvida ao longo do presente capítulo, seja no âmbito populacional, geográfico, de centralidades ou de agentes. Segundo Silva e Silva:

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 de uma contínua e rápida reestruturação hierárquico funcional de áreas da cidade, com repercussão na circulação, gerando crises e conflitos de planejamento e gestão do município. Como consequência, a centralidade torna-se difusa. (SILVA e SILVA, 2006, p. 141)

3.1 HISTORICO

O historiador baiano Cid Teixeira escreveu acerca de Salvador:

Se se considerar que a cidade do Salvador não é um grupamento populacional que tenha evoluído à vila e uma vila que tenha evoluído à cidade, e que foi uma cidade previamente planejada pensada, previamente existente na prancheta para, depois, existir no chão, se verá que a cidade do Salvador em 1549 era tão moderna, o que determinou o seu partido urbano arquitetônico.

Nós não nascemos em função do Brasil, **nascemos para ser base, uma sustentação**, um apoio, uma guarda, um reabastecimento, um estaleiro de todo o processo mercantilista internacional. Quem saía de um porto europeu qualquer, para ir para a Índia, para a China, para as ilhas do pacífico fatalmente [...] tinha que passar pela cidade do Salvador.

Assim, nós fomos pensados, projetados, imaginados, realizados para sermos um prolongamento europeu, para sermos um bairro de Lisboa transportado para os trópicos. Paralelamente, a esta situação - por outras razões e circunstâncias - fomos também o principal porto de ingresso da grande diáspora africana para o novo mundo. (TEIXEIRA, 1996, p. 12-13, grifo nosso)

Segundo Cid Teixeira, Salvador nasceu para ser “uma sustentação à base do Brasil”, foi projetada para ser um "bairro de Lisboa" e este fato influenciou totalmente na arquitetura da cidade em seus primeiros anos.

Milton Santos, em seu artigo “O papel metropolitano da cidade de Salvador”³⁴, de 1956, comunga com Cid Teixeira quanto à importância da cidade no século XVI, ao escrever que “Salvador nasceu predestinada ao papel de metrópole”:

De Salvador pode-se dizer que nasceu predestinada ao papel de metrópole. O sítio em que está colocada era, pelos indígenas, considerado o coração do país, que figurava em forma de uma pomba; e, pela coroa portuguesa, foi o escolhido para cabeça da colônia.

Eliminado o embaraço causado no Recôncavo pelo gentio indócil, as ricas terras do massapé passaram a ser aproveitadas na lavoura da cana, para a qual, além das excelentes condições edáficas, as de clima eram também favoráveis, como ainda, a conjuntura internacional.

A Baía de Todos os Santos, a cuja margem plantou-se a cidade de Tomé de Souza, é a vertente de inúmeros rios, cujas águas serviram ao trabalho dos engenhos e em suas margens, no limite das marés, foram surgindo cidadezinhas, feitas escoadouros naturais da produção, que era entregue em barcos e saveiros ao porto do Salvador, onde a vinham buscar os veleiros transatlânticos.

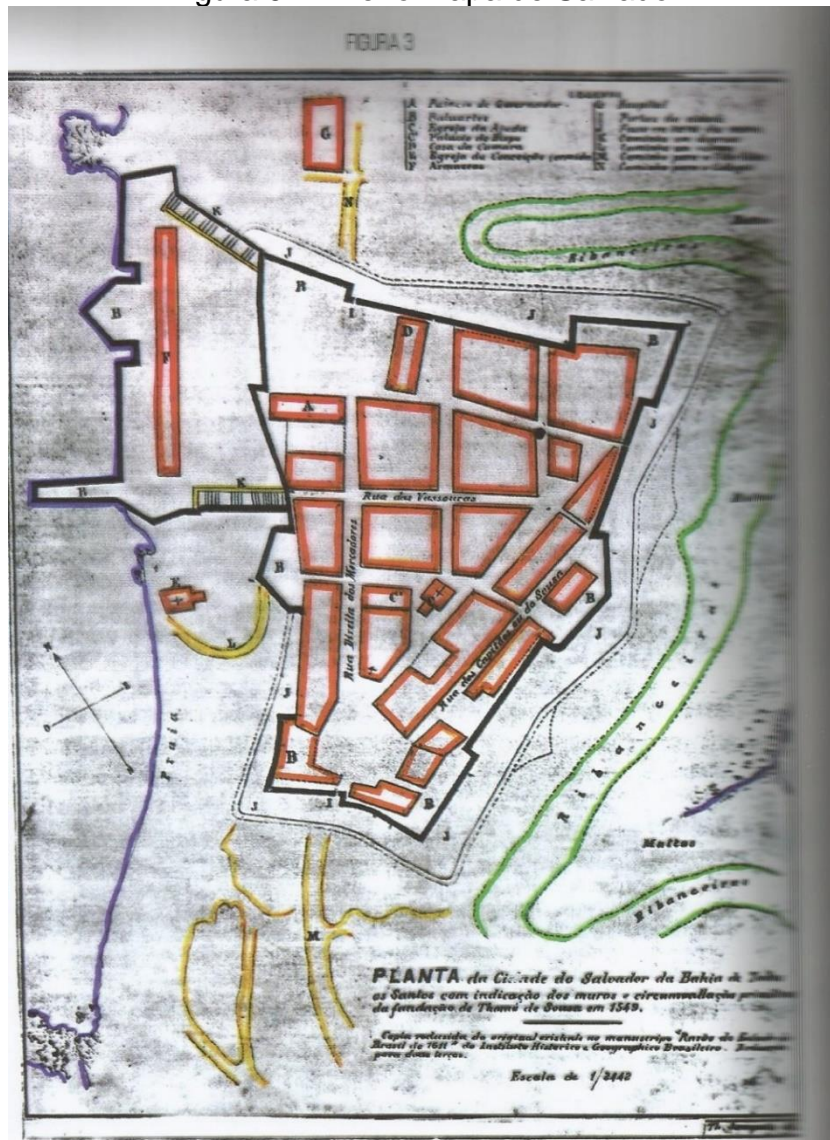
Mercê dessa intensa atividade comercial, a que se somam outras como a do tráfego escravagista e as funções administrativas de capital da colônia e, depois, do Vice-reinado, Salvador foi vendo crescer a sua população e importância, dilatando, cada vez mais, sua área de domínio. Foi assim que a metrópole soteropolitana começou a **organizar o seu espaço, seja através do grande eixo da circulação que é o mar, seja pelo intermédio das estradas líquidas que são os rios, ou pela abertura de caminhos, por onde se viajava a cavalo e em carro de bois**, conduzindo também as mercadorias. (SANTOS, 2016, p. 24-25, grifo nosso)

Segundo Vasconcelos, em sua obra “Salvador Transformações e Permanências (1549-1999)”, não há registro de mapas que representem a cidade na época de sua fundação. “Teodoro Sampaio elaborou uma reconstituição de Salvador de 1549, que corresponde a um destaque do primeiro mapa conhecido de Salvador, publicado em 1612.” (VASCONCELOS, 2016, p. 47)

O mapa da figura 9, conforme Vasconcelos (2016, p. 47), cobre “o trecho do centro da Cidade Alta, da atual Praça Castro Alves (sul) até a Praça Municipal (norte), cuja distância é de apenas 400 metros e com uma largura máxima de 250 metros, no sentido leste oeste.” Salvador se expandiu a partir desse primeiro sítio. As residências localizavam-se na cidade alta, mais protegida que a cidade baixa, voltada para a Baía, onde se encontrava o porto e seus armazéns.

³⁴ Este artigo foi originalmente publicado na Revista Brasileira dos Municípios, v. IX, n. 35/36, jul./dez. 1956.

Figura 9 Primeiro mapa de Salvador



Fonte: Vasconcelos (2016)

As semelhanças entre Salvador do século XVI e Lisboa podem ser percebidos na descrição da geógrafa portuguesa Barata-Salgueiro:

Em cidades de sítios alcandorados, como sucede em muitas cidades portuguesas [...], no sítio alto encontrava-se o castelo, o coração defensivo, e a sede da administração pública. [...] Com o desenvolvimento da vida de relação, na parte baixa, [...] (sejam elas o porto, como em Lisboa, [...]) aglomeram-se as actividades económicas ligadas à troca, com os armazéns, as lojas, os mercadores, a produção artesanal e depois fabril. (BARATA-SALGUEIRO, 2013, p. 17)

A cidade do Salvador, segundo Vasconcelos, “faz parte de uma tradição urbanística portuguesa, que tem suas origens: (1) nas influências gregas [...], (3) na prática

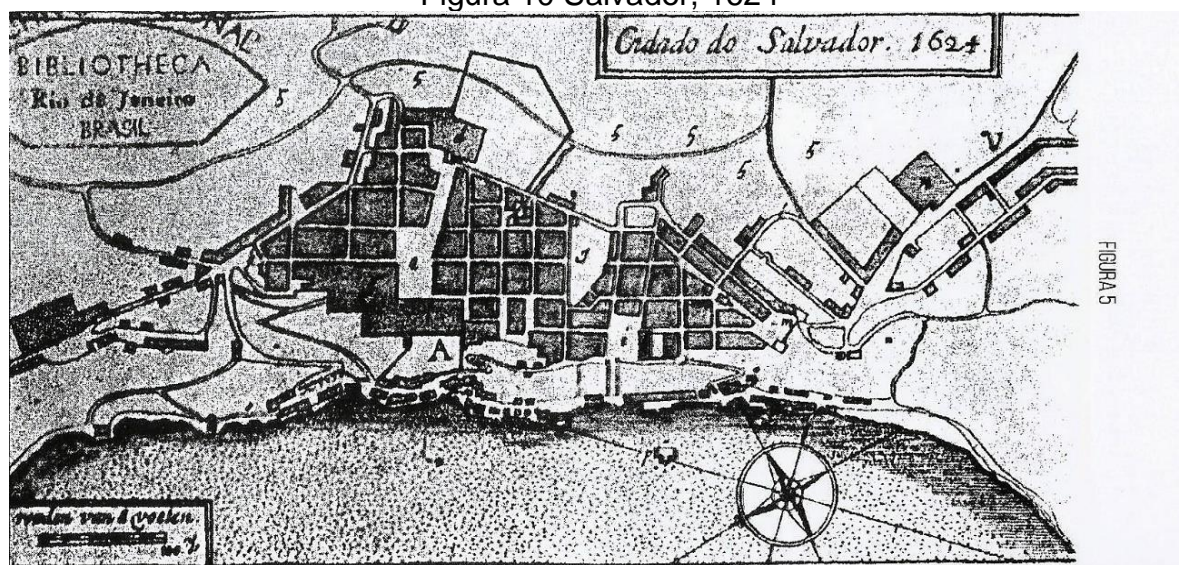
urbanística portuguesa, a partir das construções planejadas em Portugal, Marrocos [...]. (VASCONCELOS, 2016, p. 20).

Salvador foi construída às margens da Bahia de Todos os Santos, o que garantia a defesa do território. Essa importante e pequena cidade inicial estava dividida entre “Cidade alta e Cidade baixa”. “Esse núcleo inicial se estendeu, em seguida, segundo dois eixos (linhas) nas direções norte e sul, a partir da implantação de conventos e fortificações.” (VASCONCELOS, 2016, p. 20)

Uma ampliação da cartografia é observada em 1624. A figura 10 “mostra as superfícies importantes ocupadas pelos conventos, sobretudo os jesuítas, e as áreas das cercas dos conventos dos franciscanos e beneditinos, e já indica o crescimento da cidade em direção ao sul (São Bento) e ao norte (Carmo)”. (VASCONCELOS, 2016, p. 50)

No século XVII, Salvador se tornou a mais importante cidade da América. Ainda em Vasconcelos (2016, p. 50): “Com a invasão holandesa, além da abundante documentação escrita, a cartografia sobre Salvador foi ampliada: temos, pelo menos, dois bons mapas holandeses, o primeiro, Cidade do Salvador, 1624, de excelente qualidade”. Conforme a figura 10 a seguir, que já contempla os primeiros vetores de crescimento de Salvador, “no sentido norte em direção às portas do Carmo [...] alcançando, no final do período, as trincheiras de Santo Antônio e do Barbalho”. No eixo Sul, chegou até o Forte de São Pedro.

Figura 10 Salvador, 1624



Fonte: Vasconcelos (2016)

A Bahia de todos os Santos encantava a todos que aqui chegavam. Segundo Eloisa Pinheiro (2011, p. 178) “Numerosas são as descrições de viajantes que a visitam ao longo de todo o século XIX, testemunhas do impacto que causa essa chegada,” como exposto abaixo:

A Baía de Todos os Santos pode ser considerada uma das maiores, das mais belas e das mais cômodas do mundo; ela pode abrigar mais de dois mil navios; o fundo é bom, e os ventos ali não assustam, pesca-se grande número de baleias, e constrói-se muitos bons barcos [...] (FROGER, 1700, p. 134 apud PINHEIRO, 2011, p. 178)

Pinheiro descreve Salvador neste período, destacando o modelo baixo e alto “amplamente utilizado pelos portugueses”:

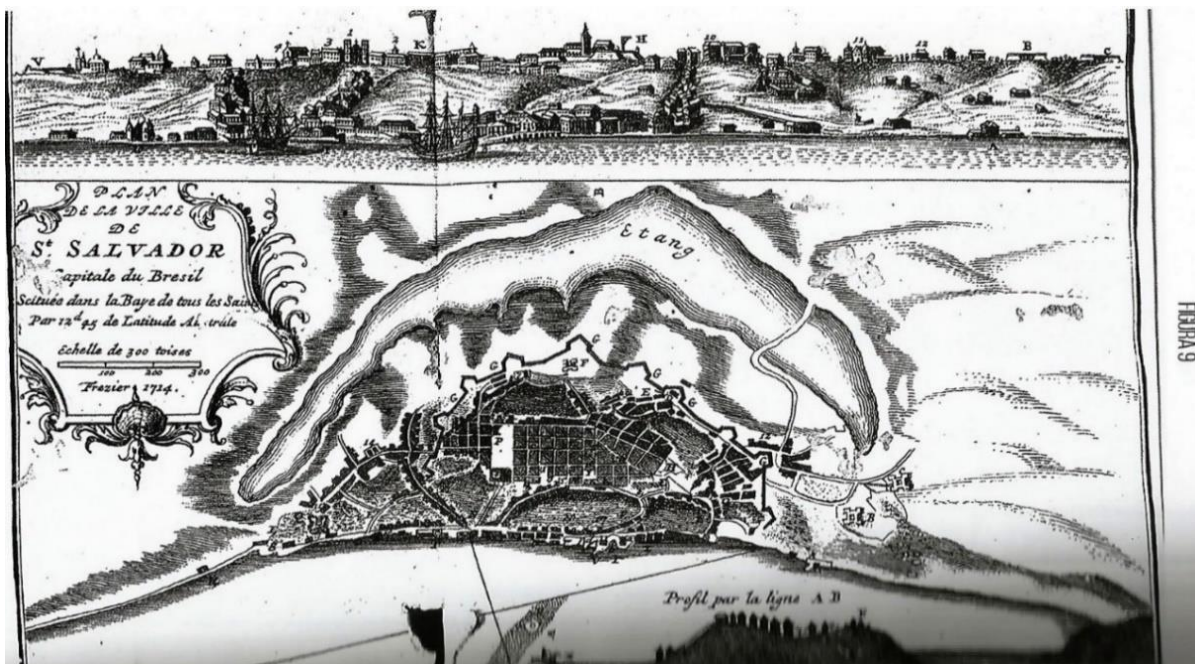
A primeira capital do País é projetada com um traçado em quadrícula e ruas ortogonais, que se adaptam ao relevo acidentado. Fora do perímetro do núcleo central, as ruas, becos e vielas reconciliam-se com a topografia acidentada, abandonando a regularidade pretendida. A “Cabeça do Brasil” – assim fica conhecida a cidade – é concebida como uma fortaleza, sendo o local escolhido de fundamental importância. O núcleo matriz da cidade do Salvador divide-se em duas partes. Uma – a que está sobre a falha geológica e onde se encontra o centro administrativo, político e religioso, além das residências – é denominada de Cidade Alta, tendo a oeste a escarpa e abaixo a praia, duas gargantas ao norte e ao sul, o Taboão e a Barroquinha, e a leste o vale do Rio das Tripas. A outra parte, que se encontra no nível do mar, abriga o porto e seus armazéns e é conhecida como Cidade Baixa. Esse modelo de cidade, com uma parte alta e outra baixa, é amplamente utilizado pelos portugueses, assemelhando-se ao de Lisboa e do Porto, também divididas em Cidade Alta e Cidade Baixa. A sua geografia condiciona sua forma, e a cidade desenvolve-se paralela. (PINHEIRO, 2011, p. 176)

A expansão de Salvador, de 1624 até 1714, é apresentada nos mapas das figuras 10 e 11, reproduzidos de Vasconcelos (2016). A cidade continua crescendo, nos 90 anos seguintes, até atingir a conformação representada na Figura 11.

Segundo Vasconcelos, o mapa da figura 11, elaborado por Frezier:

Mostra o resultado do crescimento espacial de Salvador, passando a cidade a ter uma forma radioconcêntrica e compacta, tendo em vista os limites de expansão, ao lado leste pelo Dique do Tororó, ao norte pelo Forte de Santo Antônio, e ao sul pelos fortes de São Pedro e de São Paulo e pela Casa da Pólvora. [...] As trincheiras, em ruínas, formavam um contorno interior ao Dique do Tororó. (VASCONCELOS, 2016, p. 100)

Figura 11 Salvador, 1714



Fonte: Vasconcelos (2016)

O mapa de Carlos Augusto Weyll, reproduzido na figura 12, de cerca de 1870, confirma os vetores de crescimento de Salvador nos anos de 1870, quando a cidade crescia em direção à Baía de Todos os Santos. Conforme Villaça, (2001, p. 86), “Salvador, por ocupar uma ponta que avança sobre o mar e pelos acidentes do sitio, tinha [...] somente duas direções para crescer: a direção do interior da baía (do Recôncavo), ou a direção da orla de alto mar.”

Para isso foram decisivos dois fatores: os caminhos que levavam ao já povoado recôncavo e interior da província, em que pese o fato de a maior parte dos transportes regionais ser por mar, a estratificação social, com diminuta participação das camadas de alta renda que, então, já cresciam mais na direção oposta. O caminho do interior era mais importante do que o da orla. (VILLAÇA, 2001, p. 86)

[...] mostra que a cidade de Salvador [...] **crescia mais para o norte do que para o sul. Do campo grande até Vila Velha** (praia do Farol da Barra), a **ocupação urbana era rarefeita**, havendo apenas alguma aglomeração nesta última. A graça era despovoada. **Na direção norte, entretanto, a cidade chegava densa** – [...] – até Roma. Densidade semelhante, para o sul não existia além do Campo Grande. (VILLAÇA, 2001, p. 211, grifo nosso)

Figura 12 Salvador – vetores de crescimento, cerca de 1870

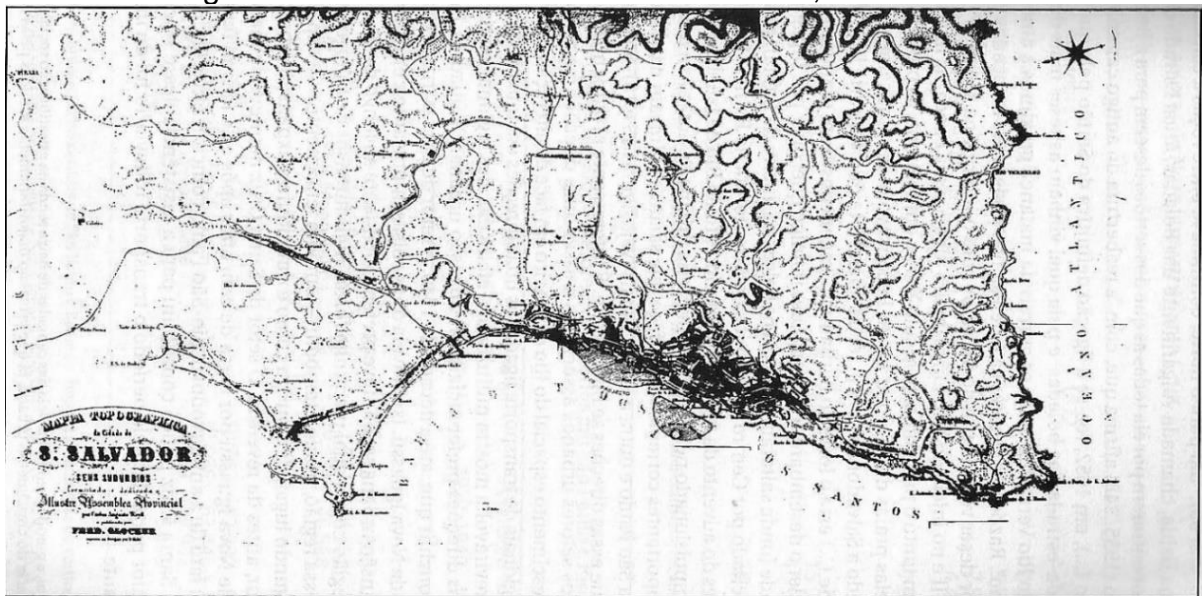


Figura 14 — Cidade de Salvador — cerca de 1870

Fonte: (Vilaça, 2001, p. 87)

Em 1873, Salvador possuía o maior elevador público do mundo, o Elevador da Conceição, reformado em 1930 e rebatizado Elevador Lacerda, em homenagem a seus construtores, os irmãos Lacerda. O plano inclinado Gonçalves, desde 1874, também faz ligação entre a cidade baixa e a cidade alta. A figura 13, a seguir, fotografia de 1875, de Guilherme Gaensly, mostra o antigo elevador e a antiga alfândega, que existia onde atualmente se encontra a praça Cayru.

Figura 13 O Elevador da Conceição, construído em 1873



FONTE: <http://www.salvador-antiga.com/cidade-baixa/elevador-lacerda.htm>

Segundo Vasconcelos, em meados do século XIX, “Salvador entra em período de modernização.”

[...] após o fim do tráfico de escravos, em 1850, com os investimentos realizados em bancos, seguradoras, industriais e sobretudo nos transportes marítimos e urbanos. Esses últimos permitiram que a cidade se ampliasse e que as atividades e as classes sociais se separassem. Mas os transportes não se distribuíam de forma homogênea: as primeiras linhas de bonde puxadas por animais foram implantadas a partir da cidade baixa em direção ao norte, parte baixa (Itapagipe), e da cidade alta em direção ao leste (Rua da vala, limitada até às Sete Portas) e ao sul (até o extremo sul da península, na Barra). (VASCONCELOS, 2016, p. 290)

Heliodoro Sampaio apresenta o processo de urbanização de Salvador nos seguintes estágios:

Num **primeiro estágio**, o da colonização, Salvador pode ser considerada a ‘cidade da conquista’, cujo desenho se expressa pelo desenho de uma Cidade Fortaleza, [...]

No **segundo estágio** é quando se pode falar de uma economia tipicamente urbana, na esteira do incremento do setor de exportação e importação, quando o papel da ‘cidade mercantil’ se afirma.

No **terceiro estágio**, uma espécie de transição da ‘cidade mercantil’ para a emergência de uma cidade industrial (muito mais terciária), num processo lento e depois abortado, que vai do século XIX até meado do século XX. (SAMPAIO, 2015, p. 139-140, grifo nosso)

A geógrafa Sônia Leão se refere ao terceiro estágio, a urbanização do início do século XX:

Salvador, a principal cidade do sistema, continuou a acumular as funções de capital e de metrópole do Estado, reforçada com a convergência do sistema de transportes e comunicações para este centro em franca expansão. Começou a despontar também a função industrial com o aumento do número de indústrias [...] em 1900. Neste ano o comércio já se apresentava bastante diversificado. (LEÃO, 1989, p. 166-67)

O Elevador da Conceição, localizado na região da Conceição da Praia, logo se tornou um dos cartões postais de Salvador. A seguir, duas imagens dele: uma primeira do início do século XX, e a segunda atual. Sua torre frontal foi inaugurada em 1930, com 72 metros de altura. Como um dos principais símbolos da cidade, o Elevador Lacerda representa para Salvador o mesmo que a Torre Eiffel para Paris ou o Cristo Redentor para o Rio de Janeiro.

Figura 14 Elevador da Conceição

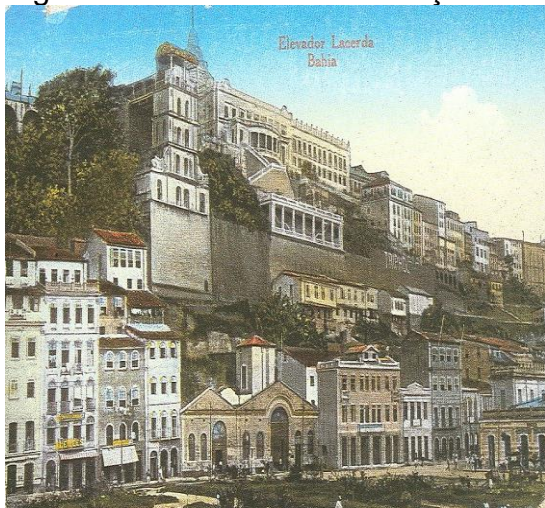
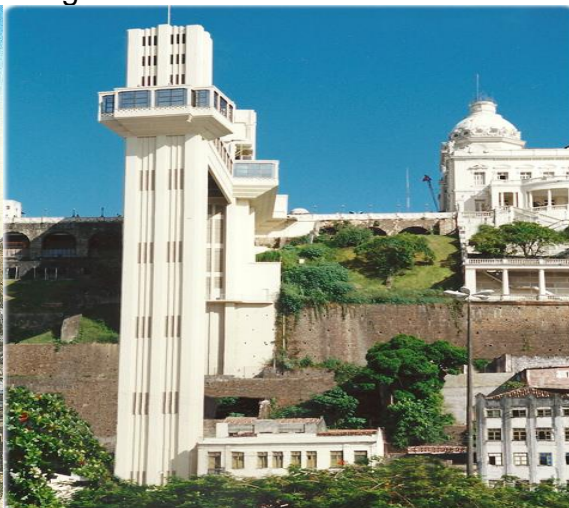


Figura 15 Elevador Lacerda - Salvador (BA)



Fonte: <https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/historia-de-salvador-e-recontada-atraves-da-fotografia>: <http://www.bahia-turismo.com/salvador/elevador-lacerda.htm>

Salvador passou por intenso processo de urbanização no período de 1912 a 1916, com o então governador José Joaquim Seabra, que possuía influências haussmannianas³⁵. A vista disso, Pinheiro, afirma que:

O processo de modernização da cidade do Salvador não se limita ao período de sua mais importante reforma urbana, 1912-1916, pois se desenvolve ao longo do século XIX como resposta a uma necessidade de estruturar a urbe, ampliar sua área, acomodar uma população que cresce, aumentar o número de habitações, erradicar as epidemias, melhorar a salubridade, facilitar a circulação de pessoas e de mercadorias, implantar os transportes e os novos serviços urbanos. A idealização da cidade moderna está presente em Salvador sob a forma de uma preocupação com a estética e com elementos determinantes, como salubridade, setorização e fluidez. (PINHEIRO, 2011, p. 204)

3.2 POSIÇÃO GEOGRÁFICA E O SÍTIO DE SALVADOR

Salvador situa-se a 12° 58' 16' de latitude sul e a 38° 30' 39" de longitude oeste, equidistante do norte e do sul do litoral brasileiro, característica que favorecia um melhor controle da costa. O seu núcleo original está a aproximadamente 60 – 80 metros acima do nível do mar, sobre uma falha geológica ao longo da baía de Todos os Santos. Registrou aumento progressivo da população, sobretudo a partir

³⁵ Entre 1852 e 1870 a cidade de Paris sofreu profundas transformações no traçado urbano, fato conhecido como Reforma urbana de Paris, sendo esta promovida pelo prefeito Haussmann. Esta reforma modificou radicalmente a estrutura da cidade medieval, modernizando-a através da abertura de avenidas, criação de parques, boulevards, influenciando diversas reformas urbanas em nível mundial.

de 1960, devido a migrações (PINHEIRO, 2011, p. 175). Situar Salvador em sua atual conjuntura é importante para a composição deste trabalho.

Milton Santos, com base em Ab'Sáber, escreveu sobre a situação do sítio de Salvador em 1959:

A OCUPAÇÃO ATUAL DO SÍTIO

A Cidade do Salvador ocupa agora um conjunto de sítios, onde podemos distinguir seis elementos:

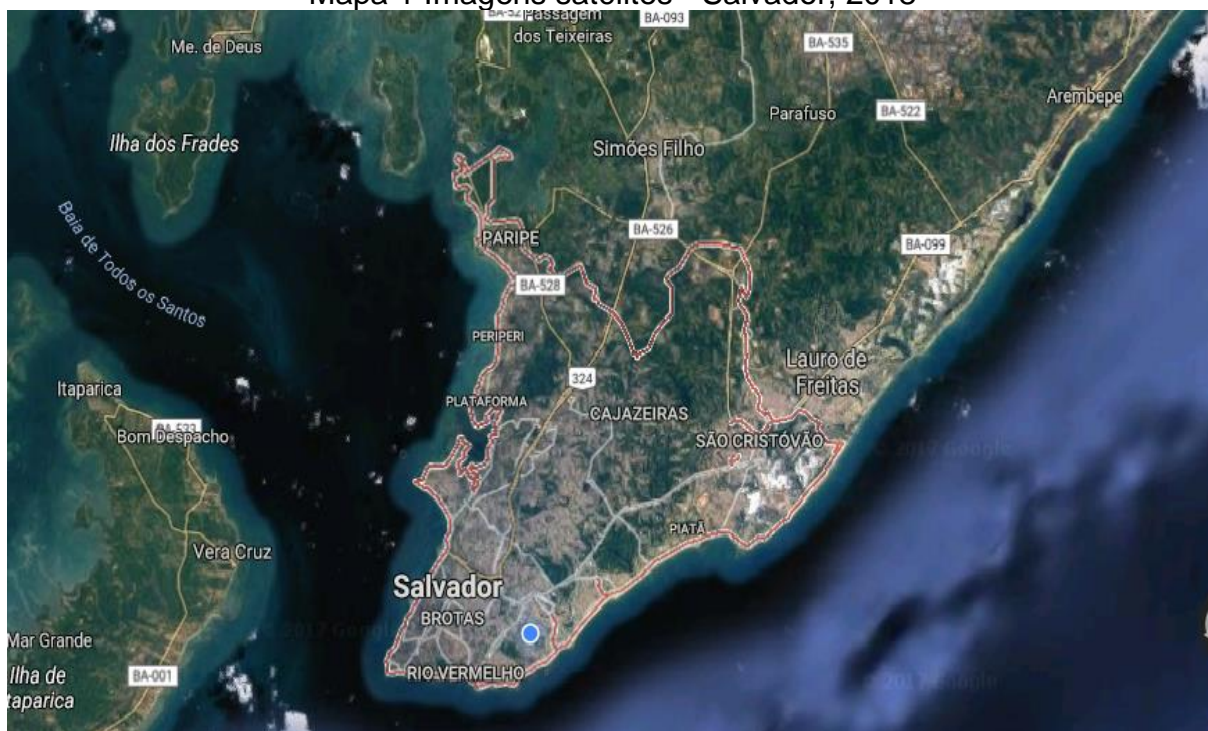
1. As praias do litoral atlântico.
2. A escarpa de falha, sobre a baía de Todos os Santos, com 60 a 80 metros de desnível entre a Cidade Alta e a Cidade Baixa, exposta e pouco erodida, falésia que se prolonga na direção SSE-NNW sobre mais ou menos 20 quilômetros.
3. O rebordo e a plataforma do topo do escarpamento, na Cidade Alta.
4. Os morros, colinas e vales do seu reverso, formando um verdadeiro tabuleiro residual, colmatando granitos e gnaisses.
5. A planície construída pelo homem, estreita e plana, que se estende ao pé do escarpamento.
6. A península de Itapagipe formada de terrenos cretáceos afogados pelo mar durante o Quaternário e apresentando um relevo de colinas médias. (AB'SÁBER, 1952, p. 62 apud SANTOS, 1959, p. 56-57)

Salvador encontra-se no hemisfério ocidental, na faixa intertropical, com domínio climático do tipo tropical chuvoso, quente e úmido, com média pluviométrica anual de 2.099 mm³⁶, o maior volume de chuvas ocorre entre os meses abril e julho.

O mapa 1, a seguir, mostra uma imagem de Salvador do Google Earth com destaque para seus bairros mais populosos, como Cajazeiras, que faz parte do Miolo, e outros do Subúrbio Ferroviário como Plataforma, Paripe e Periperi.

³⁶ SILVA, 2004

Mapa 1 Imagens satélites - Salvador, 2018

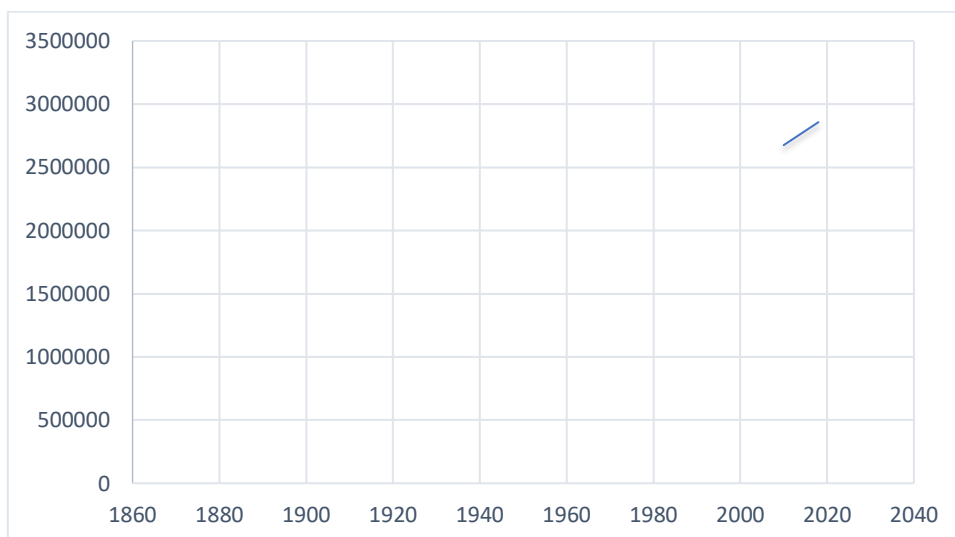


Fonte: google eart

O gráfico 1, a seguir, apresenta o crescimento da população de Salvador a partir de 1860, revelando o momento em que a cidade tem uma primeira evolução populacional significativa devido às migrações, período que Vasconcelos (2016) classifica como “pré-metropolização: migrações e grande expansão (1945-1969)”, “nesse período a cidade começou a sentir o impacto dos fluxos migratórios. Entre 1940 e 1950, a população de Salvador teve um acréscimo de 127 mil habitantes, dos quais cerca de 70% era de origem migratória.” (VASCONCELOS, 2016, p. 403) Na década de 1970, a população ultrapassou a marca de um milhão de habitantes, “dos quais 53% foram devido à migração. Calculamos que 59% dos habitantes estavam concentrados nos subdistritos do norte e nos subúrbios ferroviários. (VASCONCELOS, 2016, p. 438) O outro período a se destacar vai de 1980 a 2000, quando a cidade já era uma metrópole. Na década de 1980 a população ultrapassou um milhão e meio de habitantes. “Deste total calculamos que 53% estavam localizados nos subdistritos do norte, nos subúrbios do Miolo”. (VASCONCELOS, 2016, p. 438) Segundo dados do censo 2010 - IBGE, a população à época já contava 2.675.656 pessoas, distribuídos em uma área de 692,618 km², com densidade demográfica de 3.859.44 hab./km², números que colocavam Salvador na condição de quarta maior capital nacional na contagem de habitantes. A população estimada em 2018 conta 2.857.329 pessoas.

“É importante ressaltar que a efetiva densidade de Salvador é muito maior porque a área real do município não corresponde à divulgada pelo IBGE, conforme a Resolução n. 5 de 10/10/2002, publicada no Diário Oficial da União (DOU) n. 198 de 11/10/2002.”³⁷ Dos quase 693 km² da área total do município de Salvador, considerados pelo IBGE, 343 km² estão em território seco e 350 km² no território molhado da Baía de Todos os Santos³⁸. Para Pereira et al., (2017, p. 23) com “o somatório dos setores censitários chegaremos a uma área aproximada de 308 km².” Portanto, a densidade demográfica de Salvador, conforme a área aproximada de Pereira et al, é de aproximadamente 8.687,20 hab./km², em 2010.

Gráfico 1 Evolução populacional de Salvador



Fonte: Elaboração da autora a partir de dados do IBGE.

Também pode ser observado no gráfico 1 que o período entre 1960 e 1990 apresenta grande aumento populacional em Salvador. Segundo Pedrão:

[...] a urbanização passou por mudanças significativas iniciadas em 1967, com a reforma urbana de Salvador que prosseguiu até a década de 1990. Em seguida ocorreu o aprofundamento de tendências que marcaram a **urbanização conduzida pelo capital imobiliário** e o aumento dos grupos de baixa renda, num **contraste entre a proliferação de torres e condomínios de alto padrão e a favelização** cada vez mais extensa e complexa. A favelização tornou-se o principal mecanismo de urbanização, que convive com a urbanização segregacionista dos conjuntos de alto padrão, resultando em cidades segmentadas, **com valores e linguagens diferenciadas**. (PEDRÃO, 2017, p. 40, grifo nosso)

³⁷ PEREIRA, et. al. (2017, p. 23)

³⁸ www.bahianoticias.com.br/artigo/810-quanto-vale-o-039territorio-molhado039-de-salvadora.html

3.3 EXPANSÃO URBANA

No início do século XX, Salvador passou por um processo de intensa expansão urbana: “A revolução dos meios de transporte, após a chegada do automóvel em 1901, e a instalação do bonde elétrico em 1914 comandam as modificações do quadro e o crescimento da cidade.” (SANTOS, 1959, p. 49)

Em conformidade com Milton Santos, Vasconcelos escreveu a respeito desse período: “os transportes revolucionaram a acessibilidade à área, seja entre a Cidade Baixa e Alta, seja através de bondes elétricos.” (VASCONCELOS, 2016, p. 350)

Em 1911 foi aprovada a planta de remodelação do Comércio e toda a área foi declarada de utilidade pública. O **governador Seabra** escreveu em sua mensagem de 1912: “Trata-se de aterrar [...] entre o cais e o litoral. [...] Está área será dividida entre quarteirões separados [...] por espaçosas ruas.” [...] A área aterrada se estendeu desde a Alfândega até o edifício da Associação Comercial. Em 1922, as áreas aterradas foram alienadas para **uma empresa imobiliária**. Em 1930 estavam aterradas e urbanizadas 80 hectares de área conquistada da Bahia de Todos os Santos, permitindo uma ampliação da oferta de terrenos num padrão de quadricula, **num dos trechos mais valorizados de Salvador**, na época do ponto de vista comercial. (VASCONCELOS, 2016, p. 350-351, grifo nosso)

Segundo Pinheiro (2011):

Neste período, utiliza-se a estética da perspectiva de criação de uma nova cidade e de uma nova sociabilidade, importante na formação de um ambiente bom, que, conseqüentemente, originaria um homem bom. A estética une-se à técnica, representada pela salubridade e fluidez, na construção desse novo ambiente. (PINHEIRO, 2011, p. 216)

Continuando com Vasconcelos, no período de 1935 a 1937, o sociólogo americano Donald Pierson fez uma pesquisa para sua tese sobre Salvador, publicada em 1939, na qual caracterizava a cidade desse período conforme descrição abaixo:

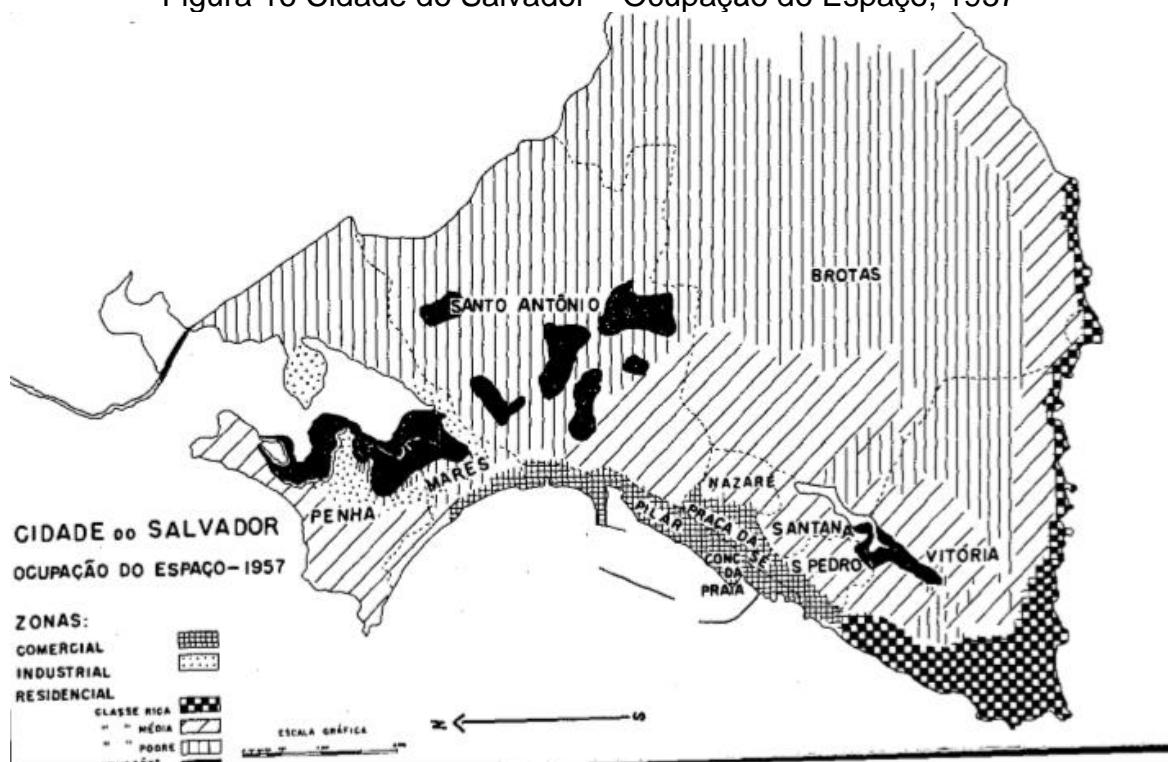
[...] ao longo das elevações, encontram-se em geral as ruas principais [...] ali vivem geralmente [...] quase todas as pessoas de destaque na vida intelectual, política, social e comercial da cidade. Por outro lado, ‘os vales [...] oferecem lugares de residências menos confortáveis, menos saudáveis e menos convenientes e [...] mais baratos’. Além da topografia, observou a continuidade da pobreza na periferia ‘[...] em áreas menos acessíveis, fora da parte principal da cidade, estão cobertos os casebres das classes inferiores.’ (VASCONCELOS, 2016, p. 347)

As áreas aterradas deram lugar às novas ruas que foram se alargando. Novas avenidas com novos edifícios também surgiram, conforme Milton Santos:

Para corresponder às novas necessidades da circulação, várias ruas tiveram de ser alargadas. Pôde-se, então, construir novos edifícios nas áreas em que se situavam os que então foram demolidos. Aparecem, timidamente, os primeiros arranha-céus, sobre os aterros do porto, **na Cidade Baixa, construídos por bancos e grandes empresas comerciais e, na Cidade Alta, ao longo das mais importantes vias de circulação**, com o objetivo de abrigar **serviços públicos, hotéis, jornais** etc. O comércio interior também se desenvolve nesse período, colonizando a rua Chile e a avenida Sete de Setembro (São Pedro), onde se encontra parte do comércio de luxo, a rua Dr. J. J. Seabra (Baixa dos Sapateiros), com um comércio retalhista pobre, e a Calçada, cujo comércio está ligado ao mesmo tempo à estação ferroviária e ao bairro de Itapagipe, que em 1940 contava 44 mil habitantes. (SANTOS, 1959, p. 49, grifo nosso)

A figura 16 apresenta o mapa da ocupação do espaço de Salvador em 1957, segmentado entre as zonas comercial, industrial e residencial. A zona comercial correspondia os bairros do Pilar, Praça da Sé e Conceição da Praia. A zona industrial envolvia os bairros Mares e Penha. A zona residencial estava subdividida em classe rica, classe média, classe pobre e invasões. A classe rica encontrava-se à beira mar, ocupando parte da Baía de Todos os Santos e Orla Atlântica. A classe média residia nos bairros da Penha, Nazaré, Santana, São Pedro, Vitória, além de zonas adjacentes à classe rica ao longo da Orla Atlântica. A classe pobre ocupava Brotas e Santo Antônio. As invasões se localizavam após os Mares e a Penha, em alguns pequenos pedaços do Santo Antônio, e entre a Vitória e São Pedro.

Figura 16 Cidade do Salvador – Ocupação do Espaço, 1957



Fonte: (SANTOS, 1959, p. 59)

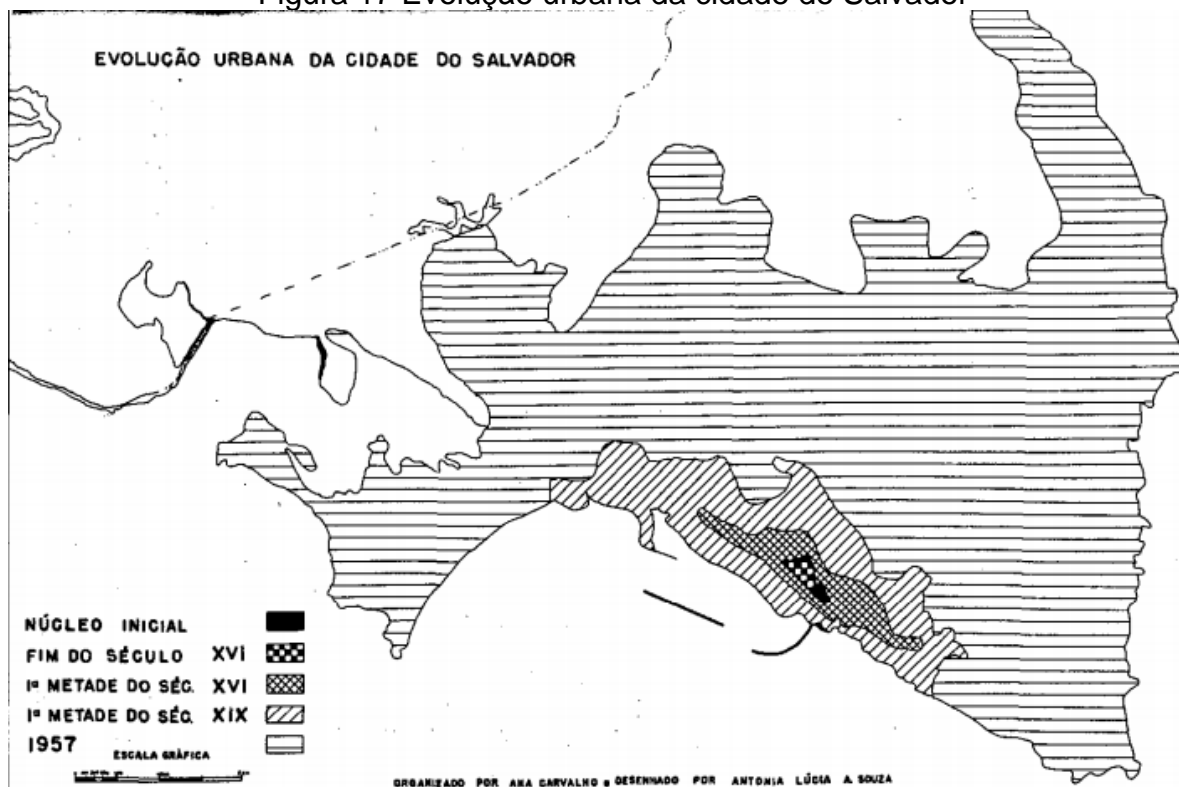
Nas novas ruas com mais circulação surgiram os arranha-céus. A Cidade Baixa, correspondente à atual área do Comércio, tornou-se uma zona destinada aos bancos e empresas comerciais, além do porto. A Cidade Alta, da rua Chile e Av. Sete de Setembro até o relógio de São Pedro, abrangia uma zona comercial que atendia à classe alta. A Calçada continuou uma área de comércio destinada à classe baixa. Ainda com Milton Santos, em relação às casas construídas nesse período:

Há 20 anos, de um modo geral, as construções limitavam-se à plataforma do topo da escarpa, sob uma forma linear, e preferiam as dorsais das colinas; o povoamento irradiava ao longo dos antigos caminhos e das linhas de transporte coletivos, mais recentemente. **Desprezava, deste modo, os vales onde, pertinho do centro, pululavam casas de gente pobre e hortas;** estas representavam uma solução cômoda, embora precária e insuficiente, do problema do abastecimento de frutas e legumes de uma cidade praticamente sem subúrbio rural imediato. [...]

Nestes últimos anos, o crescimento da população e as **novas técnicas de construção e de urbanismo valorizaram os terrenos em declives:** As **obras públicas multiplicam o valor dos terrenos nos vales**, que começam a ser colonizados, principalmente por uma população abastada que expulsa, pouco a pouco, os primeiros ocupantes, isto é, os pobres e as hortas. (SANTOS, 1959, p. 57-58, grifo nosso)

A figura 17 apresenta o mapa da evolução urbana de Salvador, publicado na obra de Milton Santos de 1959, o qual mostra exatamente o processo de expansão urbana dos primórdios da cidade até 1957. O pequeno núcleo inicial, no fim do séc. XVI, exibiu uma expansão ainda modesta. Na primeira metade do séc. XVII, a cidade passou por um crescimento bastante significativo. Já na primeira metade do séc. XIX, percebe-se a expansão urbana ao longo da Baía de Todos os Santos. A partir de 1957, o crescimento seguiu em direção à orla atlântica.

Figura 17 Evolução urbana da cidade do Salvador



Fonte: (SANTOS, 1959, p. 60)

Vasconcelos, em sua obra “Salvador Transformações e permanências (1549-1999)”, classifica como pré-metropolização o período compreendido entre 1945 e 1969:

O comércio, nesse período de pré-metropolização, não tinha ainda mudado para formas mais modernas e descentralizadas. Até o final do período, o comércio de nível mais elevado ainda estava concentrado ao longo da rua Chile e da avenida Sete de Setembro, nas quais se destacavam as lojas de departamento, com mais de um piso, e as primeiras galerias. (VASCONCELOS, 2002, p. 315)

Em 1959, Milton Santos fez a seguinte definição de Salvador:

Salvador é uma criação da economia especulativa, a metrópole de uma economia agrícola comercial antiga que ainda subsiste; ela conserva as funções que lhe deram um papel regional e embora penetrada pelas novas formas de vida, devidas à sua participação nos modos de vida do mundo industrial, mostra, ainda, na paisagem, aspectos materiais de outros períodos. (SANTOS, 1959, p. 199)

Com a expansão do comércio, as áreas residenciais se distanciaram cada vez mais do centro, que passou a ser ocupado por grandes comerciantes exportadores e importadores. O historiador Mario Augusto Santos descreve acerca da urbanização de Salvador do início do século XX:

Na história da urbanização da cidade do Salvador, os anos de 1890 a 1940 correspondem a uma fase de modernização ligada à expansão dos investimentos estrangeiros e do comércio interno. Paradoxalmente, tal modernização, marcada por algumas inovações urbanísticas, trouxe consigo o agravamento de problemas habitacionais, não solucionados ao longo do período e revelados na oferta de imóveis residenciais, na qualidade e no preço da moradia. (SANTOS, Mario, 1990, p. 20)

Segundo Milton Santos, o ano de 1940 pode ser classificado como um novo período na "evolução urbana" de Salvador, tendo em vista as transformações sofridas pela paisagem da cidade, tanto na Cidade Baixa quanto na Cidade Alta, por meio da construção de novos prédios, da derrubada de prédios mais antigos, da abertura de largas avenidas e da ocupação de espaços vazios. Face estas transformações, o antigo centro da cidade foi se tornando gradualmente uma "área administrativa e de negócios e na qual as habitações residenciais degradavam-se material e socialmente." (SANTOS, Mário, 1990, p. 21)

A organização espacial da cidade se caracterizava por apresentar uma forma compacta, com um sistema de quadriculas na área central, adaptadas à topografia, e um crescimento de forma linear radioconcêntrica em direção às cumeadas da Vitória, Barra Avenida, Graça, Nazaré, Brotas, entre outras. (VASCONCELOS, 2016)

Na década de 1940, com o "inchaço" da cidade motivado pela migração do interior do estado, tem início a expansão da cidade pelos vales quase desabitados. Nesta época, mais precisamente em 1943, foi fundado o Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador (EPUCS). O engenheiro e urbanista baiano Mário Leal Ferreira (1895-1947) comandava o EPUCS³⁹, desenvolvendo planos que trouxeram várias melhorias à capital baiana. Até então, as ruas eram apertadas e não possuíam um sistema eficiente de saneamento básico.

O Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador (EPUCS), criado na virada de 1942 para 1943, teve um papel fundamental urbano da capital baiana, como a historiografia já registrou, mas também consolidação da arquitetura moderna arquitetônico no Estado. Além dos pioneiros levantamentos e estudos realizados sobre Salvador, que dotaram seus técnicos de um aprofundado conhecimento dos problemas e potencialidades da capital baiana, o EPUCS terminou por se constituir, informalmente, em um verdadeiro escritório de projetos urbanísticos e arquitetônicos – o primeiro com essas características no Estado. (ANDRADE JUNIOR, 2013, p. 26)

³⁹ Os trabalhos do EPUCS resultaram no Decreto-Lei 701/48, gênese do Código de Urbanismo da Cidade do Salvador. <http://www.cidade-salvador.com/urbanismo/reestruturacao.htm>

A partir de 1943, começaram a ser implantados as primeiras ações do EPUCS, apresentadas a seguir, por Gordilho:

Em fins de 1943, diversas pressões exercidas sobre a administração pública culminaram com as primeiras iniciativas de planejamento urbano, através da concepção e implantação do Escritório de Planejamento e Urbanismo da Cidade do Salvador – EPUCS, o qual entre outras medidas, elaborou diretrizes para a localização e construção de habitações populares em Salvador, a partir de nova concepção urbana. (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 102)

Pensando no progresso e no futuro da cidade, na onda do modismo pelo automóvel, novos vetores de crescimento estabeleceram-se nos vales ainda pouco habitados.

[...] A partir de um modelo espacial radioconcêntrico o EPUCS problematiza e equaciona as principais questões do desenvolvimento urbano por ele levantadas a articulação regional, o duplo sistema de deslocamentos – o de avenidas de vale e o das cumeadas, os aspectos sanitários e os sistemas de infraestrutura, o sistema de áreas verdes, o centro urbano e os centros cívicos, o zoneamento, a distribuição dos equipamentos de saúde e educação e habitação proletária. Esse conjunto de diretrizes guiará, efetiva ou referencialmente, o planejamento da cidade, mesmo considerando a brusca interrupção dos trabalhos do EPUCS em 1947, em função da morte inesperada de seu principal mentor e coordenador, Mario Leal Ferreira. (FERNANDES, 2014)

Heliodoro Sampaio (2015, p. 211) faz as seguintes considerações a respeito do sistema viário do EPUCS: “A concepção viária articula de modo competente cumeadas e vales destinando circuitos para o transporte coletivo (bondes) e privilegiando os vales ao tráfego rápido, dando fluidez aos automóveis.” Nesse período, foram planejadas as avenidas de vale, como o Vale do Canela, a Centenário, o Vale dos Barris, o Vale de Nazaré, o Vale do Bonocô, etc. A junção das avenidas de vale com as redes de esgoto, os canais de drenagem e a distribuição de água facilitaria muito a manutenção e ampliação dessas infraestruturas no futuro.

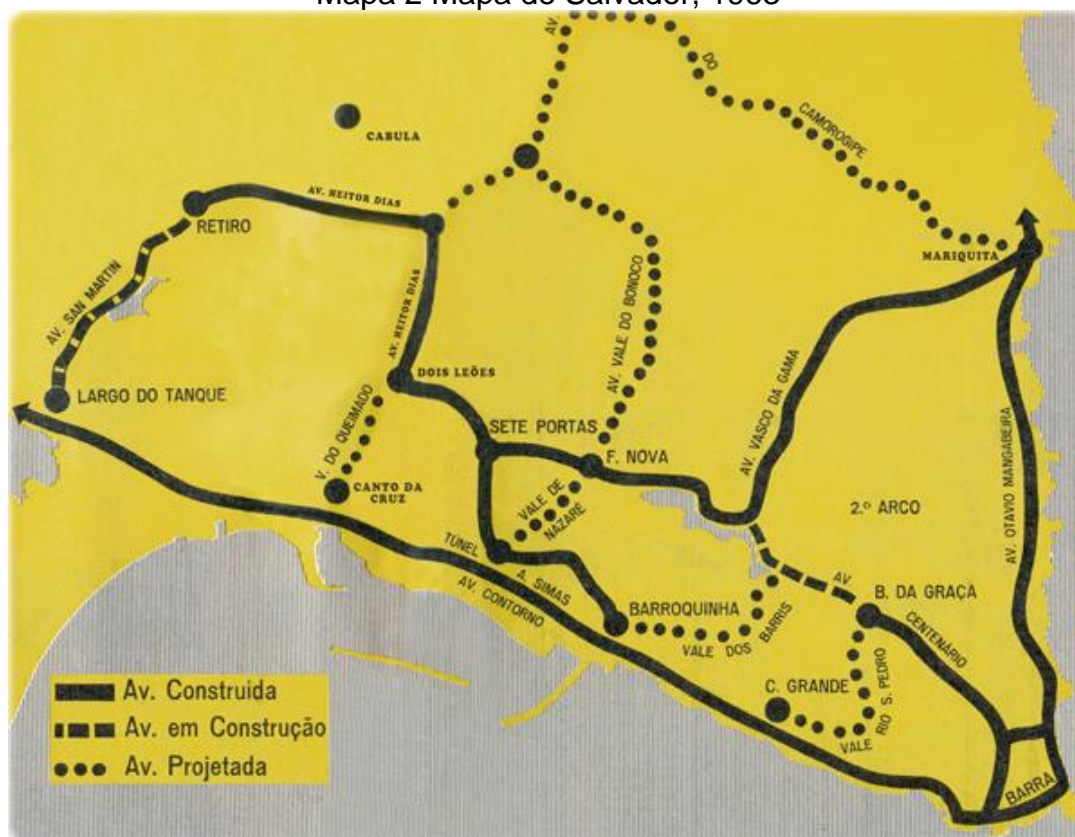
A partir da década de 50, também em comemoração dos 400 anos da cidade, começaram a execução das propostas do EPUCS. O governo abraçou a modernização como causa e a cidade tornou-se um canteiro de obras. Virou moda registrar quase tudo em filme e exibir em preto e branco nas salas de cinema, como demonstra o documentário “História Salvador em Película”⁴⁰, que mostra as obras no período de 1920 a 1970.

⁴⁰ <https://www.youtube.com/watch?v=NQ6WfJ6fDJc>

Nos anos '60 foram construídas, por exemplo, a Avenida Centenário, Av. San Martin, Vale dos Barris, Vale de Nazaré (1969), Avenida Contorno e o Túnel Américo Simas, que passa sob o bairro de Santo Antônio, outra obra importante de interligação da Cidade Baixa e Cidade Alta.⁴¹

O mapa 2 é “um mapa esquemático da reestruturação de Salvador, publicado em dezembro de 1963 na revista Quatro Rodas, pelo Governo da Bahia. A Av. do Camorogipe é a atual Juracy Magalhães Jr.”⁴²

Mapa 2 Mapa de Salvador, 1963



Fonte: <http://www.cidade-salvador.com/urbanismo/reestruturacao.htm>

De acordo com Ângela Gordilho Souza:

Nos anos setenta efetiva-se a implantação de moderno sistema viário, que agora dá acesso aos vales da cidade e abre novas fronteiras urbanas. Abrem-se as avenidas Paralela, Antônio Carlos Magalhães, Suburbana, Juracy Magalhães, Magalhães Neto e Vale do Bonocô. Implantam-se o sistema ferry boat para Itaparica. Com a construção da nova rodovia interestadual e do Shopping Center Iguatemi, no entroncamento da Av. Paralela com o Acesso Norte, dinamiza-se um novo centro urbano. (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 114)

⁴¹ <http://www.cidade-salvador.com/urbanismo/reestruturacao.htm>

⁴² Fonte: <http://www.cidade-salvador.com/urbanismo/reestruturacao.htm>

Borges e Carvalho consideram que um novo padrão de segregação socioespacial foi consolidado depois da década de 1960, devido a todo esse crescimento que foi mostrado até o momento, o qual incidiu:

[...] inicialmente, sobre uma rede urbana pobre e incipiente, polarizada por uma cidade estagnada há muitas décadas, exigindo uma transformação, que se deu de forma rápida e abrupta, com a realização de grandes obras que acompanharam e anteciparam os vetores da expansão urbana e uma intensa ocupação informal de famílias de baixa renda na periferia. (BORGES, CARVALHO, 2014, p. 95)

O período de 1970 a 1999 é classificado por Vasconcelos (2016) como “Metropolização, acessibilidade e americanização”

Nesse período as maiores transformações foram causadas pela implantação do sistema das avenidas de vale, que revolucionou a cidade, na medida que a mesma estava estruturada, em sua maior parte, a partir das vias de cumeadas, implantadas nos divisores de águas e platôs. Com as novas avenidas, a paisagem urbana foi transformada e invertida devido ao desvendamento dos quintais. (VASCONCELOS, 2016, p. 456)

Com a metropolização, Salvador passou por uma dinâmica evolução, o que levou à necessidade de uma reorganização urbana conforme Sylvio Silva e Christine Silva apresentam abaixo:

[...] desconcentração, mesmo parcial, passou a exigir uma correspondente adequação do sistema de transporte e comunicações o que, a nível interno, determinou a reorganização de áreas urbanas e o direcionamento de novos eixos de expansão urbana e metropolitana (avenidas de vale, Avenida Paralela, Avenida Suburbana, via Parafuso, Estrada do Coco, ampliação dos telefones, etc.). Ao lado da já destacada expansão dos transportes e comunicações, houve também a melhoria de outros setores da infraestrutura urbana, notadamente água e energia, não obstante o reconhecimento da persistência de graves carências nestas áreas e em outras, como ocorre mais significativamente no esgotamento sanitário. (SILVA; SILVA, 1989, p. 246)

Assim, na década de 1970 foram inauguradas as seguintes avenidas:

Foi nesse período que foram construídas as avenidas de vale, inspiradas nas ideias contidas no Plano Mário Leal Ferreira, a exemplo das Avenidas Bonocô (1970), Paralela (1974), Suburbana (1971), Antônio Carlos Magalhães (1975), Garibaldi (1977), Vale do Canela (1974) dentre outras. Esses foram acontecimentos fundamentais para as transformações ocorridas no espaço urbano da cidade no que diz respeito à ocupação de novas áreas habitadas (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 114)

Em 1970, foi iniciada a construção da Avenida Luiz Viana Filho (Paralela) como uma alternativa de acesso ao Aeroporto, e que possibilitou a implantação do Centro Administrativo da Bahia (CAB) ainda na década de 1970. Também foram construídos

a nova Rodoviária, em 1974, e o Shopping Center Iguatemi, em 1975. A última avenida de vale implantada foi a Av. Juracy Magalhães Júnior, no final dos anos 1970. A criação das avenidas de vale rompia a ligação natural entre os bairros, mas a crescente ocupação das encostas por casas e prédios criava a necessidade de mobilidade das pessoas de um lado a outro dos vales.

Nos anos '70, continuou-se a revolução urbanística de Salvador, mas com um novo conceito: a descentralização da Cidade. Construiu-se a Avenida Paralela à Orla Marítima (av. Luís Viana), permitindo um acesso mais rápido ao Aeroporto, às praias da costa oceânica e ao Litoral Norte do Estado. A nova Rodoviária, uma das maiores do Brasil, foi inaugurada em 1974.

Também, na primeira metade dos anos '70, foi construído o Centro Administrativo da Bahia (CAB), com acesso pela Paralela. O projeto viário foi de Lúcio Costa, o mesmo arquiteto que projetou Brasília.⁴³

A partir da década de 1970, período de metropolização, segundo Carvalho e Pereira, (2014, p. 56) começa “a fase do “desenvolvimento industrial”, com a elaboração do plano do CIA/COPEC (Centro Industrial de Aratu e Complexo Petroquímico de Camaçari), destinado a preparar o terreno para a expansão urbano industrial da Região Metropolitana de Salvador.”

Em 1970 iniciou-se uma experiência de planejamento comparável a do EPUCS, com a elaboração do Plano de Desenvolvimento Urbano da Cidade de Salvador (PLANDURB) e do Estudo do Uso do Solo e Transportes da Região Metropolitana de Salvador (Eust), em um momento em que os processos de urbanização e de metropolização se aceleram no Brasil. (CARVALHO, PEREIRA, 2014a, p. 56)

Em 1991, Sylvio Bandeira Silva exibiu uma nova definição para uma Salvador metropolizada e em “plena efervescência” (com novas características como aquelas apresentadas por Santos em 1959).

Salvador tornou-se nas últimas décadas cada vez mais dependente de uma nova base econômica – a de natureza industrial e de serviços – localizada nela mesma e em seus arredores, profundamente inserida no contexto nacional e internacional e, em contrapartida, tornou-se cada vez menos dependente de sua antiga base econômica regional, a de natureza agrário mercantil. Como corolário, foram alteradas suas relações intra e inter regionais, repercutindo de forma dinâmica na densificação e ampliação da mancha urbana [com destaque para o processo de periferação], onde coexistem aspectos modernos e arcaicos da vida urbana, com padrões fortemente diferenciados de renda e qualidade de vida em uma complexa organização socioespacial e com expressivo comprometimento ambiental. (SILVA; SILVA, 1991, p. 79)

⁴³ Fonte: <http://www.cidade-salvador.com/urbanismo/reestruturacao.htm>

Observa-se em Salvador, e em sua região metropolitana, conforme Silva, (2004, p. 241) a intensificação da ocupação urbana das áreas livres restantes do município, além da “densificação” e verticalização das áreas já ocupadas, tendendo “a uma contínua e rápida reestruturação hierárquica funcional de áreas da cidade, com forte repercussão na circulação, gerando crises e conflitos socioespaciais e ambientais, acentuados pelos frágeis processos de planejamento e gestão do município.”

Assim a cidade e a região implantam, de forma dinâmica, novas e importantes configurações espaciais sobre velhas desigualdades socioeconômicas e espaciais. Portanto, mais do que nunca, é preciso ver Salvador como uma grande, complexa e problemática cidade região, ou seja, uma extensa área com forte integração, mesmo sem contiguidade espacial, com maior destaque no sistema urbano regional brasileiro, e não mais isoladamente, como era possível fazer até pouco tempo atrás. (SILVA, 2004, p. 241)

Essa nova Salvador, em consequência da expansão urbana, sofreu várias transformações, entre elas as ocorridas na região do comércio. De acordo com Gloria Figueiredo:

Apesar da grande movimentação ainda existente nas ruas da área, os principais serviços e a sede das instituições financeiras e de importação e exportação são substituídos por outras funções de caráter mais local e de menor porte. [...] Muitas sedes de empresas e bancos abandonam suas ruas, pela lógica da não adaptação ao uso generalizado do automóvel, e os grandes equipamentos, como os trapiches, passam a abrigar novas funções como restaurantes, locais para festas e até estacionamentos. O antigo porto se destina à construção de marinas e para ancoradouro de barcos de passeio e de navios de cruzeiro. A estrutura existente no Comércio, as construções modernistas das décadas de 1940 e 1950, torna-se obsoleta e os edifícios são abandonados. Incentiva-se a instalação de instituições de ensino privado e órgãos públicos em edificações abandonadas buscando o retorno da vitalidade perdida. (FIGUEIREDO, 2011, p. 295)

Margareth Oliveira, em sua tese de doutorado “A produção de escassez do espaço urbano”, comenta a ocupação dos bairros de Salvador na década de 1990:

Anos 1990, década marcada pela saturação populacional das Regiões Centro, Itapagipe, Liberdade e Barra; pela consolidação da ocupação das Regiões Pituba e Boca do Rio, particularmente com o preenchimento dos lotes vazios de parcelamentos dos anos 1970, destinados a empreendimentos multirresidenciais voltados para as classes média e alta, a exemplo dos loteamentos Vela Branca e Aquarius. Aconteceram, também, a ampliação do Cidade da Luz e Parque Residencial Iguatemi, a substituição de unidades uniresidencial por multirresidencial nas Regiões Brotas e Rio Vermelho, particularmente nos loteamentos Santa Maria do Candéal, Cidade Jardim, Parque Bela Vista, Cidadela, além do Horto Florestal e Rio Vermelho. Intensificou-se a ocupação dos lotes vazios por empreendimentos residenciais e adensamento construtivo das áreas da Borda Atlântica nas Regiões Boca do Rio/Patamares e Itapuã. Esse período se caracterizou pela ampliação das áreas periféricas da cidade, pois foi intensificado o adensamento na área do Miolo, mais uma vez como resultado da implantação

de programas habitacionais para a população de baixa renda e pelo aumento das ocupações/invasões na Região Cajazeiras e de loteamentos irregulares na Região Ipitanga, no limite norte da cidade, bem como o incremento na ocupação extensiva de toda a Região Valéria e Subúrbios. (OLIVEIRA, 2013, p. 161)

Segundo Gilberto Corso Pereira:

Salvador, mesmo na fase de modernização e maior crescimento econômico – ou seja, entre 1970 e 1983 – quando a capital baiana colocou-se entre as metrópoles mais dinâmicas do país, os problemas ocupacionais e a pobreza de amplos segmentos da sua população se mostraram persistentes, agravando-se com as crises e transformações dos anos 1990. (PEREIRA et al, 2017, p. 33-34)

De acordo com Pedrão (2017, p. 41), a metropolização “teve um grande impacto em suas respectivas regiões, tal como aconteceu na Bahia e em Minas Gerais. Salvador e Belo Horizonte assumiram novas posições de liderança por conta da implantação de indústrias e de um setor moderno de serviços.

Em 2010, obras consideráveis de mobilidade voltaram a aparecer em Salvador, como a construção da Via Expressa Bahia de Todos os Santos, ligando a BR-324 ao porto. Em 2013, as obras do metrô foram retomadas e foi inaugurado seu primeiro trecho. Ainda em 2013, iniciou-se a construção de dois corredores transversais de 12 km e 13 km cada, integrando a orla, a avenida Paralela a rodoviária e a BR-324, e proporcionando uma ligação importantíssima e há muito desejada entre os bairros do Subúrbio, Miolo e Orla.

Mapa 3 Sistemas Estruturantes de Mobilidade Urbana - Salvador



Fonte: <http://oconsumidor.com.br/noticia.php?p=6130>

O metrô de Salvador foi idealizado em 1985, quando consultorias já previam um aumento do fluxo de carros e pedestres no futuro. Todavia, apenas em 2000 foi iniciada a construção de uma linha da Estação da Lapa até Pirajá, com o final das obras previsto para 2003, mas houve vários atrasos. Em 2013, toda a obra foi passada para iniciativa privada, sob contrato de concessão por 30 anos. Atualmente, existem duas linhas do metrô: a Linha 1 original Lapa-Pirajá, com extensão até Águas Claras, margeando a BR-324, e a Linha 2, saindo da Rótula do Abacaxi até o aeroporto, passando pelo canteiro central da Avenida Paralela e com expansão prevista até Lauro de Freitas.

Os interesses privados estão cada vez “mais alinhados” com os interesses públicos no desenvolvimento de Salvador. Como analisa Carvalho (2013), essa “associação” cresceu bastante nos últimos anos, inclusive pela sua estreita e agora explícita articulação com a prefeitura local.

Essa articulação se expressou na aprovação, em 2004, de um novo Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, gestado e orientado para os interesses do mercado imobiliário, flexibilizando e alterando normas e instituindo outros mecanismos para facilitar (ainda mais) a apropriação por esses setores de mais valia urbana. Pouco preocupado com os grandes problemas da cidade, como a carência de infraestrutura e serviços básicos, a habitação popular ou o transporte e a mobilidade, o Plano visou basicamente à modificação de parâmetros construtivos e a elevação do gabarito na "área nobre" da cidade, como desejavam os empreendedores imobiliários. (CARVALHO, 2013, p. 555)

3.4 OS AGENTES

A obra Salvador Transformações e Permanências (1549-1999) de Vasconcelos (2016), trata dos principais agentes envolvidos na expansão da cidade desde o período colonial:

Capital Colonial Defensiva (1549/1650). Nesse primeiro período, entre os principais agentes do período, destaca-se a **Coroa Portuguesa**, que foi responsável pela fundação da Cidade do Salvador. [...] A **Igreja Católica** teve um papel inicial importante, ampliado com a chegada de várias ordens religiosas. Os principais agentes econômicos eram os **senhores de engenho**, que exerciam suas atividades nas áreas rurais do Recôncavo. (VASCONCELOS, 2016, p. 37-39)

Riqueza e religiosidade (1650/1763). Nesse segundo período, a **Igreja Católica teve um papel fundamental**, e isto vai se refletir no perfil da cidade. Foi este o período da construção dos principais edifícios religiosos de Salvador. **O Estado também teve um papel importante**, na medida em que consolidando o sistema de fortificações, permitiu certa segurança para o desenvolvimento da cidade. Os **agentes econômicos, ainda profundamente impregnados pela mentalidade religiosa** e com a circulação de bens ampliada com a descoberta de ouro nas minas, também participaram dessas transformações urbanas nesse período áureo de Salvador. (p. 79)

Hegemonia mercantil (1763/1823). Tendo em vista a efervescência da época, o **Estado teve um papel fundamental** (p. 138). Diante da evolução do papel do Estado, a Igreja começa a ter sua participação reduzida. (p. 144). Quanto aos agentes econômicos, **os comerciantes** começam a ter um papel fundamental na cidade, reforçado pela ascensão dos traficantes de escravos. (p. 148)

Instabilidade e africanização (1823-1849) O **novo Estado**, agora independente, nos seus diferentes níveis, teve uma atuação cada vez mais ativa em relação à cidade (p. 200). Quanto à Igreja Católica, não teve mais o mesmo papel do período colonial (p. 202). Com a abertura dos portos e a independência, os **agentes econômicos** se tornaram mais diversificados (p. 205). O **Estado** manteve-se como o **agente** mais importante no período, enquanto que a Igreja continuou a perder terreno e os **agentes econômicos** ascenderam em sua influência (p. 248).

Reformas urbanas e europeização (1889-1944). No início do período republicano, os principais agentes responsáveis pelas transformações de Salvador foram o **Estado e os Agentes Econômicos, (os comerciantes)** (p. 326).

Migrações e grande expansão (1945/1969) No nível federal, o **Estado** teve, inicialmente, um importante papel no desenvolvimento de Salvador,

sobretudo através dos investimentos propriamente urbanos (p. 395). Os agentes econômicos tiveram um importante papel no desenvolvimento da cidade nesse período, indiretamente os industriais e diretamente os comerciantes e os **investidores imobiliários da construção civil** (p. 398). **Metropolização, acessibilidade e americanização (1970-1999)** O Estado continuou sendo o principal agente transformador da metrópole baiana, juntamente com os agentes econômicos (p. 430). Os industriais, indiretamente, investindo nos centros industriais periféricos, enquanto que os comerciantes e os **promotores fundiários e imobiliários transformaram a cidade**. (VASCONCELOS, 2016, p. 433, grifo nosso)

O Estado sempre esteve presente na evolução do processo histórico de Salvador. Inicialmente, a Igreja também teve um papel importante como agente transformador, contudo, ao longo do tempo, foi cedendo esta função aos agentes econômicos, que passaram a se fortalecer a cada década. Já no final do século XX e início do século XXI, os promotores fundiários e imobiliários assumiram um papel fundamental no processo de expansão da cidade, contando com o apoio do Estado. Segundo Brandão (1981), “entre 1960 e 1970, observa-se, nessa fase, o crescimento do capital imobiliário, que se apropriou de áreas públicas de forma consentida e em conluio com o poder o público municipal.”

Na década de 50, os agentes econômicos eram compostos, entre outros, pelos construtores, investidores imobiliários e proprietários dos terrenos. As grandes construtoras se consolidaram nesse período, “em 1946 foi fundada a Construtora Norberto Odebrecht e em 1959 a Góes Coabita Construtora. Seis empresas de construção civil foram fundadas nos anos 1950 e mais seis nos anos 1960.” (VASCONCELOS, 2016, p. 398)

Vasconcelos comenta o exemplo de um lançamento imobiliário na década de 1950:

Os proprietários de terrenos e os promotores imobiliários tiveram um importante papel nesse período: em 1945, por exemplo, foi lançado um loteamento com infraestrutura completa e com casas prontas para morar, o Parque Cruz Aguiar no Rio Vermelho, pelo banqueiro mineiro C. Cruz, em conjunto com o bacharel Pinto Aguiar. Em 1949, a empresa SS Schindler estava construindo 439 casas, formando uma vila operária em São Caetano e o loteamento da Fazenda Campinas, com mil chácaras de 1.600m². (VASCONCELOS, 2016, p. 398)

Salvador, como as demais metrópoles do Brasil, passou por transformações espaciais devido ao aumento de sua população. Como as maiores detentoras de oferta e procura de serviços, as metrópoles atraem uma grande quantidade de pessoas, que acabam por tornar o processo de urbanização mais complexo; isto resulta em uma maior alocação do uso do capital imobiliário.

Segundo Silva, faz-se necessário uma maior integração entre os setores que “produzem (e vivem) **o espaço da cidade** e da região, **o setor público** (primeiro setor), **o setor privado** (segundo setor) e **o setor da sociedade civil organizada** (terceiro setor)”. Caso contrário “a **iniciativa privada terá sempre liberdade quase absoluta.**” (SILVA, 2004, p. 243, grifo nosso)

O espaço urbano-regional de Salvador continua se ampliando após a metropolização. Este crescimento está transformando a cidade devido aos “seguintes agentes [...]: os proprietários dos meios de produção (externos ou internos), os promotores imobiliários, os proprietários fundiários, o Estado (em seus três níveis) e os diferentes grupos sociais excluídos. (SILVA e SILVA, 2006, p. 143)

Segundo Carvalho e Pereira (2014a, p. 67), a partir de 2010, a Prefeitura de Salvador lançou alguns projetos de planejamento estratégico "doados" por empresas do setor imobiliário à cidade. Com o pretensioso título de "Salvador Capital Mundial" [...], traziam "um amplo conjunto de intervenções para direcionar o seu desenvolvimento, com singelas declarações do alcaide:" Abaixo, depoimento do então prefeito de Salvador João Henrique Carneiro, cujos dois mandatos se estenderam de 2005 a 2012:

Recentemente apresentamos a empresários, à imprensa e à sociedade o masterplan intitulado Salvador Capital Mundial, um plano completo de reconfiguração urbana para Salvador, com 22 projetos estruturantes, incluindo novas avenidas, viadutos, requalificação da Orla Marítima, da Cidade Baixa e Península Itapagipana, elaborados por um grupo de arquitetos e urbanistas [...].CARNEIRO, 2010b, apud, CARVALHO; PEREIRA, 2014a, p. 67)

É importante destacar nesse período a instituição do projeto urbanístico denominado TRANSCON, (Transferência do direito de construir), “sem o mapeamento das áreas [...], possibilitando a realização de qualquer operação independentemente de haver restrições urbanísticas” (SAMPAIO, 2010, apud CARVALHO; PEREIRA, 2014a, p. 68).

Sampaio (2010, p. 174) mostra que uma área infraestruturada e adensada como a Pituba recebeu 33,7% dos empreendimentos TRANSCON aprovados entre 1997 e 2009. Também é notável a elevação do número de empreendimentos que tem usado esse instrumento após 2004, ano de aprovação do novo PDDU, que foi revisto em 2008. Passou-se de uma média de 33,8% de empreendimentos aprovados por ano, entre 1997 e 2004, para uma média de 56,2% por ano, a partir de 2005. (CARVALHO, PEREIRA, 2014a, p. 69)

Glória Figueiredo analisa a produção imobiliária licenciada do período 2001 a 2009 e sua distribuição por grupos de agentes, considerando sua atuação, usos e localização. Entre os agentes, temos as empresas imobiliárias, que tratam o espaço como mercadoria. Segundo Figueiredo (2015, p. 46), o licenciamento dos empreendimentos imobiliários pelo município está vinculado à “posição da parcela do espaço na rua, possibilitada pelo controle jurídico da propriedade imobiliária com os parâmetros de ordenação territorial definidos pelo urbanismo oficial.” Em Salvador, o processo de licenciamento ocorre mediante alvarás de licenças de construção concedidos pela Prefeitura aos agentes⁴⁴, os quais possuem o controle jurídico referido.

No período de 2001 a 2009, a Prefeitura Municipal de Salvador, através do SUCOM, licenciou 6.972 empreendimentos imobiliários que correspondem a 25.058.577,84 m² de área construída. Dos requerentes que podem ser identificados pelas informações dos alvarás de construção aprovados, estima-se a existência de 5.612 agentes, dos quais 585 constituem empresas imobiliárias; 545, outras empresas; 45, órgãos estatais; 4.214 são pessoas físicas; 130, coletivos associados e 93 são igrejas ou entidades religiosas. (FIGUEIREDO, 2015, p. 103)

Figueiredo (2015, p. 254) apresenta a composição dos agentes em Salvador: “Empresas imobiliárias (55,6%); outras empresas (19,1%); pessoas físicas (13,2%); órgãos estatais (4,6%); associações (4,5%); igrejas e entidades de cunho religioso (1,3%); outros (1,8%).” Conforme apresentado, as empresas imobiliárias correspondem a mais de 50% dos agentes imobiliários. A autora destaca a perda de importância do papel do incorporador perante as empresas multifuncionais⁴⁵, que são as que se responsabilizam também pela construção.

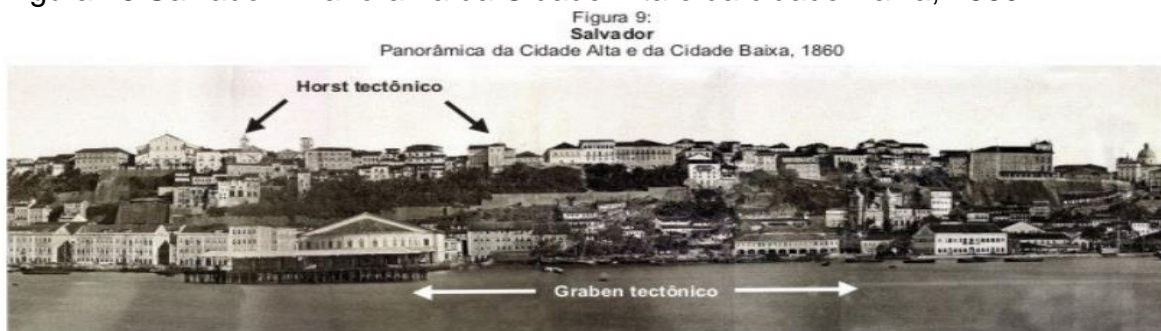
⁴⁴ Os agentes são empresas imobiliárias, outras empresas, pessoas físicas, União, Estado, Município, coletividades associadas, igrejas e entidades religiosas e outras entidades. (FIGUEIREDO, 2015, p. 48)

⁴⁵ Algumas com atuação em Salvador: Agra Empreendimentos Imobiliários S/A, Ampla Engenharia LTDA, Consil Empreendimentos LTDA, Construtora e Incorporadora Monte Cristo LTDA, Construtora Tenda S/A, Cyrela Andrade Mendonça Empreendimentos Imobiliários LTDA, Graute Empreendimentos LTDA, Itaigara Garden S/A Investimentos, Jaime Fingergut Engenharia Comércio e Indústria LTDA e JHSF Salvador Empreendimentos e Incorporação S/A. (p.122)

3.5 OS CENTROS DE SALVADOR

O terreno onde Salvador foi fundada a tornou uma cidade de “dois andares”, uma situação condizente com a necessidade de defesa da época. A figura 18 mostra “dois eixos: a Cidade Alta e a Cidade Baixa, respectivamente, o horst e o graben tectônicos formados pelo conjunto das falhas de Salvador e Maragogipe. (SANTOS, Janio, 2013, p. 74)

Figura 18 Salvador - Panorama da Cidade Alta e da cidade Baixa, 1860



Fonte: Benjamin R. Mulock

Fonte: SANTOS, Janio, 2008, p. 50.

3.5.1 A cidade do Salvador mononuclear

Em 1959, Milton Santos escreveu acerca de Salvador: “O crescimento recente da cidade e a expansão de suas atividades conduziram à modificação da fisionomia do centro” (SANTOS, 1959). Segundo Santos, a divisão do território de Salvador em cidade baixa e cidade alta modificou a forma de seus habitantes se referirem à cidade. “Os baianos chamam “A Cidade”, quando se referem à parte alta, e “O Comércio”, quando falam da parte baixa do centro de Salvador. É aí que a vida urbana e regional encontra o seu cérebro e o seu coração.” (SANTOS, 1959, p. 20)

Para Santos (1959, p. 28), o centro de Salvador de 1959 correspondia ao que ele chamava de “uma verdadeira síntese,” já que conseguia refletir “formas atuais” da cidade, ao mesmo tempo em que retratava seu passado, “seja pela evolução histórica da cidade e da região, seja pelo sítio escolhido inicialmente para instalar o organismo urbano.”

[...] centros de grandes cidades possuem um ar de família, o que provém da concentração a que estão sujeitas as atividades diretoras da vida urbana e regional. Entretanto, guardam uma originalidade de arrumação que, no interior dos grandes quadros urbanos, pode-se distinguir pelos seguintes motivos:

1. O sentido e o ritmo da evolução da região e da cidade.
2. Os dados do sítio.
3. As formas atuais da organização e da vida urbana, incluindo, de um lado, o dinamismo atual (forças de transformação), e, de outro lado, as forças de inércia, representadas pela resistência, maior ou menor, que oferecem as estruturas provindas do passado (SANTOS, 1959, p. 29)

Portanto, as funções do centro da cidade de Salvador em 1959 tornaram-se muito representativas, “tanto na vida urbana”, quanto na “vida regional” (SANTOS, 1959, p. 69). Na Cidade Baixa (Comércio) ou na Cidade Alta, completava-se assim o centro:

1 A Função portuária

A função portuária da Cidade do Salvador existiu desde o início da vida urbana e foi desde logo uma condição necessária à realização das outras funções. (1959, p. 69)

Essa é, sem dúvida, a principal característica do porto de Salvador, estreitamente ligado, desde os primeiros tempos, à economia regional, inicialmente do Recôncavo e, depois, a um território mais extenso (1959, p. 73).

2 A Função administrativa

A função administrativa data da própria fundação da cidade, criada, como já vimos, para abrigar o primeiro governo geral do Brasil. A essa função deveu a cidade a maior parte de sua população inicial (1959, p. 75).

A função administrativa, que, desde o início da vida urbana, enriqueceu a paisagem com construções especialmente concebidas, constitui, hoje, uma das atividades capazes de transformar o quadro urbano - isto é, o centro - onde se instalaram. Os serviços públicos situam-se, preferencialmente, na Cidade Alta, mais ou menos agrupados no núcleo primitivo, em torno do Palácio dos Governadores, que conserva o mesmo local da primeira construção, datada de 1549 (1959, p. 76).

3 A Função comercial

O centro abriga quase toda a atividade comercial da cidade. Realmente, fora dos distritos centrais, o comércio desenvolve-se apenas em torno da estação ferroviária, na Calçada, servindo a Itapagipe, além do comércio da Liberdade, bairro no qual vive a quinta parte da população de Salvador (1959, p. 77).

A atividade comercial do centro da cidade desenvolve-se sob quatro diferentes aspectos:

- a) um comércio grossista, de exportação e importação;
- b) um comércio varejista, subdividido em varejo rico e pobre;
- c) um comércio de alimentação e
- d) um comércio de rua (1959, p. 77).

4. A Função Bancária

A estrutura econômica regional e a estrutura da organização bancária brasileira dão grande relevo ao banco em relação às outras funções urbanas, mas, por outro lado, trazem-lhe a impossibilidade de exercer perfeitamente sua função criadora.

Em Salvador, a análise da atividade bancária leva a distinguir, com exceção do banco oficial, três outros tipos de bancos:

- 1) os bancos estrangeiros;
- 2) os bancos nacionais;
- 3) os bancos regionais ou locais (1959, p. 88).

Para fazer uma ideia da valorização da Rua Chile como localização bancária, basta acrescentar que uma casa de chá, de enorme clientela, fechou recentemente suas portas para acolher um guichê bancário, bem como o fato, já mencionado, da ocupação de algumas partes do Palácio do Governo por um guichê secundário do Banco do Estado (1959, p. 90).

5. A Função industrial e artesanal

Em 1955, para 514 estabelecimentos considerados industriais e fábricas em Salvador, 192 se localizavam nos quarteirões centrais. Se, todavia, estatisticamente são considerados industriais, torna-se preciso assinalar que, para a maioria, a fabricação é sobretudo artesanal (SANTOS, 1959, p. 90)

Figura 19 Comércio da Cidade Alta



Fonte: SANTOS 1959, p. 78

Figura 20 Funções da Cidade Baixa



Fonte: SANTOS, 1959, p. 78

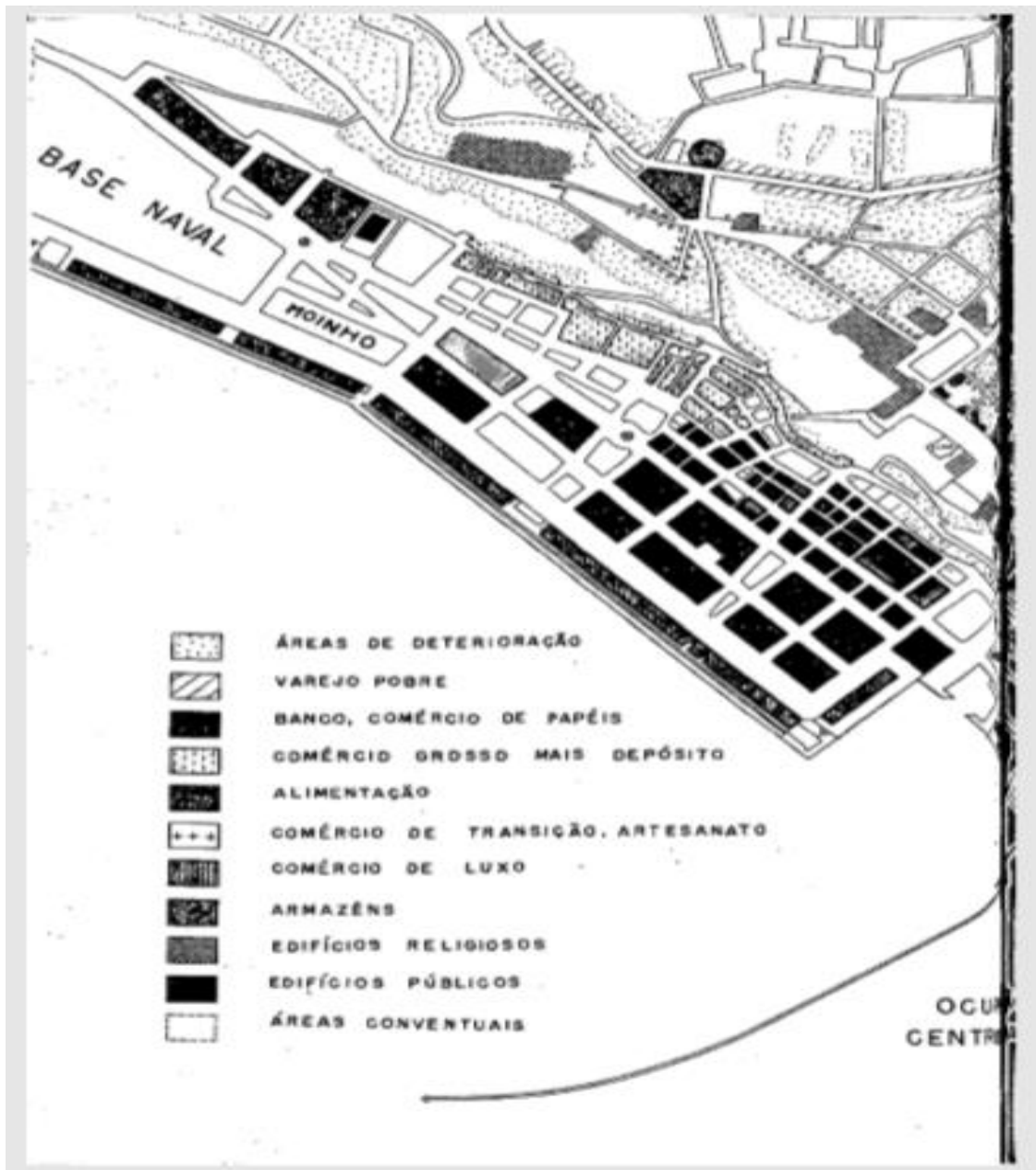
Dois fatos principais relacionavam o centro de Salvador em 1959 com o restante da cidade: "a concentração antiga e cada vez mais acentuada dos recursos financeiros, técnicos e sociais nesta região na capital do Estado e a acumulação das funções urbanas nos distritos centrais da cidade". (SANTOS, 1959, p. 90)

Essa imagem moderna de uma verdadeira *dédala*⁴⁶, onde se aperta uma fila multicolor e sem fim de automóveis quase imobilizados, que fazem voltas enormes para poder vencer pequenas distâncias, deve-se a quatro fatores principais já examinadas separadamente:

1. A excentricidade do centro da vida urbana, em relação à cidade inteira, e a ausência de centros secundárias nos bairros.
2. A arrumação do centro em andares muito diferentes, como a Cidade Baixa, a Baixa dos Sapateiros e a centro histórico da Cidade Alta, ligados por ascensores, por plano-inclinados e por ladeiras.
3. A concentração nessa área das funções diretoras da vida urbana e regional.
4. A herança do passado, representada na paisagem por um plano irregular, muito sensível, não obstante as readaptações sofridas pelo quadro. (SANTOS, 1959, p. 132)

⁴⁶ Labirinto, encruzilhada, caminhos confusos.

Figura 21 O centro e suas funções - Salvador (BA)



FONTE: SANTOS, 1959, p. 70

Eloisa Pinheiro escreveu em 2011 acerca do centro de Salvador:

Rua Chile, que fará 100 anos em 2015, perde o glamour para novas áreas da cidade. Seu comércio fino, suas livrarias e confeitarias, hoje estão nos inúmeros shoppings centers espalhados pela área urbana de Salvador. A Avenida Sete de Setembro, a principal intervenção realizada na reforma de J. J. Seabra, perde seu posto para a nova Avenida Tancredo Neves, deslocada do centro urbano tradicional de Salvador, e para outros bairros soteropolitanos. O mesmo aconteceu com a área do Comércio, onde se localizava o centro financeiro da capital e do Estado, quando suas antigas funções se estabelecem na região do Iguatemi, deixando para trás os prédios modernistas construídos nos anos 1940 e 50.

Assim, dois centros que no início do século XX têm características muito semelhantes, 100 anos depois são dois centros com dinâmicas e funções bem diferentes. (PINHEIRO, 2011, p. 303)

Dentro do espaço da cidade, o século XIX enseja a formação de constelações de núcleos, a crescente descentralização e a despersionalização dos bairros, apagando a imagem integral da área urbana e as referências de identidade do homem com sua cidade. Muda a relação entre o centro histórico e as novas urbanizações. Em muitas cidades, o centro histórico perde a consistência de núcleo vital ou desaparece, deixando de ser residencial, ou se dilui. (PINHEIRO, 2011, p. 45)

O centro histórico de Salvador passou por um processo de intensa deterioração. Durante o período de descentralização, a partir da década de 1980, sua restauração foi pensada conforme Pinheiro descreve abaixo:

A partir dos anos 1980, para a reabilitação, requalificação e restauração do patrimônio arquitetônico e histórico, e do espaço urbano dos dois centros, que ficam abandonados por distintas razões, são elaborados programas na tentativa de sua recuperação como ambiente público, visando a reapropriação dos seus espaços públicos e privados tanto pela população local como por visitantes. Com seu centro antigo tombado como patrimônio histórico pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), em 1984, e reconhecido pela United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization (UNESCO), como Patrimônio Cultural da Humanidade, em 1985, Salvador apostou pela descentralização e por uma revitalização do seu Centro Histórico. Para tanto, o poder público permanece por trás da transformação de suas ruas em um destino turístico, nos anos 1990, retirando de suas edificações os moradores, uma vez que os usos tradicionais de centro de cidade já haviam se estabelecido em outra parte do município. (PINHEIRO, 2011, p. 289)

No período entre 1945 e 1969, o qual Vasconcelos classifica como pré-metropolização, “o comércio [...] não tinha ainda mudado para formas mais modernas e descentralizadas.” Como foi apresentado por Santos, o centro continuava sendo composto pela Cidade Baixa e Cidade Alta.

Segundo Villaça (2012, p. 91): “O centro principal, forte ou fraco, sempre único, é o mais importante elemento da estrutura urbana; é o único que existe em todas as cidades de todos os tamanhos e de qualquer período histórico”.

O centro tradicional de Salvador é o ponto de acessibilidade máxima para o conjunto (ricos e pobres) da população [...] porém [...] existe um outro ponto que, apenas para os mais ricos, ao utilizarem seus habituais meios de locomoção, é mais acessível que o centro tradicional, embora não o seja para a população como um todo. (VILLAÇA, 2012, p. 95)

Nos anos 70, Salvador permanecia uma estrutura mononuclear, com seu centro ainda formado pela “Cidade Baixa e Cidade Alta”. Contudo esta realidade estava por se modificar:

Recentemente, um conjunto de fatores **transformou Salvador numa metrópole polinuclear**: o crescimento recente da cidade, com o aumento de sua complexidade e heterogeneidade, [...] a **ampliação dos interesses imobiliários, o desenvolvimento da construção civil** e da verticalização. (VASCONCELOS, 2016, p. 465, grifo nosso)

3.5.2 A cidade polinuclear

Villaça considera que “o centro é o ponto de acessibilidade máxima de uma metrópole” (2012, p. 94). Na década de 1970, a cidade de Salvador se transformou em uma metrópole cuja estrutura mononuclear não foi mais suficiente para atender aos novos serviços demandados. “Foi criado um novo centro de Salvador – na área do Iguatemi, que passou a dispor de uma localização, acessibilidade e fluidez privilegiadas [...] Adiciona-se a construção, [...] em 1974, da nova estação rodoviária”. (VASCONCELOS, 2016, p. 470-471)

O período de metropolização é descrito por Sylvio Silva e Christine Silva:

[...] uma grande expansão das áreas residenciais e o desdobramento e a decadência do congestionado centro da cidade do Salvador, ampliando-se os demais sub centros que já estavam em formação (Calçada, Liberdade, Sete Portas, Barra) e, sobretudo, criando um novo “centro de negócios” na área da Pituba – Vale do Camurujipe. (SILVA; SILVA, 1989, p. 246)

A mudança da centralidade ocorreu com a inauguração do Shopping Iguatemi, em 5 de dezembro 1975, pelo empresário Newton Rique⁴⁷ - nome da praça pública localizada em frente ao empreendimento. As fotos abaixo comparam a fachada do Iguatemi no momento da sua inauguração e no ano de 2015. Nota-se a mudança do seu nome, que passou a Shopping da Bahia. Além da diferença na fachada, no primeiro momento, verifica-se que o shopping era a única edificação da área, enquanto se apresenta envolvido por vários arranha-céus em 2015.

⁴⁷ Ele teve a ideia do empreendimento depois do amigo Alfredo Mathias ter lançado, em 1966, o shopping na rua Iguatemi, a atual Faria Lima, em São Paulo, o que inspirou o nome da marca. Alfredo Mathias se tornou sócio de Rique para fundar a sede na capital baiana. FONTE <http://g1.globo.com/bahia/noticia/2015/01/apos-40-anos-iguatemi-muda-nome-para-shopping-da-bahia.html>

Figura 22 Shopping Iguatemi, 1975



Fonte: <https://www.google.com.br/search?q=vista+antiga+do+iguatemi>.

Figura 23 Shopping da Bahia, 2015



Fonte: <https://www.google.com.br/search?q=SHOPPING+DA+BAHIA&source/>

Para Janio Santos

O Vale do Camurugipe, reconhecido como “um novo centro” da cidade, começou a ser arquitetado, *urdido*, a partir da década de 1970, com importantes obras de infraestrutura local. A oferta de novos serviços pelo poder público, como a implantação do Detran, em 1973, e do novo Terminal Rodoviário de Salvador, em 1974, contribuíram para fortalecer a centralidade. Em 1975, foi o Shopping Center Iguatemi, segundo do país e que teve grande impacto no local, e o Hipermercado de Salvador, em 1980. Além desses, paulatinamente, passaram a serem incorporadas à área uma gama de atividades comerciais e de serviços que foram impulsionadas e, concomitantemente, reforçavam o caráter central do lugar. Ademais, contínuas obras de melhorias nas décadas de 1990 e no período atual, mormente, a conclusão do terminal intra-urbano de ônibus coletivo e sucessivos viadutos de articulação, exprimem-se como formas de valorização, influenciando e sendo influenciadas a/pela reprodução do poder que a área exerce sobre a cidade enquanto uma expressão da centralidade urbana. (SANTOS, 2008, p. 7-8)

Com implantação do shopping Iguatemi, tornou-se possível a consolidação da área residencial que passou a existir no seu entorno, provida de comércio e serviços de boa qualidade. Outros projetos também contribuíram para a mudança da direção da expansão urbana. Para a região do Iguatemi, migraram diversas atividades administrativas, comerciais e de serviços. Segundo Pinheiro:

Com a facilidade de acesso à nova área do Iguatemi e da Avenida Tancredo Neves, o centro tradicional entra em decadência, transformando-se numa área residencial de baixa renda, marginalidade e prostituição e numa área comercial para as classes baixas – Avenida Sete de Setembro e a Baixa dos Sapateiros. Diante do quadro que se apresenta, vários projetos são elaborados para o Centro na tentativa de revitalizar social e economicamente, requalificando o espaço urbano arquitetônico da área central. [...] Na Cidade Alta, na busca de recuperação do centro tradicional, são **construídos shoppings centers de caráter especializado** para um público usuário de transporte coletivo. Para facilitar a circulação nas áreas centrais, terminais de ônibus urbano são construídos na periferia do centro – Lapa, Barroquinha, Aquidabã, e da França, na Cidade Baixa (PINHEIRO 2011, p. 296, grifo nosso)

[...] espaços ligados às centralidades mais antigas, cuja decadência acusa um outro movimento dinâmico, complementar ao primeiro - o de espraiamento⁴⁸. Ambos alimentam o circuito imobiliário urbano, numa lógica perversa, sob forte complacência do Estado, sobretudo, quando dominado por segmentos atrasados ligados ao ramo imobiliário. (SAMPAIO, 2015, p. 467)

Sampaio ainda considera que:

O capital imobiliário encontrará o campo fértil necessário aos seus negócios: a malha expandida, com extensas áreas de terras vazias próximas às novas vias e a legislação urbanística flexibilizada horizontal e vertical, implodindo a velha forma urbana de característica mononuclear herdada do século XIX. (SAMPAIO, 2015, p. 241).

Segundo Pereira et al 2017:

Nenhuma das centralidades principais da metrópole (o centro tradicional e o subcentro Iguatemi) consegue polarizar os fluxos do Núcleo Metropolitano, na medida em que os serviços de maior importância estão divididos entre as duas centralidades. A especialização desses centros, ou seja, as características das funções desenvolvidas e das demandas atendidas em cada um deles, poderia vir a refletir as características de uma estrutura bipolar (2017, p. 86).

Este cenário se agravará em escala metropolitana se Salvador, seguindo a lógica de seu plano diretor de consolidar o subcentro do Retiro (próximo à antiga rotula do Abacaxi) em uma área com localização muito próxima ao subcentro Iguatemi e em uma região onde atualmente se materializa a convergência das redes viárias e de transportes (2017, p. 87).

A integração das linhas 1 e 2 do metrô em construção e de abrangência metropolitana, que implica também na integração com os outros modos de transporte públicos e privados, motorizados e não motorizados, o que ocorrerá na estação Acesso Norte, junto à antiga rótula do Abacaxi. (PEREIRA, 2017, p. 87)

A seguir, imagens da Rótula do Abacaxi, com o novo sistema viário e a estação do Metrô.

⁴⁸Espraiamento (urban sprawl) é o termo usado para a expansão horizontal das cidades, ou espalhamento, muito antes de atingir uma densidade demográfica ideal nas áreas já consolidadas. É assim que nascem os bairros-dormitório, que surgem a uma maior distância do centro do que o resto da cidade. Futuramente, esses bairros podem até se tornar cidades-dormitório. <http://arquiteturaurbanismotodos.org.br/espraiamento/>

Figura 24 Rótula do Abacaxi - Salvador (BA) 2012



Fonte: <https://www.google.com.br/search?q=rotula+do+abacaxi+salvador&espv=2&biw=1366&bih=667&tbm=isch&imgil=-9uTLnP2NiMsIM%253A%253BYr6jxFR3aWf9aM%253Bhttps%25253A%25>

Verifica-se uma rede viária e de transportes fortemente convergente na metrópole, em decorrência da forma urbana. Neste cenário, a funcionalidade e os desenvolvimentos futuros nas centralidades existentes poderão vir a ser comprometidos pelo reforço desta convergência, em virtudes dos projetos em andamento, os quais direcionam a reunião dos fluxos em um único local. (PEREIRA, et al, 2017, p. 87)

3.6 VETORES

O primeiro vetor de crescimento de Salvador se estabeleceu a partir da baía de Todos os Santos. Trata-se de zona de topografia mais acidentada, que já serviu de moradia para a classe média. Atualmente, é ocupada pelas classes menos privilegiadas em sua maior extensão. Em contrapartida, a classe mais alta foi se instalando na orla Atlântica e em bairros como Vitória, Graça e Canela. O centro tradicional de Salvador começou a se descentralizar a partir da década de 70, porém houve a manutenção do centro histórico. Surgiram novos centros empresariais, além da construção de um centro administrativo na Avenida Luís Viana Filho - Paralela, inaugurado em 1975. A partir de 1990, a Avenida Paralela passou por ampliações e otimizações em virtude do aumento do tráfego, chegando às atuais cinco faixas de trânsito em cada sentido. Também houve a implantação do metrô em seu canteiro central. A Avenida Paralela tornou-se o principal vetor de crescimento de vários bairros em direção ao norte.

Pinheiro considera:

No caso de Salvador, [...]. Caminhar por ela, observando-a atentamente, desperta-nos o interesse em entender sua forma e em conhecer sua história. São muitas as questões sobre o seu crescimento, sobre a definição de seus vetores de expansão e sobre a produção de seu espaço urbano moderno. (PINHEIRO, 2011, p. 29)

3.6.1 Vetores de crescimento em Salvador

Salvador nasceu às margens da Baía de Todos os Santos, cresceu nesta orla e este foi seu primeiro vetor de crescimento no século XIX. Milton Santos descreve outras áreas de extensão ao longo dos anos de 1960:

De outro lado, a chegada de milhares e milhares de novos emigrantes não somente provocou a extensão das superfícies construídas, com soluções heroicas, como as que já mencionamos, na península de Itapagipe, na pequena enseada dos Tainheiros. Várias milhares de habitações foram construídas ali, nestes últimos anos, para abrigar pessoas pobres. Mas hoje são substituídas por gente da classe média, embora somente nas ruas que se beneficiaram com obras públicas e facilidades de transporte. As praias atlânticas também se povoaram recentemente. Os terrenos foram supervalorizados pela construção de uma autoestrada ligando o aeroporto de Ipitanga ao centro da cidade e pela especulação que a isso se seguiu. É uma zona de residência rica. Entre essas construções recentes que beiram a massa das que rodeiam o antigo nódulo urbano, restam enormes vazios, em todas as direções, de quando em quando interrompidos pelas casas que margeiam os caminhos e pelos jardins e hortas nos vales. (SANTOS, 1959, p. 58)

“O contraste não é mais nítido porque as residências dos pequenos comerciantes, [...] agricultores médios e funcionários públicos representam uma espécie de transição entre os palácios dos ricos e os miseráveis casebres dos pobres”. (SANTOS, 1959, p. 54) Enquanto a expansão da cidade acontecia em direção aos novos espaços dotados de infraestrutura, ao mesmo tempo outras áreas permanecem desassistidas ou se degradam:

[...] em função de vários fatores, como a reestruturação do centro da cidade, que ia tendo suas funções, até então predominantemente residenciais, substituídas. A população de alta renda, que até os anos quarenta ali se concentrava, passou a ocupar outros espaços; já a população de baixa renda ocupou as velhas edificações e fez crescer a demanda por novas áreas residenciais, forçando a expansão da periferia urbana, então representada pelos fundos de vales não drenados e por outras áreas não urbanizadas, particularmente nas encostas. (CARVALHO; PEREIRA, 2008, p. 83)

Todavia, nos anos de 1970, “no apogeu do Sistema Financeiro de Habitação, a cidade se espraiou e se expandiu para o norte, com a implantação de conjuntos habitacionais para as denominadas “classes médias baixas” no interior do município”. (CARVALHO, PEREIRA, 2014b, p. 112)

Uma política habitacional para Salvador, trabalho realizado para a prefeitura sob a coordenação de Fernando Pedrão em 1985, discorre a respeito do crescimento demográfico de Salvador no período 70/80, momento em que a cidade encontra-se em forte expansão, com isso, alguns bairros passam a ter crescimento negativo em detrimento de novos bairros que iriam surgir.

Dados publicados pela CONDER⁴⁹ (sistema de informação metropolitana) ao compara o crescimento demográfico, base 70/80, para as diversas zonas da cidade, identificam as áreas de crescimento negativo, isto é, que perderam população, e aquelas que ganharam população. Entre essas merecem destaque por serem indicadores de concentração de baixa renda as áreas com crescimento superior a 300% e aquelas cujo crescimento foi imediatamente inferior, entre 100% e 299%. Embora inexistam estatísticas que permitam avaliar as relações intra-urbanas entre as diversas zonas, informações secundárias e observações vivenciadas no cotidiano da cidade permitiram inferir em algumas observações:

Grupo I – **áreas com crescimento negativo**: Barris – Fonte Nova; Nazaré – Saúde, Matatu – Pitangueiras, Ondina, Rio Vermelho, Alto das Pombas, São Lazaro – Campo Grande – Federação, Pilar, Rua Chile, Baixa dos Sapateiros, Bonfim – Ribeira, Liberdade II, Av. Heitor Dias, Centro Administrativo.

Exceção feita ao Alto das Pombas, essas áreas são constituídas, em sua maioria, de casas e casarões com predominância de população de classe média, formada de comerciantes, profissionais liberais e egressos da aristocracia rural. **A perda de população nessas áreas deve-se a substituição do uso residencial. Parte de seus ocupantes migraram para bairros novos em busca de status e ascensão social [...].**

Grupo II – áreas com crescimento de 300%: Dois irmãos – Engomadeira, Sussuarana, Castelo Branco, Pirajá – Porto Seco, STIEP – Armação, Pituaçu, Parque Nossa Senhora da Luz.

[...] Integram ainda este grupo as áreas do Parque Nossa Senhora da Luz e STIEP: novos espaços abertos à classe média, provenientes das áreas que perderam população, são os locais preferidos pela “aristocracia migrante”.

Grupo III – crescimento entre 100 a 299%: Lobato – Pirajá, Campinas, Mata Escura, Pau da Lima, Sete de Abril, Mussurunga – São Cristóvão, Cabula, Pernambués e Canela.

Neste grupo predominam as áreas de baixa renda situadas no Subúrbio e na zona conhecida como Miolo. (P.M.S., 1985, p. 33-35, grifo nosso)

O trabalho citado acima destaca especialmente a migração de grande parte da classe média e alta, que residia nos bairros tradicionais de Salvador, para novos espaços planejados na Orla Atlântica, como Pituba e STIEP.

⁴⁹ Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado da Bahia é uma empresa pública estadual do governo da Bahia.

Pinheiro escreve a respeito das zonas que foram se degradando:

Porta de entrada e de saída dos negócios realizados no Estado, até a década de 1980, o Comércio possui alguns dos principais monumentos e marcos do turismo, religiosidade e desenvolvimento econômico da cidade. **A expansão em direção norte e nordeste, para a região do Iguatemi e das avenidas Tancredo Neves, Antônio Carlos Magalhães e Paralela**, levam, também, à decadência dessa área da cidade. O resultado é uma **acentuada depreciação do valor urbano de toda a área**, uma imagem de degradação e deterioração da paisagem urbana com a maioria dos imóveis abandonados e degradados. Apesar da grande movimentação ainda existente nas ruas da área (PINHEIRO 2011, p. 296, grifo nosso)

Segundo Carvalho e Pereira (2014a, p. 55), a abertura da Avenida Paralela “configura a expansão Sul-Norte. A cidade começou a se estender para a orla atlântica, com a expansão do sistema viário, que, na década de 1970, foi complementado com a abertura da denominada Avenida Paralela, [...] conectando espaços vazios, mas já apropriados por empreendedores imobiliários”.

O crescimento da cidade ocorre a partir de três vetores, conforme Borges e Carvalho: A Orla atlântica, o Miolo e o Subúrbio Ferroviário, no litoral da Bahia de Todos os Santos.

Impulsionado por grandes empreendimentos públicos e privados realizados nos anos anteriores – como a construção de um novo Centro Administrativo, a Avenida Paralela, uma nova estação rodoviária e o primeiro grande shopping da cidade – na década de 1980, consolidou-se um novo centro, **direcionando a expansão urbana no sentido orla norte e contribuindo para ao esvaziamento e posterior decadência do centro tradicional, na área antiga de Salvador**. Esse conjunto de intervenções associadas à realização de investimentos complementares e seletivos centrados na infraestrutura e no projeto industrial, contribui decisivamente para a conformação de um **novo padrão de espaço urbano**, com a configuração **de três vetores bem diferenciados de expansão da cidade a Orla Marítima Norte, o “Miolo” e o Subúrbio Ferroviário, no litoral da Baía de Todos os Santos** (BORGES, CARVALHO, 2014, p. 96, grifo nosso)

Para Carvalho e Pereira:

A valorização dessa área e o encarecimento do solo urbano em Salvador empurrou a população de baixa renda para o centro geográfico do município, para as bordas da Baía de Todos os Santos (onde moradores pobres chegaram a aterrar o mar e a construir suas casas sobre palafitas na conhecida invasão dos Alagados, hoje urbanizada) e para alguns municípios da periferia metropolitana. (CARVALHO, PEREIRA, 2014b, p. 113)

Enquanto as classes mais altas se concentraram na cidade moderna, que compreende a Orla Atlântica e partes de bairros tradicionais e centrais, as classes

populares se concentraram nos vetores de expansão do Miolo e do Subúrbio Ferroviário:

O primeiro constitui a área “nobre” de Salvador, local privilegiado de moradia, serviços e lazer, onde se concentram a riqueza, os investimentos públicos, os equipamentos urbanos, shoppings, hotéis, equipamentos médicos, parques e centros de convenções, os pontos de atrações turísticas e interesses do capital imobiliário, assim como as oportunidades de trabalho e de obtenção de renda.

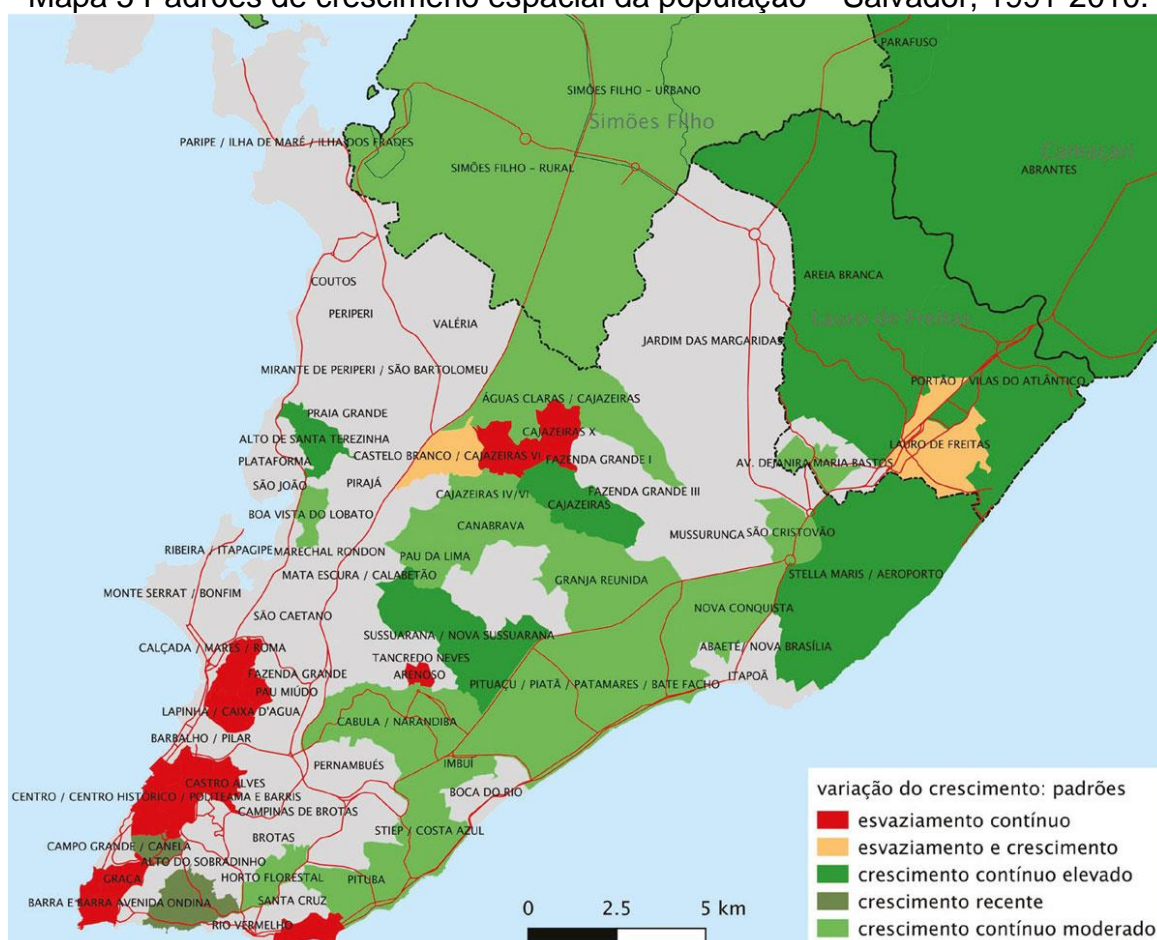
O segundo, localizado no centro geográfico do município, começou a ser ocupado com a implantação de conjuntos habitacionais financiados pelo Banco Nacional de Habitação para a chamada “classe média baixa”. Como grande parte dessa área foi considerada “não edificável” por sua enorme declividade, sua expansão foi continuada por loteamentos populares e sucessivas “invasões”, com uma disponibilidade de equipamentos e serviços bastante reduzida.

Já o Subúrbio Ferroviário teve a sua ocupação impulsionada, inicialmente, pela implantação da linha férrea, em 1860, constituindo a partir da década de 1940, a localização de muitos loteamentos populares, que foram ampliados nas décadas seguintes sem o devido controle urbanístico, com suas áreas livres também invadidas. (CARVALHO, PEREIRA, 2014a, p. 57)

O mapa 5, de Pereira et al. (2017, p. 59), classifica em vermelho as áreas de esvaziamento contínuo. Segundo os censos de 1991 e 2010, estas regiões vêm perdendo população, apesar de se manterem com uma densidade bastante alta. São “áreas em tono do bairro da Liberdade, [...] áreas em torno do Centro tradicional e os bairros da Barra e Amaralina, provavelmente por mudança de uso e função”. As áreas em amarelo são de esvaziamento e crescimento, isto é, esvaziamento em uma década e crescimento na outra. A maior área, em verde, equivale ao crescimento contínuo moderado, compreendendo: a “Orla Atlântica, local de expansão das camadas médio superiores e do mercado imobiliário, e bairros do Miolo [...], como Sussuarama e Nova Sussuarama, áreas de expansão dos setores populares, e Cajazeiras, área de expansão dos setores médios da população”. Em tom de verde musgo encontram-se regiões de crescimento recente, que sofreram queda da população em uma década e crescimento na seguinte. Estas áreas já foram muito valorizadas, sofreram desvalorização e voltaram a ser alvo de interesse dos empreendimentos imobiliários. São os bairros do Canela, Campo Grande e Ondina.

O cruzamento das tendências locacionais [...] indicam que este adensamento percebido na orla, das áreas centrais e do Miolo deverá se manter e se ampliar e talvez reverter o relativo esvaziamento de bairros como a Barra, hoje alvo de investimentos públicos em operações urbanas recentes e investimentos privados dos incorporadores imobiliários. (PEREIRA et al., 2017, p. 59)

Mapa 5 Padrões de crescimento espacial da população – Salvador, 1991-2010.

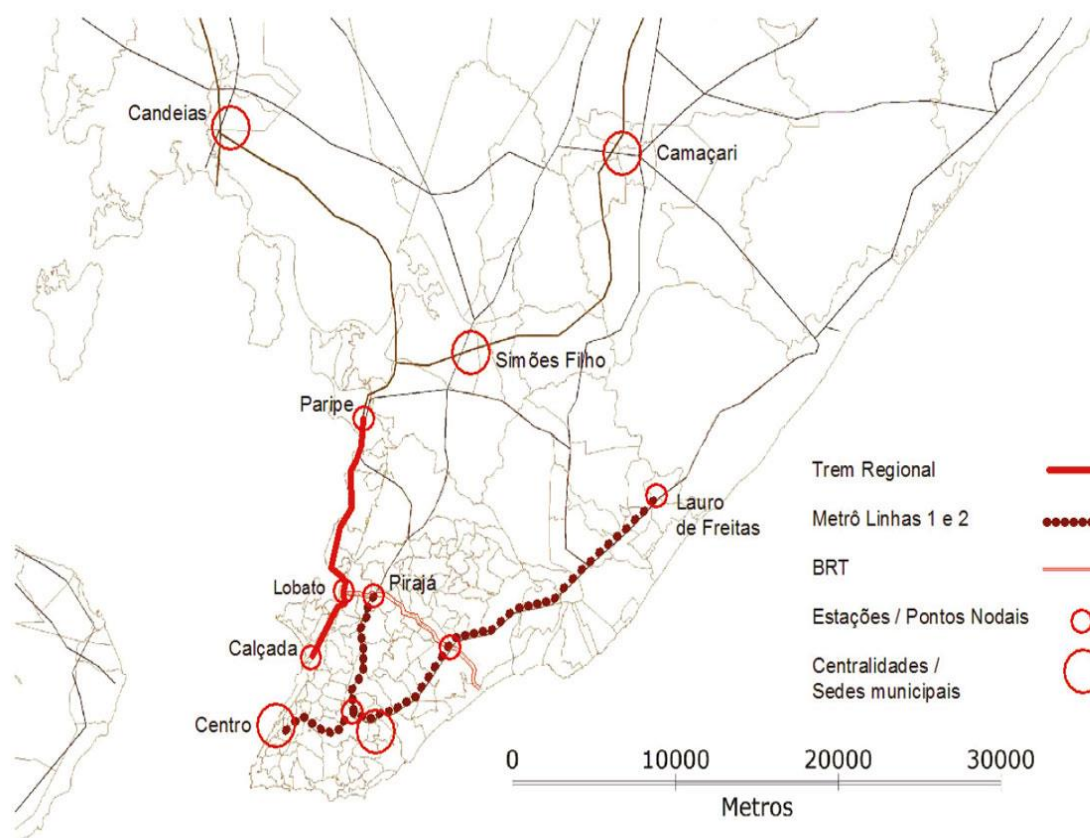


Fonte: Elaboração dos autores a partir de dados dos Censos IBGE, 1991, 2000, 2010. (PEREIRA, et al. 2017, p. 58)

O mapa 6, também publicado em Pereira et al (2017), demonstra que as diversas centralidades promoveram a construção de uma rede viária na Região Metropolitana de Salvador, mas cabe refletir se foram as centralidades que promoveram a construção da rede viária ou se foi a rede viária que resultou nessas centralidades:

A consolidação das centralidades no extremo sul da península favoreceu a construção, no tempo, de uma rede viária e de transportes fortemente convergente, portanto, os padrões de mobilidade também se evidenciam direcionados e aglomerados em poucos locais: as centralidades consolidadas historicamente também se beneficiam do poder instrumental da rede, comprometendo, porém, a coerência funcional do sistema territorial. [...] O local principal para onde convergem estas viagens e fluxos é o subcentro de Iguatemi – Tancredo Neves, sendo o centro tradicional relegado a uma posição secundária, neste contexto de relações (PEREIRA et al, 2017, p. 85-86)

Mapa 6 Rede viária estrutural RMS



Fonte: PEREIRA et al, 2017, p. 86.

O mapa 7, elaborado por Carvalho e Pereira, apresenta o gráfico de distribuição de renda da população de Salvador. As duas regiões em azul escuro equivalem à renda superior, abrangendo: 1. Vitória, Graça, Barra, Ondina, e 2. Pituba, Itagira, Caminho das Árvores, Loteamento Aquários e Horto Florestal. A renda média superior situa-se em partes da orla atlântica: 1. entre Ondina e Rio Vermelho, e 2. do Costa Azul até Lauro de Freitas, à exceção da Boca do Rio, além de seguir em direção à avenida Paralela no sentido centro aeroporto, onde se localizam os empreendimentos desta categoria. Em rosa, no Miolo e na orla da Baía de Todos os Santos, está representada a classe popular.

3.6.2 Os caminhos da classe média e alta em Salvador

Em meados dos séculos XIX, a Cidade Baixa concentrava o porto, a atividade comercial, financeira e exportadora, juntamente com residências. Na cidade alta, as paróquias da Sé, Santo Antônio Além do Carmo, Santana e São Pedro. Lentamente, Brotas, Vitória, e a Península de Itapagipe foram sendo ocupadas. O crescimento espacial da cidade, conforme Vasconcelos (2016, p. 279), “entre 1850 e 1889, foi possibilitado pelas novas linhas de transporte coletivo, que permitiram o deslocamento de populações que residiam na área central, assim como a separação das atividades econômicas”.

No período 1800-1900, muitos comerciantes residiam na Cidade Baixa. Contudo, a brisa e a vista proporcionadas pelo bairro da Vitória se impuseram lentamente. Conforme destacado por Villaça (2001, p. 130-132), as camadas de renda mais alta, que “no curto período pré-ferroviário [...] cresciam para o interior, [...] somente no final do século XIX é que começaram a se direcionar para a orla oceânica de alto mar.” Esta alteração no direcionamento impactou negativamente as áreas residenciais antes valorizadas, como o Centro, Monte Serrat e Penha.

Este novo direcionamento caracterizou a urbanização do período citado acima, sendo influenciado pelos ingleses, que fixaram residência na Vitória; estas se destacavam pelos jardins que emolduravam áreas amplas e ventiladas. O contraste com o estilo português de casas coladas umas às outras chamou a atenção do viajante francês Robert Avé-Lallemant em 1858: “difícilmente se pode morar em lugar mais encantador do que na Vitória da Bahia, quase não se pode ter vizinhança mais agradável do que seu “Passeio Público”.

Um possível embrião deste novo direcionamento apontado por Villaça (2001) foi observado por Vasconcelos (2016, p. 279), em sua leitura das transformações ocorridas nas freguesias de São Pedro e da Vitória: “no mapa de Mouchez, de 1867, aparece um maior adensamento entre São Bento e a Piedade e o início do arruamento dos Barris”. Este adensamento registrado naquele mapa histórico indica uma mudança no vetor de expansão destas classes.

A ocupação da Vitória pela classe alta, além de significar a consolidação do novo vetor de crescimento das classes de rendas mais altas, influenciou a ocupação e a

urbanização das áreas vizinhas. Neste mesmo período, em 1860, outro viajante, Maximiliano de Habsburgo, registrou que o “Campo Grande era um gigantesco campo de treinamento”, em torno do qual havia “casas graciosas e claras, com encantadores jardinzinhos.” (VASCONCELOS, 2016, p. 281)

Em sua leitura das transformações ocorridas na cidade registradas no mapa de Mouchez (1867), Vasconcelos (2016, p. 281) identificou “a ligação entre a Barra e a Vitória, a ocupação inicial do bairro do Canela e as ligações para São Lázaro, para os cemitérios, na Federação, e para o Garcia.”

O novo caminho das camadas de renda mais alta na direção sul da cidade foi ressaltado e reconhecido por Milton Santos, na sua análise da cidade, em 1959:

Os banqueiros, os grandes exportadores e importadores, as pessoas enriquecidas pelo comércio ou pela indústria, os agricultores mais abastados, os especuladores imobiliários fazem construir palacetes ou belos e luxuosos imóveis de apartamentos nos bairros ricos da Graça e da Barra, ou ocupam a fachada marítima com construções modernas em estilo funcional. (SANTOS, 1959, p. 53-54)

Após a ocupação da Vitória e da Graça, sendo esta localidade um prolongamento quase natural daquela, a expansão prosseguiu no sentido da orla oceânica, abandonando por completo a orla da Baía de Todos os Santos, conforme registrado por Villaça (2001, p. 211): “[...] as elites soteropolitanas deslocaram-se, a partir da Graça e da Vitória, ocupando as partes altas da região e depois, lentamente, a orla oceânica de alto mar [...]”.

No período seguinte, entre 1900 e 1970, “o caminho” continua em frente, sem retroceder, conforme Villaça (2001, p. 211) prossegue em sua análise: “a ocupação da orla pelas elites vem se dando mais ou menos em sequência, Ondina, Rio Vermelho, Pituba, Boca do Rio, Piatã, [...]”.

Em sua análise deste período, Vasconcelos (2016, p. 368) reforça a progressiva expansão em direção à orla atlântica. De forma mais detalhada, o período é dividido em dois: de 1889 a 1944 e de 1945 a 1969. A primeira parte é denominada pelo autor como das “reformas urbanas e europeização, com a abertura de novas vias, como a Avenida Oceânica nas décadas de 1910 e 1920, e com o início da construção da estrada Amaralina-Itapuã, na década de 1940, a orla atlântica foi aberta para a urbanização”. Nestes sítios foram abertos os primeiros loteamentos da cidade e ocorreu o início da verticalização.

A segunda parte, de 1945 a 1969, é denominada por Vasconcelos (2016, p. 416-417) como “pré-metropolização, migrações e grande expansão”. Na região da orla, surgiram o Parque Nossa Senhora da Luz [...] e a Avenida Antônio Carlos Magalhães [...] fazendo a ligação entre a Pituba e a área do atual Iguatemi, o que possibilitou a criação de novos bairros, como o Itaipara”.

Para o período 1900-1970, Vasconcelos (1974, p. 287) elaborou um levantamento sobre o mercado de terrenos da cidade, base 1972, a partir de anúncios em “jornais locais, informações de corretoras e construtoras”, com valores médios do metro quadrado em alguns bairros; nele podem ser observadas algumas informações que comprovam o caminho das camadas de renda mais alta.

Inicialmente, em seu estudo, o autor descreveu os distritos e a quantidade de construções autorizadas no período entre 1969 a 1972. “Momento em que as camadas de alto padrão estão se deslocando de antigas áreas “nobres”, onde a expansão de atividades não residenciais aumenta, para áreas litorâneas, bem servidas pelo novo sistema viário”. (VASCONCELOS, 1974, p. 287)

Para permitir uma melhor visualização dos dados coletados, e destacar alguns dados importantes, transcrevemos as informações que estão alinhadas no texto do referido trabalho para a Tabela 1, a seguir:

Tabela 1 Construções autorizadas, em Salvador, 1969-1972

Subdistrito	Construções autorizadas	Participação (%)
Brotas	2.149	35,0
Vitória	1.195	19,4
Santo Antônio	1.140	18,6
São Caetano	484	7,9
Amaralina e Itapuã	488	7,9
Penha e Mares	395	6,4
Plataforma Paripe e Periperi	296	4,8
Total	6.147	100,0

Fonte: VASCONCELOS, 1974, p. 287. Elaboração da autora.

Na busca por informações que contribuam para o estudo do novo “caminho”, pode-se destacar a participação relativa do sub-distrito da Vitória de aproximadamente 20%, sinalizado o adensamento daquele espaço, decorrente de sua valorização. Observa-se, ainda, o início da oferta de terrenos em Amaralina e Itapuã, áreas que seriam

objeto de valorização nos anos subsequentes. A reduzida participação dos subdistritos itapagipanos e suburbanos foi justificada pelo autor através da expansão clandestina, a qual dificultaria o “uso de metodologias e fórmulas empregadas em países desenvolvidos”. Em acréscimo, o subdistrito de Brotas, com 20%, poderia indicar um direcionamento do mercado para atender ao fluxo migratório que penetrava na cidade em busca de emprego nas novas atividades.

No mesmo estudo, foram listados os valores do metro quadrado dos terrenos em Salvador, no ano de 1972, por bairro; para permitir uma melhor visualização dos dados coletados, transcrevemos as informações do texto do referido trabalho para a Tabela 2, a seguir:

Tabela 2 Valores médios de terrenos, em Salvador, 1969-1972

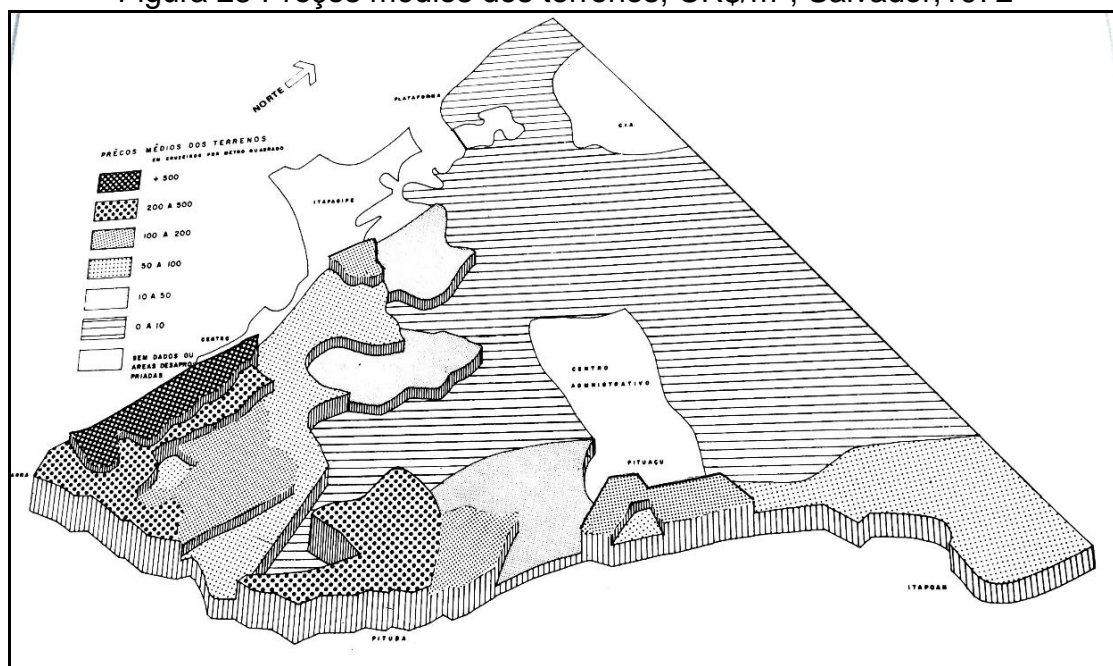
Bairros	Valor médio (CR\$/m ²)	Comparativo (%) (base Valor Campo Grande)
Campo Grande	750,00	100,0
Vitória	550,00	73,3
Graça	410,00	54,7
Barra	375,00	50,0
Amaralina	108,00	14,4
Pituba	127,00	16,9
Mata Escura	8,00	1,1
Pau da Lima	4,00	0,5
Itaparica	40,00	5,3
Lauro de Freitas	6,00	0,8

Fonte: VASCONCELOS, 1974, p. 287. Elaboração da autora.

Neste levantamento, o Campo Grande apresentou o valor mais alto do metro quadrado em Salvador, o que poderia ser explicado pelo estoque menor. Contudo, o objeto de nossa análise, a valorização que acompanha o “caminho das camadas de renda mais alta”, pode ser visualizado: os bairros da Vitória, Graça e Barra apresentam valores altos, próximos entre si; em complemento, os bairros de Amaralina e Pituba, que seriam objeto de valorização nos anos subsequentes, apresentam um preço médio menor. Os valores encontrados nos bairros de Pau da Lima e Mata Escura, situados no “Miolo” da cidade, contribuem para a comprovação do caminho da valorização urbana. Destaque-se que esta pesquisa foi feita antes da mudança da centralidade de Salvador para a região do Iguatemi.

Na Figura 25, a seguir, transcreve-se o mapa elaborado por Vasconcelos para o seu estudo, que comprova a consolidação do caminho das camadas de renda mais alta ao longo da orla atlântica da cidade:

Figura 25 Preços médios dos terrenos, CR\$/m², Salvador, 1972



Fonte: Vasconcelos (1974, p. 289)

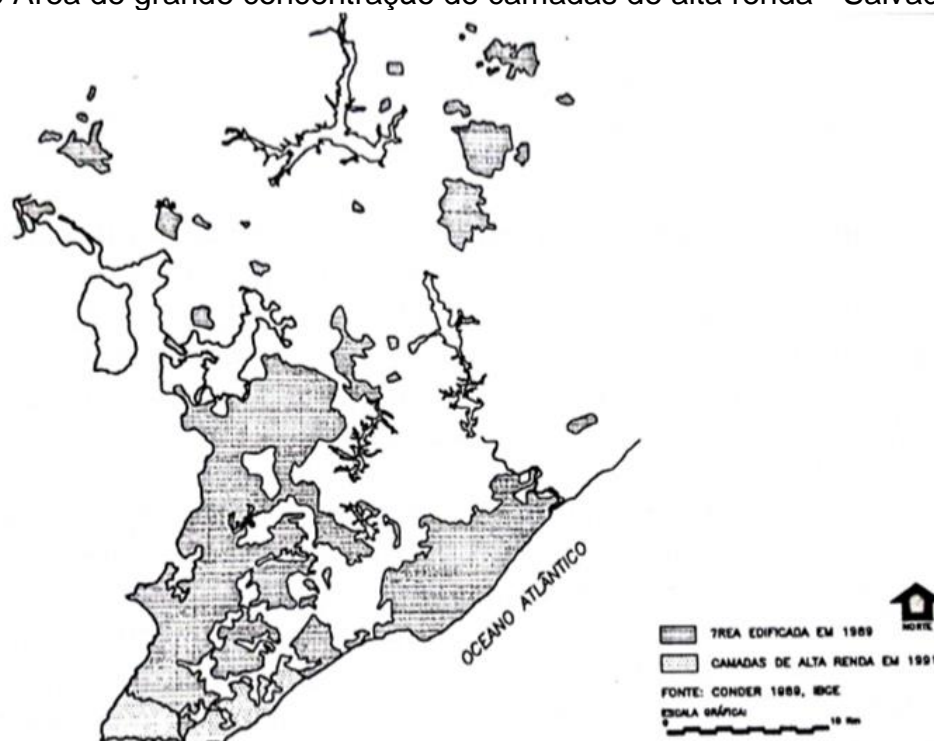
Em outro texto, Vasconcelos (1974, p. 288-291) afirma que “a intervenção do governo no mercado de terrenos é sentida de várias maneiras. [...] Mas são os trabalhos e obras de infraestrutura urbana que mais favorecem a valorização dos terrenos”.

No período de 1970 a 1980, a dinâmica da urbanização foi conduzida por loteamentos que se constituíram em novos bairros, sempre no sentido da orla atlântica. Este período foi denominado por Vasconcelos (2016. 448-450) como “metropolização, acessibilidade e americanização”: “Em 1976 foi aprovado o loteamento Itaipara [...] de alto padrão [...]. O loteamento Caminho das Árvores foi construído pela empresa Odebrecht [...] com residências de alto padrão. O loteamento Patamares foi aprovado em 1974, visando atrair uma clientela de alto padrão.” Este autor, ainda, destaca a verticalização e o adensamento do bairro da Pituba e implantação de um loteamento fechado, para camadas de rendas muito altas – Horto Florestal – na região de Brotas; este empreendimento, localizado em um espaço que não estava exatamente dentro do “caminho”, apoiava-se em um discurso do verde, da natureza, da vida do campo na cidade.

No final do período (1970 a 1980), o caminho das camadas de rendas altas ao longo da Orla Atlântica ultrapassou a “fronteira da Boca do Rio, e incorporou à estrutura urbana da cidade loteamentos no formato de condomínios fechados”. Conforme Arantes (2014, p. 240-241) esses condomínios “localizavam-se entre as praias de Jaguaribe e Piatã: Jardim Plakaford, Jardim Piatã, Aldeia Jaguaribe, Jardim Gantois; no mesmo período, os loteamentos de “Parque Costa Verde, Águas de Jaguaribe e Colina B se transformaram em condomínios fechados”.

Para o período de 1980 a 2002, há um estudo de Villaça (2001, p. 142) que descreveu e analisou um processo de “segregação dos bairros residenciais das camadas de renda mais alta”. Este estudo apresentou mapas de distribuição territorial de classes sociais em várias metrópoles, inclusive Salvador; A Figura 26, a seguir, reproduz o mapa elaborado por Villaça para o ano de 1991, com base em dados do IBGE e da Companhia de Desenvolvimento Urbano do Estado (CONDER):

Figura 26 Área de grande concentração de camadas de alta renda - Salvador, 1991



Fonte: Villaça, 2001, p. 145.

Neste mapa, que apresenta a área edificada (hachurada) em 1989, a zona de grande concentração das camadas de alta renda está pontilhada (mais clara). Ou seja, naquele momento, o caminho das camadas de alta renda seguia ao longo da orla atlântica, estando concentrada nos bairros da Vitória, Canela, Barra e Ondina.

No período de 2002 a 2012, conforme Carvalho e Pereira (2014a, p. 63), verificaram-se dois ajustes no padrão adotado ao longo do caminho das camadas de alta renda: “o adensamento da Orla Atlântica [...] e a ocupação das áreas livres da Avenida Paralela, confirmando as novas estratégias de localização dos empreendimentos imobiliários”.

Estes ajustes também foram constatados pelo geógrafo Wendel Henrique (2009, p. 151): “áreas já ocupadas [...] são apropriadas pelos agentes do mercado imobiliário, muitos com capital estrangeiro, produzindo loteamentos e condomínios transformados em símbolos da qualidade de vida e aumentando os preços”. A Figura 27, a seguir, reproduz um mapa com a localização dos empreendimentos imobiliários, objeto do estudo deste autor:

Figura 27 Localização dos empreendimentos imobiliários - Salvador



Fonte: Wendel Henrique, 2009, p. 153.

Um novo conceito de empreendimento, o Condomínio-clubes, foi objeto de uma reportagem do Jornal A Tarde, de 18 de novembro de 2017: “Ainda há lugar para condomínio clubes em Salvador?”.

A onda de condomínios-clube em Salvador teve o ápice entre 2005 e 2010, quando grandes marcas, como Alphaville e Le Parc, aportaram em Salvador com a promessa de um novo modelo.

Os condomínios-clube apostaram em uma completa estrutura de lazer e serviços que torna desnecessário sair do bairro até quando se quer jantar fora.

Mais luxuoso do gênero, o Alphaville tem na saída uma área comercial que serve tanto a moradores quanto a quem passa pela Avenida Paralela.

Mas esse conceito trouxe a reboque uma série de empreendimentos que replicaram o modelo, nem sempre com o padrão de luxo originalmente vendido. "Muita gente se impressionou com a propaganda e acabou pagando caro por alguns condomínios, que na verdade não têm alto padrão", afirma o corretor de imóveis e diretor pedagógico do CRECI, Noel Silva.⁵⁰

Para Caldeira, esse modelo de condomínio, como o Alphaville, representa para as classes média e alta um novo conceito de moradia:

Para as classes média e alta, a criação de uma residência é mediada por anúncios publicitários e pelas indústrias imobiliárias e da construção. Nos últimos 20 anos, esses anúncios elaboraram o que chamam de "um novo conceito de moradia" e o transformaram no tipo mais desejável de residência. Esse "novo conceito de moradia" articula cinco elementos básicos: segurança, isolamento, homogeneidade social, equipamentos e serviços. (CALDEIRA, 2000, p. 265)

O mapa 8 ilustra o caminho das camadas de renda mais alta no período 1800 – 2012, associado à data de inauguração dos principais condomínios; neste mapa, procurou-se representar a cidade como um todo, sem a delimitação dos bairros por pontos e linhas. Em acréscimo a estas informações, há uma representação dos preços de imóveis, pelo lado da oferta, com base em pesquisa da FIPE, divulgada em reportagem do jornal Correio da Bahia.⁵¹

No que se refere ao caminho das camadas de renda mais alta, o movimento inicial, relativo ao período 1800 – 1900, está indicado no mapa pelo vetor que associa o Centro da cidade ao bairro da Vitória. O movimento seguinte, relativo ao período 1900 – 1970, está indicado no mapa pelo deslocamento no sentido da Orla Atlântica, destacando-se o empreendimento Horto Florestal como uma opção não localizada no espaço definido pelo vetor de crescimento. No período seguinte, 1970 – 1980, com o estabelecimento de uma nova centralidade na região do Iguatemi, o caminho prossegue em seu deslocamento, incorporando novos bairros no entorno desta nova

⁵⁰ <http://atarde.uol.com.br/imoveis/materias/1913057-ainda-ha-lugar-para-condominioclube-em-salvador>

⁵¹ <https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/confira-valores-do-metro-quadrado-em-bairros-de-salvador/>

centralidade: Loteamento Aquarius e o Caminho das Árvores. Destaque-se que o Loteamento Aquarius apresenta um conceito diferente do Horto Florestal; apesar de ser um bairro residencial, possui dentro dos seus limites padarias, supermercados, escolas privadas, e um hospital de grande porte.

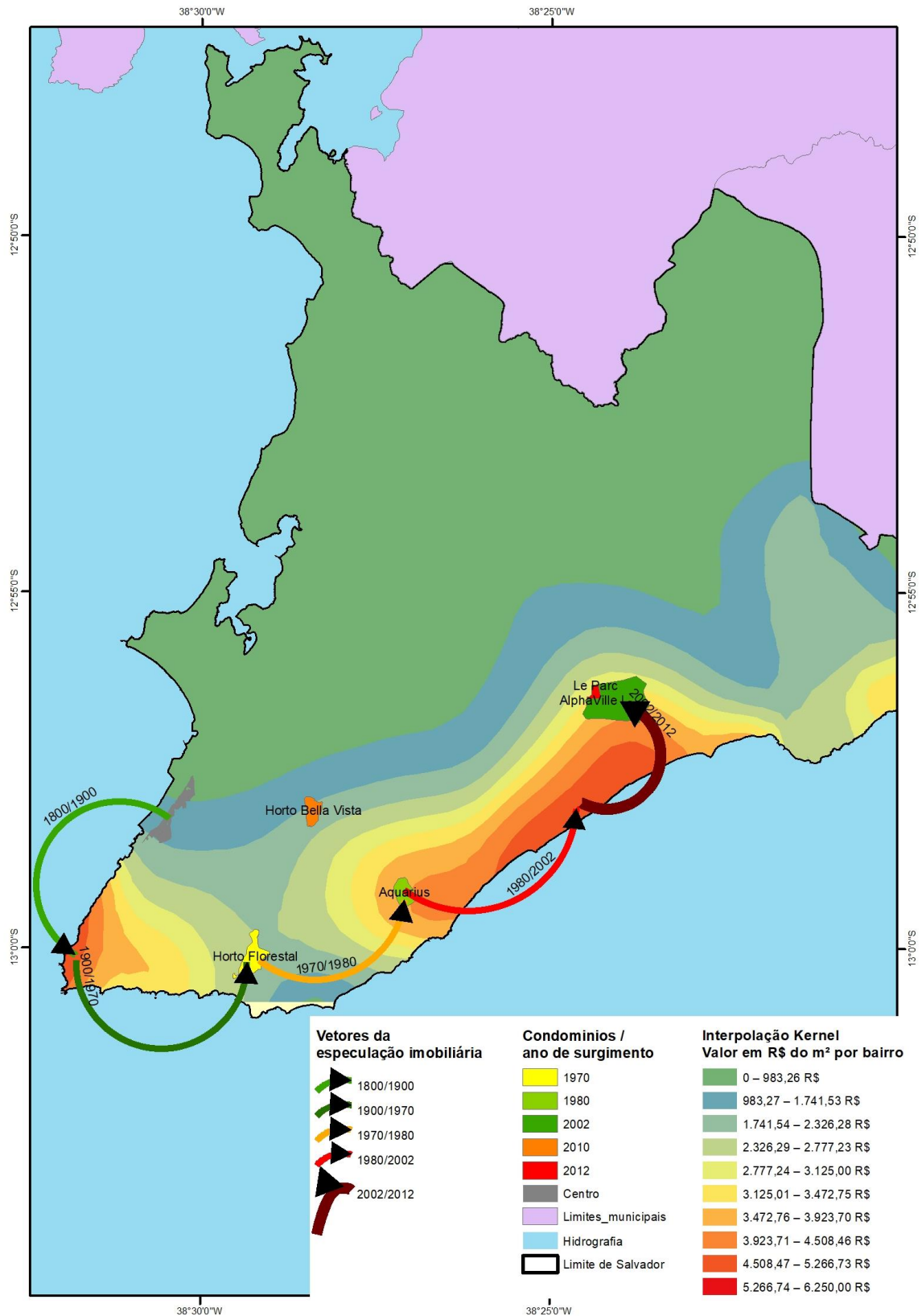
No período 1980 – 2002, o mapa 8 indica um novo movimento de expansão. São incorporados ao “caminho” condomínios fechados a partir da Pituba, em direção a Itapoã, principalmente nos bairros Stiep e Patamares. Na trajetória das rendas mais altas, estes loteamentos tiveram seu valor aumentado pela especulação imobiliária, em processo que se mantém até o presente.

No período seguinte, 2002 – 2012, a especulação imobiliária chegou à Avenida Paralela, empreendendo edifícios residenciais no sentido centro – aeroporto. Depois do Alphaville em 2002, outros condomínios foram surgindo, como o Le Parc em 2012. Os apartamentos localizados no Alphaville e Le Parc estão na mesma faixa de valor do metro quadrado dos apartamentos do Loteamento Aquarius. Neste período, os empreendimentos do bairro da Vitória especializaram-se em destacar a vista e o acesso para a Baía de Todos os Santos, ampliando significativamente a valorização desta área. Por exemplo, um empreendimento de altíssimo padrão, a Mansão Wildberger, possui uma torre de 40 andares em um terreno de 11.870 m²; as unidades são de 451,08 m² a 993 m². Esse empreendimento, construído pela MRV e JOÃO FORTES Engenharia, possui o metro quadrado avaliado em torno de R\$15.555,00, em valores de 2019. Todavia, o valor médio dos lançamentos imobiliários nesta área é de R\$6.000,00 o metro quadrado. A este respeito, o presidente do CRECI-BA, Samuel Prado, afirmou que imóveis de altíssimo luxo em bairros como a Vitória podem chegar a ter o preço do metro quadrado em torno de R\$ 20 mil.⁵²

A seguir, apresenta-se o mapa 8, com o caminho das camadas de renda mais alta no período 1800 – 2012, associado à data de inauguração dos principais condomínios, juntamente com uma representação dos preços de imóveis, pelo lado da oferta:

⁵² <https://www.trbn.com.br/materia/112716/salvador-tem-o-quarto-metro-quadrado-mais-barato-do-brasil>

Mapa 8 “Caminho” das camadas de renda mais alta - Salvador, 1800-2012



Fonte: Elaboração RIBEIRO, Daniel de Albuquerque. Sistema de Projeção Cartográfica SAD, 1969, Zona 24S. A partir de dados: <https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/confira-valores-do-metro-quadrado-em-bairros-de-salvador/>

O valor do metro quadrado nos bairros, representado neste mapa, foi obtido através da interpolação de Kernel, conforme explicitado a seguir:

Em inglês, a palavra Kernel significa “núcleo”. No contexto das Geotecnologias esse termo faz referência a um método estatístico de estimação de curvas de densidades. Neste método cada uma da observação é ponderada pela distância em relação a um valor central, o núcleo.

Dito de forma simples, o Mapa de Kernel é uma alternativa para análise geográfica do comportamento de padrões. No mapa é plotado, por meio do método de interpolação, a intensidade pontual de determinado fenômeno em toda a região de estudo. Assim, temos uma visão geral da intensidade do processo em todas as regiões do mapa.⁵³

O mapa 8 representa em verde os bairros menos valorizados de Salvador, localizados na região da Orla da Cidade Baixa, Subúrbio Ferroviário e adjacências. Logo após, em azul, os bairros situados entre a zona menos valorizada e a Orla Atlântica, como uma faixa cruzando a cidade e a dividindo em duas regiões distintas.

Em azul mais claro, está indicada uma região formada por bairros mais próximos da Orla Oceânica, apresentando um prolongamento que chega até a região de Amaralina. O Miolo, onde se encontra o Horto Bela Vista, está localizado nesta zona. As regiões vão se sucedendo em tons de cores cada vez mais quentes, do bege para o amarelo, o laranja e finalmente o vermelho, que representa as zonas com o metro quadrado mais valorizado, concentradas especialmente na região da Orla Atlântica. Condôminos como Alphaville e Le Park, apesar estarem entre os três maiores valores de metro quadrado de Salvador, não são representados em vermelho devido à influência de zonas vizinhas muito próximas e bastante desvalorizadas, como o Bairro da Paz.

Em resumo, conforme visto por meio de vários autores, principalmente Vasconcelos, a expansão dos empreendimentos de alta renda em Salvador em direção à orla norte, iniciou-se na Vitória, em 1800, onde ainda se consolida, sendo um dos metros quadrados mais caros de Salvador. Seguiu por bairros como o Horto Florestal, na década de 1970, local alto e arborizado, no qual casas estão sendo substituídas por arranha-céus de altíssimo padrão. A Vitória e o Horto Florestal são, atualmente, as áreas mais valorizadas da cidade. Nas décadas de 1970 e 1980, a expansão para a Orla Atlântica vai se estabelecendo. Bairros como Pituba, Itaigara, Caminho das Árvores e Loteamento Aquários surgiram nesse período e até hoje são muito

⁵³ <http://www.andersonmedeiros.com/mapas-de-kernel-parte-1/>

valorizados. A partir de 2000, foram construídos o empreendimento GreenVille, na região da Avenida Pinto de Aguiar. Também são desta época condomínios como Alphaville e Le Park, na Avenida Paralela sentido aeroporto, (o terceiro metro quadrado mais caro de Salvador, junto com Caminho das Arvores, Morro do Gato e Ondina).

A mapa destaca o Horto Bela Vista, o próximo condomínio na escala de valor por metro quadrado, cuja análise mais aprofundada será feita no capítulo seguinte. Observe-se que este empreendimento, lançado como um bairro de alto padrão, não se localiza nas áreas que compõem “o caminho das camadas de renda mais alta em Salvador”.

3.7 SHOPPING CENTERS: DA LOJA DE DEPARTAMENTO AO USO MISTO

Os shopping centers substituíram os centros de compras e lazer do centro tradicional das grandes cidades brasileiras, ao menos para as classes média e alta. Antes dos Shoppings terem se estabelecido nas grandes cidades como o local de comércio mais visitado pelas diversas classes sociais, sobretudo as de renda mais alta, as lojas foram ampliando seu mix até se transformarem em lojas de departamento. Em Salvador, a loja de departamento Mesbla fez parte da história da cidade como referência de moda. Marca de gerações, este imóvel, com aproximadamente 14m de frente para a Avenida Sete de Setembro, e o mesmo para a rua Carlos Gomes, foi colocado em leilão em maio de 2017 pelo valor de R\$8 milhões.⁵⁴ A seguir, uma imagem da Mesbla no seu tempo áureo:

⁵⁴ <https://www.trt5.jus.br/noticias/imovel-mesbla-salvador-pode-ser-adquirido-r-8-milhoes>

Figura 28 Loja de departamentos Mesbla - Salvador, 1980



Fonte: <https://www.trt5.jus.br/noticias/imovel-mesbla-salvador-pode-ser-adquirido-r-8-milhoes>

Neste tópico são apresentados os mais importantes shoppings de Salvador, juntamente com uma análise de suas principais características. Além da função de compras e lazer, a cada dia, estes estabelecimentos assumem uma função mais estratégica para o capital imobiliário: atrator na formação de novas centralidades.

A Associação Brasileira de Shopping Centers (ABRASCE) “considera shopping center os empreendimentos com Área Bruta Locável (ABL), e vagas de estacionamento compatível com a legislação da região onde está instalado, normalmente superior a 5 mil m², formados por diversas unidades comerciais, com administração única e centralizada, que pratica aluguel fixo e percentual. Na maioria das vezes, dispõem de lojas âncoras”.⁵⁵

Portanto, para se associar à ABRASCE, um Shopping necessita ter um tamanho mínimo e características específicas. Além disso, a ABRASCE também classifica os shoppings por tipo de empreendimento, conforme a seguir:

⁵⁵ <https://abrasce.com.br/monitoramento/definicoes-e-convencoes>

Quadro 1 Classificação ABRASCE, por tipo de empreendimento

Tipo	Porte	ABL(m ²)
Tradicional	Mega	Acima de 60.000
	Regional	De 30.000 a 59.999
	Médios	De 20.000 à 29.999
	Pequenos	Até 19.000

Fonte: <http://abrasce.com.br/monitoramento/definicoes-e-convencoes>

Outra classificação da ABRASCE identifica os “Shopping Centers de acordo com padrões internacionais, o que valoriza os empreendimentos filiados e confere um selo que pode ser estampado na comunicação do empreendimento como um atestado de preceitos internacionais.”⁵⁶

3.7.1 Shopping da Bahia: atraindo novos empreendimentos no seu entorno

O Shopping da Bahia, nova denominação da “marca urbana” Shopping Iguatemi, foi inaugurado em 1975, na Avenida Antônio Carlos Magalhães. Primeiro shopping construído em Salvador, pode ser considerado o primeiro estabelecimento deste tipo a assumir a função de atrator da expansão urbana. Desde sua fundação, numa área ainda desocupada, fez parte do plano de mudança da centralidade da capital baiana, como já apresentado. Investimentos públicos viabilizaram sua consolidação e garantiram a expansão da cidade nesta direção. Inicialmente, em 1974, uma nova estação rodoviária já havia sido inaugurada muito próxima à área do shopping, transferida da Rua Cônego Pereira (Sete Portas); seguiram-se o DETRAN, o Corpo dos Bombeiros e, posteriormente, a sede do Desenbanco.

A Figura 29, a seguir, ilustra o Iguatemi no período de inauguração:

⁵⁶ <http://abrasce.com.br/guia-de-shoppings/todos/BA>

Figura 29 Shopping Iguatemi - Salvador, 1975



O Shopping Iguatemi após 16 meses de construção e mobilização de mil operários, o shopping foi inaugurado com 143 unidades de comércio e serviços, empregando dois mil trabalhadores. [...] Uma importante estratégia adotada no início pelo shopping foi contar com a presença de grandes lojas de departamento e magazines nacionais que funcionariam como âncoras para atrair grande público e, consequentemente, consumidores, a exemplo da Mesbla, Sandiz, Lojas Americanas e Lojas Pernambucanas, além da presença de um grande supermercado da rede Paes Mendonça (PLANARQ, 2010a, p. 211)

Fonte: <http://classicalbuses.blogspot.com/2015/01/salvador-shopping-iguatemi-1975.html>

A função de atrair novos empreendimentos no seu entorno foi destacada por Andrade (2005, p. 19), “[...] notadamente para as áreas destinadas ao uso residencial, por onde se estendia a cidade formal: Itaigara, Pituba, Caminho das Árvores, margeados pelas Avenidas Antônio Carlos Magalhães e Tancredo Neves e pelo Rio Camaragibe”.

De fato, a região do Iguatemi transformou-se no novo centro comercial de Salvador. A partir de sua implantação, e ao longo dos seus 44 anos de existência, muitos arranha-céus foram erguidos. O primeiro bairro residencial a ser implantado nos arredores do shopping foi o loteamento Caminho das Árvores, pela Construtora Odebrecht. Atualmente, o Caminho das Árvores encontra-se entre os bairros mais valorizados de Salvador.

Em seguida, entre as décadas de 1980 e 2010, a região tornou-se um atrator de empreendimentos comerciais, que paulatinamente iam sendo implantados no seu entorno: o Centro Empresarial Iguatemi, composto por dois blocos; o Edifício Capemi, o supermercado Hiper Paes Mendonça (1980), atual Wall Mart, Casa do Comércio (1988), Hospital Sara Kubitscheck (1994), Shopping Sumaré, Suarez Trade, Salvador Trade Center (2001), sede do Jornal à Tarde (que saiu da Praça Castro Alves), Templo da Igreja Universal do Reino de Deus, clínicas, consultórios, escritórios e Iguatemi Business Flat Salvador.

Pela classificação da Abrasce por tipo de empreendimento, o Shopping da Bahia é considerado de porte mega. Também possui o selo da Abrasce de reconhecimento internacional pela indústria de Shopping. Após sucessivas ampliações, o Shopping da Bahia passou a contar com “414 lojas, 15 lojas âncoras, oito megalojas, sete

restaurantes, 12 salas de cinema, em uma área de 65.707m² e 3.600.000 consumidores / mês”.⁵⁷ A Figura 30, a seguir, ilustra a fachada no Shopping da Bahia, com o logotipo da administradora ALIANSCE shopping centers:

Figura 30 Shopping da Bahia -  Salvador (BA)



Fonte: <https://shoppingdabahia.com.br/sobre-o-shopping/>

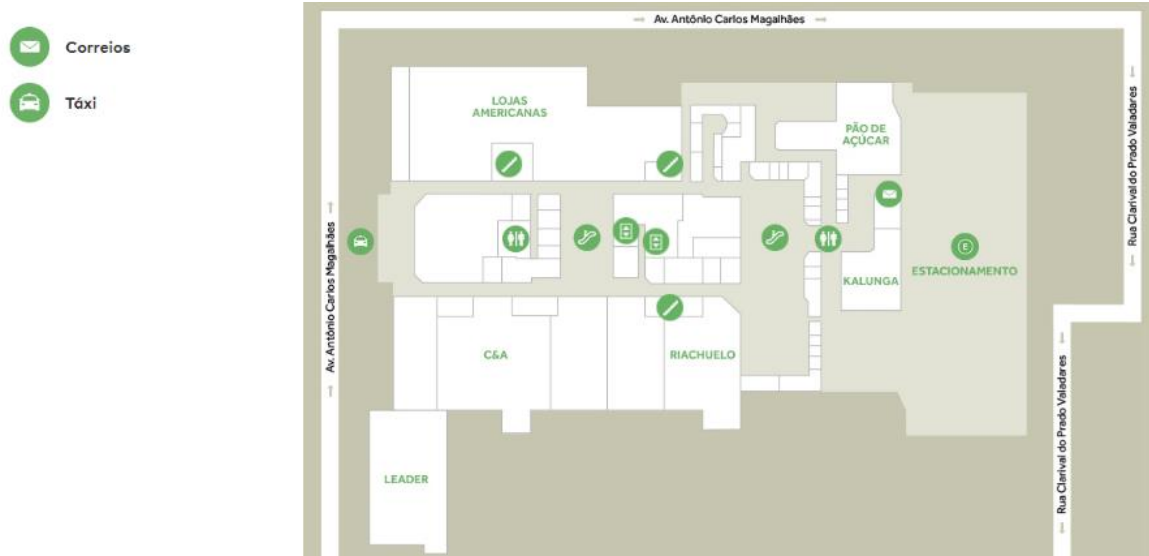
Segundo o site institucional do Shopping da Bahia, ele se “caracteriza por ser um empreendimento democrático, que atende públicos de todas as classes sociais em seus três pisos”.⁵⁸ Apesar disto, notadamente, o shopping está segmentado por andar. O primeiro piso é claramente mais popular, ocupado por lojas voltadas para classes de renda mais baixa, em franco contraste com o terceiro piso, que possui áreas específicas bastante elitizadas, com lojas de grife orientadas para as classes de renda elevada.

A planta do primeiro piso apresenta uma grande praça de alimentação e as seguintes lojas âncoras: Riachuelo e C&A (que ocupam os três andares do shopping), Leader (que também ocupa o segundo piso), Lojas Americanas, Kalunga e Pão de Açúcar. Neste piso também se encontram dez lojas de vestuário, uma agência do Banco do Brasil, uma agência Caixa Econômica Federal, diversas outras lojas, lanchonetes e farmácias.

⁵⁷ ibid

⁵⁸ <https://shoppingdabahia.com.br/sobre-o-shopping/>

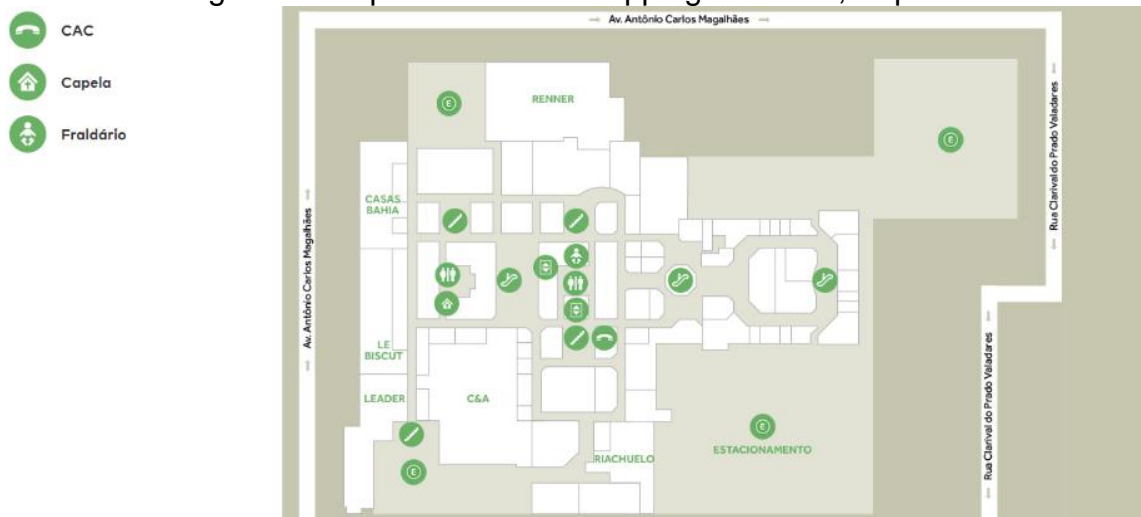
Figura 31 Mapa Interno do Shopping da Bahia, 1º piso



Fonte: <https://shoppingdabahia.com.br/o-shopping/mapa-interno.htm>

A planta do segundo piso indica as lojas âncoras C&A, Riachuelo, Leader e Renner (que também ocupam o terceiro piso), além das lojas Le Biscuit e Casas Bahia. O segundo pavimento conta ainda com 41 lojas de vestuário, quiosques, farmácias, uma agência do Banco do Brasil, uma agência do banco Santander e diversas outras lojas.

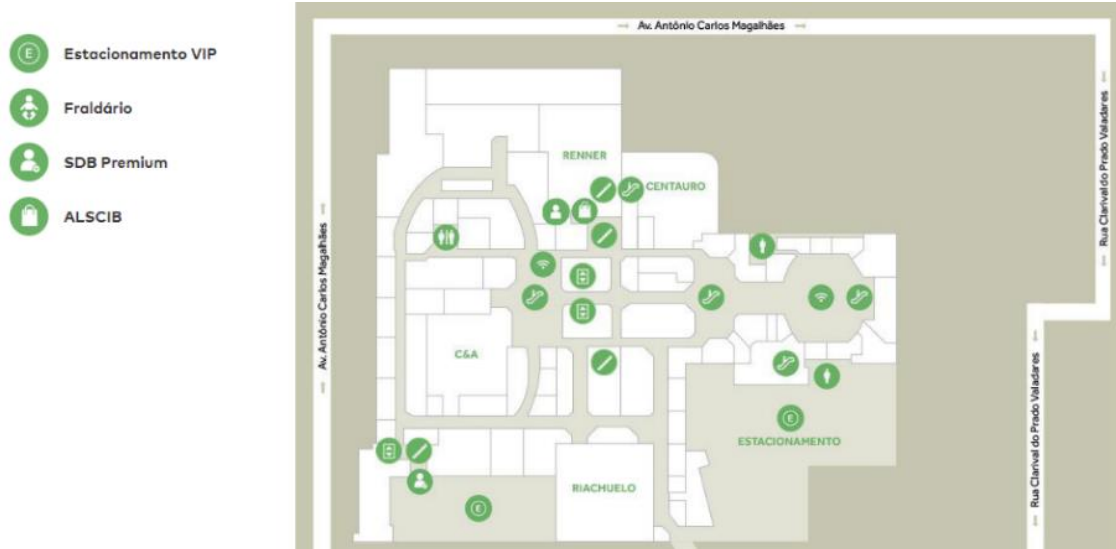
Figura 32 Mapa Interno do Shopping da Bahia, 2º piso



Fonte: <https://shoppingdabahia.com.br/o-shopping/mapa-interno.htm>

Na planta do terceiro piso aparecem as lojas âncoras C&A, Riachuelo e Renner, e a megaloja Centauro, juntamente com cinquenta e cinco lojas de vestuário, uma grande praça de alimentação, salas de cinema, quiosques e restaurantes espalhados por vários pontos. Neste andar também se encontra a alameda de grifes, área especialmente designada para o público de alta renda.

Figura 33 Mapa Interno do Shopping da Bahia, 3º piso



Fonte: <https://shoppingdabahia.com.br/o-shopping/mapa-interno.htm>

Seguindo uma nova tendência que pode ser vista em outros shoppings de Salvador, foram criados espaços de convivência contendo algumas poltronas com uma mesa central, onde a pessoa pode apenas se sentar sem ser induzida ao consumo em lojas ou praças de alimentação. Esses espaços se remetem aos tradicionais bancos de praça.

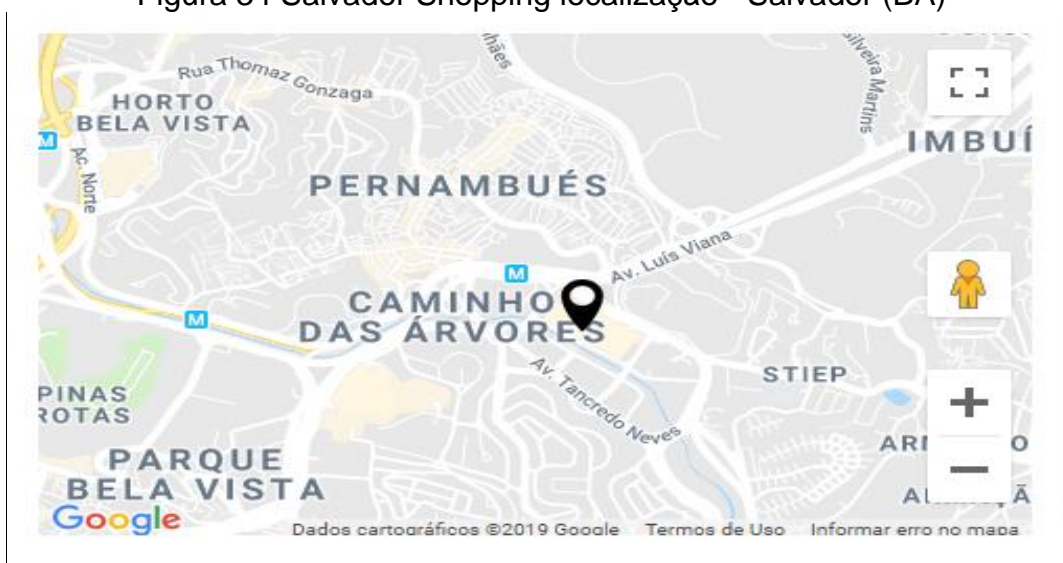
Algumas ações do poder público contribuíram para o grande fluxo de pessoas em suas instalações. O Terminal Rodoviário de Salvador e uma estação do metrô estão diretamente ligados ao Shopping por meio de uma passarela que dá acesso direto ao seu segundo piso. Em janeiro de 2019 este Shopping voltou a contar com um posto do Serviço de Atendimento ao Cidadão do Governo do Estado da Bahia (SAC) onde, entre outros serviços oferecidos por diversos órgãos públicos, também é realizada a Vistoria de Veículos (estacionamento E04). Outra unidade do SAC, que funcionava neste shopping, encerrou suas atividades em março de 2014 (transferida para o Shopping Bela Vista).

O Shopping da Bahia permaneceu por muito tempo como o principal empreendimento da nova centralidade de Salvador, sempre atraindo grande público. A partir de 2007, com a inauguração do Salvador Shopping, passou a dividir boa parte do seu público com este shopping, que foi construído em sua zona de influência.

3.7.2 Salvador Shopping: integrado a um complexo imobiliário

Autodenominando “o Shopping de todos os baianos”, o Salvador Shopping foi inaugurado em 22 de maio de 2007, com 55.000m² de área bruta locável e 180.000m² de área construída. Empreendimento do grupo JCPM (João Carlos Paes Mendonça), está localizado na Avenida Tancredo Neves, próximo ao Shopping da Bahia. Após ampliação realizada em 2009, aumentou sua área bruta locável para 82.500 m² e sua área construída para 298.000 m²,⁵⁹ sendo enquadrado como mega shopping pela ABRASCE; possui o selo da Abrace de internacionalmente reconhecido pela indústria de shopping. A figura 34, a seguir, apresenta a localização do Salvador Shopping:

Figura 34 Salvador Shopping localização - Salvador (BA)



Fonte: <http://salvadorshopping.com.br/#institucional?localizacao>

Contando com 17 lojas âncora, 7 megalojas, 10 salas de cinema, duas praças para eventos e uma de alimentação, este empreendimento especializou-se na área de gastronomia, possuindo um amplo espaço Gourmet: “o Boulevard dos Restaurantes”, além de cafés e opções de fast food..

⁵⁹ www.salvadorshopping.com.br

Figura 35 Salvador Shopping – vista interna



Fonte: <http://salvadorshopping.com.br/#institucional?>

Enquanto o Shopping Iguatemi teve a função inicial de se tornar um dos mais importantes centros da Salvador “polimultinucleada”, conforme Santos (2013), o Salvador Shopping, inaugurado 32 anos depois, surgiu em uma nova estrutura urbana, com funções diferentes das que caracterizaram o Iguatemi.

Integrado ao shopping, foi lançado um complexo imobiliário – o Downtown Salvador Shopping – constituído por um conjunto de edifícios: ⁶⁰

- a) O Salvador Shopping Business - um terreno de 10.400 m², com duas torres interligadas, oito andares de estacionamento e salas entre 33m² e 334m².
- b) O Corporate Executive Office (CEO) Salvador Shopping - composto por duas torres de escritórios, com salas comerciais de 28m² a 558m².
- c) O Mandarin Salvador Shopping - prédio residencial com vários tipos de apartamentos: quarto e sala, loft, dois e três quartos, com dimensões variando entre de 50m² e 75m².

Esta integração Shopping – Residência – Escritório constitui-se em uma estratégia do capital imobiliário, focada no eixo moradia, trabalho e oferta de serviços, comércio e lazer proporcionados pelo Shopping. Esta estratégia foi lançada por um grupo com bastante experiência neste ramo de negócios, controlando outros 12 shoppings nas

⁶⁰ <https://www.cyrela.com.br/imovel/salvador-shopping-business-salas-comerciais-ao-lado-do-salvador-shopping-salvador-ba>

principais cidades do Nordeste, inclusive o Salvador Norte Shopping. Outros complexos imobiliários do grupo integrados a shoppings são: Shopping RioMar Recife e RioMar Trade Center, em Recife; Shopping RioMar Fortaleza e RioMar Trade Center, em Fortaleza; Shopping RioMar Kennedy e Empresarial RioMar Kennedy, em Fortaleza.⁶¹

O site institucional do grupo JCPM divulgou o perfil dos frequentadores do Salvador Shopping: 59% das pessoas que o frequentam pertencem às classes A/B e 41% à classe C; 61% têm até 34 anos de idade e 39% 35 anos ou mais; 52% do seu público é masculino e 48% é feminino⁶². Por este perfil, percebe-se que se trata de um shopping voltado para um público mais jovem e de melhor poder aquisitivo.

O Salvador Shopping e o Shopping da Bahia, além de serem os maiores shoppings da cidade, são os que recebem o maior número de pessoas por dia, sejam residentes locais, visitantes do interior do estado, de outras cidades do Brasil ou de outros países, conforme a vocação turística de Salvador. Contudo, novos empreendimentos surgiram no centro da cidade e em diversos bairros, tais como o Brotas Center, apresentado a seguir.

3.7.3 Shopping Brotascenter: um shopping de bairro “vizinhança”

O Shopping Brotascenter foi inaugurado em 31 de outubro de 1986 na principal avenida do bairro de Brotas. É um típico shopping de Bairro, “projetado e executado pela Decisão Empreendimentos Ltda, que identificou “[...] a necessidade de dotar o bairro de Brotas de um moderno centro comercial como forma de atender os moradores do bairro”.⁶³ Associado à Abrasce, pelas suas características estima-se que se encontra entre os estabelecimentos de pequeno porte, pois seu tamanho exato não é informado no site. Não possui o selo da Abrasce de reconhecimento internacional.

⁶¹ <http://salvadorshopping.com.br/#institucional?>

⁶² http://jcpmcomercial.com.br/shopping-interna.php?id_shopping=15

⁶³ <http://www.brotascenter.com.br/>

Figura 36 BrotasCenter localização - Salvador (BA)



Fonte: <http://www.brotascenter.com.br/2019/02/05/calendario-semesteral-do-evento-encontro-baiano-de-colecionadores-no-brotascenter/>

O site institucional do shopping Brotascenter também ressalta sua característica de shopping de “vizinhança”, especializado na prestação de serviços, como os bancários. Oferece estacionamento para 170 veículos e rampas de acesso para clientes portadores de necessidades especiais, além de segurança presencial.⁶⁴

Figura 37 Shopping Brotas - fachada



⁶⁴ <http://www.brotascenter.com.br/>

Fonte: <http://www.brotascenter.com.br/>

A investigação do seu mix ajuda a entender como funciona um shopping de bairro. A boa oferta de serviços bancários constitui-se num atrativo: conta com uma agência da Caixa Econômica Federal, uma agência do banco Itaú, uma unidade de autoatendimento do banco 24 horas e uma agência dos correios. Existem poucas franquias, como Água de Cheiro e Romanel. A área de gastronomia é bem reduzida: possui alguns quiosques de alimentação, localizados em sua área externa, e uma praça de alimentação interna com nove unidades comerciais, entre docerias, lanchonetes e restaurantes.

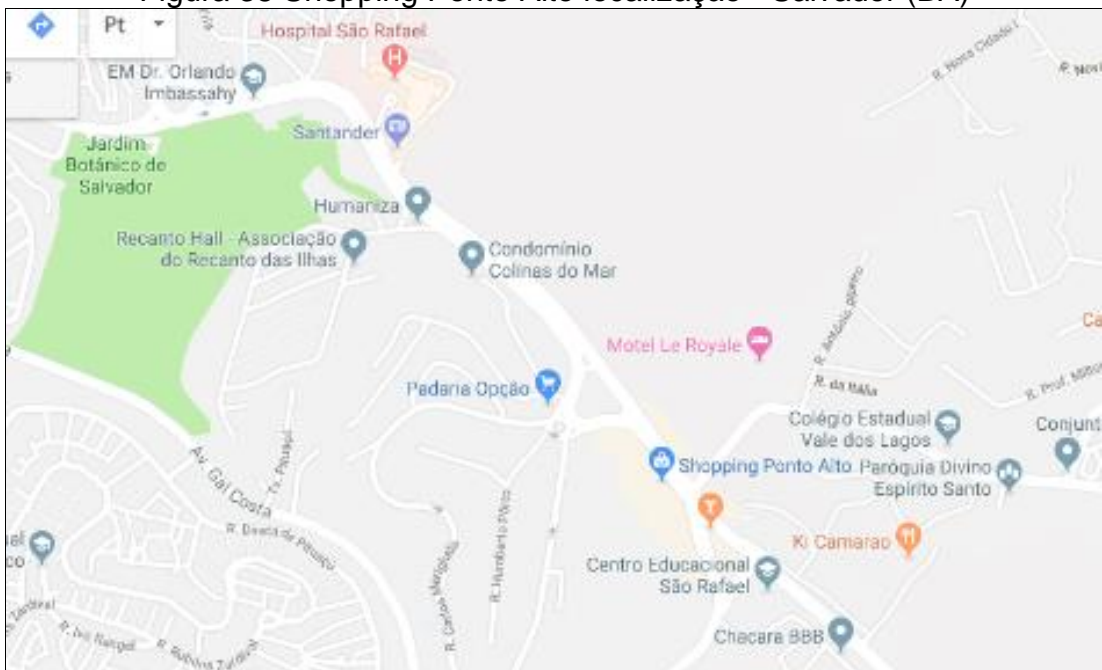
Possui também quatro salões de beleza, duas lojas de bijuterias, quatro de calçados, uma loja de chocolates, três clínicas, uma loja de produtos esportivos, uma floricultura, uma farmácia, uma papelaria, três lojas infantis, três lojas de informática, uma lavanderia, uma lotérica, cinco lojas de artigos de moda, três óticas, duas perfumarias, oito lojas de presentes, uma loja de artigos naturais, duas relojarias, duas lojas de semi joias e uma de variedades.

O Brotascenter é um shopping escuro, pois foi inaugurado em um período no qual a iluminação natural não era muito valorizada. Apesar de pequeno, é bastante visitado pelos moradores do bairro para pequenas compras e serviços. Não são observadas pessoas passeando, como nos grandes shoppings, mas os quiosques de sua área externa são usados para lazer, onde se observa uma boa frequência de clientes durante a noite.

3.7.4 Shopping Ponto Alto: adaptado ao poder aquisitivo da vizinhança

O shopping Ponto Alto foi inaugurado em 1995 na Avenida São Rafael, no bairro São Marcos. Apesar de ser classificado como um shopping de bairro, apresenta características mais simples, por estar direcionado para uma vizinhança de menor poder aquisitivo.

Figura 38 Shopping Ponto Alto localização - Salvador (BA)



Fonte: <https://www.google.com/maps/@-12.9328695,-38.429191,16z>

Este Shopping não se encontra na lista da ABRASCE. Possui 88 lojas distribuídas nos seus dois pisos. Anteriormente abrigava duas salas de cinema, que foram fechadas em janeiro de 2013. A apresentação de sua fachada externa indica sua simplicidade e pouco investimento nas áreas internas.

Figura 39 - Shopping Ponto Alto - fachada



Fonte: <http://atarde.uol.com.br/cinema/materias/1481669-salvador-vai-perder-duas-salas-de-cinema>

Apesar de não apresentar variedade de produtos e serviços, constitui-se em uma alternativa para os moradores do bairro, que utilizam sobretudo os serviços de alimentação oferecidos. Uma parte do público é formada pelos frequentadores do hospital São Rafael, que o visitam para lanches, refeições e pequenas compras.

A Figura 40, a seguir, revela a simplicidade de suas instalações, que apresentam um formato muito próximo ao de uma galeria.

Figura 40 Shopping Ponto Alto – vista Interna



Fonte: <https://ba.mgfimoveis.com.br/venda-ba-salvador-loja-no-shopping-ponto-alto-1-vagana-garagem-1240056>

Finalmente, os grandes shoppings e pequenos congêneres de bairro são os modelos destes estabelecimentos que se consolidaram em Salvador e nas demais grandes cidades brasileiras. Entre os menores, estão associados à Abrasce em Salvador: Brotascenter, Shopping Liberdade e Shopping Cajazeiras. Associados à entidade e com o selo internacional estão: Shopping da Bahia, Salvador Shopping, Salvador Norte Shopping, Shopping Paralela, Shopping Barra, Shopping Piedade, Shopping Center Lapa, Shopping Itagira e Shopping Passeo Itagira. O Shopping Bela Vista é associado à Abrasce, mas até o momento não recebeu este selo.

Estabelecimentos de grande porte como o Shopping Barra, Shopping Center Piedade (área central), Center Lapa (área central) e Salvador Norte Shopping, foram implantados para atender à demanda de áreas residenciais tradicionais, em contraste

com o Shopping Bela Vista, o próximo e último estabelecimento deste gênero a ser analisado, no capítulo seguinte.

4 HORTO BELA VISTA: USO MISTO E ACESSO À CIDADE

O empreendimento Horto Bela Vista pretende ser um novo bairro de uso misto, residencial e comercial, com planejamento inicial contando com clube, shopping e escola. O shopping, o primeiro a ficar pronto, foi inaugurado em 2012. Também foram concluídos três condomínios residenciais, inaugurados em 2014, compostos por nove torres, e uma escola, inaugurada no final de 2017. Os demais condomínios previstos, os prédios comerciais e o clube ainda não saíram da planta. A escola, uma unidade do colégio Anchieta que atende ao ensino fundamental, iniciou suas atividades no ano letivo de 2018.

A análise do Shopping Bela Vista como centralidade é importante para uma boa verificação deste empreendimento. Por isso, neste capítulo, será feito um exame minucioso do shopping, abordando as suas funções comerciais e sociais dentro do espaço urbano.

Outros subitens tratarão dos seguintes temas: i) análise do bairro do Cabula, onde se localiza o Horto Bela Vista; ii) estudo do Horto Bela vista enquanto espaço urbano que se instala fora do vetor de crescimento de alta renda da capital soteropolitana; iii) o shopping Bela Vista iv) considerações sobre a construtora que realizou o empreendimento e seu perfil como uma Sociedade Anônima.

A análise dessa área se deve ao fato de não se encontrar na localização “normal” dos empreendimentos de alta renda, enquanto foi lançado como tal. Para balizar todas estas questões, o capital imobiliário foi estudado anteriormente.

Mapa 9 Horto Bela Vista e suas imediações



Fonte: <https://www.google.com/maps/@-12.9726729,-38.4752088,14z>

4.1 UMA LOCALIZAÇÃO DISTANTE DO CAMINHO DE RENDAS MAIS ALTAS

Os temas discutidos até o momento (localização, acessibilidade urbana, centralidade, vetores de crescimento, os agentes e o capital imobiliário) serão analisados através das considerações sobre o Horto Bela Vista. Mas, antes de focar neste empreendimento, é importante discorrer acerca do sítio onde se localiza, bem como sobre seu entorno.

A Prefeitura Municipal de Salvador fez a seguinte projeção sobre o Miolo, no trabalho de 1985 denominado: “Uma política habitacional para Salvador”. “Ao que parece, segundo os dados feitos para o Projeto Miolo, há um avanço significativo no tipo de ocupação programada e, inclusive, o aparecimento de um considerável contingente de **população de renda bem mais elevada** que os moradores tradicionais dessa área.” (P.M.S., 1985, p. 44, grifo nosso)

O Cabula é um bairro de Salvador situado no centro da península soteropolitana, ou Miolo. Nesta localidade, encontra-se o 19º Batalhão da Polícia Militar, onde existe uma grande área verde, composta por remanescentes da Mata Atlântica. Os principais acessos ao bairro são: a rua dos Rodoviários (Ladeira do Cabula); rua Silveira Martins; avenida Edgar Santos; e o Acesso Norte.

O Cabula originou-se de uma área de produção agrícola. Até a década de 60, era ocupado por chácaras, que também possuíam a função de “casas de veraneio”. Nesta época, a população soteropolitana o considerava um bairro distante.

Em sua Tese acerca do Cabula, Rosali Fernandes (2003) considera que o crescimento urbano chegou ao Miolo somente a partir dos anos 50. Nas décadas de 60 e 70, o surgimento das novas avenidas fez o bairro se consolidar.

Fue a partir de los años 1950 qu el crecimiento urbano de la ciudad se concretó en el Miolo. De los años 1960 hasta los de 1970 transformaciones en el sistema de transporte aportaron un gran impulso al crecimiento del sitio que consideramos tanto con la construccions de la calle Silvieira Martins [...] como con la realización de la Avenida Luís Viana Filho, más conocida como Avenida Paralela, [...]. Dichas vias de accesibilidad, sumadas a la ubicación de la carretera BR 324 - acceso Norte de la ciudad (FERNANDES, 2003, p. 189)

Conforme Fernandes (2003, p. 191), “Los años posteriores a 1970 [...]. Las antiguas haciendas habian sido vendidas o bien, divididas em lotes más pequenos. Así se fue

formando el barrio del Cabula, a través de uma fuerte ocupación formal o informal.” Então, o bairro do Cabula teve suas chácaras e fazendas de laranjas loteadas.

Observa-se que, a partir da década de 70, a ocupação do Cabula também ocorreu com a intervenção direta ou indireta do governo, através de investimentos em conjuntos habitacionais:

De los polígonos, 10 han sido construídos em la década de 1970, 11 em los años 1980, 10 em los 1990 y 3 estarán terminados solamente em 2000 y 2001. Además de los polígonos también se ubican em ocupaciones formales los llamados loteamientos legales, que son las divisiones de grandes áreas que se han hecho según las normas del ayuntamiento. (FERNANDES, 2003, p. 193)

Os incorporadores, juntamente com o Estado, foram os agentes do novo perfil residencial do Cabula. Em um primeiro momento, este papel foi assumido pela Habitação e Urbanização da Bahia (URBIS)⁶⁵ e o Instituto de Orientação às Cooperativas Habitacionais (INOCOOP).

As ações dos proprietários da terra, e a conseqüente expansão da área urbana, elevaram os preços do solo. É neste “solo novo” que a ação dos incorporadores é realizada, tendo como resultado a estruturação da morfologia urbana, conforme Fernandes, abaixo:

Las acciones de los propietarios de la tierra y la conseqüente expansión del suelo urbano, elevan los precios de éste. Es sobre el “nuevo” suelo que se realiza la acción de los promotores inmobiliarios, y, como consecuencia directa de dichas acciones, se estructura la morfologia urbana. (FERNANDES, 2003, p. 287)

Os proprietários da terra, juntamente com os promotores imobiliários, são alguns dos agentes que produzem o espaço. Esses promotores imobiliários, segundo Correa, “são um conjunto de agentes que realizam, parcialmente ou totalmente, as seguintes

⁶⁵ A HABITAÇÃO E URBANIZAÇÃO DA BAHIA S.A URBIS, constituída por tempo indeterminado, nos termos da lei estadual nº 2.114 de 04/01/1965. As principais finalidades da URBIS quando criada era: 1 Estudar as questões relativas à habitação popular e ao planejamento e à execução das suas soluções observada a política de desenvolvimento econômico e social do Estado; 2 Formular, coordenar e executar o plano estadual de habitação e seus diversos sub programas; 3 Promover a urbanização de áreas habitacionais carentes de infra estrutura básica e propiciar a ocupação de vazios urbanos destinados a implantação de assentamentos residenciais de interesse social, particularmente aqueles voltados a população de baixa renda.
Fonte:<http://wikimapia.org/4194581/pt/URBIS-Habita%C3%A7%C3%A3o-e-Urbaniza%C3%A7%C3%A3o-do-Estado-da-Bahia-S-A>

operações: incorporação; financiamento; estudo técnico; construção ou produção física do imóvel; e comercialização [...]” (CORREA, 2011, p. 3)

O desenvolvimento dessa área da cidade, segundo Vasconcelos (2016, p. 464) “deu-se, sobretudo, pela implantação de conjuntos habitacionais pelo Estado [...] pois “os loteamentos estavam situados próximos da rodovia BR 324 e eram, grande parte, datados dos anos 1960 e 1970.”

Nas décadas de 1970 e 1980, conforme Vasconcelos, ocorreram grandes intervenções do Estado no Cabula:

As maiores transformações ocorreram na parte sul no subdistrito, que recebeu o impacto da área do Iguatemi. Em 1973, foram construídos os prédios do Departamento Estadual de Trânsito (Detran). No ano seguinte, foi construída a nova Estação Rodoviária ao lado do Detran, entre a BR 324 e a Avenida Paralela.

A principal intervenção do Estado se deu na área do Cabula entre 1972 e 1981. Foram construídos 5.371 apartamentos e 80 casas pelas cooperativas do INOCOOP, e entre 1973 e 1983 foram construídos, pelas URBIS, mais 4.788 apartamentos e 276 casas nos conjuntos do Cabula I ao X. (VASCONCELOS, 2016, p. 446-447).

A respeito deste movimento de expansão urbana ocorrido no Miolo, do qual o Cabula é um dos maiores bairros, Ângela Gordilho considera:

Na década de 1980, a área do Miolo, que já começara a ser ocupada ao longo da BR-324, passa a constituir a principal área de expansão, principalmente em decorrência da implantação de inúmeros conjuntos habitacionais através da URBIS, viabilizados por financiamentos do BNH e pela abertura de algumas vias de penetração que ligam a Av. Paralela à BR-324. (GORDILHO-SOUZA, 2008, p. 115)

Os conjuntos habitacionais do Cabula X, por exemplo, foram construídos pela URBIS na década de 1980, sendo destinados a pessoas com renda de até cinco salários mínimos. (FERNANDES, 2003, p. 311)

Con relación a sus características generales, esta funcionaria informa que el proyecto fue uniforme y que cuando las condiciones del terreno lo permitian, se prveia construir uma plaza de convivência, com el objetivo de impedir el flujo de los coches entre los bloques de pisos. Como em todos los proyectos de URBIS, fue también reservada un área para instalar uma escuela. (FERNANDES, 2003, p. 313)

Nos relatos das entrevistas que realizou sobre o Cabula, Fernandes (2003) observou que a categoria residencial que marcou a década de 1990 foi, precisamente, a dos conjuntos residenciais da URBIS e do INOCOOP. Esta autora considerou que essa é a forma de ocupação que o diferencia do resto da cidade. Também destacou algumas

relação direta com o poder de ação e a capacidade de intervenção de cada um. (FERNANDES, 2003, p. 323, grifo nosso)

Na década 1970, o bairro do Cabula se estabeleceu como bairro residencial. Em sequência, o surgimento de condomínios na década de 90 incrementou o processo de transformação daquela área de Salvador; além destes condomínios, surgiram edificações, como casas de um e dois andares e prédios de três a quatro andares.

Anneza Gouveia (2010), em sua dissertação “Um Olhar Sobre o Bairro: Aspectos do Cabula e suas relações com a cidade de Salvador”, escreveu a respeito das novas construções que passaram a fazer parte da paisagem do bairro. “Estas, com seus muros e prédios elevados (acima de 10 andares), trazem nova feição ao Cabula, um ar 'moderno', [...] que marcam não só na paisagem, mas também no imaginário dos moradores, a ideia de desenvolvimento, de progresso”. (GOUVEIA, 2010, p. 79)

Conforme visto no caso dos moradores do Cabula, estes empreendimentos se refletem no imaginário da cidade como indicativos de progresso, de desenvolvimento da cidade.

Mas neste caso a cidade é concebida como frações, e no lugar do bairro como espaço coletivo de vivências compartilhadas, surgem condomínios com equipamentos padronizados e programados para servir seus moradores, com padrões de vida e consumo semelhantes, influenciados pela faixa de renda necessária à aquisição dos imóveis. Logo, se pode observar que a privatização da qualidade de vida no bairro e na cidade, e neste contexto, as dinâmicas que estão por vir, serão geradoras de diferentes representações e percepções do espaço urbano, como as analisadas neste trabalho. (GOUVEIA, 2010, p. 151)

O "novo bairro" Horto Bela Vista, localizado no Cabula e objeto desta tese, será tratado a seguir. Seus agentes imobiliários em muito diferem daqueles que atuaram nos anos 1970 e 1980. Conforme Gouveia:

Entre os empreendimentos citados pelos entrevistados, merece destaque o 'Horto Bela Vista'. Apontado diversas vezes como elemento de valorização do bairro, este empreendimento possui aspectos específicos, pois não se apresenta como condomínio, mas sim como um novo bairro (Residencial – Shopping – Corporate) completo e independente do entorno. O slogan: 'Conheça um bairro único que tem tudo de bom em um único bairro' já é ilustrativo da intencionalidade deste em se destacar como área diferenciada da cidade. (GOUVEIA, 2010, p. 140)

Pernambuéis é outro bairro do Miolo vizinho ao Horto Bela Vista e associado ao Cabula em infraestrutura, conforme Gouveia comenta em um jornal, destacando alguns pontos em comum:

Figura 41 Jornal dos dois bairros Cabula e Pernambués - Salvador (BA)



[...] os bairros do Cabula e do Pernambués, [...] bairros próximos interagem e se associam em infraestrutura e oferta de serviços, de modo que os moradores buscam em bairros próximos serviços complementares ao seu, fato que é percebido e apropriado pelo setor de comércio e serviços, que se articulam também nestes espaços. Neste sentido, o bairro aparece concebido não como comunidade, mas como “região” da cidade, com características e equipamentos próprios que lhe conferem um diferencial em relação aos demais bairros da cidade. (GOUVEIA, 2010, p. 47)

Fonte: <http://seubairroinforma.com.br/>

Fonte: GOUVEIA, 2010, p. 47

O Estudo de Impacto Urbano Ambiental, (EIUA) elaborado pelo Planejamento Ambiental e Arquitetura Ltda (PLANARQ) para o Horto Bela Vista, também menciona o referido Jornal e apresenta as outras formas de comunicação entre os bairros.

Além de usar os meios de comunicação da mídia oficial, os moradores da área de vizinhança ao Empreendimento Horto Bela Vista, utilizam meios de comunicação locais, tais como serviço de som e jornais. Pernambués utiliza o sistema com carros de som e autôfalantes, para prestação de serviço de utilidade pública e divulgação de anúncios comerciais. Saramandaia utiliza o serviço “moto som” que circula na comunidade Pernambués e Saramandaia já tiveram instalações de rádios comunitárias que atualmente encontram-se desativadas por dificuldades para renovação da licença de funcionamento. Os ‘bairros’ Cabula e Pernambués possuem dois jornais: (i) Jornal Seu Bairro Informa, com circulação de 15 mil exemplares – gratuito; e (ii) Jornal Nossa Comunidade, com tiragem de 10 exemplares – também gratuito. Esse último está sem circular desde setembro de 2009 devido a falta de recursos. (PLANARQ – HORTO BELA VISTA, 2010a, p. 256)

Ainda segundo o Estudo do Impacto Urbano Ambiental (EIUA) do Horto Bela Vista, entrevistas realizadas na vizinhança obtiveram as seguintes informações sobre os segmentos de classes que compõem o bairro de Pernambués:

Para todos os entrevistados a percepção sobre os bairros Pernambués e Cabula, ratifica a constatação da pesquisa domiciliar, o espaço é formado por dois segmentos da sociedade, a classe média que está instalada nos espaços que vão da Praça Arthur Lago no sentido do bairro Cabula e a classe popular, que fica nos espaços após a mesma praça, seguindo a Rua Thomaz Gonzaga sentido Avenida Paralela, ocupando as encostas e baixadas, aí nesses espaços também estão as duas invasões – Saramandaia ao sul do Jardim Brasília e Paulo Afonso no final de linha de ônibus de Pernambués. A distinção é bem visível, vai desde as condições de moradia, o comércio os acessos, até a segurança pública. A área é bem localizada por estar próxima ao Centro da Cidade, Rodoviária, Avenida Paralela, Caminho das Árvores, supermercados, os Shoppings Iguatemi e Salvador; possui comércio com

preços acessíveis; escolas; facilidade de mobilidade por dispor de diversos acessos. (PLANARQ - Horto Bela Vista, 2010a, p. 269)

O (EIUA) do Horto Bela Vista também discorre a respeito de Saramandaia, outra localidade próxima.

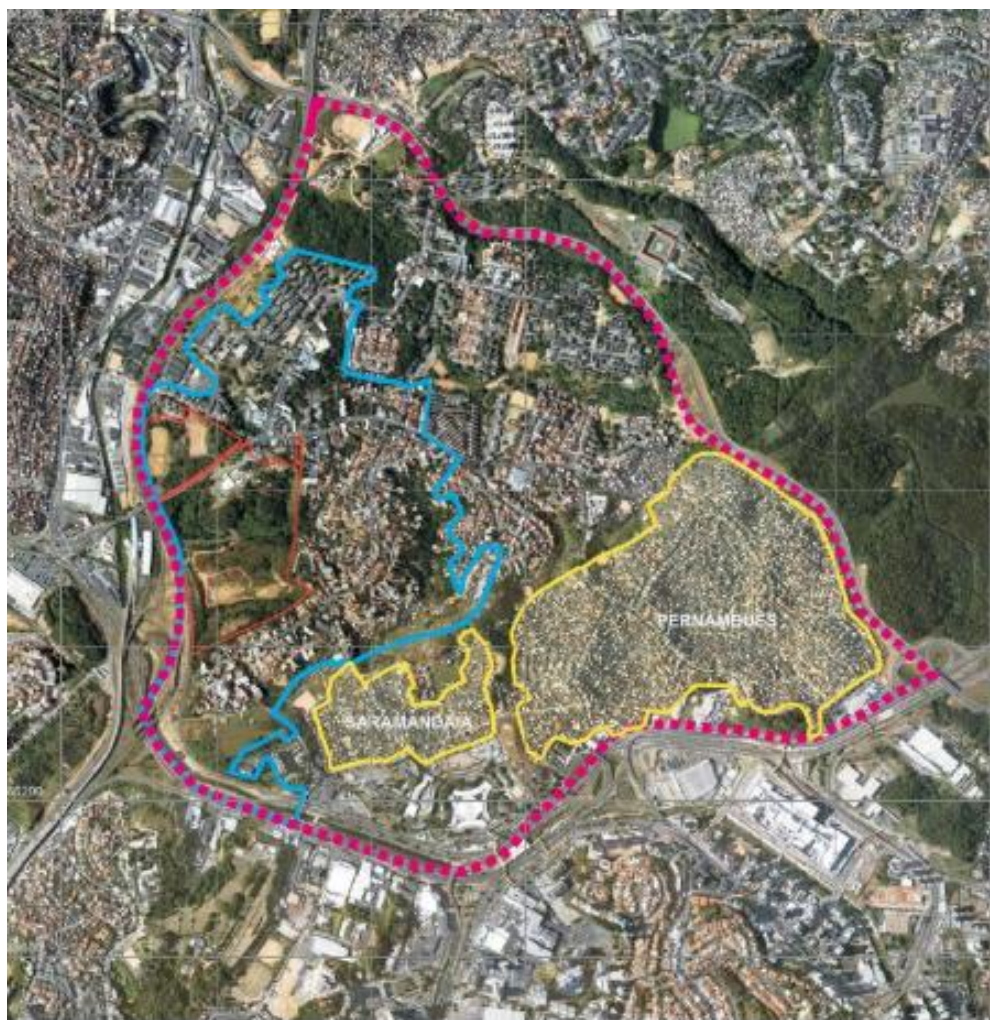
A área de Saramandaia resultou de uma invasão ao lado do Terminal Rodoviário de Salvador e da sede do Detran, e seu nome tem origem em uma telenovela de Dias Gomes exibida pela Rede Globo em 1976, época da ocupação do território. Saramandaia possui um dinamismo próprio, com comércio diversificado; instituições um módulo policial; e instituições religiosas evangélicas e católica. Os acessos são difíceis, ruas e escadarias estreitas para locomoção das pessoas, principalmente para os portadores de necessidades especiais; as moradias são de alvenaria, sendo a maioria sem reboco e sem pintura. A invasão possui rede elétrica, rede de água e esgoto, as duas últimas não beneficiam todos os moradores, e coleta de lixo duas escolas públicas de ensino fundamental, um posto médico, uma unidade da Fundação Cidade Mãe – Empresa Educativa de Saramandaia. (PLANARQ - Horto Bela Vista, 2010a, p. 269)

Valverde tece comentários quanto à classe social e faixa de renda dos moradores dos bairros que se encontram no entorno do Horto Bela Vista, baseado em dados do IBGE:

De acordo com dados do Censo do IBGE, pode-se afirmar que a área do entorno do empreendimento é caracterizada, em geral, pela ocupação de setores de transição entre a classe popular e a classe média, inclusive classe média alta. Observa-se que no bairro do Cabula a população predominante pode ser considerada de classe média enquanto que, em Pernambués e Saramandaia, predominam classes menos abastadas. Isto indica que há uma certa variação e heterogeneidade na composição das rendas dos bairros circunvizinhos ao empreendimento. Salienta-se que esta região não possui uma divisão bem definida entre os bairros, não havendo um consenso a respeito dos limites de cada um – como, por exemplo, a sobreposição ou não de bairros como o Cabula ou o Pernambués –, o que pode interferir na leitura que se faz das classes de rendimento que compõem o entorno do Horto Bela Vista. (VALVERDE, 2015, p. 54)

A seguir, na figura 42 do EIUA – Horto Bela Vista, podem ser observados os bairros anteriormente descritos:

Figura 42 Área de vizinhança do Horto Bela Vista - Salvador (BA)



Legenda:

— Área do Empreendimento

— Área de Vizinhança

— ZEIS de Saramandaia e Pernambuco

--- Ali - Área de influência indireta



ESTUDO DE IMPACTO URBANOAMBIENTAL EMPREENDIMENTO HORTO BELA VISTA

TEMA:

A Organização e Destinidade

PRANCHA:

TEL:

Fonte: PLANARQ - Horto Bela Vista, 2010a, p. 257

Verifica-se também que nas linhas de cumeada – Ruas Silveira Martins e Thomaz Gonzaga o uso residencial convive com o comércio e serviços de escala local, mas em expansão caracterizando essas duas vias, como concentrações lineares de comércio e serviços, com perfis ou imagens urbanas diferenciadas em função das características dos traçados das mesmas. Do ponto de vista urbanístico existem também diferenças estruturais que podem influenciar a imagem quanto ao dinamismo econômico e social, pois enquanto a Rua Silveira Martins é mais larga, com segmentos com até quatro faixas de tráfego, e com maiores trechos em linha reta, observa-se na mesma a implantação de equipamentos de maior porte (centros comerciais, lojas de rede, escolas e outras), inclusive com recuos e estacionamentos, o que lhe dá uma feição mais contemporânea.

Já a Tomaz Gonzaga, apesar de apresentar dinâmica urbana bastante intensa, levando-se em conta a escala local, por suas características de via estreita e mais sinuosa, aproxima-se tipologicamente da maior parte das ruas

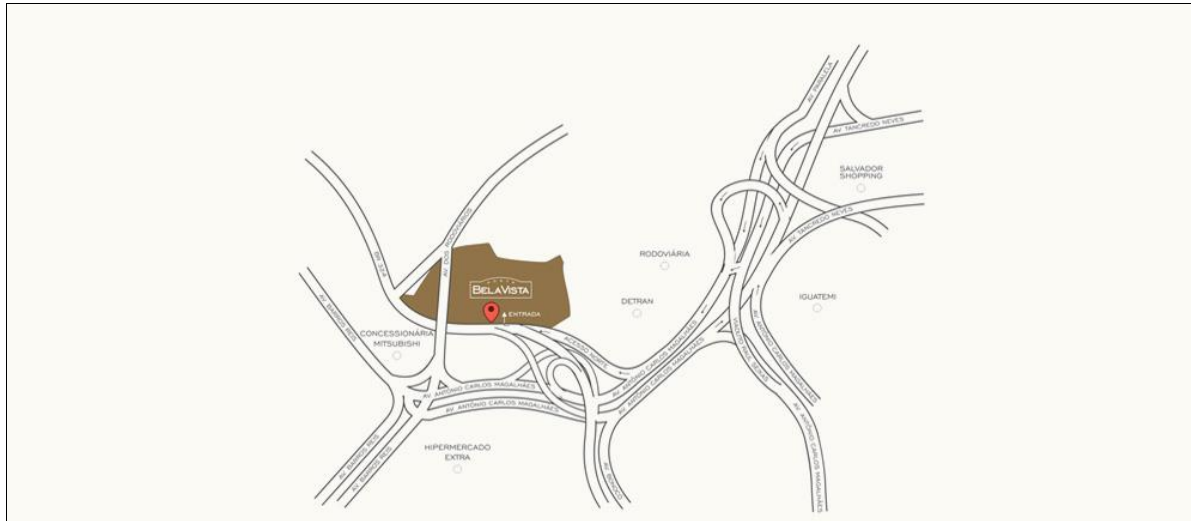
comerciais desta Cidade, com uma composição de lojas, serviços e habitação, inclusive verticalmente, mas com carência de estacionamentos e trânsito conturbado. (PLANARQ, 2010b, p. 357)

Ao lado do Acesso Norte, o Horto Bela Vista, assim como o Cabula, localiza-se fora da rota normal de expansão dos bairros de classe média alta, embora pretenda fazer parte desse roteiro. Segundo Gouveia:

Diferente de outros empreendimentos que se estabelecem em áreas mais valorizadas da cidade de Salvador, ou em cidades como Lauro de Freitas (cidade conurbada com a cidade de Salvador) cuja valorização é acentuada pela extensão de sua orla, o Horto Bela Vista se localiza no Miolo da cidade, em meio à densidade urbana e promete um oásis de qualidade de vida e status social, em um bairro “único que tem tudo de bom em um único bairro” como anuncia seus empreendedores. (GOUVEIA, 2010, p. 151)

4.2 IMPACTO AMBIENTAL DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento Horto Bela Vista está situado em uma área cujos arredores é ocupado por contingentes populacionais de médio e baixo poder econômico e social; entretanto, o novo “bairro” planejado pretende se destinar a um público de alta renda. Este estudo coloca em evidência o papel deste empreendimento de grande porte e os impactos causados pela sua implantação entre o Acesso Norte, que culmina na BR 324, e os bairros Pernambués e Cabula. O Estudo do Impacto Urbano Ambiental do Horto Bela Vista (EIUA), elaborado pelo PLANARQ, faz a seguinte descrição da localização do empreendimento: “localizado numa área de interface entre áreas mais nobre da região do Iguatemi, e da região do miolo de Salvador, o equipamento em referência deverá integrar estes dois espaços.”



<http://www.hortobelavista.com.br/localizacao>

O conceito “localização de forma pura”, utilizado por Villaça (2001), considera que a valorização de uma área pode ser produzida a partir de uma nova infraestrutura, como a construção das novas avenidas e o acesso a vários modos de transporte público; esta situação verificou-se nas proximidades do Horto Bela Vista.

Segundo Villaça (2012), a localização de um empreendimento é estabelecida de acordo com a renda urbana, e sua valorização está relacionada com o que é feito fora dela. A área ocupada pelo Horto Bela Vista recebeu grandes investimentos externos que valorizaram a terra. Contudo, Singer (1978, p. 78) alerta que “imóveis com as mesmas benfeitorias podem ter preços completamente diferentes, conforme sua localização. É comum que o preço de um imóvel seja constituído inteiramente pelo ‘valor’ do terreno”.

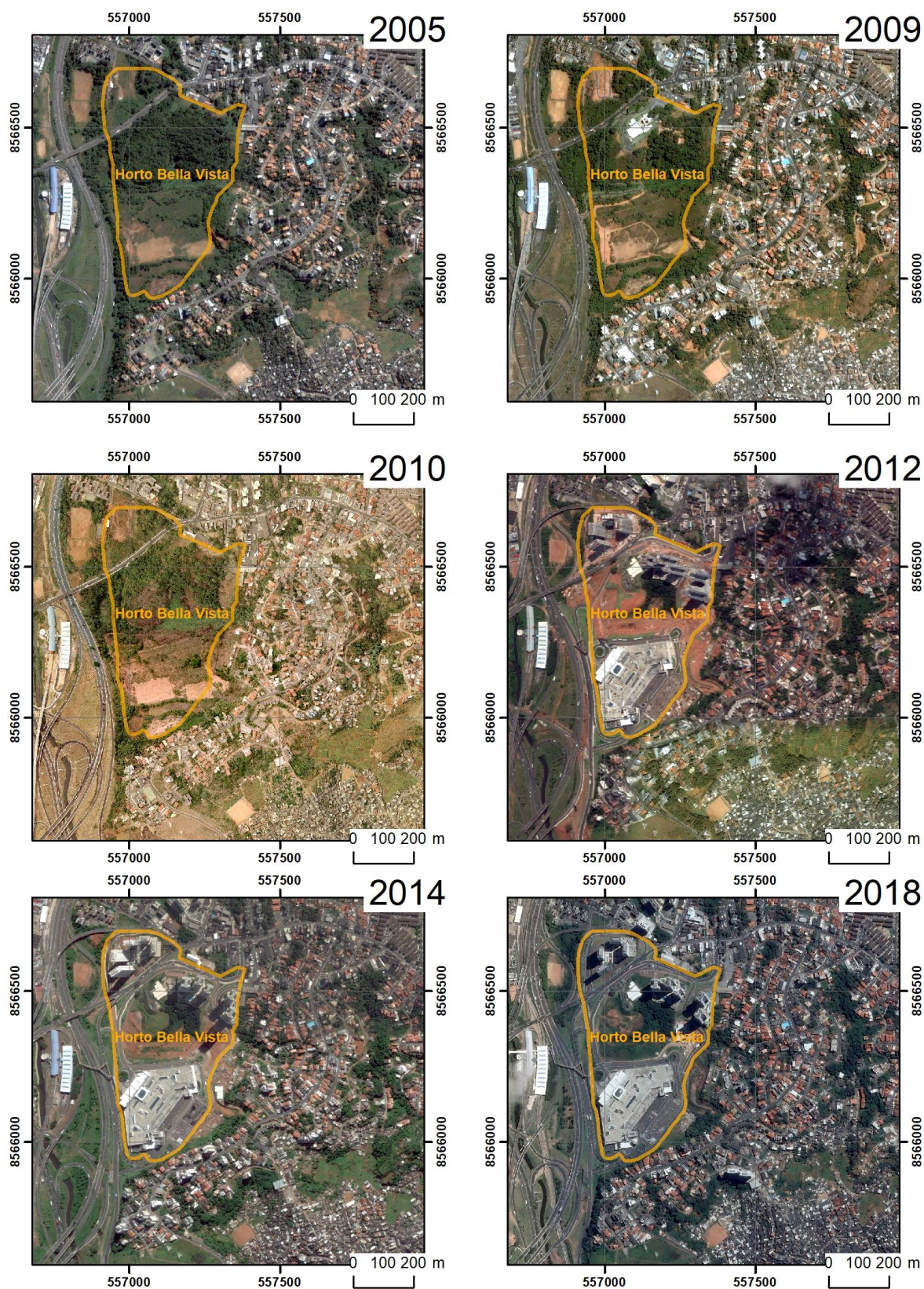
A assertiva de Singer evidencia algumas considerações: primeiro, a existência de locais na cidade já valorizados, onde conseqüentemente serão construídos os empreendimentos de alto luxo e alto padrão. Em Salvador, a Vitória pode ser tomada como exemplo, onde casas valorizadas se transformaram em edifícios também valorizados. Outro exemplo de local valorizado que trocou sua função residencial pela comercial, sem diminuir seu valor, é o centro antigo de Salvador. Outras áreas perderam seu valor residencial e comercial, como a região do comércio. Todavia, o bairro do Cabula é uma área onde a valorização vem ocorrendo de forma progressiva, dos conjuntos habitacionais aos condomínios como o Horto Bela Vista.

A valorização do terreno nesta área da cidade vem crescendo, de acordo com reportagem do jornal A Tarde de 2014, período de implantação do Horto Bela Vista: “A construção de empreendimentos mais sofisticados, com uma grande oferta de itens de lazer, valorizou o Cabula, cujo valor do metro quadrado cresceu 210%, passando de R\$1.450,00 em 2006, para R\$4.500,00 atualmente”⁶⁶.

As imagens de satélite, apresentadas a seguir, na Figura 44, mostram a área de implantação do Horto Bela Vista no intervalo 2005 - 2018. Em 2005, antes do empreendimento, pode ser visualizada uma área verde de 330.000m², circundada por uma vizinhança bastante densa. Em 2009, percebe-se um pequeno espaço banco, talvez um stand de vendas. Em 2010 não é percebida nenhuma alteração significativa no terreno. Em 2012, contudo, consta-se a presença do Shopping, recém-concluído. Torres residências podem ser observadas em 2012. Na imagem de 2018 estão presentes o shopping, nove torres residenciais e o colégio.

⁶⁶ <http://atarde.uol.com.br/imoveis/materias/1563980-em-oito-anos-imoveis-no-cabula-registram-valorizacao-de-210>

Figura 44 Imagens de satélite da localização do Horto Bella Vista, Salvador (BA)



Fonte: Elaboração de RIBEIRO, Daniel de Albuquerque, sistema de projeção UTM, WGS 84, SD 24.

As imagens de satélite dispostas a seguir, na Figura 45, apresentam a área do Horto Bela Vista nos anos 2005 e 2018. A comparação destas fotografias revela as transformações ocorridas no sítio. O terreno baldio de 2005 foi tomado por grandes edifícios. Em 2018, nota-se a passarela que faz a ligação do shopping com estação Acesso Norte, inaugurada em 2014. Também podem ser visualizadas algumas torres localizadas fora do conglomerado do Horto Bela Vista, que não existiam em 2005.

Figura 45 Imagens de satélite da localização do Horto Bela Vista - Salvador (BA)



Fonte: Elaboração RIBEIRO, Daniel de Albuquerque, sistema de projeção UTM, WGS 84, SD 24.

4.2.1 Impacto Urbano-Ambiental

O Estudo de Impacto Urbano-Ambiental do Horto Bela Vista foi realizado em 2010 pela empresa PLANARQ, contemplando a caracterização do empreendimento e o diagnóstico dos aspectos físicos e socioeconômicos.

Segundo o Estudo de Impacto Urbano Ambiental (PLANARQ) o empreendimento Horto Bela Vista:

O processo SUCOM nº 8063/2006, e o Alvará de Licença para Execução de Obras de Empreendimentos de Edificação nº 8063/2006, e o Alvará de Licença para Execução de Obras de Empreendimentos de Edificação nº 14.692 expedido em 19/setembro/2008, em nome da Euluz Empreendimentos Ltda, teve a sua análise e aprovação com base nas disposições da Lei Municipal nº 6.586, de 2004, PDDU/2004, respaldado no artigo 337⁶⁷ das Disposições Finais e Transitórias da Lei nº 7.400, de 2008, PDDU/ 2008 na forma a seguir

Ressalta-se que a Lei Municipal nº 6.586, de 2004, PDDU/2004, quando da sua aprovação, não foi inteiramente auto aplicável conforme dispõem os art. 166 e seguintes

Art. 166. Até a entrada em vigor da revisão e atualização da legislação de ordenamento do uso e ocupação do solo do Município permanece em vigor a atual, combinada com as disposições constantes no Título VIII desta Lei relativas a

I Coeficiente de aproveitamento básico e máximo;

II gabaritos de altura das edificações;

III utilização do instrumento de Transferência do Direito de Construir;

IV Áreas de Proteção de Recursos Naturais – APRN

V Áreas de Proteção Cultural e Paisagística – APCP.

Zonas Exclusivamente Residenciais Unifamiliar – ZEU;

Zonas Exclusivamente Residenciais – ZER

Corredores de Atividades Diversificadas

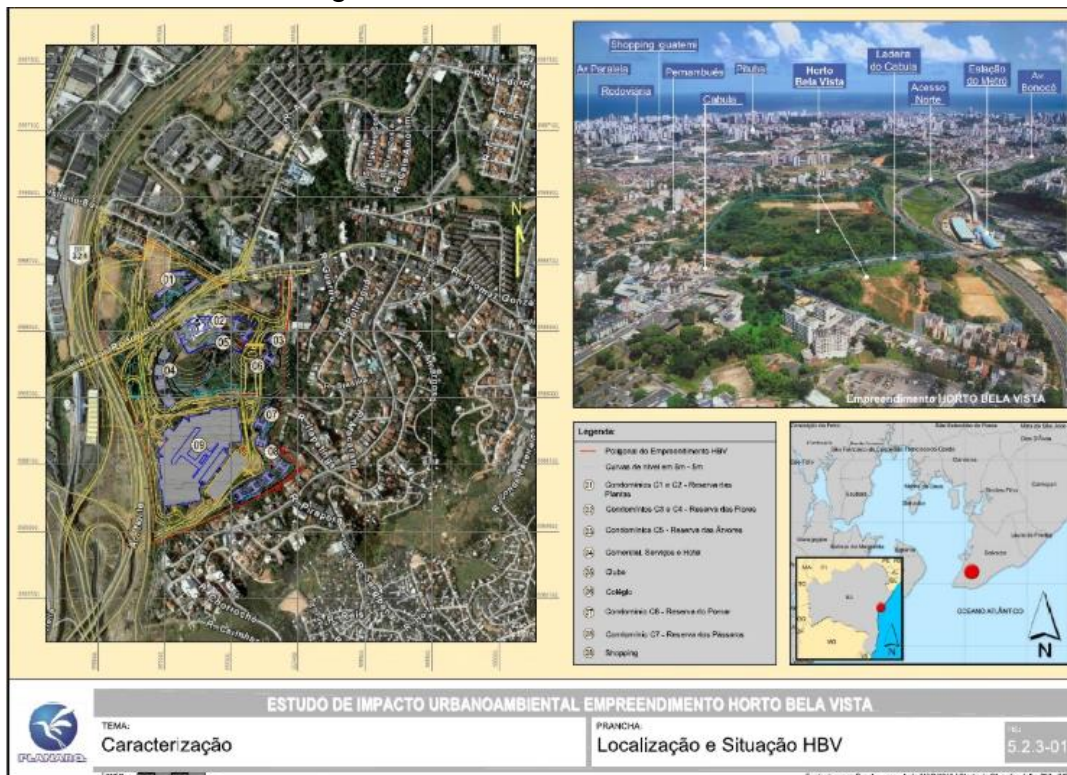
(PLANARQ, 2010a, p. 29)

A seguir, parte do Estudo de Impacto Urbano-Ambiental que situa detalhadamente o Horto Bela Vista com relação ao entorno e sistema viário:

O empreendimento Horto Bela Vista está localizado no bairro do Cabula e tem como vizinhança Pernambués – a leste e sudeste, Cabula – a norte e nordeste, Barros Reis e Br 324 – a noroeste, e, Campinas de Brotas – ao sul. Tem seus limites lindeiros a oeste com o Acesso Norte da Br 324 (Km 0); ao norte com o Rua Cristiano Buys e Rua Thomaz Gonzaga, ao leste com as divisas de fundo de lotes da Rua Numa Pompilio. A situação do empreendimento em relação ao entorno e o sistema viário. (PLANARQ – Horto Bela Vista, 2010a, p. 29)

⁶⁷ Art. 337. Os expedientes administrativos protocolados anteriormente à data de entrada em vigor desta Lei, referentes a solicitações de alvarás de construção para empreendimentos e licenciamento de atividades, assim como os de solicitação de utilização do instrumento da Transferência do Direito de Construir, serão analisados segundo as leis vigentes à época do seu protocolamento.

Figura 46 O Horto Bela Vista e seu entorno



Fonte: PLANARQ – Horto Bela Vista, 2010a, p. 30

O (EUA) demonstra que as principais vias de Salvador encontram-se próximas ao empreendimento. Além de “outras importantes vias de cumeada, como a Avenida Silveira Martins e a Rua Thomaz Gonzaga, que também fazem parte do sistema viário que sofrerá influência com a implantação do empreendimento”. (PLANARQ – Horto Bela Vista, 2010a, p. 23-24)

O sistema viário interno "foi concebido de forma a integrar-se completamente ao sistema viário existente e às novas intervenções, tais como: a Via Expressa Baía de Todos os Santos, em construção pelo Governo do Estado através da CONDER, com extensão de 4,3 km, que ligará a BR 324 ao Porto de Salvador, passando pela atual Rótula do Abacaxi e Av. Heitor Dias, e o Sistema Metroviário. Dada a complexidade e características destas vias, será implantado um sistema de dispositivos de sinalização, vertical e horizontal, objetivando garantir condições de regulamentação de velocidade, orientação e informações capazes de proporcionar ao usuário a segurança requerida. (PLANARQ – Horto Bela Vista, 2010a, p. 24)

O Quadro 4 apresenta as características planejadas para os edifícios empresariais:

Quadro 4 Unidades empresariais

Empresarial	Número de Unidades	População Prevista
Salas Comerciais	1.152	
Salas da Torre D	128	
Flats	448	
Lojas	16	
Estacionamento Vagas Empresariais	4.047	
Estacionamento Vagas Escola	204	
Total		7.166

FONTE: PLANARQ – Horto Bela Vista, 2010a, p. 38

Continuando apresentando as características do projeto, o Quadro 5 refere-se às áreas destinadas ao plantio, incluindo canteiros e passeios do empreendimento:

Quadro 5 Canteiros e passeios

Canteiros / Área Institucionais	Área (m ²)
Canteiros	32.129,16 m ²
Área Institucional 03	1.398,26 m ²
Área Institucional 04	2.129,97 m ²
Área Institucional 05	3.052,48 m ²
Área Institucional 08	2.992,45 m ²
Área Institucional 09	5.157,47 m ²
Total Geral	46.859,79 m²

FONTE: PLANARQ – Horto Bela Vista, 2010a, p. 43

Os jardins projetados ocupariam uma área de quase 39.000m²:

Quadro 6 Jardins do empreendimento

Condomínios	Área (m ²)
Condomínio C1/C2	8.033,99m ²
Condomínio C3/C4	4.603,79m ²
Condomínio C5	1.802,47m ²
Condomínio C6	3.237,36m ²
Condomínio C7	3.474,83m ²
Shopping	9.588,50m ²
Clube	969,95m ²
Setor 07C	6.417,42m ²
Escola	801,47m ²
Total Geral	38.929,78m²

FONTE: PLANARQ – Horto Bela Vista 2010a, p. 43

O tomo 2 (2010c, p. 17-18) do Estudo de Impacto Urbano-Ambiental descreve as etapas do projeto: a primeira é composta pelo “Condomínio 4 - contendo 3 torres residenciais com 396 apartamentos de tipologia 100m², 120m² e 140m²”, equivalente ao que se tornou o condomínio Reserva das Flores, com as torres Edifício Begônia, que possui unidades de 97,76m², Edifício Gardênia, 122,58m² e Edifício Orquídea, 142,15 m²; pelo “Condomínio 5 - contendo 2 torres residenciais com 272 apartamentos de tipologia 120m², 140m²”, equivalente ao condomínio Reserva das Árvores, com as torres Edifício Jatobá, que possui unidades de 123,01m² e Edifício Jacarandá, 142,55m²; e pelo Shopping Center, "com área construída de 196.210,57m² e área bruta locável (ABL) de 65.589,67m²." O shopping foi finalizado com área bruta locável de 51.185,18m². A primeira etapa foi toda concluída.

A segunda etapa do projeto é composta pelo “Condomínio 1 - contendo 2 torres residenciais com 534 apartamentos de tipologia 70m² e 80m²; e o condomínio 2 - contendo 2 torres residenciais com 528 apartamentos de tipologia 70m² e 80m²,” que equivalem ao condomínio Reserva das Plantas, com as torres Edifício Vitória Régia, Edifício Hibisco, Edifício Eugênia e Edifício Bromélia, todos com unidades de 60,9 m² e 72,48m².

As demais etapas do projeto, conforme constam no tomo 2 do referido Estudo de Impacto Urbano-Ambiental (EIUA), PLANARQ, (2010c, p. 18), estão assim descritas:

3ª Etapa: Condomínio 6 - contendo 3 torres residenciais, contendo 408 apartamentos, com tipologia de 120m², 140m²

4ª Etapa: Condomínio Comercial - contendo 2 torres comerciais, contendo 1152, salas comerciais com área privativa de 33,51m² e 37,23m²,

Edifício Comercial Corporativo - contendo 1 torre comercial, contendo 128 salas comerciais com área privativa de 181,59m², 185,74m² e 226,79m²

Flat - contendo 1 torre residencial com serviços, com 448 apartamentos, com área privativa de 34,81m², 35,51m², 43,86m² e 53,96m²

Shopping Center expansão de 16.000m² na 2ª Fase totalizando 347 lojas, com 4.200 vagas de estacionamento.

5ª Etapa: Condomínio 7 - contendo 4 torres residenciais, contendo 512 apartamentos, com tipologia de 170m², 200m²

6ª Etapa: Condomínio 3 - contendo 3 torres residenciais, contendo 396 apartamentos, com tipologia de 100m², 120m².

Destaque-se que as etapas três, quatro, cinco e seis não se concretizaram.

Neste estudo, no tomo 2, PLANARQ (2010c, p. 19), ainda havia sido prevista uma “7ª Etapa: Clube privativo com condomínios residenciais de 14.405,07m², previsão de implantação de estabelecimento de ensino privado, para o qual está destinada área

de 14.765,99m².” Entre estes, apenas foi construído o estabelecimento de ensino, o colégio Anchieta, que foi inaugurado no final de 2017, com área de 7.000m².

4.2.2 A PROMOÇÃO: Localização e valorização

O Horto Bela Vista foi lançado em setembro de 2008 pela JHSF, em um *show room* de 4.000 m² com uma maquete de 75 m², onde foram montados quatro apartamentos decorados. A estrutura deste lançamento foi equivalente à dos empreendimentos situados nos bairros “nobres” de Salvador. O projeto dos edifícios e do shopping foi do escritório Caramelo Arquitetos, de Salvador, uma referência em qualidade e inovação, e responsável por inúmeros projetos localizados em áreas valorizadas. A decoração de interiores ficou a cargo do arquiteto David Bastos, outra referência. Outro destaque da promoção foi o autor do plano urbanístico, Pablo Slemenson, responsável pelo Parque Cidade Jardim, em São Paulo.

Figura 49 Projeto urbanístico do Horto Bela Vista



Fonte: <http://www.hortobelavista.com.br/sobre>

No site criado como parte da campanha de lançamento, constavam, ainda, as seguintes mensagens:

- deverá ser um dos bairros mais valorizados da capital;
- cercado de área verde e jardins;

- c) Situado a cinco minutos do centro comercial da capital [...] tem localização privilegiada e acesso fácil às regiões mais importantes de Salvador.⁶⁸

Como parte da promoção, os compradores poderiam acompanhar o andamento das obras através de boletins: “Esta é a primeira edição de um boletim que você receberá periodicamente.”⁶⁹:

Desde o seu lançamento, em setembro de 2008, o Horto Bela Vista tem registrado um excelente desempenho de vendas, com 70% do total de 668 unidades disponíveis já vendidas. A comercialização do espaço do Shopping Bela Vista repetiu o sucesso observado na área residencial do empreendimento, o que resultará em um mix de operações inédito na capital baiana. Agora, a JHSF está preparando o lançamento das próximas fases do Horto Bela Vista. No segundo semestre de 2009, está previsto o início da comercialização das torres da Reserva dos Pássaros, com apartamentos de 140 m², 170 m² e 200 m². No segundo semestre de 2010, três edifícios da Reserva do Pomar, com metragens de 120 m² e 140 m² e a primeira torre comercial serão colocados à venda. A fase seguinte, prevista para o segundo semestre de 2011, contemplará o lançamento dos dois prédios da Reserva das Plantas, com unidades menores, de 70 m² e 80 m², bem como de dois edifícios comerciais e do hotel. A fase seguinte, prevista para o segundo semestre de 2011, contemplará o lançamento dos dois prédios da Reserva das Plantas, com unidades menores, de 70 m² e 80 m², bem como de dois edifícios comerciais e do hotel.⁷⁰

Figura 50 O projeto completo



Fonte: http://www.caramelo.com.br/news/newsletter_HBV.pdf

⁶⁸ <http://www.hortobelavista.com.br/sobre>

⁶⁹ http://www.caramelo.com.br/news/newsletter_HBV.pdf

Segundo o boletim de acompanhamento da obra, transcrito parcialmente, a seguir, o projeto estaria totalmente concluído até o segundo semestre de 2013. Contudo, nessa data, apenas nove torres residenciais estavam prontas:

O projeto estará inteiramente lançado até o segundo semestre de 2013, quando serão apresentados ao mercado as três torres restantes da Reserva das Flores, com 100 m² e 140m², e os dois prédios da Reserva das Plantas. Inédito por sua concepção, notável por suas dimensões, o Horto Bela Vista será o novo bairro nobre de Salvador. Quando pronto, o Horto Bela Vista será um dos maiores e mais valorizados empreendimentos imobiliários da Bahia. Com 19 edifícios residenciais e 3 comerciais, shopping center, hotel, centro de convenções, centro médico com hospital-dia e escola, além de opções de lazer e serviço, o Horto Bela Vista também será o primeiro empreendimento de uso misto de larga escala de Salvador, situado a 5 minutos do centro comercial da capital baiana, o Horto Bela Vista tem localização privilegiada e acesso fácil às regiões mais importantes de Salvador, facilitando muito a tarefa de ir e vir e a integração com a cidade.⁷¹

Figura 51 Imagens do parque - projeto inicial



Fonte:<http://lrvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2218>
<http://lrvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2234>
<http://lrvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2217>

O geógrafo Wendel Henrique, no livro “O Direito à Natureza na Cidade”, discorre a respeito da influência dos condomínios fechados no cotidiano das cidades e o imaginário das pessoas:

O cotidiano nas cidades, principalmente nos condomínios atrelados a uma ideia de natureza, aparece como uma história de crianças – é a **materialização da felicidade num endereço**. Estabelece-se uma vinculação da felicidade ao consumo e ao valor de troca adquirido pela propriedade privada. Esta associação acaba por gerar a formulação de ações de planejamento urbano, nas esferas públicas e/ou privadas, bem como em diversas escalas, atreladas à busca de uma feliz cidade sem conflitos, esteticamente agradável e carregada de verde, mesmo que apenas simbolicamente, [...]. (HENRIQUE, 2009, p.22, grifo nosso)

⁷¹ http://www.caramelo.com.br/news/newsletter_HBV.pdf

Figura 52 Imagens das piscinas do clube - projeto inicial



Fonte: <http://Irvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2224>
<http://Irvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2223>
<http://Irvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2221>

Figura 53 Imagens de ambientes do clube – projeto inicial



Fonte: <http://Irvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2208>
<http://Irvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2230>
<http://Irvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2225>

Ainda, no mesmo boletim, o Arquiteto Antônio Caramelo, do escritório que assina os projetos, considerou que o Horto Bela Vista seria para Salvador um novo bairro, ou uma pequena cidade dentro da cidade, ou, melhor ainda, um “Bairro Cidade”.⁷²

Não obstante, o arquiteto e urbanista Carl Von Hauenschild considera que “não se pode chamar este empreendimento de um ‘novo bairro’. Um bairro precisa muito mais funções e diversidade de usos e ocupação do solo. É um empreendimento imobiliário na forma de um grande condomínio, com a maior parte de vias privadas.”⁷³ Portanto, para este autor, o Horto Bela Vista não apresentava as características de um bairro.

Ressalte-se que, até setembro de 2018, existiam formalmente 32 bairros em Salvador. Contudo, uma nova legislação, elaborada a partir dos estudos técnicos da Secretaria Municipal de Desenvolvimento e Urbanismo (SEDUR), revogou a Lei 1.038/1960, aumentando para 163 o número de bairros na cidade. Apesar dessa grande quantidade de bairros, algumas localidades não foram assim classificadas, como o Horto Florestal, Dois de Julho, Alto do Cruzeiro, Chame-Chame, Colinas de Periperi,

⁷² http://www.caramelo.com.br/news/newsletter_HBV.pdf

⁷³ <https://leiamais.ba/2011/02/11/bairros-surgem-com-o-crescimento-de-salvador>

Ilha Amarela, Mirantes de Periperi e Vista Alegre⁷⁴. Portanto, para os técnicos do SEDUR, o Horto Bela Vista não apresentou as características de um bairro.

Ainda, no mesmo boletim:

Shopping Bela Vista, que será um dos mais completos shoppings da cidade. Concebido seguindo padrão de comprovado sucesso nas grandes capitais, terá iluminação natural e jardins internos, introduzindo na cidade um conceito inovador de centros de compras. [...]. Num mix que irá reunir as mais importantes âncoras e marcas consagradas do mercado, o empreendimento trará para Salvador operações que ainda não estão na cidade - inclusive, várias delas já estão em negociações avançadas para se instalarem no Shopping Bela Vista. O objetivo é oferecer um mix completo que englobe também lazer, entretenimento e serviços. Salas de cinema de última geração, restaurantes e operações de comida rápida estão previstos.⁷⁵

Figura 54 Imagens da fachada do shopping no projeto



Fonte: <http://lrvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2210>

Fonte: <http://lrvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2212>

Figura 55: Imagens da alameda e cobertura do shopping



Fonte: <http://lrvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel-2211>

Fonte: <http://lrvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel->

⁷⁴<https://www.brasil247.com/pt/247/bahia247/318316/Salvador-passa-a-ser-dividida-oficialmente-em-163-bairros.htm>

⁷⁵ http://www.caramelo.com.br/news/newsletter_HBV.pdf

No que se refere ao poder do capital imobiliário de atingir o imaginário do conjunto de clientes potenciais, o conteúdo dessa campanha promocional está de acordo com Gouveia (2010, p. 134): [...] “se apodera das qualidades dos lugares para criar uma imagem pública do bairro absolutamente positiva, uma impressão de qualidade que o leva quase a se transformar em uma ‘Shangri-La’ para a ‘classe média’ da cidade.”

Corroborando com isto, as campanhas publicitárias dos empreendimentos imobiliários criam uma falsa imagem do local. Apesar de se encontrarem em áreas altamente adensadas, onde o verde e o espaço livre não são mais disponíveis, são apresentados cercados pela “natureza”, como verdadeiras “ilhas de tranquilidade”. (HENRIQUE, 2009, p. 24)

A Figura 56, transcrita do material publicitário, ilustra o “verde” e a “natureza”:

Figura 56 Imagens publicitárias do Horto Bela Vista



Fonte: <http://lrvimoveis.com.br/horto-bela-vista/#jp-carousel->

Desta forma, a propaganda do empreendimento remete o consumidor a um local paradisíaco, onde são mescladas as facilidades do ambiente urbano com a beleza de um projeto paisagístico que tenta vender uma ideia de proximidade da natureza. Segundo Caldeira:

Os condomínios fechados correspondem à versão ideal desse "novo conceito de moradia", um ideal em relação ao qual as outras formas menos completas

são sempre medidas. Supõe-se que condomínios fechados sejam mundos separados. Seus anúncios propõem um "estilo de vida total", superior ao da cidade, mesmo quando são construídos dentro dela.

Na verdade, o "novo conceito de moradia" é uma resposta à necessidade dos empreendedores imobiliários de construir prédios de apartamentos longe do centro e em imensos lotes por causa dos códigos de zoneamento e do aumento do preço da terra. Nos anúncios, porém, essa necessidade aparece transfigurada em "escolha de um estilo de vida". (CALDEIRA, 2000, p. 265)

Neste sentido, os textos publicitários da campanha utilizaram o impacto das imagens para descrever esse "novo bairro" de modo totalmente sedutor. O próprio nome escolhido para o empreendimento já buscava uma conexão com o imaginário dos clientes potenciais. Esta estratégia promocional, aliás, já havia sido objeto de reflexão do geógrafo Yi-Fu Tuan, para quem as pessoas são "fisgadas" por um ambiente que represente status, segurança e conforto:

As pessoas atentam para aqueles aspectos do meio ambiente que lhes inspiram respeito ou lhes prometem sustento e satisfação no contexto das finalidades de suas vidas. As imagens mudam à medida que as pessoas adquirem novos interesses e poder, mas continuam a surgir do meio ambiente. (TUAN, 1980, p. 137)

Refletindo, ainda, acerca do efeito e da sedução provocada pelos anúncios publicitários, a antropóloga Teresa Pires do Rio Caldeira discorre:

Os anúncios usam um repertório de imagens e valores que fala à sensibilidade e fantasia das pessoas, a fim de atingir seus desejos. [...] Para conseguir esse efeito, os anúncios e as pessoas a quem eles apelam têm que compartilhar um repertório comum. Se os anúncios falham em articular imagens, que as pessoas possam entender e reconhecer como suas, eles falham em seduzir. Portanto, anúncios imobiliários constituem uma boa fonte de informação sobre os estilos de vida e os valores das pessoas cujos desejos eles elaboram e ajudam a moldar. (CALDEIRA, 2000, p. 264)

4.2.3 Da implantação aos dias de hoje

Como foi visto no item anterior, até os anos 1960 o bairro do Cabula possuía características rurais e era considerado muito distante do centro da cidade. Em seguida, passou a ser caracterizado pelos conjuntos habitacionais construídos pelo Estado e por condomínios residenciais. Converteu-se, assim, no bairro denso e movimentado que hoje é alvo de forte especulação imobiliária. O Horto Bela Vista é mais um dos empreendimentos que contribuem para essa especulação.

O Horto Bela Vista foi projetado pela JHSF para ser construído em um terreno de 327.691,34m² com área verde e jardins. Para ser considerado como o primeiro empreendimento de uso misto da cidade, incluiu em seu projeto torres residenciais, torres empresariais, o shopping, um clube e o colégio. Conforme citado anteriormente, algumas torres residenciais e as torres empresariais ainda não foram construídas. Localizado dentro do complexo, o shopping Bela Vista foi inaugurado em 2012.

Figura 57 Horto Bela Vista - Salvador (BA), 2019



Fonte: APHBV0307SEMM, p. 3

O nome Horto remete à ideia de flores e lugar arborizado, assim como o Horto Florestal em Salvador, zona de classe alta e de perfil puramente residencial. Contudo, o projeto Horto Bela Vista, apesar de sua pretensão de altíssimo padrão, difere do Horto Florestal quanto ao uso. O Horto Bela Vista se propõe um conglomerado de uso misto, portanto, não exclusivamente residencial, como o Horto Florestal.

Entre todas as edificações apresentadas no projeto inicial, até o momento encontram-se concluídos o Shopping Bela Vista, a primeira obra finalizada, em 2012; três condomínios residências, cujas portarias são independentes entre si, totalizando nove torres; e o colégio Anchieta (Anchietinha), inaugurado em 2018. Os condomínios residenciais construídos são: o Reserva das Flores, o Reserva das Árvores e o Reserva das Plantas.

O Condomínio “Reserva das Flores” possui três edifícios: o edifício “Begônia”, com apartamentos de três quartos e área de 97,76m²; o edifício “Gardênia”, com apartamentos de três quartos e área de 122,58m²; e o edifício “Orquídea”, com apartamentos de quatro quartos e área de 142,15m². Os edifícios têm vinte e três andares e quatro apartamentos por andar, totalizando 396 unidades ou 132 apartamentos por edifício.

Figura 58 Reserva das Flores



Fonte: APHBV0307SEMM, p. 9

Edifício Begônia: apartamentos com três quartos, uma suíte, sanitário social, salas estar e jantar, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço, sanitário de serviço, quarto de serviço reversível. Tipologia 100, com área privativa de 97,76 m², quatro elevadores e duas vagas de garagem.

Padrão Tipo A 100 m²



Edifício Gardênia: apartamentos com quatro quartos, com duas suítes, sanitário social, salas estar/jantar,

varanda, lavabo, cozinha, área de serviço e dependências (quarto e

sanitário). Área privativa de 122,58 m², seis elevadores e duas garagens.

Tipo A 120m²



O Edifício Orquídea: apartamentos com quatro suítes, salas estar/jantar, varanda, lavado, cozinha, área de serviço e dependências (quarto e sanitário). A área privativa de 142,15 m², cinco elevadores e três garagens.

Tipo A 140 m²



O Condomínio “Reserva das Árvores” conta com duas torres: o edifício “Jatobá”, com apartamentos de quatro quartos e área de 123,01m²; e o edifício “Jacarandá”, também com apartamentos de quatro quartos, mas área de 142,55m². Os edifícios têm trinta e quatro andares e quatro apartamentos por andar, totalizando 272 unidades ou 136 apartamentos por edifício. O valor do condomínio é na faixa de R\$800,00.

Figura 59 Reserva das Árvores



ÁREA DE LAZER COMPLETA:
Salão de Festas Adulto
Salão de Festas Infantil
Brinquedoteca
Espaço Gourmet
Quadra Polisportiva
Salão de Jogos
Parque Infantil
Piscina Adulto e Infantil
Bar de apoio a piscina
Quiosque com Churrasqueira
Sala de estudos

Fonte: APHBV0307SEMM, p. 6:

Edifício Jatobá: apartamentos com quartos, duas suítes, sanitário social, salas de estar/jantar, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço e dependências (quarto e sanitário). Área privativa de 123,01 m², seis elevadores e duas garagens.

Tipo A 120m²



Edifício Jacarandá: apartamentos com quatro suítes, salas de estar/jantar, varanda, lavabo, cozinha, área de serviço e dependências (quarto e sanitário); área privativa de 142,55 m², seis elevadores e três garagens.



O condomínio “Reserva das Plantas” tem quatro torres: o edifício “Vitória Régia”, com apartamentos de dois quartos e área de 60,9m², e de três quartos, área 72,48m²; o edifício Hibisco, com apartamentos de dois quartos e área de 60,9m², e três quartos, área de 72,48m²; o edifício “Eugenia”, com apartamentos de dois quartos e área de 60,9m², e de três quartos, área de 72,48m²; e o edifício “Bromélia”, com apartamentos de dois quartos e área de 60,9 m², e três quartos, área de 72,48m². Os edifícios têm vinte e quatro andares e oito apartamentos por andar, totalizando 768 unidades ou 192 apartamentos por edifício.

Figura 60 Reserva das Plantas



- ÁREA DE LAZER COMPLETA:
- 2 Salões de Festas Adulto
 - 2 Salões de Festas Infantil
 - Cinema
 - Lan House
 - Sala de Estudos
 - Salão de Jogos
 - 2 Espaços Gourmet
 - 2 Brinquedotecas
 - Fitness
 - Spa
 - 2 Quadras Polissportivas
 - Piscina Adulto com Raia
 - Piscina Infantil
 - Churrasqueira
 - Forno de Pizza
 - Parque Infantil

Fonte: APHBV0307SEMM, p. 13

Edifício Eugênia: Tipologia 60, dois dormitórios, área privativa 60,9m² e uma garagem; e tipologia 70, três dormitórios, área privativa 72,48m² e uma garagem; o prédio possui cinco elevadores.



Padrão Tipo A 60,9 m²

Edifício Hibisco conta com dois tipos de apartamentos: Tipologia 60, dois dormitórios, área privativa de 60,9m²; e tipologia 70, com três dormitórios, área privativa de 72,48m². O edifício possui cinco elevadores e uma garagem por apartamento.

Padrão Tipo A 60 m²



O Edifício Vitória Régia também possui dois tipos de apartamentos: o de Tipologia 60, com dois dormitórios, área privativa de 60,9m²; e o de tipologia 70, com três dormitórios, área privativa de 72,48m². Este edifício também possui cinco elevadores e uma garagem por apartamento.

Tipo A Padrão 70 m²



O Edifício Bromélia também possui dois tipos de apartamentos: o de Tipologia 60, com dois dormitórios, área privativa de 60,9m²; e o de tipologia 70, com três dormitórios, área privativa de 72,48m². Este edifício também possui cinco elevadores e uma garagem por apartamento.

Tipo A Padrão 70 m²



Os 330.000m² do empreendimento é a maior área de produção de espaço urbano de Salvador. Os demais empreendimentos, localizados nos vetores de crescimento da cidade já abordados, não atingem a escala deste terreno, que se manteve como de reserva de valor no Miolo.

Quanto ao uso do solo, Figueiredo descreve:

[...] em Salvador, o uso 'do solo' relaciona-se com ações humanas espacialmente definidas. Enquanto que a *ocupação* 'do solo' está relacionada de maneira direta 'à produção de edificações e demais objetos voltados à configuração do espaço construído artificialmente.' O espaço é ocupado a partir de intervenções que modificam o terreno, bem como a implantação de uma infraestrutura, complexos urbanos, etc. (FIGUEIREDO, 2015, p. 30)

A quarta unidade do colégio Anchieta, em Salvador, concluída no final de 2017 em um terreno de 7.000m², o Anchieta - Bela Vista (Fluency & Tech), foi a última edificação inaugurada deste empreendimento, até o momento. Esta unidade, que atende crianças do grupo 2 até o quinto ano do ensino fundamental e iniciou suas atividades no ano de 2018, pode ser considerado como um desses complexos de infraestrutura referidos acima por Figueiredo.

O ANCHIETINHA – Bela Vista (Fluency & Tech), com uma metodologia totalmente alinhada às exigências da educação moderna e com ênfase na integração do inglês e das tecnologias ao dia a dia do aluno. Além de oferecer a melhor educação, o ANCHIETINHA – Bela Vista, Fluency & Tech, foi criado para ser um lugar seguro, confortável e mágico para a infância dos seus alunos. Construído em um terreno de 7.000m², em um projeto assinado pelo arquiteto Antônio Caramelo, o Colégio tem estrutura dos sonhos, ampla área verde, piscina climatizada e coberta, ginásio de esportes coberto, sala de arte, sala de música, laboratório de ciências, laboratório de tecnologia e robótica, biblioteca, refeitório, sala de descanso, maker space, estacionamento para 110 carros.⁷⁶

A seguir, imagens do colégio “Anchieta”, localizado na Alameda do Bosque 541, Horto Bela Vista, ao lado do condomínio Reserva das Árvores (duas torres ao fundo).

Figura 61 Colégio Anchieta unidade Horto Bela Vista - Salvador (BA)



Fonte: Pesquisa de campo, 2019

⁷⁶ <http://www.anchieta.com.br/colegio/historico/>

A Figura 62, a seguir, ilustra a configuração atual dos condomínios residenciais do Horto Bela Vista. Da esquerda para a direita, as quatro torres do condomínio Reserva das Plantas, localizadas na Alameda Horto Bela Vista, 808; em seguida, as três torres do condomínio Reserva das Flores, na Alameda dos Jardins, 408 e, por último, as duas torres do condomínio Reserva das Arvores, localizadas na Alameda do Bosque, 836.

Figura 62 Torres Residenciais do Horto Bela Vista - Salvador (BA)



Fonte: <https://earth.google.com/web/@-12.96695477,-38.47277367,77.61953681a,469.74193595d,35y,0h,68.49881819t,0r>

Conform Figueiredo, o empreendimento Horto Bela Vista:

...ocorre em um momento no qual os agentes (empresas imobiliárias, outras empresas, pessoas físicas, União, Estado, Município, coletividades associadas, igrejas e entidades religiosas e outros não identificados) que apresentam intenção de realizar empreendimentos imobiliários licenciados pelo Município de Salvador, coincidem com os requerentes que possuem capacidade de despesa diferenciada para realizar criações ou alterações no ambiente construído. Os agentes foram autorizados a efetuar produção mobiliária condicionada aos termos da regulação vigente. (FIGUEIREDO, 2015, p. 48-49)

Assim como o Horto Bela Vista, a fazenda Boa Vista, outro empreendimento da construtora JHSF no interior de São Paulo, que conta com o Hotel Fasano, campos de golfe e de polo, quadras de tênis e trilhas nativas, constituem-se em exemplos da produção de espaços. Isto porque o conceito de fazenda não é exatamente uma área de lazer com essas características. Os condomínios fechados, inicialmente pensados como áreas residências, também se transformaram em verdadeiros clubes. Este

passou a ser o perfil da maioria dos projetos residenciais para a classe média e média alta.

Segundo Caldeira, os condomínios fechados mudam a aparência da cidade. O Cabula, antes um bairro de chácaras e conjuntos habitacionais, mudou definitivamente de silhueta com a chegada dos condomínios e a implantação do Horto Bela Vista.

Os **condomínios fechados são a versão residencial** de uma categoria mais ampla de novos **empreendimentos urbanos** que chamo de enclaves fortificados. [...] Eles estão mudando o panorama da cidade, seu padrão de segregação espacial e o caráter do espaço público e das interações públicas entre as classes. Os enclaves fortificados incluem **conjuntos de escritórios, shopping centers**, e cada vez mais outros espaços que têm sido adaptados para se conformarem a esse modelo, como **escolas, hospitais, centros de lazer** e parques temáticos. [...] São propriedade privada para uso coletivo e enfatizam o valor do que é privado e restrito, ao mesmo tempo em que desvalorizam o que é público e aberto na cidade. São fisicamente demarcados e isolados por muros, grades, espaços vazios e detalhes arquitetônicos. (CALDEIRA, 2000, p. 258, grifo nosso)

Estes “enclaves fortificados”, construídos tanto para as classes baixas quanto para as altas, são cada vez mais corriqueiros, principalmente nas paisagens das grandes cidades brasileiras, como Caldeira (2000) exemplifica em sua obra Cidade de Muro, que trata de condomínios fechados na cidade de São Paulo.

A música Minha Alma, grande sucesso lançado em 1999 pela banda O Rappa, também trata da segregação provocada pelos condomínios, como pode ser conferido nos seguintes versos:

“As grades do condomínio
São para trazer proteção
Mas também trazem a dúvida
Se é você que está nessa prisão”. (YUKA, 1999)

O novo formato dos apartamentos, cada vez menores devido à escassez do solo e à pouca capacidade de compra dos clientes, é apresentado como uma resposta coerente para as necessidades da vida moderna.

[...] os apartamentos estão sendo construídos com áreas internas menores, tanto por causa do menor poder aquisitivo dos compradores, quanto da necessidade de manter uma certa taxa de utilização, o espaço reduzido é anunciado como ‘solução racional’ perfeitamente adaptada à ‘vida moderna de pessoas dinâmicas’. (CALDEIRA, 2000, p. 265)

A respeito dessas “inovações”, Singer (1982, p. 30) considera que a “necessidade de expansão de determinados tipos de empresas, de forma contígua no espaço, entra, inevitavelmente, em colisão com outros usos do mesmo espaço, o que impõe a reestruturação dos mesmos”.

Singer também chama atenção para a mudança na estrutura das residências com o passar do tempo e em contraste com sua durabilidade. As casas vão mudando de funções no decorrer das décadas e, conseqüentemente, seu espaço e aspecto vão se diferenciando do que havia antes. As moradias grandes e espaçosas, com apenas um banheiro ou dois, vão sendo sucedidas por residências com lavabos, suítes e vários banheiros, preferencialmente, um para cada quarto. São mudanças de uso e costumes. Normalmente, apartamentos lançados há quarenta anos não possuíam garagem ou contavam, no máximo, com apenas uma vaga. Atualmente, estes imóveis são frequentemente planejados com duas ou três vagas, sendo que os lançamentos para as rendas mais altas oferecem quatro ou cinco vagas. Quanto mais luxuoso o empreendimento, mais vagas de garagem deve contemplar:

A rápida obsolescência ‘moral’ das construções. Em contraste com a grande durabilidade de casas e prédios, sua adequação às necessidades dos usuários é relativamente breve, devido às frequentes alterações do modo de vida e dos gostos e preferências que o progresso técnico e a sucessão nada casual de modas acarretam. O advento e a popularização do automóvel, por exemplo, suscitou a necessidade de garagens de que a maior parte das edificações mais antigas não dispunham. Mudanças menos drásticas, mas cumulativas no estilo do mobiliário, no tipo e número de aparelhos eletrodomésticos, no tamanho e composição das famílias etc., acabam por ocasionar em intervalos curtos a obsolescência de grande parte das edificações, acarretando o seu abandono por parte das classes cujo poder aquisitivo lhes permite optar por residências modernas. Convém notar ainda que a obsolescência ‘moral’ não se limita às habitações, atingindo também empresas, sobretudo as que prestam serviços à camada mais rica. Escolas, clínicas médicas e dentárias, salões de beleza, boutiques, cinemas etc., abandonam suas localizações e edificações obsoletas, com o fito de oferecer instalações atraentes em locais preferenciais, tais como antigos bairros residenciais ou ‘shopping centers’, à sua exigente freguesia. (SINGER, 1982, p. 30-31)

4.2.3.1 Apartamentos a venda.

Segundo informações do balcão de vendas da JSFH Construtora, no segundo piso do Shopping Bela Vista, os apartamentos que estão à venda diretamente pela construtora são os maiores e mais caros, de três e quatro quartos, do condomínio Reserva das

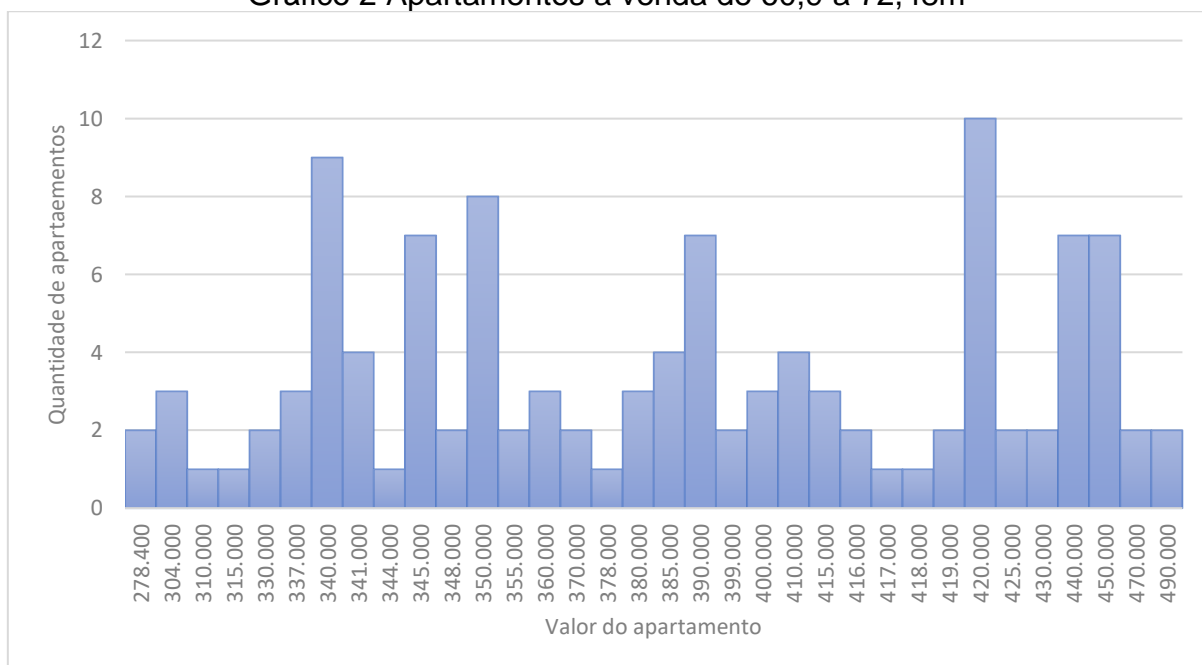
Flores. No site da Viva Real e da Zap imóveis foram encontrados 323 apartamentos. Nos tamanhos entre 60,9m² e 72,48m², estão disponíveis 105 unidades, com valores entre R\$278.400,00 e R\$494.400,00, como pode ser observado no gráfico 2, a seguir.

Grandes variações de preços em apartamentos com características semelhantes são justificadas por modificações internas que agregaram valor aos imóveis. Os dois apartamentos mais baratos, os menores, têm 60,9m², dois quartos e nenhuma mudança interna. O apartamento mais valorizado tem 72,48m², com três quartos e passou por uma boa reforma. O valor médio das unidades do condomínio Reserva das Flores é de R\$383.728,00, com o metro quadrado oscilando entre R\$4.300,00 e R\$6.300,00. Na faixa de R\$420.000,00 existem dez apartamentos à venda.

O valor do condomínio está entre 380,00 e 680,00, conforme anúncio de janeiro de 2019. A variação do preço da taxa de condomínio corresponde ao tamanho do imóvel.

O valor médio do aluguel dos apartamentos de 142 m² é de R\$3.000,00.

Gráfico 2 Apartamentos a venda de 60,9 a 72,48m²



Fonte: elaboração da autora a partir de dados da Vivareal e Zap imóveis.

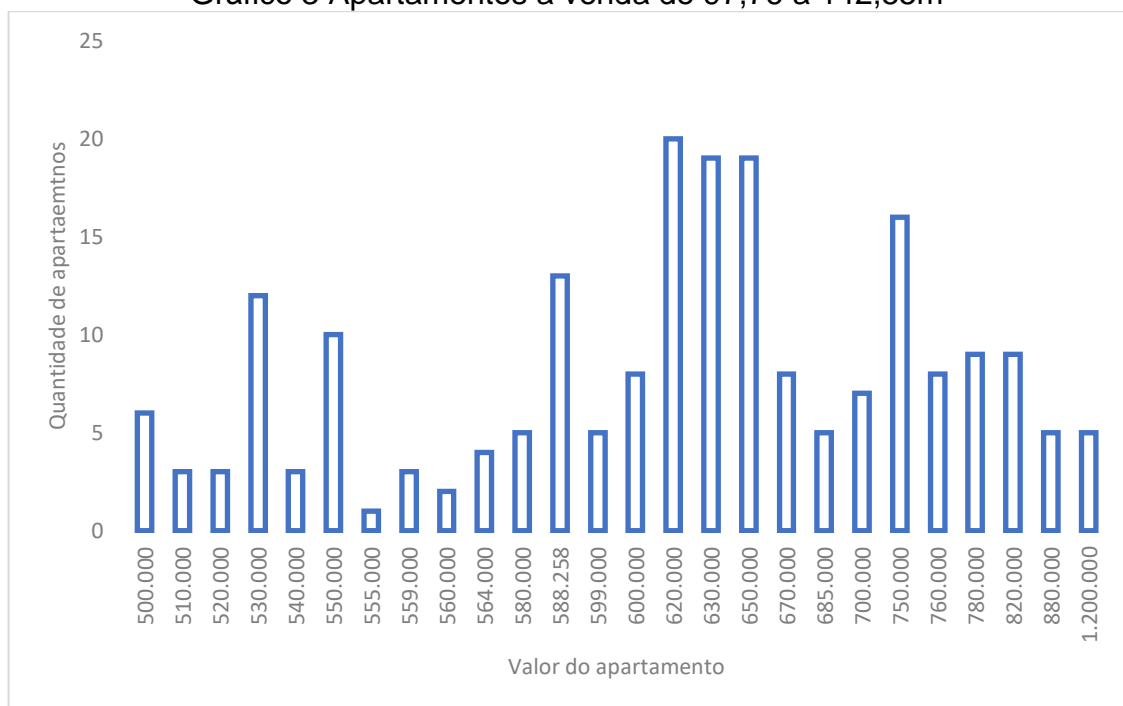
https://www.vivareal.com.br/venda/bahia/salvador/bairros/horto-bela-vista/apartamento_residencial/

<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/ba+salvador++horto-bela-vista/>

O gráfico 3, a seguir, se refere a apartamentos entre 97,76m² e 142,55m². Observa-se seis unidades na faixa de preço de R\$500.000,00, doze unidades no nível de R\$530.000,00 e a maioria, vinte apartamentos, na faixa de R\$620.000,00. Cinco

apartamentos atingem o valor de R\$880.000,00 e cinco, os mais caros, chegam a custar R\$1.200,00, contudo, estes últimos são pares de unidades compradas na planta que se conjugaram. O valor médio dos apartamentos é de R\$632.349,40.

Gráfico 3 Apartamentos a venda de 97,76 a 142,55m²



Fonte: elaboração da autora a partir de dados da vivareal e Zap imóvel.

https://www.vivareal.com.br/venda/bahia/salvador/bairros/horto-bela-vista/apartamento_residencial/
<https://www.zapimoveis.com.br/venda/apartamentos/ba+salvador++horto-bela-vista/>

4.2.4 As vias de Acesso à cidade

O Horto Bela Vista se localiza em uma região de muitos acessos. A recente construção da Via Expressa Baía de Todos os Santos e da nova Rótula do Abacaxi, a instalação da estação de metrô Acesso Norte, em frente ao Shopping Bela Vista, e a inauguração da linha dois do metrô melhoraram ainda mais a acessibilidade ao empreendimento.

Uma reportagem do jornal “A Tarde”, de janeiro de 2014, aborda a inauguração destas obras e os respectivos impactos nos bairros beneficiados:

A inauguração da Via Expressa, os dois viadutos, além das vias que ligam o Cabula à Paralela e Pernambués, facilitaram o acesso. O surgimento de tantos empreendimentos, aliado às intervenções viárias e ao crescimento do comércio, dão um novo conceito ao Cabula. Esses empreendimentos dão uma nova definição ao Cabula. Ainda mais com Horto Bela Vista, que traz ainda mais sofisticação. Antes eram apenas conjuntos e agora temos um novo padrão de habitação que valorizou muito. Para quem tem interesse em morar no Cabula, existem opções para diversos gostos e bolsos, já que o

bairro conta com empreendimentos com tipologias, valores e condições de financiamento distintas.⁷⁷

A Rótula do Abacaxi sempre desempenhou uma função importantíssima na circulação do trânsito em seus arredores. A Figura 63, a seguir, “exibe” a nova Rótula do Abacaxi, com suas diversas comunicações viárias:

Figura 63 Rótula do Abacaxi - Salvador (BA), 2012: Imagem e mapa



Fonte:https://pt.wikipedia.org/wiki/R%C3%B3tula_do_Abacaxi#/media/File:R%C3%B3tula_do_Abacaxi.jpg

A seguir, imagem do Acesso Norte de Salvador, juntamente com uma importante estação terminal, que faz a ligação entre as duas linhas do metrô:

Figura 64 Acesso Norte - Salvador (BA)



Fonte:https://pt.wikipedia.org/wiki/Ficheiro:Esta%C3%A7%C3%A3o_Acesso_Norte_2012_a%C3%A9rea.jpg

⁷⁷ <http://atarde.uol.com.br/imoveis/materias/1563980-em-oito-anos-imoveis-no-cabula-registram-valorizacao-de-210>

Uma interessante reportagem do jornal “Correio da Bahia”, de 23 de maio de 2013, noticiou a ampliação das linhas de ônibus que atendiam ao Horto Bela Vista:

Ministério Público atendeu à demanda dos proprietários do Shopping Bela Vista e solicitou à prefeitura que altere o roteiro de três linhas de ônibus para que os frequentadores do empreendimento tenham novas opções de transporte para o local. O novo itinerário vai permitir que os coletivos realizem paradas no ponto da passarela que fica próxima ao shopping. O ponto de ônibus também receberá a estrutura adequada para abrigar os passageiros.

Também serão disponibilizados ônibus circulares das linhas Nossa Senhora do Resgate/Cabula, Alto do Cruzeiro e Pernambués/Circular, que passarão no perímetro interno do centro de compras a cada 15 minutos. Ao todo, cerca de 800 ônibus terão o Shopping Bela Vista como parte do seu roteiro. As mudanças entrarão em vigor a partir da segunda semana de junho. (CORREIO DA BAHIA, 23 de maio de 2013)

A ampliação do transporte urbano para atender um novo empreendimento já havia sido discutida por Paul Singer: “O Estado, como responsável pelo provimento de boa parte dos serviços urbanos, essenciais tanto às empresas como aos moradores, desempenha importante papel na determinação das demandas pelo uso de cada área específica do solo urbano”. (SINGER, 1978, p. 88)

Investimentos no sistema viário, acompanhados de ajustes pontuais, foram comentados por Fernando Pedrão:

O mecanismo geral de valorização urbana torna-se essencial para a formação do sistema de poder mediante o conjunto dos mecanismos específicas que ligam a organização do poder econômico à do poder político. Junto com a realização de investimentos de grande escala no sistema viário, no de água e no de saneamento desenha-se um quadro de restrições que se converte em determinação por fatores externos das condições de vida da maioria, consagrando as grandes cidades como lugares de uma divisão de acesso a fontes de renda em que a divisão social vai além de divisão do trabalho. (PEDRÃO, 2015c, p. 3-4)

A construção de shoppings em Salvador, segundo Rios e Virgens (2017, p. 16), ocorreu em forma de “produção corporativa, [...] onde áreas da cidade são produzidas por grandes grupos corporativos em associação com grupos políticos (partidos e representantes do Estado nas três esferas do poder) [...]”

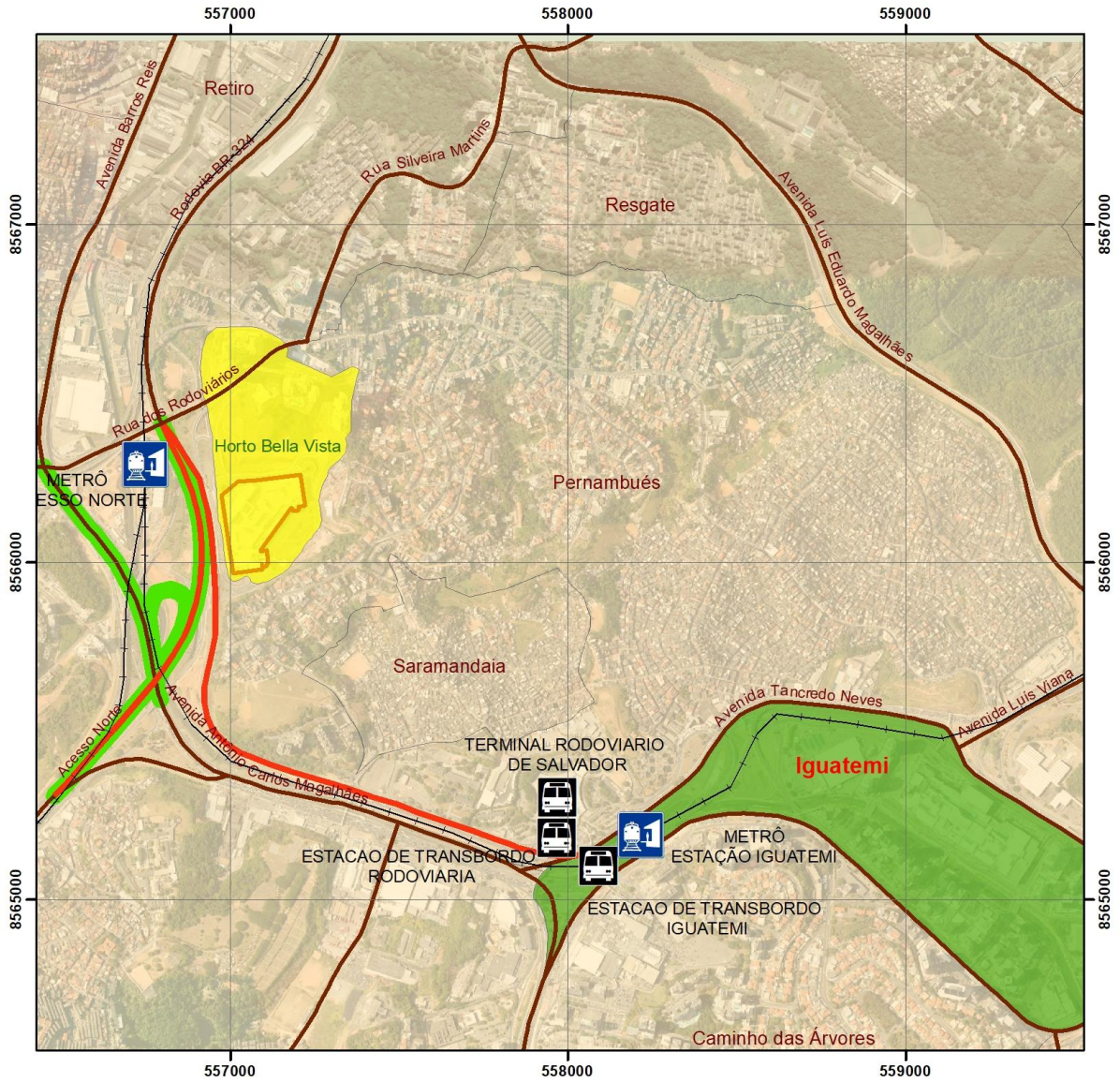
No caso do Empreendimento Horto Bela Vista, a necessidade de investimentos públicos na viabilização de acessos foi destacada no Estudo do Impacto Urbano Ambiental já referido:

Memorial descritivo fornecido pelo empreendedor o HBV propõe desenvolver no centro urbano no município de Salvador – Centro Municipal Retiro (CMR), nos termos definidos do novo PDDU expresso no objetivo de dinamizar e



otimizar. Como Shopping Salvador (a 2,5km), Shopping Iguatemi (a 1,7km), Estação Rodoviária (a 1,3km) e (a 6km) do Centro Administrativo, e, posicionamento na congruência das principais avenidas da cidade e na principal entrada rodoviária da cidade, a proposta do empreendimento HBV incentiva uso residencial na região e o estabelecimento da miscigenação de usos. Para a implantação deste empreendimento serão construídos diversos acessos públicos, 69.847,62m² de vias públicas, além de 16.315,22m² de área verde, e a doação de 30.409,12m² para áreas institucionais. (PLANARQ, 2010a, volume 1, p. 26)

No mapa 11, a seguir, que apresenta as principais vias de acesso ao Horto Bela Vista (em amarelo), pode-se visualizar a localização estratégica do empreendimento, a apenas 2 km da região do Iguatemi (em verde). Esta região é considerada o novo centro comercial de Salvador, englobando uma estação de metrô, uma estação de transbordo e a estação rodoviária. Destaque-se que a estação de metrô Acesso Norte, que se situa a duzentos metros do shopping Bela Vista, está a apenas duas paradas da estação Iguatemi. As linhas do metrô (representadas em preto) seguem em direção à avenida Luiz Viana Filho (Paralela), ao Retiro e à avenida Mário Leal Ferreira (Bonocô). Uma linha (em vermelho) representa a via Acesso Norte, que interliga esta área à rodovia BR 324, que segue em direção à cidade de Feira de Santana.






Mapa 11 Vias de acesso ao Horto Bella Vista - Salvador (BA)



Transporte

-  Estação de transbordo (transporte rodoviário)
-  Estação de metrô

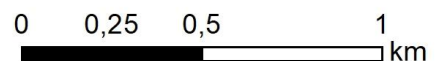
Vias

-  Acesso Norte
-  Outras avenidas
-  Logradouros
-  Linha aérea do metrô
-  Rótula do Abacaxi

Poligonais

-  Horto Bella Vista
-  Iguatemi
-  Bairros SSA
-  Shopping Bella Vista

Distâncias		
Horto Bella Vista	Iguatemi, via Acesso Norte	2km
	Estação de Metrô, terminal acesso Norte	200 m



FONTE: ELABORAÇÃO RIBEIRO, DANIEL DE ALBUQUERQUE. SISTEMA DE PROJEÇÃO CARTOGRÁFICA SAD, 1969, ZONA 24S.M .NGHBHVC

4.2.4.1 A Estação de Metrô Acesso Norte

As obras da linha 1 do metrô de Salvador iniciaram em 2000, mas paralisações na execução atrasaram bastante seu cronograma; deste modo, sua inauguração somente ocorreu em 11 de julho de 2014. Por um breve período de testes, não houve cobrança de tarifa.

Durante a Copa do Mundo de Futebol de 2014, a estação Acesso Norte foi muito usada pelos soteropolitanos e visitantes para se deslocarem à Arena Fonte Nova (acessível através da estação Campo da Pólvora). Naquela ocasião, os estacionamentos do shopping Bela Vista foram muito utilizados pelo público que se dirigiu a este evento a partir da estação Acesso Norte. Inclusive, ainda hoje, muitas pessoas se servem destes estacionamentos para alcançar o metrô e, através dele, diversos pontos da cidade.

A Figura 65, a seguir, faz um comparativo visual entre o existente nos anos de 2003 e 2014. Em 2003, a presença da Estação Acesso Norte, juntamente com um terminal de ônibus. A imagem de 2014 mostra linha 1 do Metrô logo após sua inauguração, bem como as primeiras instalações do Horto Bela Vista:

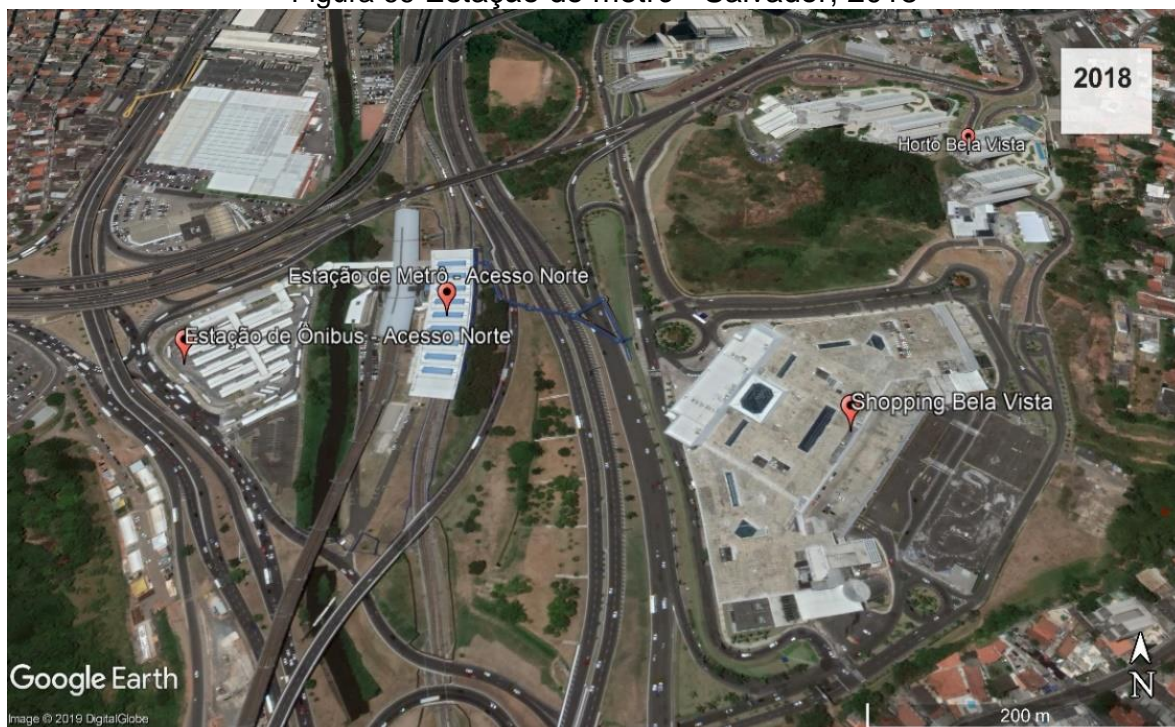
Figura 65 Estação Acesso Norte do Metrô - Salvador, 2003 e 2014



FONTE: Google Earth

A linha 2 do metrô, já inaugurada, na imagem de 2018:

Figura 66 Estação do metrô - Salvador, 2018



Fonte: Google Earth

Pode-se afirmar que o Estado foi fundamental para a implantação e desenvolvimento do empreendimento Horto Bela Vista, pois importantes vias e meios de acesso à região foram construídos, a exemplo da nova Rótula do Abacaxi e da estação Acesso Norte, que faz a transferência entre as duas linhas do metrô. O montante dos recursos alocados nestas obras públicas expressa a interferência do poder político em negócios da iniciativa privada. Apesar disto, a localização de um empreendimento de alto padrão no Miolo de Salvador não deixa de ser um grande desafio.

Não obstante, todas essas vias também efetivaram eixos de ligação entre várias partes da cidade, aproximando a região do Iguatemi e bairros adjacentes de localidades afastadas e diminuindo consideravelmente o tempo de deslocamento entre estas zonas. Conseqüentemente, facilitou o acesso de pessoas de várias classes sociais ao Shopping Bela Vista.

O mapa 12, a seguir, apresenta os valores do metro quadrado por zonas de Salvador, bem como a localização de alguns condomínios e bairros. As áreas avaliadas são apresentadas em uma gradação de cores do verde escuro para o vermelho. Os valores do metro quadrado se elevam conforme os tons vão se tornando mais quentes.

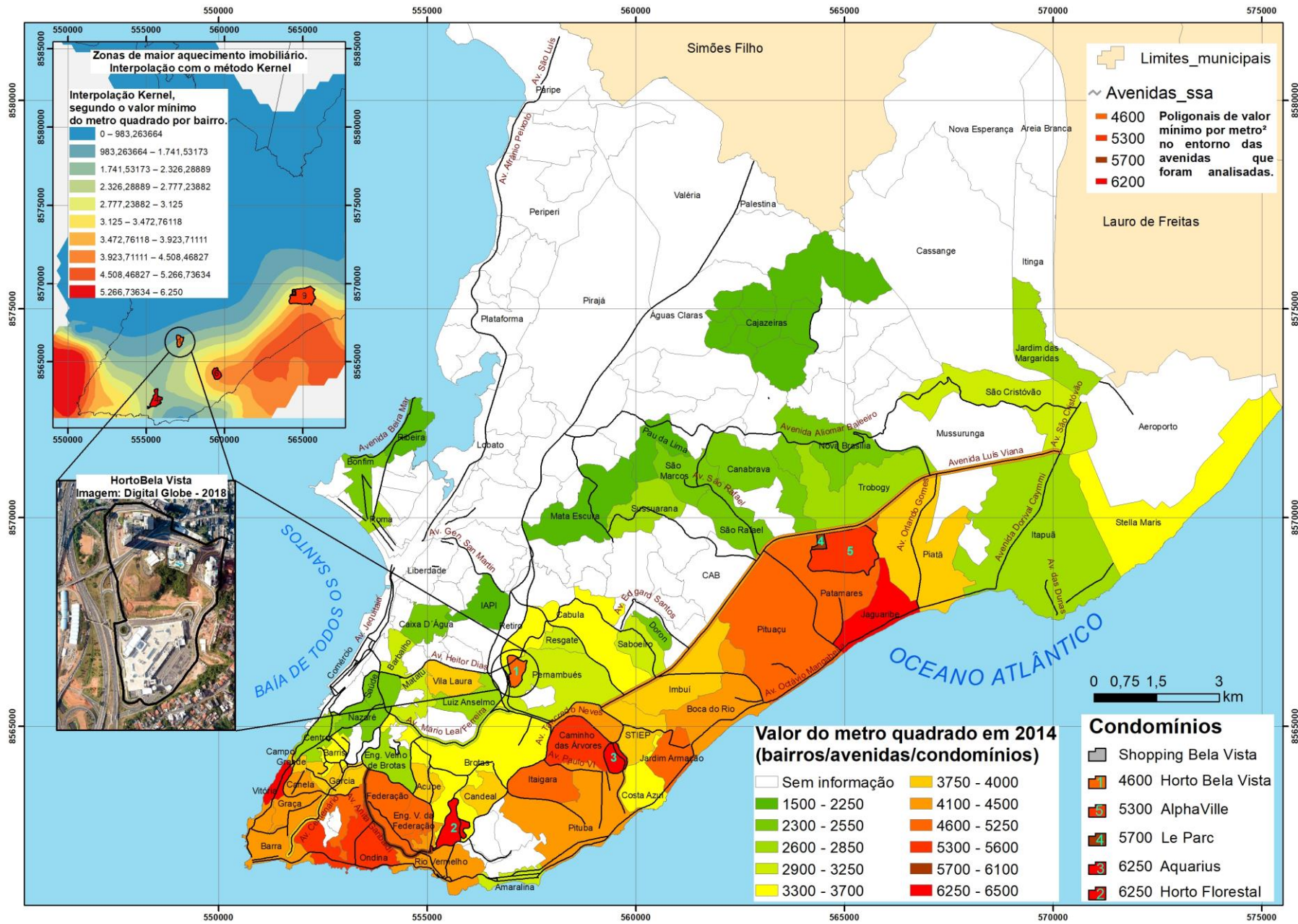
As zonas em verde mais escuro representam o metro quadrado mais barato entre as regiões mensuradas, com valores entre R\$1.500,00 e R\$2.250,00, englobando bairros como Mata Escura, IAPI e Cajazeiras. No tom de verde médio estão áreas cujo valor do metro quadrado está entre R\$2.300,00 e R\$2.550,00, envolvendo bairros como Canabrava, São Rafael, São Marcos e Nova Brasília. As áreas em verde claro, contendo bairros como Itapuã, Luiz Anselmo, Trobogy, Engenho Velho de Brotas e Centro, têm o metro quadrado entre R\$2.600,00 e R\$2.850,00.

No tom amarelo esverdeado encontram-se bairros como Amaralina, Pernambués, Resgate e Saboeiro, com metro quadrado variando entre R\$2.900,00 e R\$3.250,00. Cabula, Costa Azul, Brotas e Stela Mares são exemplos de bairros na cor amarela, com metro quadrado entre R\$3.300,00 e R\$3.700,00. As zonas em tom mostarda têm o metro quadrado entre R\$3.750,00 e R\$4.000,00, contendo bairros como Candeal, Garcia, Vila Laura, Stiepe e Piatã. Valores de metro quadrado entre R\$4.100,00 e R\$4.500,00 são representados pelo tom mostarda escuro, envolvendo bairros como Barra, Canela, Rio Vermelho e Pituba.

No tom laranja encontram-se bairros como Itaigara, Federação e Jardim de Armação, com metro quadrado entre R\$4.600,00 e R\$5.250,00. Ondina e Caminho das Árvores são os únicos bairros representados pelo laranja escuro, com o metro quadrado entre R\$5.300,00 e R\$5.600,00. Apenas o traçado da Avenida Anita Garibaldi revela uma área com metro quadrado entre R\$5.700,00 e R\$6.100,00, em laranja escuro. As áreas com o maior valor de metro quadrado, oscilando entre R\$6.250,00 a R\$6.500,00 e representadas em vermelho, são Vitória, Horto Florestal, Loteamento Aquarius e Jaguaribe.

O Horto Bela Vista, cujo valor do metro quadrado encontra-se entre R\$4.600,00 e R\$5.250,00, é representado por uma área de cor laranja, situada entre o amarelo do Cabula e o amarelo esverdeado de Pernambués.

Mapa 12 Horto Bela Vista - Salvador (BA)



Fonte: Elaboração RIBEIRO, Daniel de Albuquerque. Sistema de Projeção cartográfica SAD, 1969, Zona 24S. A partir de dados: <https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/confira-valores-do-metro-quadrado-em-bairros-de-salvador/>

4.3 SHOPPING BELA VISTA: COMPRAS, SERVIÇOS E LAZER

Neste tópico, será feita uma análise do Shopping Bela Vista, inaugurado em 2012, na Rua Euvaldo Luz, nº 92. Trata-se de um relevante componente do projeto Horto Bela Vista, como fornecedor de compras, serviços e lazer. A Figura 67, a seguir, apresenta a imagem de sua fachada frontal:

Figura 67 Shopping Bela Vista - Salvador (BA)



Fonte: <https://belavistashopping.com.br/institucional>

Vasconcelos afirma que um novo centro foi criado em Salvador em uma área privilegiada:

Nos anos 1970 foi criado um novo centro de Salvador – na área do Iguatemi, que passou a dispor de uma localização, acessibilidade e fluidez privilegiadas, efetuando uma nova ligação entre a área consolidada e mais densa de Salvador e o aeroporto, a partir da conclusão da Avenida Paralela em 1974 (realizada em conjunto com a construção do Centro Administrativo, iniciado em 1972) e sua ligação direta com a BR 324 [...]. Adiciona-se a construção, também em 1974, da nova estação rodoviária intermunicipal e interestadual. (VASCONCELOS, 2016, p. 470-471).

O Iguatemi atraiu a primeira mudança de centralidade observada em Salvador. Em seguida, outros sub centros foram surgindo, como o Shopping Bela Vista, dentro do empreendimento Horto Bela Vista, com excelente acessibilidade e a pretensão de se tornar um novo centro e importante para a cidade.

Jânio Santos escreveu sobre a consolidação dos shoppings centers em Salvador:

[...] os shoppings centers consolidaram-se como elementos marcantes na paisagem urbana e se tornaram, dialeticamente, produtos e produtores de uma nova etapa no processo de estruturação da cidade, ou seja, sua reestruturação. Outrossim, revelam elementos contemporâneos de urbanização, traduzidos pela compreensão das novas dinâmicas econômicas, políticas e sociais [...]. (SANTOS, Janio, 2013, p. 124)

Nesse sentido, constata-se que a construção do Shopping Bela Vista fez parte dessa reestruturação urbana, principalmente ao considerar que se trata de um empreendimento concebido junto com prédios residenciais e escola.

O controle do Shopping é exercido pela administradora JHSF, que também define o público alvo, formado por moradores do entorno, do Miolo e Cidade Baixa, atraídos pela facilidade de acesso. Os habitantes da região do Iguatemi também o frequentam, mas em menor parcela, devido à existência de dois grandes shoppings nesta área. Um ônibus exclusivo para os moradores do Horto Bela Vista faz a ligação entre os condomínios residenciais e o shopping. Nos finais de semana, muitas crianças com seus pais aproveitam as opções de lazer oferecidas.

Num shopping as ações que prevalecem são o controle e o planejamento. O controle é exercido pela administradora do shopping, desde a criação da arquitetura do mesmo, até a definição do público-alvo. Já o planejamento é baseado na ideia de preparar territorialmente o comércio, o que facilita o processo de compras dos consumidores. Ambas as ações visam a maximização do lucro imobiliário. (LIMA, 2014, p. 17)

O shopping Bela Vista é descrito em seu site nos seguintes termos:

Fazer parte da sua vida é o que nos move. Desde 2012, nós, do Shopping Bela Vista, oferecemos um mix completo com mais de 200 lojas e vários restaurantes, para que você possa encontrar tudo o que precisa. No posto de terceiro maior shopping de Salvador, contamos com uma excelente estrutura de lazer que inclui boliche, kart e cinema, entre outras opções, e ainda realizamos eventos diversos. Tudo para garantir a diversão e o conforto de sua família! Além disso, nos localizamos na confluência de grandes avenidas, às margens da Via Expressa e próximo à principal e maior estação de transbordo da cidade, que liga as Linhas 1 e 2 do metrô, através do Acesso Norte. Desta forma, facilitamos o acesso ao nosso shopping através de vários meios de transporte, e ainda oferecemos mais de três mil vagas de estacionamento. O Horto Bela Vista, primeiro bairro planejado de Salvador, agora conta também com um Colégio Anchiétinha Fluency e Tech. Fazemos parte do Grupo JHSF, uma das empresas líderes do setor imobiliário no Brasil e referência em qualidade e inovação. Somos um empreendimento de uso misto, que está totalmente integrado ao bairro Horto Bela Vista e ao metrô. Temos gerado grande desenvolvimento e estamos sempre atentos para contribuir cada vez mais com a melhoria do entorno da região.⁷⁸

⁷⁸ <https://belavistashopping.com.br/institucional>

Entre as informações contidas no site, destaca-se a localização estratégica, que permite fácil acesso através da convergência de importantes avenidas e da proximidade de uma estação do metrô. A Via Expressa viabiliza a rápida ligação com os bairros da Cidade Baixa através de automóvel ou ônibus, enquanto o metrô assegura a comunicação com diversos pontos da cidade e posiciona o shopping a apenas cinco minutos da região do Iguatemi.

Priscila Engel afirma:

Os shopping centers e os condomínios fechados de alto padrão seguiram a tendência de expansão da cidade e se instalaram em áreas estrategicamente localizadas, no entanto, infere-se que estes empreendimentos reafirmaram e dinamizaram a importância de tais áreas, entendendo que a produção do espaço urbano produz uma relação dialética [...]. (ENGEL, 2014, p.56)

O shopping possui área bruta locável de 51.185,18 m²⁷⁹, quatro pisos, 200 lojas e nove salas de cinema, representadas no mapa 13 pelo o ponto 7. Conta com as lojas âncoras C&A, (ponto 19); Riachuelo (ponto 16); Americanas (ponto 9) e Polishop (ponto 12). Possui também a megaloja Le Biscuit e as lojas de departamento Renner (ponto 11); Marisa (ponto 15) e Leader.

Entre as demais lojas, 31 são do segmento alimentação (o ponto 8 representa a praça de alimentação); seis lojas da categoria café, doces e sobremesas; seis de artigos esportivos, como a Centauro (ponto 10); quatro livrarias, como a Leitura (ponto 18) e a Saraiva (ponto 20); 10 lojas de roupas femininas; três de moda íntima e praia, oito de roupas masculinas; cinco de roupas infantis; 13 lojas de calçados; três de cama, mesa e banho; oito perfumarias; seis lojas da categoria relógios, joias e bijuterias; sete lojas do segmento ótica e material de fotografia; nove lojas de eletrônicos, informática e móveis; quatro de telefonia móvel; duas lojas de presentes; uma loja de instrumentos musicais; um pet shop (ponto 6); uma agência de turismo; sete farmácias; um supermercado (ponto 17) e outras 19 lojas diversas.

O shopping conta ainda com seis estabelecimentos de lazer e entretenimento, entre eles uma pista de kart, um boliche e o espaço de jogos eletrônicos Game Station (ponto 14). Outros serviços oferecidos são agências do banco Itaú, da Caixa Econômica Federal e do Bradesco (ponto 5); serviço de caixa eletrônico; uma casa lotérica; uma casa de câmbio (ponto 3); uma academia de ginástica; um curso de

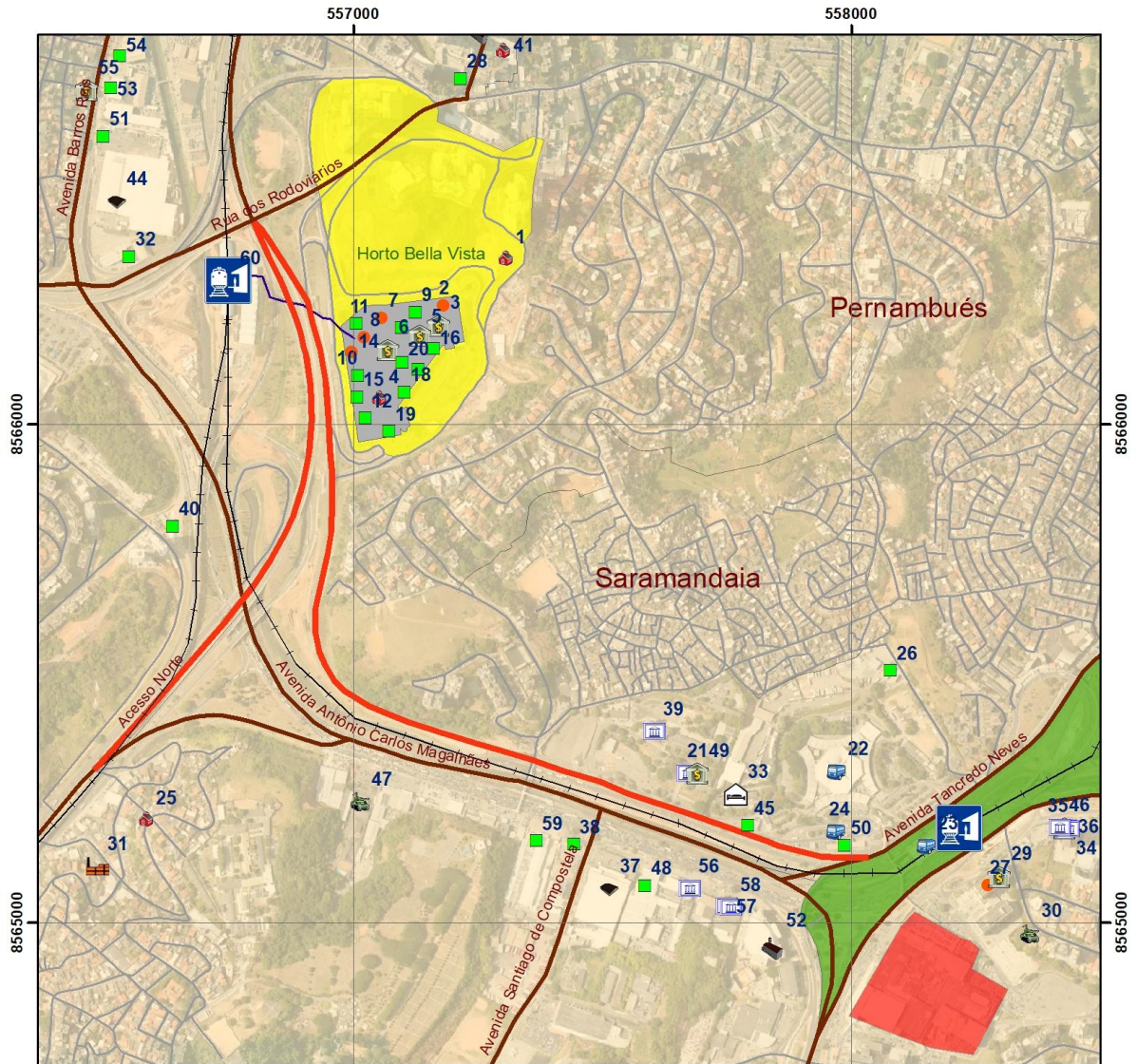
⁷⁹ <https://belavistashopping.com.br/ficha-tecnica>

Inglês e espanhol (ponto 4); um balcão de venda de ingressos; quatro quiosques; um serviço de restauração de Jeans; um serviço de lavanderia (ponto 13); um posto do Salvador Card; o Centro Médico Bela Vista, acompanhado uma tendência de prestação de serviços médicos em shoppings; um estande da JHSF e o Serviço de Atendimento ao Cidadão do Governo do Estado da Bahia (SAC), localizado no piso 1, na alameda de serviços.

O mapa 13 destaca o Shopping Bela Vista (representado na cor cinza) dentro do Horto Bela Vista (em amarelo). Como descrito anteriormente vários pontos de interesse do shopping são indicados por uma numeração correspondente; não obstante, o mapa também assinala pontos relevantes próximos ao empreendimento, como o DETRAN (ponto 21); o terminal rodoviário (ponto 22); a estação Acesso Norte (ponto 60); o Hipermercado G. Barbosa (ponto 37); e algumas concessionárias de automóveis como a Mitsubishi (ponto 32); a Indiana Veículos (ponto 48); a Retirauto (ponto 51); a Bremem (ponto 53) e a Fiori Veículos (ponto 54).

Também estão representados no mapa o Shopping da Bahia (em vermelho), o bairro Saramandaia, atrás do DETRAN e o bairro de Pernambués, a leste do Horto Bela Vista. O bairro do Cabula, ao norte do empreendimento, não está representado. Ainda podem ser observadas as avenidas Antônio Carlos Magalhães, que proporciona acesso ao Horto Bela Vista pela região do Iguatemi, a rua dos Rodoviários, e segmentos das linhas do metrô.

Mapa 13 Região do Horto Bella Vista e Shopping Bella Vista - Salvador (BA)



	NOME	Nº	NOME	Nº	NOME	Nº
ABAST. ALIM.	ESCOLA ANCHIETINHA	1	DETRAN	21	COL. N. SRA. RESGATE	41
ADM. PUBLICA	SERV. DE ATEND. AO CONSUMIDOR	2	TERM. ROD. SALVADOR	22	SHOP. CONEXAO COMERCIAL	42
COMERCIO	CASA DE CAMBIO	3	EST. TRANSB. IGUATEMI	23	IG. N. SRA. DO RESGATE	43
DIVERSOS	FISK	4	EST. TRANSB. RODOVIARIA	24	ATAKADAO (BARROS REIS)	44
EDUCACAO	BANCOS (BRADESCO, ITAÚ, BB, etc)	5	COL. EST. DEP. HENRIQUE BRITO	25	P. COMB. (RODOVIARIA)	45
FINANCAS	PETSHOP	6	P. COMB. (RODOVIARIA)	26	BAHIAGAS	46
HOSPEDAGEM	CINEMA	7	CENT. EMPRES. IGUATEMI	27	3º GRUP. BOMB. MILITAR	47
INDUSTRIA	PRAÇA DE ALIMENTAÇÃO	8	P. COMB. (CABULA)	28	INDIANA VEICULOS	48
MILITAR	LOJAS AMERICANAS	9	BRADESCO (CENT. EMPRES. IGUATEMI)	29	BRADESCO (DETRAN)	49
RELIGIAO	CENTAURO	10	35º COMP. INDEP. POL. MILITAR	30	P. COMB. (RODOVIARIA)	50
TRANSPORTE	LOJAS RENNER	11	BRIN METAL	31	RETIRAUTO	51
METRÔ	POLISHOP	12	MITSUBISHI MOTORS	32	IG. UNIV. REINO DEUS (IGUATEMI)	52
Linha aérea do metrô	LAVANDERIAS	13	HOT. PORTAL DA CIDADE	33	BREMEN VEIC. - RETIRO	53
Avenidas	GAME STATION	14	HSBC (SUAREZ TRADE CENTER)	34	FIORI VEIC. - RETIRO	54
Acesso Norte	MARISA	15	SEDIR	35	BB (BARROS REIS)	55
Horto_Bela_Vista	RIACHUELO	16	SECTI	36	2º JUIZ. DEF. CONSUMIDOR	56
Acesso Norte	G BARBOSA	17	HIPER G BARBOSA (IGUATEMI)	37	DERCCA	57
Iguatemi	LIVRARIA LEITURA	18	P. COMB. (AVN. ACM)	38	DRFRV	58
Shopping_Bella_Vista	C&A	19	JUIZ ESP. CIV. DE TRANSITO	39	TRATOCAR	59
Shopping_Iguatemi	LIVRARIA SARAIVA	20	P. COMB. (LUIS ANSELMO)	40	METRÔ	60
Bairros_ssa						
Shopping_Bella_Vista						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						
Shopping_Iguatemi						
Bairros_ssa						

No ano de 2014 ocorreram dois eventos deram maior visibilidade ao Shopping Bela Vista. O primeiro deles, já descrito, foi a Copa do Mundo FIFA de 2014. O outro foi a mudança do Serviço de Atendimento ao Cidadão do Governo do Estado da Bahia (SAC) do Shopping da Bahia para o Shopping Bela Vista, fato que elevou seu número de frequentadores.



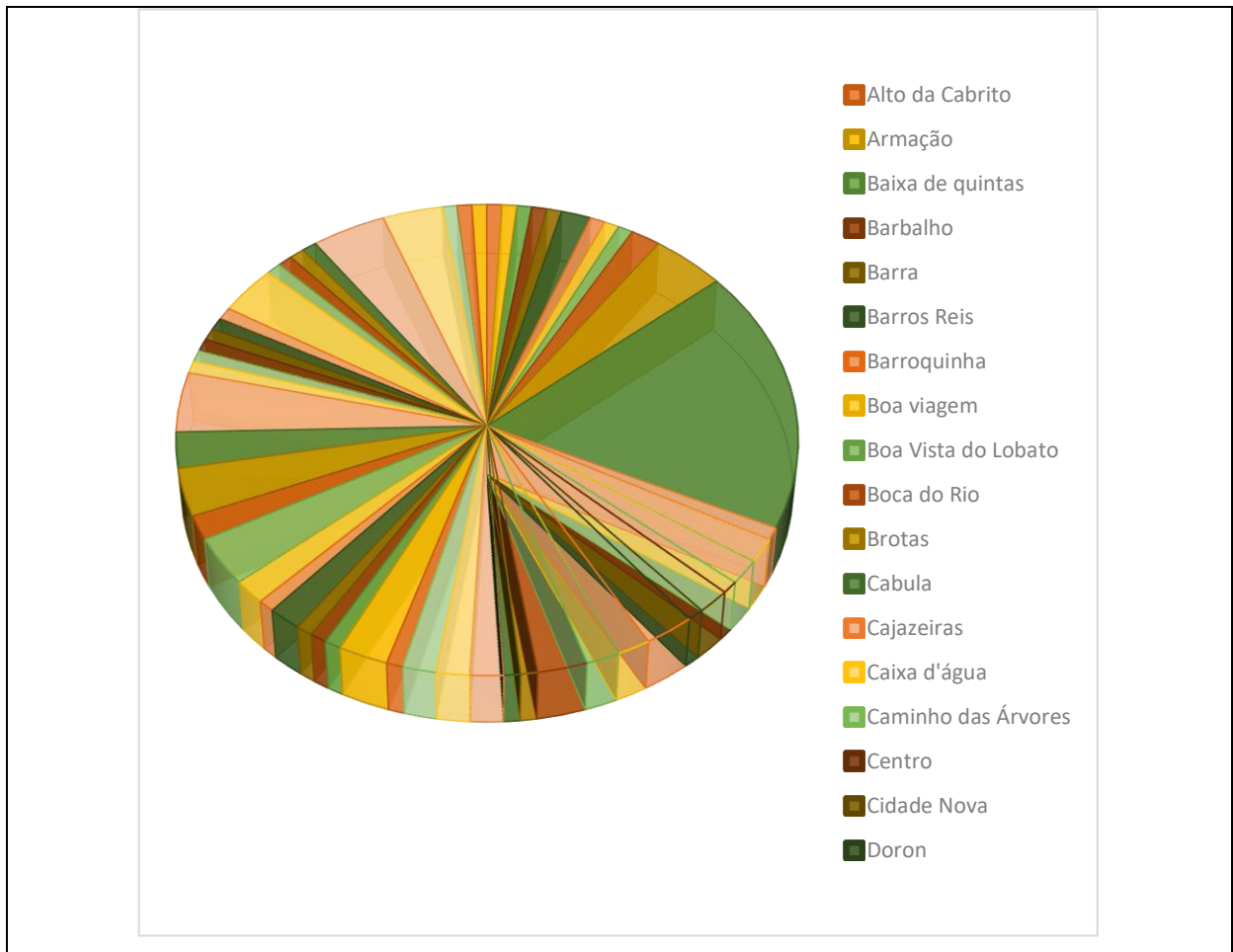
O SAC do Shopping Bela Vista foi inaugurado em 27 de março de 2014, com horário de atendimento de 9:00 às 18:00 horas, de segunda a sexta feira, e, no sábado, de 9:00 às 13:00 horas. O atendimento é feito por ordem de chegada no turno matutino e agendado no turno vespertino. No SAC do Shopping Bela Vista são oferecidos os serviços: entrega de documentos, Secretaria de Administração do Estado da Bahia (SAEB/CPF), Secretaria da Fazenda do Estado da Bahia (SEFAZ), Polícia Militar Salvador (PM), Secretaria de Justiça, Direitos Humanos e Desenvolvimento Social (SJDHDS Passe livre), Procon, Banco Mais BB, INSS Expresso, Centro de Atendimento Previdenciário (SAEB/Ceprev), Secretaria da Fazenda do Estado (SEFAZ Estadual), Secretaria de Segurança Pública (SSP/Antecedentes), Câmara de Conciliação de Saúde Estadual (CCS), Junta Comercial do Estado da Bahia (JUCEB), SAEB/Planserv, SINEBAHIA, SSP/Identidade, DETRAN, SAC Empresarial, Assistência Familiar Bahia (SAEB/SAF) e Teatro Castro Alves (TCA).

Entre os serviços que o Shopping Bela Vista oferece, destaca-se a escola de Inglês e espanhol FISK, situada na loja 001 do primeiro piso. A escola oferece aulas de segunda a sexta nos três turnos e, aos sábados, nos turnos matutino e vespertino, dispõe de turmas para diversas faixas etárias a partir de quatro anos de idade e possui 380 alunos.

Uma pesquisa feita para detectar os bairros de origem dos alunos do FISK, conforme gráfico a seguir, revelou que, dos 122 alunos entrevistados, nenhum reside no Horto Bela Vista. A maior parte dos alunos é proveniente do Cabula (18%); Brotas é o local de residência de 5%; em São Caetano, Pernambués, Lapinha, Jardim Brasília e Pituba residem 3%; os moradores dos demais bairros apresentados pelo gráfico representam menos de 1% dos alunos. Apesar da escola oferecer descontos para os funcionários do Shopping Bela Vista, a pesquisa não encontrou nenhum deles entre seus alunos.

A facilidade de acesso ao shopping, seja por metrô, ônibus ou carro, explica a presença de estudantes oriundos de tantos bairros diferentes entre os alunos do FISK. Como pode ser constatado no gráfico, a escola também atende a estudantes de regiões da Cidade Baixa, Paralela e Subúrbio Ferroviário.

Gráfico 4 Residência (Bairros) dos alunos da FISK do shopping Bela Vista



Fonte: Pesquisa própria da autora.

De acordo com Villaça (2001, p. 72), “o impulso que leva à produção de shoppings centers, hipermercados e cidades novas é a tentativa do capital de produzir e transformar as localizações em mercadorias”. O Horto Bela Vista com o seu shopping é um exemplo disto, pois a área de aproximadamente 330.000m² em que foi construído estava sendo reservada como mercadoria, aguardando o momento certo para criar valor.

Os shoppings vêm passando por mudanças de *layout* e de configuração ao longo dos anos, deste modo, enquanto os mais antigos vão se adaptando, os novos já apresentam características como teto de vidro para entrada de luz natural e espaços

de convivência em partes selecionadas: pequenas praças com seus bancos e jardins. Estes espaços de convivência também passaram a fazer parte de vários outros estabelecimentos privados, como universidades, condomínios.

Segundo Pedrão (2017, p. 48), essas mudanças ocorrem devido à “[...] reconfiguração espacial dos serviços a pessoas e famílias até a reorganização dos espaços públicos. Desaparecem espaços de convivência aberta, que são substituídos por espaços privatizados”.

Percebe-se uma tentativa de humanizar os espaços comerciais para atrair mais o público. O Shopping da Bahia mantém-se praticamente em reforma constante com o objetivo de corresponder às novas tendências e sobreviver no mercado.

A seguir, imagens internas do Horto Bela Vista, com destaque para o teto de vidro:

Figura 68 Fotos internas do Shopping Bela Vista



Fonte: Fotos Maiesse

Nestas fotos, do interior do shopping, pode-se observar o teto transparente confirmando as novas tendências, que visam criar a impressão de se estar caminhando pelas ruas ou, ao menos, fazer com que o público perceba se já anoiteceu e quais as condições do tempo, pergunta recorrente para quem trabalha o dia inteiro em ambientes confinados.

Salvador recebe muitos turistas no mês de fevereiro devido ao carnaval, fato que provoca impacto na cidade e nos shopping centers. Aproveitando-se disto, alguns

estabelecimentos incrementam o número de seus frequentadores com a implantação de postos de recebimento de abadá⁸⁰. O Shopping da Bahia monta sua tradicional central do carnaval, enquanto o Shopping Bela Vista passou a contar com dois destes postos a partir do carnaval de 2019.

Figura 69 ônibus do Horto Bela Vista



Serviço inovador neste tipo de empreendimento, o ônibus da foto ao lado é uma comodidade oferecida aos moradores dos condomínios residenciais do Horto Bela Vista, que muito o utilizam para chegar ao shopping. Funciona de terça a sábado, com frequência de uma em uma hora.

FONTE: <http://omniba.blogspot.com/2017/06/shopping-bela-vista-tem-carro-retro.html>

A Figura 70, a seguir, apresenta a fotografia da maquete do empreendimento Horto Bela Vista, que se encontra no segundo piso do shopping.

Figura 70 Maquete do empreendimento atual dentro do shopping Bela Vista



A maquete será desmontada a partir de 01 de março de 2019, pois a construtora já vendeu praticamente todos os apartamentos, com exceção de duas unidades uma no edifício Jacarandá, no Reserva das Flores, e outro no edifício Orquídea, no Reserva das Flores. A maquete, exceto pelo lago azul, mostra exatamente o empreendimento hoje, com suas torres residenciais, colégio e shopping.

Fonte: Foto Maiesse

⁸⁰ No Carnaval de 1993, o designer e carnavalesco Pedrinho da Rocha, o músico Durval Lelys, da Banda Asa de Águia, e o Bloco Carnavalesco Eva lançaram um novo tipo de fantasia para substituir as antigas mortalhas. Em homenagem ao Mestre Sena, antigo capoeirista e amigo, o designer batizou a nova fantasia de *abadá* que logo virou sucesso em todo o Brasil e terminou por popularizar essa palavra. Fonte: <https://pt.wikipedia.org/wiki/Abad%C3%A1>

4.4 O CAPITAL IMOBILIÁRIO: EULUZ EMPREEND. E JHSF PART. S.A

Serão examinados neste subcapítulo os grupos EULUZ e JHSF, que se associaram para empreender o Horto Bela Vista. O “Condomínio Civil Euluz/JHSF, com CNPJ 14.847.663/0001-50, de natureza jurídica 308-5 Condomínio Edifício, atividade principal 81.12-5-00 condomínios prediais, foi criado em 9 de setembro de 2009.”⁸¹

Em 19 de setembro de 2010, reportagem de Marcos Marcarenhas noticiava a parceria do grupo Euluz com a JHSF Participações para a construção do Horto Bela Vista:

O diretor presidente da Euluz, Euvaldo Luz Neto, preferiu não revelar quando as obras serão iniciadas e aguarda apenas a liberação do alvará de construção. Ele informou que a empresa parceira do projeto é a JHSF Participações S.A., uma das empresas líderes no setor imobiliário brasileiro, com expressiva atuação nos mercados de incorporações residenciais e comerciais de alto padrão. “Hoje, com a dificuldade que as pessoas têm em se deslocar pela cidade, seja pelos engarrafamentos quilométricos ou até mesmo pela falta de segurança, a tendência é que surjam cada vez mais empreendimentos que, além de moradia, ofereçam entretenimento, serviços, etc”, pontua o dirigente.⁸²

4.4.1 GRUPO EULUZ: o foco na incorporação imobiliária

O grupo Euluz Empreendimentos Ltda, CNPJ 15.129/950/0001-98, foi fundado na Bahia em 20 de setembro de 1966 por Euvaldo Luz⁸³. A incorporação de empreendimentos imobiliários é sua principal atividade econômica, tendo atuação secundária na compra e venda de imóveis próprios, aluguel de imóveis próprios, gestão e administração da propriedade imobiliária.

A área onde está construído o Horto Bela Vista pertenceu ao grupo Euluz, que também concebeu e construiu importantes shoppings centers em Salvador, como o Shopping Barra e o Shopping Piedade. Abaixo, a descrição detalhada das atividades e negócios desta empresa:

41.10-7-00 Incorporação de empreendimentos imobiliários – A incorporação de empreendimentos imobiliários aplica-se a edificações residenciais ou comerciais, bem como a conjuntos (exemplo: condomínios). É caracterizada pelo fornecimento de recursos (numerários ou técnicos) para que a obra seja

⁸¹ <https://cnpj.rocks/cnpj/14847663000150/condominio-civil-euluz-jhsf.html>

⁸² <http://ogestorimobiliario.blogspot.com/2010/09/salvador-construtoras-lancam.html>

⁸³ <https://www.basecnpj.com/cnpj/15129950000198/caswhcvyx>

executada e posteriormente vendida. No caso, a incorporadora é responsável pela articulação de todo o empreendimento até o momento da comercialização, enquanto a construtora é contratada para realizar a obra. Classifica-se em incorporação por empreitada ou subempreitada (de acordo com a responsabilidade das obrigações trabalhistas. Se não há intensão posterior de venda, não ficará enquadrada nessa categoria.

68.10-2-01 Compra e venda de imóveis próprios – A compra e venda de imóveis próprios é a atividade comercial que prescinde de intermediários (corretores imobiliários), isto é, realizada pelos próprios proprietários dos imóveis. Os principais clientes podem ser pessoas físicas ou jurídicas. Enquadram-se, nesse ramo, imóveis residenciais ou não; inclusive terrenos e transações através de operações de leasing. Não entram aqui as incorporações imobiliárias.

68.10-2-02 Aluguel de imóveis próprios – O aluguel de imóveis próprios se assemelha à compra e venda, no que diz respeito aos seus clientes – o público geral, assim como as empresas de qualquer natureza. Quanto aos tipos de edificações envolvidas, é mais abrangente. Além dos imóveis residenciais ou não, surgem os apart-hotéis, as garagens próprias e também terras para exploração agrícola ou pecuária. Estacionamentos e atividades de hotéis estão fora.

68.22-6-00 Gestão e administração da propriedade imobiliária. A gestão e administração da propriedade imobiliária é realizada por empresas para gerir operacional e administrativamente imóveis de terceiros. Neste caso, podem ser incorporadoras, empresas com propriedades diversas ou investidores que não tem condição de cuidar de todas suas propriedades. Em outro âmbito, a administração de shoppings centers e condomínios prediais é englobada por essa categoria econômica.⁸⁴

Em março de 2006, o Euluz planejava a construção de um megacenter no local onde viria a erguer o Bela Vista. Nesse primeiro momento, o grupo pretendia realizar a obra com a construtora Camargo Correia, conforme reportagem do jornal *Valor Econômico* de 2 de março de 2006:

O Megacenter, que será construída pela Camargo Correa, aguarda a liberação dos alvarás para começar a obra, o que deve ocorrer até o começo do segundo semestre, diz Euvaldo Guimarães Neto, diretor da Euluz Empreendimentos, responsável pelo projeto. A construção deverá se estender por 18 meses e exigirá investimento de R\$ 150 milhões. A Ernst & Young ficou com a tarefa de atrair novos sócios para o projeto.

A Euluz já apresentou o projeto ao prefeito de Salvador, João Henrique Carneiro, que determinou que fosse criado um grupo de trabalho específico para analisar os detalhes técnicos do empreendimento e, assim, acelerar sua liberação.⁸⁵

Também em março de 2006, reportagem de Sylvania Verônica do jornal *A Tarde* afirmava:⁸⁶ O ““novo bairro” ainda não tem nome e deve surgir depois que as obras do shopping forem concluídas. O projeto do shopping é da Euluz Empreendimentos.” Na mesma reportagem, Euvaldo Luz Neto, diretor do grupo, declarou: “Fizemos uma

⁸⁴ <http://cnpj.info/EULUZ-EMPREENDEMENTOS-LTDA/3mpJ/>

⁸⁵ <https://noticias.uol.com.br/economia/ultnot/valor/2006/03/02/ult1913u46969.jhtm>

⁸⁶ <http://atarde.uol.com.br/economia/noticias/1362923-shopping-cria-seu-proprio-bairro>

pesquisa de mercado que mostrou haver demanda por esse tipo de negócio naquela área. Se todos os trâmites com a prefeitura derem certo, começa no segundo semestre de 2006. [...] Será um shopping com vocação popular.” Até então, o grupo Euluz ainda não havia estabelecido contato com a JHSF, incorporadora que se tornaria responsável pelo Horto Bela Vista, e pretendia a construção do referido megacenter popular.

Todavia, os planos do grupo Euluz foram modificados a partir de sua associação com a construtora JSFH, constituída no dia 10 de outubro de 2008. A partir desta data, iniciou-se a construção do Horto Bela Vista: o “grupo “EULUZ” proprietário do terreno de 327.691,34m² com a JHSF SALVADOR EMPREENDIMENTOS E INCORPORAÇÕES S.A., doravante denominada, abreviadamente, “JHSF SALVADOR.” Os “Outorgantes e reciprocamente Outorgados disseram que, nos termos desta escritura pública, ficava constituída a BELA VISTA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIOS E SHOPPING CENTERS S.A.”.

4.4.2 JHSF: uma atuação direcionada para o uso misto e alta renda

A JHSF é uma incorporadora sediada na cidade de São Paulo, fundada em 1972. Em 2007, tornou-se uma empresa de capital aberto, JHSF Participações (JHSF3), com ações negociadas no Novo Mercado da BM&FBovespa. Direcionada totalmente para o setor imobiliário de alta renda no Brasil, tem expressiva atuação em empreendimentos de larga escala e uso misto nos seguintes mercados: Incorporações imobiliárias residenciais e comerciais; desenvolvimento e administração de shoppings centers; setor hoteleiro de alto padrão; locações comerciais de prédios triple A (propriedades). Assim evidencia-se que a estratégia adotada pela empresa no Horto Bela Vista está compatível com a sua experiência. No site da empresa, disponível para todo os investidores do BM&FBovespa, a mensagem não deixa dúvidas quanto ao “DNA da empresa”:

- a) a companhia é reconhecida pela capacidade de identificar novas oportunidades de negócios nas áreas em que atua;
- b) Pioneirismo, inovação, ousadia, qualidade e capacidade de apresentar soluções sustentáveis em seus empreendimentos e projetos

- c) foco dos negócios na área de 'renda recorrente' - implantação de projetos que têm como característica o desenvolvimento e administração de shoppings centers, hotéis de alto padrão e o Empreendimento Urbanístico Integrado Catarina, composto na primeira fase pelo Aeroporto Executivo Catarina e o Catarina Fashion Outlet.

Figura 71 Histórico da JSFH.



Fonte: http://ri.jhsf.com.br/conteudo_pt.asp?idioma=0&conta=28&tipo=55060#55060

O Parque Cidade Jardim, primeiro empreendimento de uso misto da cidade, foi construído em uma área de 72.000m², com empreendimentos residenciais e empresariais integrados ao Shopping. Este, inaugurado em maio de 2008, constitui-se uma referência para um público de renda mais alta. O projeto é o de um shopping center aberto, com luz natural e lojas voltadas para os jardins.

Figura 72 Shopping Jardim São Paulo, 2017– vista interna



Fonte: <http://www.futilish.com/2017/09/conhecendo-melhor-o-shopping-cidade-jardim/>

De forma integrada foram construídas:

a) nove torres residenciais, ocupando 40mil m² do terreno, com apartamentos de 235 m² a 1.885 m², que dispõem de serviços de concierge, mensageria interna, cinema, academia, spa, um elegante lobby decorado e biblioteca;⁸⁷ São edifícios de 24 a 27 pavimentos, possuindo um ou dois apartamentos por andar,

- BEGÔNIAS: Apartamentos com área de 235 m² a 593 m²;
- MAGNÓLIAS: Apartamentos com área de 292 m² a 693 m²;
- RESEDÁ: Apartamentos com área de 394 m² a 976 m²;
- MANACÁS: Apartamentos com área de 480 m² a 1.352 m²;
- TUIAS: Apartamentos com área de 749 m² a 1.885 m²;
- JABUTICABEIRAS: Apartamentos com área de 593 m² a 1.397 m²;

⁸⁷ <http://jhsf.com.br/parque-cidade-jardim/>

- ZÍNEAS: Apartamentos com área de 394 m² a 976 m²;
- LIMANTOS: Apartamentos com área de 292 m² a 693 m²;
- IPÊS: Apartamentos com área de 235 m² a 593 m².⁸⁸

b) Cidade Jardim Corporate Center, inaugurado em 2012, composto por três torres 'Triple A, com offices de até 1.920m², para locação, e diversas opções de serviços e gastronomia;⁸⁹

Figura 73 Parque Cidade Jardim São Paulo, referência em uso misto:



Fonte: <http://jhsf.com.br/parque-cidade-jardim/>

Na vizinhança, ainda, a JHSF construiu o Cidade Jardim Townhouses, em 2013, com apenas oito casas, 3 pavimentos, garagem para quatro carros, elevador privativo, aproximadamente 500 m² projeto assinado por Pablo Slemenson, cada unidade vendida a R\$ 4,3 milhões.⁹⁰

As Operações de hotéis e restaurantes da JHSF são administradas pela bandeira “Fasano”, com sete hotéis em funcionamento (o Hotel Fasano Trancoso, previsto para

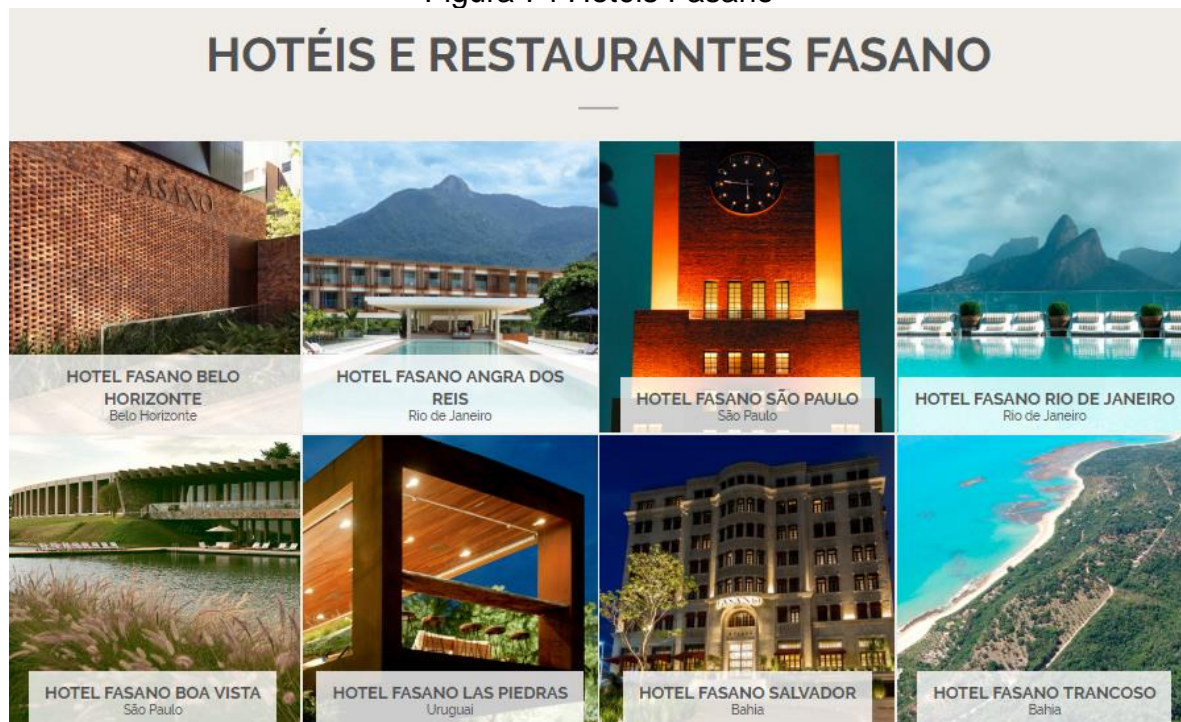
⁸⁸<http://jhsf.com.br/parque-cidade-jardim/>

⁸⁹ <http://jhsf.com.br/cidade-jardim-corporate-center/>

⁹⁰ <http://jhsf.com.br/cidade-jardim-townhouses/>

2019), e 23 restaurantes localizados em São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte e Salvador.⁹¹

Figura 74 Hotéis Fasano



Fonte: <http://jhsf.com.br/unidades/#hoteis>

O Hotel Fasano de Salvador, localizado na Praça Castro Alves, foi inaugurado em 13 de dezembro de 2018 no prédio onde funcionava o jornal “A Tarde”. Direcionado para um cliente de alta renda, nacional e estrangeiro, o seu restaurante está aberto ao público. Esta unidade, juntamente com o Hotel Fera (antigo Palace Hotel) está incluída no processo de revitalização do Centro Histórico de Salvador. O Hotel Fasano tem diárias entre R\$1.338,00 e R\$2.183,00 para o mesmo período, com suas duas suítes mais caras custando R\$3.298,00 e R\$3.753,00.

O Hotel Fasano Boa Vista, o primeiro Hotel Fasano de campo, foi implantado em uma área com mais de 3 milhões de metros quadrados de mata fechada e preservada, belíssimos lagos, bosques e jardins; possui dois campos de golfe com 18 buracos cada, (projeto assinado por Arnold Palmer), centro equestre, campos de polo, quadras de tênis e diversas trilhas de mata nativa.⁹²

⁹¹ <http://jhsf.com.br/unidades/#hoteis>

⁹² <http://jhsf.com.br/fazenda-boa-vista/>

O Hotel Fasano Las Piedras, em Punta del Este (URU), foi implantado em uma área de 480 hectares, nas imediações das praias de La Barra, La Península e José Ignacio, com 3km de margem do Arroyo Maldonado.⁹³

A operação de Incorporações da JHSF está completamente direcionada para clientes de alta renda, promovendo empreendimentos em áreas muito valorizadas da cidade de São Paulo. Os projetos arquitetônicos são assinados por arquitetos conhecidos por sua atuação no mercado de luxo. A figura 75, a seguir, ilustra alguns destes empreendimentos:

Figura 75 incorporações da JHSF para clientes da alta renda

<p>Bedito Lapin:⁹⁴</p> <p>Localizado no Itaim Bibi, um dos bairros mais valorizados de São Paulo, fica em uma rua de mesmo nome, tranquila e arborizada. Com fácil acesso às principais vias, estando próximo dos grandes centros empresariais, comerciais e de lazer da cidade. A arquitetura contemporânea ficou a cargo de Pablo Slemenson, e os apartamentos variam de 123 m² a 373 m².</p>	
<p>Mena Barreto 423:⁹⁵</p> <p>Localizado no Jardim Paulista, o projeto exclusivo da JHSF conta com apenas 5 apartamentos. Com áreas comuns assinadas pela designer Claudia Moreira Salles, cercado de conforto e praticidade: piscina, spa, um completo fitness center e está a poucos metros do Parque do Ibirapuera.</p>	
<p>Praça Vila Nova:</p> <p>Vila Nova Conceição, um dos bairros mais elegantes e valorizados de São Paulo, possui dois edifícios interligados por uma praça de jabuticabeiras. A apenas 500 metros do Parque Ibirapuera, conta com arquitetura contemporânea com apartamentos que variam de 421 a 1224 metros quadrados.</p>	

⁹³ <http://jhsf.com.br/las-piedras/> <http://jhsf.com.br/las-piedras/>

⁹⁴ <http://jhsf.com.br/benedito-lapin/>

⁹⁵ <http://jhsf.com.br/mena-barreto-423/>

Vitra⁹⁶

Lançado no final de 2010, foi considerado em 2012 pela revista Worth um dos dez melhores edifícios residenciais do mundo; dividiu o ranking com o One Hyde Park, em Londres, que tem o metro quadrado mais valorizado do planeta. Assinado por Daniel Libeskind, responsável pelo plano de revitalização do Ground Zero em Manhattan e pelo Museu Judaico de Berlim, são 14 apartamentos, um por andar, 13 plantas exclusivas e uma cobertura duplex, com metragens entre 565 e 1.145 m²



A JHSF construirá na Região metropolitana de São Paulo o primeiro aeroporto executivo internacional do Brasil, projetado especificamente para a Aviação Executiva:

Figura 76 Aeroporto executivo - São Paulo Catarina



Possibilitará voos intercontinentais non-stop para cidades como Nova York, Londres ou Paris; 12 minutos de helicóptero de São Paulo; 35 minutos de automóvel dos principais distritos de negócios de São Paulo;

Controle de Tráfego Aéreo próprio e operação por instrumentos; infraestrutura aeroportuária de concepção moderna; operação 24 horas, sem imposição / restrição de horários de operação (slots); pista longa com 2.470m.

Ocupará uma área de aproximadamente 2.000.000m², com cerca de 50 mil m² de hangares e 50 mil m² de pátios; terminal dedicado à Aviação Executiva, dotado de completa infraestrutura de apoio

FONTE: <http://jhsf.com.br/unidades/#aeroportos>

⁹⁶ <http://jhsf.com.br/vitra/>

4.4.3 Horto Bela Vista e Parque Cidade Jardim: uma análise comparativa

A empresa JHSF, com sede em São Paulo, concentra muitos empreendimentos nesse Estado. Todavia, está se expandindo para outros estados e para exterior. O capital imobiliário da JHSF está presente em Manaus, com o shopping Ponta Negra, em Salvador, com o Horto Bela Vista, e em Punta Del Este, no Uruguai.

Apresentada pela BOVESPA como empresa de altíssimo padrão, a JHSF não se confirmou como tal nos condomínios e shopping do Horto Bela Vista, provavelmente por ter apostado em um novo segmento. Ao ser comparado ao Parque Cidade Jardim de São Paulo, percebe-se que O Horto Bela Vista é uma reprodução em padrão inferior daquele empreendimento, com torres de nomes semelhantes, remetendo à flora. Ambos também possuem entrada social e de serviço independentes. Os playgrounds apresentam quase as mesmas opções de lazer, embora sejam mais sofisticados no Parque Cidade Jardim.

A principal diferença entre os dois empreendimentos encontra-se na quantidade de apartamentos por andar e no tamanho das unidades. Enquanto as torres do Parque Cidade Jardim possuem um ou dois apartamentos por andar, com área variando entre 235 e 1.885 m², as torres do Horto Bela Vista contam com e quatro ou oito unidades por andar, com área entre 60 e 140 m².

A JHSF é também a incorporadora que construiu a fazenda Boa Vista, onde são oferecidos os sofisticados serviços de um hotel Fasano, a uma hora de São Paulo. Empreendimento para uma demanda de altíssimo padrão, com terrenos de 2.000 m² na faixa de R\$2.000.000,00, podendo alcançar valores mais altos, dependendo da localização. As casas custam em torno de R\$5.000.000,00. As diárias no hotel Fasano Boa Vista variam de R\$1.900,00 a R\$2.755,00 em um final de semana sem feriado. Esses preços são para pessoas com nível de renda bastante alto, que se destacam até mesmo do grupo social de renda superior, conforme diz Pedrão:

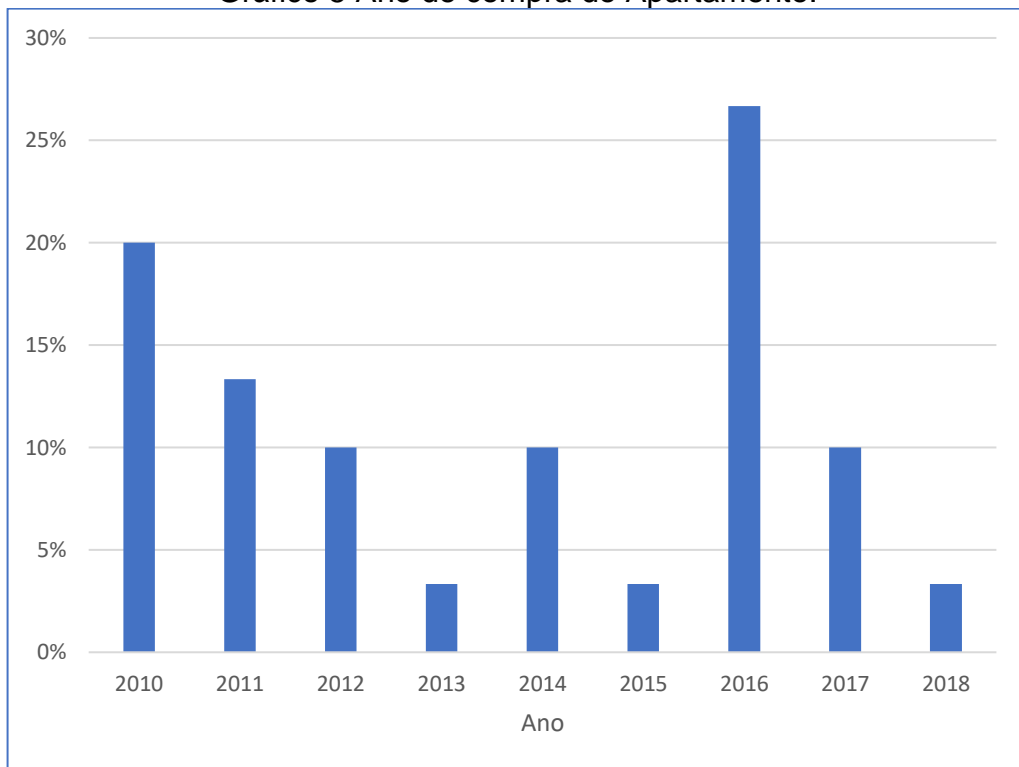
Na análise social urbana no Brasil de hoje tornou-se necessário considerar estratos nos grupos superiores e nos médios de renda. Há um grupo muito rico que não se confunde com o dos ricos, e há pelo menos três segmentos de classe média, identificados por seus padrões de consumo. (PEDRÃO, 2017, p. 48)

Em mais um contraste, a JHSF inaugurou em 2013 o Shopping Metrô Tucuruvi. Contudo, vendeu o empreendimento após três anos, independente de motivação financeira justificada, pois um shopping localizado dentro de uma estação do metrô não se coaduna com o alto padrão. Deste modo, pode-se questionar se a empresa continuará com o shopping Bela Vista ou decidirá se livrar dele em um momento oportuno, como procedeu com o shopping Tucuruvi.

4.5 E OS MORADORES, QUAL ASPECTO MOTIVOU A ESCOLHA?

Por meio de entrevistas realizadas, trinta moradores do Horto Bela Vista indicaram os pontos positivos e negativos de viver neste empreendimento. O número restrito de entrevistas se deu devido ao rigor e segurança do empreendimento, fato que dificultou obter uma amostra maior. A grande maioria das pessoas, de modo geral, se considerou satisfeita com o empreendimento. As opiniões negativas assinalaram para melhoria ou mesmo ajustamento de alguns pontos, contudo, não se observou quem quisesse se mudar do Horto Bela Vista. Segundo os entrevistados, a compra dos apartamentos aconteceu ainda na planta para todos os que adquiriram unidades até 2014, como pode ser observado no gráfico 5. 20% dos proprietários de unidades efetuaram a compra em 2010, no auge do lançamento; nos anos de 2011 e 2012, o percentual caiu para 10%; em 2013, foi de menos de 5%; o ano de 2016, quando todas as unidades já estavam concluídas, apresenta o maior percentual de compradores, 25%; em 2017, o percentual volta aos 10%; e, em 2018, menos de 5%.

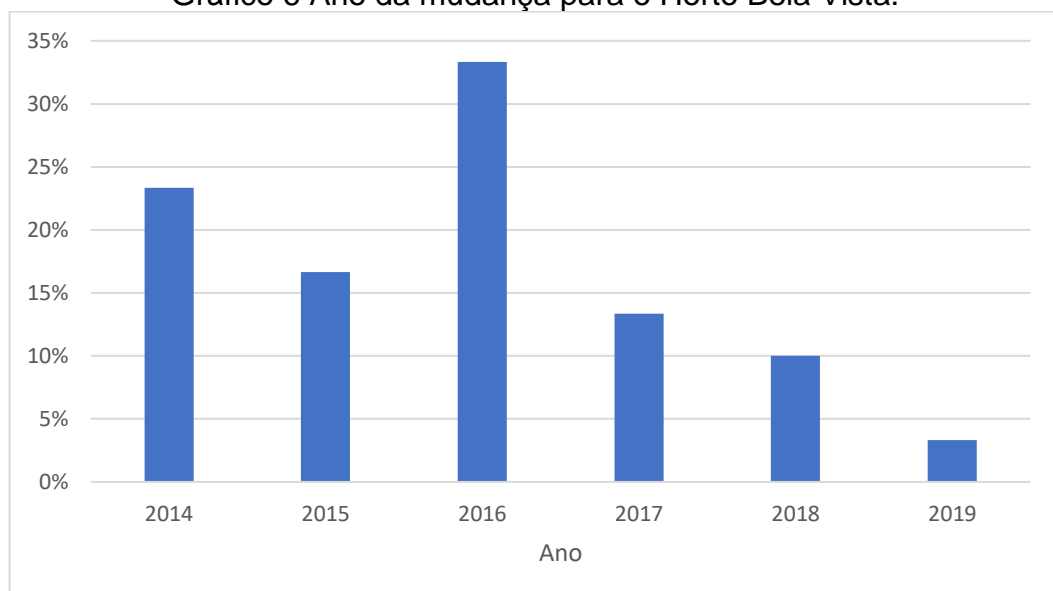
Gráfico 5 Ano de compra do Apartamento.



Fonte: Pesquisa de campo, 2019

Os moradores que adquiriram seu apartamento a partir de 2010 começaram a se mudar para o Horto Bela Vista em 2014, ano em que começam a ser entregues as primeiras unidades residenciais. No ano de 2014, 24% das pessoas se mudaram; 16% em 2015; o maior percentual em 2016, 34%; em 2017 13%; em 2018 10%; e em 2019, 4% dos entrevistados, como pode ser visto no gráfico 6.

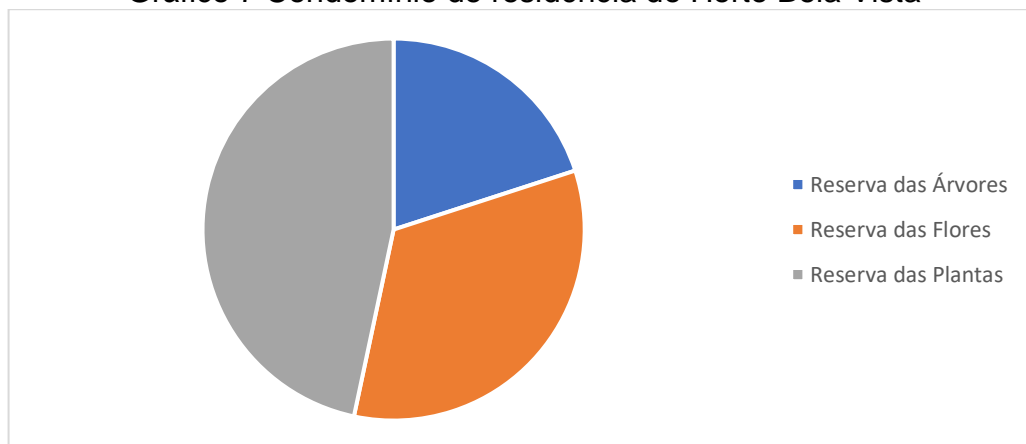
Gráfico 6 Ano da mudança para o Horto Bela Vista.



Fonte: Pesquisa de campo, 2019

Como pode ser observado no gráfico 7 a seguir, 47% dos entrevistados residem no Condomínio Reserva das Plantas; 33% no Reserva das Flores; e 20% no Reserva das Árvores.

Gráfico 7 Condomínio de residência do Horto Bela Vista

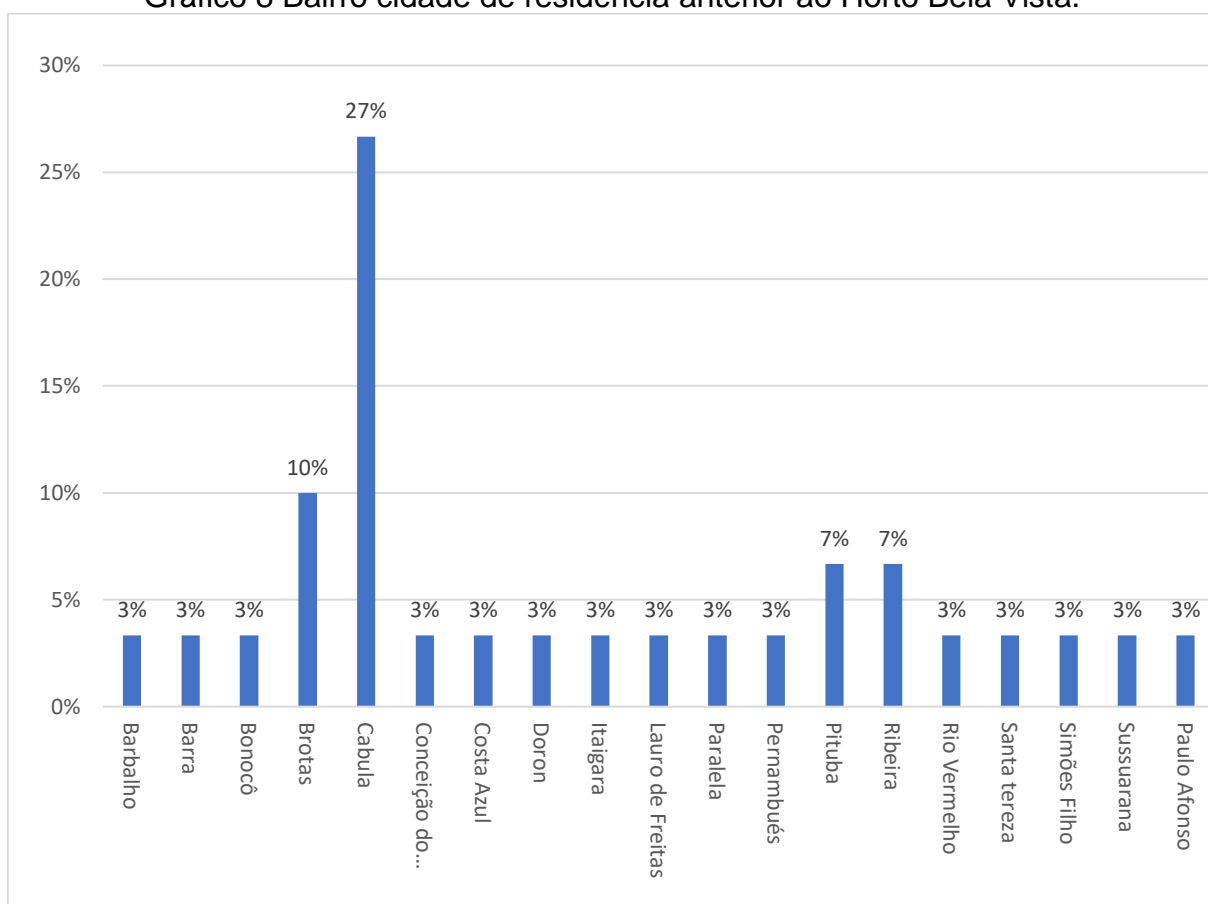


Fonte: Pesquisa de campo, 2019

Destacam-se também as respostas à pergunta sobre qual bairro ou cidade onde os entrevistados moravam antes de irem para o Horto Bela Vista. Uma grande parte deles está familiarizada com a região e gosta muito de morar no Miolo da cidade, tendo encontrado a oportunidade de se manterem próximos de onde estavam acostumados a viver, mas com uma melhor infraestrutura e segurança, ressaltando-se a falta de segurança nas adjacências do condomínio.

Conforme o gráfico 8 a seguir, 27% dos entrevistados residiam no Cabula antes de ir para o Horto Bela Vista; 10% saíram de Brotas; 6% da Pituba; e outros 6% da Ribeira. Os demais bairros ou cidades do interior ficaram na faixa de 4%. Os que vieram de outras cidades são oriundos de Paulo Afonso, Conceição do Coité, Simões Filho e Lauro de Freitas. Os bairros que compõem a faixa de 4% são Barbalho, Bonocô, Doron, Paralela, Pernambués, Santa Tereza, Sussuarana, Barra, Costa Azul e Itaigara.

Gráfico 8 Bairro cidade de residência anterior ao Horto Bela Vista.



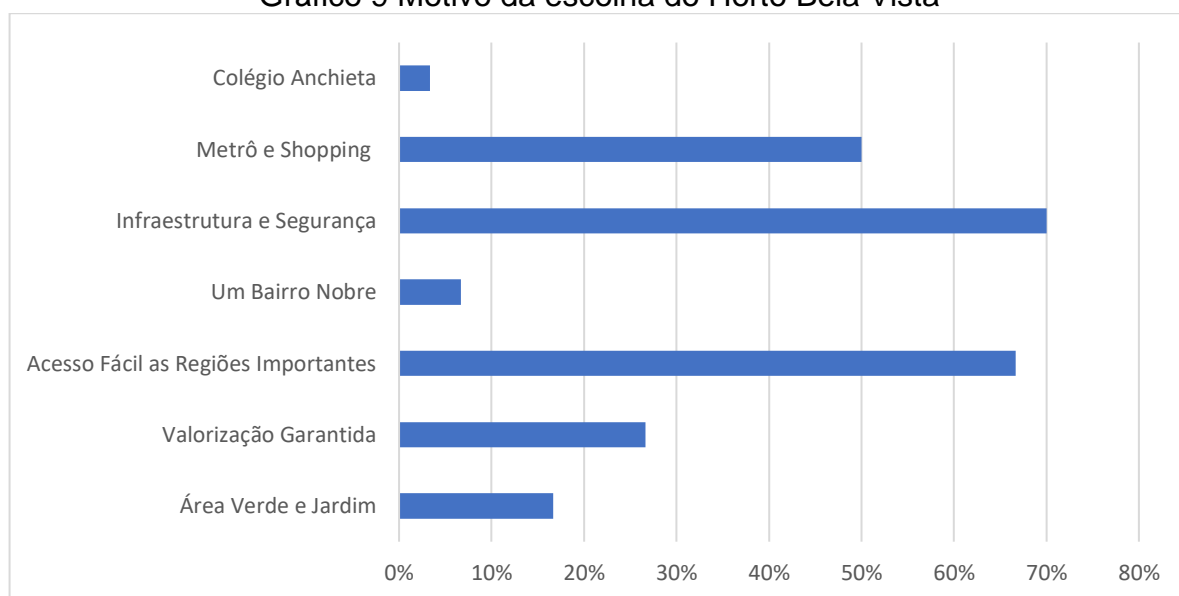
Fonte: Pesquisa de campo, 2019

Os aspectos positivos e mais importantes para a escolha do Horto Bela Vista são a infraestrutura, a segurança e a localização. O sistema viário que foi realizado também contribuiu para as pessoas optarem pelo Horto Bela Vista. Seja de carro, ônibus ou metrô, é possível se deslocar para várias partes da cidade rapidamente. Grande parte dos entrevistados tem um ou dois membros da família que usam o metrô regularmente, outros não usam ou usam esporadicamente para ir à Avenida Sete ou Arena Fonte Nova. O gráfico 9 a seguir mostra quais motivos levaram os entrevistados a escolher o Horto Bela Vista.

O shopping Bela Vista está entre os principais pontos positivos citados pelos entrevistados, sendo utilizado pelos moradores para atividades diversas. Alguns declararam que não mais necessitam ir ao Shopping da Bahia, enquanto outros dizem que, apesar de frequentarem o shopping local, ainda precisam das opções de serviços que somente são oferecidas por aquele shopping.

Os entrevistados também afirmam que a facilidade de acesso atraiu para o shopping Bela Vista pessoas de diversos bairros de Salvador, especialmente em dias de eventos na Arena Fonte Nova. Devido à proximidade da estação do metrô, muitos carros estacionam no shopping e arredores, o que causa engarrafamentos: “Shopping em períodos festivos engarrafa muito”, “Devido ao shopping, em momentos de festas levamos até 40 minutos para sair do condomínio”. Alguns moradores também relataram congestionamentos nos próprios condomínios em horário de pico, devido à grande concentração de unidades em cada torre.

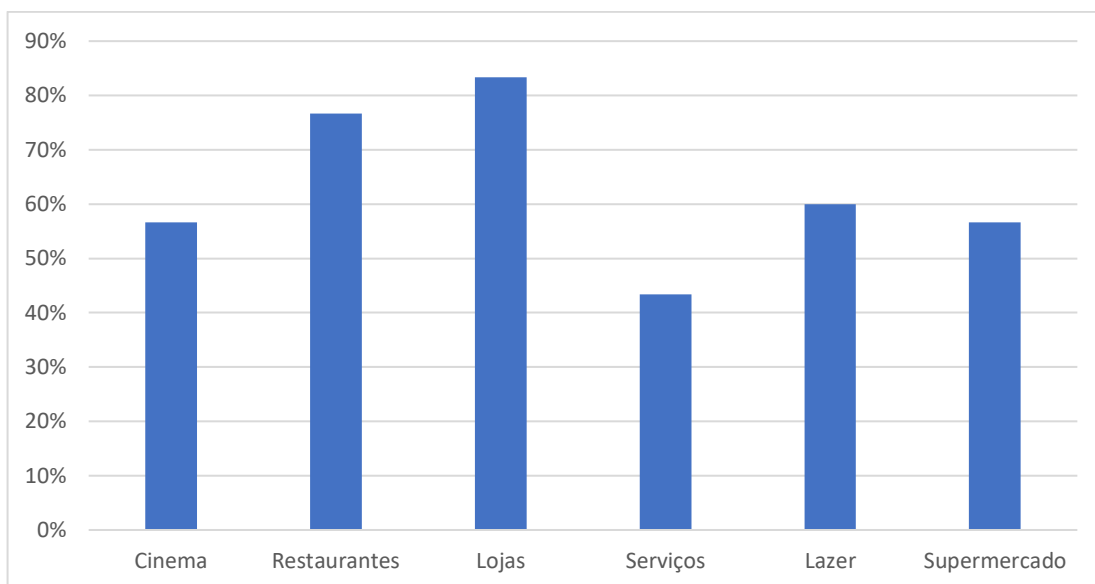
Gráfico 9 Motivo da escolha do Horto Bela Vista



Fonte: Pesquisa de campo, 2019

O gráfico 10 se refere aos principais usos do Shopping Bela Vista pelos moradores do Horto Bela Vista, onde se pode constatar que 80% dos moradores costumam fazer suas compras no shopping; 75% vão prioritariamente em restaurantes, seja nas praças de alimentação ou nos demais; e o Lazer é a principal opção para em 60%.

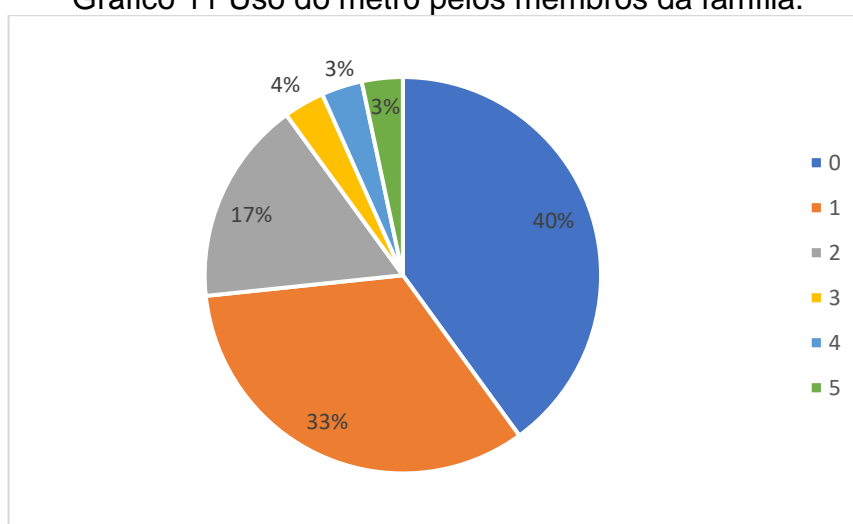
Gráfico 10 Uso do Shopping Bela Vista pelos moradores do Horto Bela Vista



Fonte: Pesquisa de campo, 2019

Uma das perguntas se refere ao uso do metrô, conforme gráfico 11 a seguir. Os entrevistados responderam que quase todas as empregadas domésticas utilizam este transporte. Entre os moradores, o gráfico abaixo demonstra que 40% dos consultados não utilizam o metrô; para 33%, apenas uma pessoa na residência o utiliza; 17% declararam que duas pessoas na sua residência usam o metrô; para 4%, três pessoas; e 3% é a proporção para quatro e cinco pessoas que usam o metrô em sua residência.

Gráfico 11 Uso do metrô pelos membros da família.



Fonte: Pesquisa de campo, 2019

Alguns entrevistados comentaram sobre o acabamento interno dos apartamentos, que foram recebidos com piso apenas na cozinha e banheiros. Muitos compradores também fizeram reformas, buscando a criação de espaços individualizados e

identificados com eles próprios, situação comum e observada em todas as classes sociais.

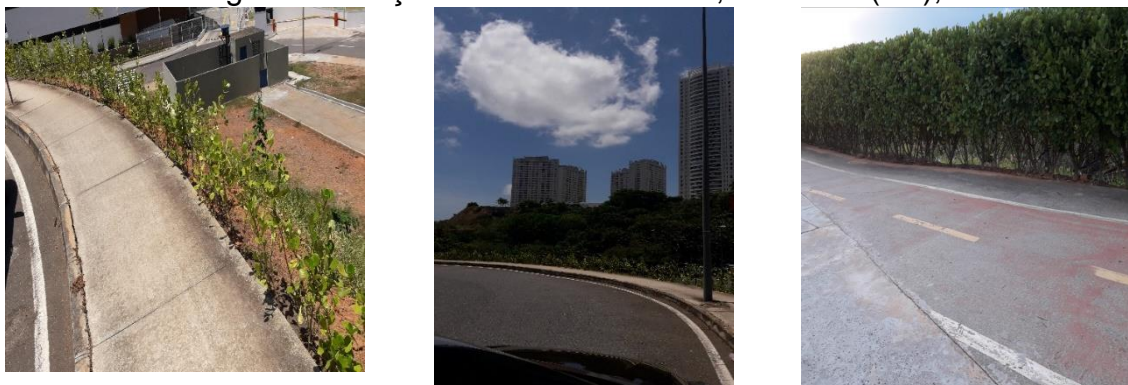
Outros destacaram o fato do empreendimento ainda estar incompleto, principalmente no que se refere ao clube. A acústica dos apartamentos de algumas torres também foi questionada, pois alguns moradores reclamaram do ruído do trânsito da BR 324 durante as madrugadas.

Alguns entrevistados declararam que escolheram viver no Horto Bela Vista acreditando na proposta de um bairro independente, mas esta autonomia ainda não foi verificada, já que o uso do automóvel dentro do próprio empreendimento é necessário em quase todos os seus deslocamentos.

O conceito de uso misto, apresentado no capítulo três, que aborda a reunião de residência, comércio e lazer e a integração de vários empreendimentos, não é percebido ao se andar pelas ruas. Para se chegar ao shopping ou ao metrô, a partir de qualquer dos condomínios, a caminhada é relativamente longa. Alguns moradores também consideraram que o caminho entre o prédio e o shopping é muito deserto, e reportaram o sentimento de insegurança para se transitar durante a noite.

Portando, apesar do planejamento voltado para a circulação a pé, até o momento esta opção não se revelou exequível para todos os moradores, contemplando apenas os mais jovens. As imagens abaixo mostram algumas calçadas do local, que não se apresentam aprazíveis. A calçada mais larga da última foto fica na lateral do Shopping Bela Vista.

Figura 77 Calçadas Horto Bela Vista, Salvador (BA), 2019



Fonte: Fotos Maiesse

Os entrevistados também se referiram ao muro que separa o empreendimento do bairro de Pernambués. Afirmaram que o muro da figura 78 favorece a segurança de

quem circula de carro, mas prejudica o resguardo dos poucos transeuntes, que são impelidos a seguir por um caminho mais longo, onde assaltos são frequentes, para acessar ônibus e metrô. A saída dos pedestres para o bairro de Pernambués também ficou mais distante.

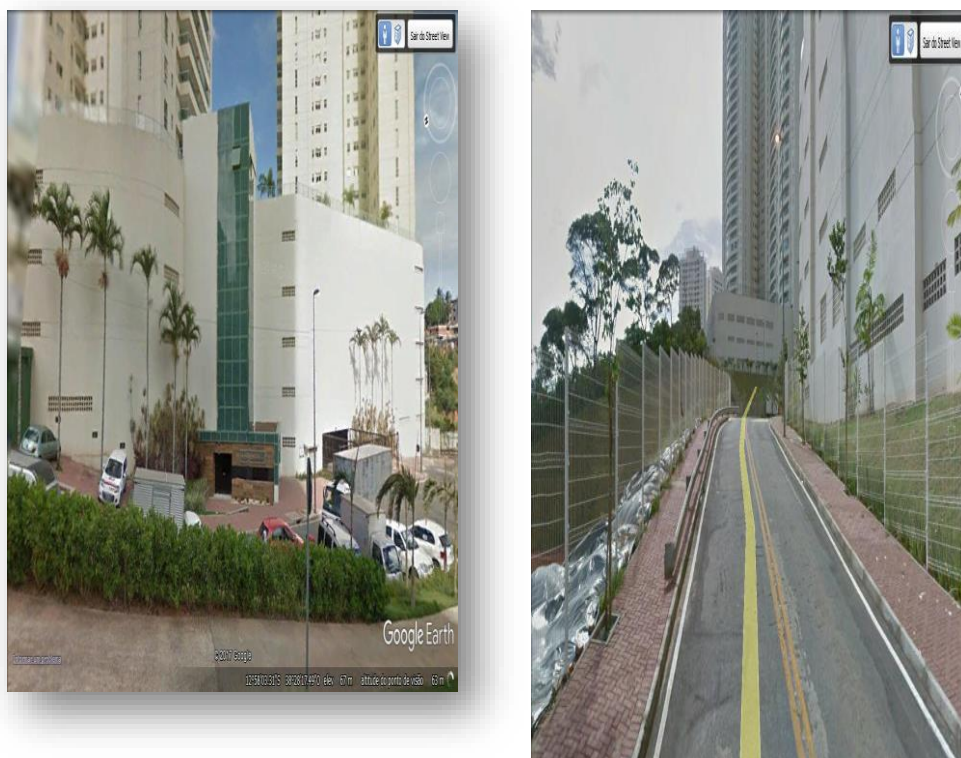
Figura 78 Muro dividindo o Horto Bela Vista do bairro de Pernambués



Fonte: Foto de Maiesse

A seguir, a figura 79, com imagens das ruas do Condomínio Horto Bela Vista como se encontram hoje. Algumas palmeiras podem ser observadas na fachada dos prédios, todavia é o concreto que se destaca. A vegetação percebida nas fotografias está muito aquém da exuberância verde apresentada pelo projeto e anúncios publicitários.

Figura 79 Imagens das ruas do Condomínio Horto Bela Vista Salvador (BA), 2018



Fonte: Imagem Goggle Earth

A circulação de pessoas a pé nas ruas das grandes cidades brasileiras é muito deficiente, devido aos problemas de infraestrutura e segurança. Em Salvador, caminhar pelas ruas à noite é totalmente inviável na maioria dos bairros. Grandes eventos ao ar livre, que oferecem segurança e conforto, atraem milhares de pessoas para as ruas, revelando o desejo e a necessidade das pessoas por estes espaços de convivência. O enorme número de pessoas que visitaram a iluminação do Natal de 2018 no Campo Grande serve de exemplo a esta afirmação. Provavelmente, alguns moradores do Horto Bela Vista, seduzidos pela propaganda, pensaram que poderiam andar tranquilamente à noite por suas calçadas.

O acesso dos visitantes aos condomínios não é simples. As portarias solicitam a apresentação de RG e CPF e aguardam a liberação do acesso pelo interfone. Todas as unidades possuem algumas vagas de estacionamento para visitantes.

Alguns entrevistados consideraram sua moradia no Horto Bela Vista boa e segura, afirmando que nada mudariam; outros apontaram problemas administrativos recorrentes, mas se mostraram confiantes na breve resolução. Foram registradas declarações como “gosto muito de morar aqui”.

Apartamentos amplos, com uma grande sala e varanda gourmet, foram outros pontos positivos considerados pelos entrevistados. O Horto Bela Vista acompanha a tendência arquitetônica atual de imóveis com varandas, presentes em todas as suas unidades, desde as mais modestas no Reserva das Flores, às mais amplas no Reserva das Árvores e Reserva das Plantas. O espaço de uma varanda gourmet, onde as pessoas possam confraternizar, faz parte desse novo formato de residências. Em cidades de clima quente como Salvador, as varandas passaram a compor de modo muito conveniente as plantas dos apartamentos. Os quartos, embora não sejam tão grandes, estão no padrão das construções atuais.

Segundo os entrevistados, as torres são compostas por uma entrada social e outra de serviço, e algumas delas têm apartamentos de cobertura. Afirmaram também que os condomínios possuem infraestrutura conforme os padrões atuais, com piscina, salões de festas, espaços infantis e churrasqueira. Apenas o Reserva das Árvores não conta com academia de ginástica, pois o condomínio estaria localizado anexo a um clube, não construído, que contaria com este espaço, contudo, seus moradores planejam construir a academia, mas ainda não entraram em acordo quanto a este item.

Os condomínios do Horto Bela Vista oferecem boa estrutura para crianças, se adequando ao perfil de famílias com filhos pequenos. Por conseguinte, muitas crianças sempre estão presentes em suas áreas de lazer. Também foi comentado nas entrevistas sobre a expectativa dos pais quanto ao início das atividades do colégio Anchieta, inaugurado no final de 2017.

A vizinhança dentro dos próprios condomínios, formada por pessoas oriundas de diversos bairros de Salvador, foi considerada “fechada”, isto é, não são muito amáveis, por alguns dos entrevistados, acredito que pelo fato de ser um novo empreendimento e não existir até o momento uma cultura de vizinhança. Alguns compradores que já residiam nos bairros de Pernambués e Cabula, e que gostavam muito da região, encontraram uma excelente opção no Horto Bela Vista.

Todos os entrevistados concordaram que o novo sistema viário valorizou bastante a área, relatando que muitas outras torres foram construídas no entorno do Horto Bela Vista, como o Condomínio Clube Residencial Máximo, o Condomínio São Francisco, e o Palazzo Bellavista. A valorização também causou impacto no comércio localizado fora do empreendimento, fazendo com que alguns pontos já existentes mudassem de nome, além de contribuir para o surgimento de outros, como a Confeitaria Bela Vista, a Pizzaria Bela Vista e a Churrascaria Bela Vista.

O grande número de apartamentos por torre, que varia entre 132 e 192, dificultou a gestão do síndico tradicional, que atuou num segundo momento, pois inicialmente o síndico era um representante da construtora. Em consequência, a administração dos condomínios foi terceirizada, passando a ser exercida pela empresa Solução Gestão e Serviços para Condomínio Ltda. (Grupo Solução & Cia). Alguns moradores consideraram positivas as intervenções da nova administração, que tem viabilizado as ações necessárias para melhorias esperadas.

No boletim de promoção do empreendimento, o Arquiteto Antônio Caramelo, do escritório que assinou os projetos, considerou que o Horto Bela Vista seria para Salvador um novo bairro, ou uma pequena cidade dentro da cidade, ou, melhor ainda, um “Bairro Cidade”.⁹⁷ Esta posição vislumbrava a implantação completa do projeto inicial. Contudo, com base nas características de um bairro comentadas na parte

⁹⁷ http://www.caramelo.com.br/news/newsletter_HBV.pdf

teórica deste trabalho, algumas das funções exigidas não estariam presentes.⁹⁸ Do ponto de vista do arquiteto e urbanista Carl Von Hauenschild, este empreendimento se aproximaria das características de um condomínio fechado: “não se pode chamar este empreendimento de um ‘novo bairro’. Um bairro precisa de muito mais funções e diversidade de usos e ocupação do solo. É um empreendimento imobiliário na forma de um grande condomínio”⁹⁹

⁹⁸ A SEDUR revogou a Lei 1.038/1960, e aumentou o número de bairros na cidade para 163; algumas localidades como o Horto Florestal, Dois de Julho, Alto do Cruzeiro, Chame-Chame, Colinas de Periperi, Ilha Amarela, Mirantes de Periperi e Vista Alegre não foram contempladas. Disponível em: <https://www.brasil247.com/pt/247/bahia247/318316/Salvador-passa-a-ser-dividida-oficialmente-em-163-bairros.htm>.

⁹⁹ <https://leiamais.ba/2011/02/11/bairros-surgem-com-o-crescimento-de-salvador>

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O processo de urbanização é contínuo. Ao longo do tempo, os locais se valorizam, perdem valor ou mudam suas funções. Nas metrópoles brasileiras, como Belo Horizonte, ou Salvador, as regiões residenciais mais valorizadas são aquelas cuja função habitacional é quase absoluta, com alguns poucos serviços oferecidos. A tranquilidade de uma área residencial valorizada não pode ser perturbada pelo comércio, que se localiza em suas imediações, mas sempre fora do seu perímetro.

Os moradores das zonas valorizadas exigem serviços de alto padrão e possuem nível de renda elevado. Em Belo Horizonte, eles se concentram no Belvedere, bairro totalmente residencial, em cujo arredor a expansão imobiliária fez surgir o BH Shopping e uma área comercial com o nome Belvedere, mas bem delimitada da zona residencial.

No que se refere a Salvador, entre suas áreas mais valorizadas destaca-se o Horto Florestal, local exclusivamente residencial, somente acessível por automóvel e onde pessoas de baixa renda, como empregadas domésticas e porteiros, necessitam se deslocar a pé em um terreno com subidas íngremes. Contudo, devido à sua localização, o morador do Horto Florestal rapidamente se transporta por carro para as zonas mais importantes da cidade.

O corredor da Vitória é outro bairro de altíssimo padrão, mas não totalmente separado do comércio. Todavia, os serviços oferecidos no local são sofisticados e planejados para “não incomodar” as pessoas, que desejam continuar morando em um bairro residencial tradicional e ao mesmo tempo muito valorizado.

Os imóveis de altíssimo padrão foram classificados para esta tese como bens superiores, fora do âmbito da lei da oferta e da demanda, que dita: onde o preço aumenta, a quantidade demandada cai. Isto porque, quanto mais valorizados esses imóveis, mais interessantes se mostram aos abastados, pois estes bens ficam cada vez mais exclusivos e distantes das outras pessoas. Por exemplo, um condomínio muito caro também pode se revelar atraente por ser um meio de se isolar de vizinhos inconvenientes.

O modelo de Hoyt previa que a alta renda marcaria o crescimento das cidades. Um exemplo desta definição verificou-se na década de 1940, em Belo Horizonte. A

prefeitura da cidade encomendou um projeto ao arquiteto Oscar Niemeyer e construiu o Conjunto Arquitetônico da Pampulha, composto por cassino, casa de baile, clube, hotel e a Igreja São Francisco de Assis, ou “Igrejinha da Pampulha”, como é conhecida. Aproveitando-se disto, incorporadores edificaram várias casas suntuosas na região, com o intuito de atrair a classe de alta renda para esta zona da cidade. Na época, era considerada uma região distante, que poderia ser comparada com os subúrbios das cidades americanas. Todavia, os compradores não estabeleceram residência na Pampulha, preferindo usar suas propriedades como casas de veraneio. A alta classe permaneceu morando no Bairro de Lourdes, considerado até hoje como de alto padrão. Este exemplo confirma que nem sempre uma aposta imobiliária tem uma resposta positiva dos indivíduos que residem e vivem a cidade. De forma similar, atualmente, muitas vezes o capital imobiliário tenta impor modificações na estrutura urbana, que posteriormente revelam-se impraticáveis.

As mudanças empreendidas pelo capital imobiliário no arcabouço urbano contam com o aval do Estado. Principal agente transformador urbano, o Estado assume a responsabilidade pela construção da infraestrutura e das vias de acesso necessárias para a implementação dos novos centros nas grandes cidades multinucleadas.

Através do entendimento das escalas dos empreendimentos, conforme anteriormente detalhado, depreende-se que um shopping pode se estruturar de várias maneiras: um empreendimento planejado para atender um entorno residencial ou comercial já existente antes da sua chegada; ou ser construído em um local ermo, servindo de atrator para um novo centro, como o shopping Iguatemi, em Salvador; ou ser construído com o formato de empreendimento de uso misto, assim como o Shopping Bela Vista, uma composição de shopping, prédios residenciais e escola, que buscou tornar-se um novo “centro” da cidade.

Para um estudo da produção do espaço urbano pelo capital imobiliário em Salvador, é importante ter em vista que os bairros residenciais valorizados desta cidade foram se modificando ao longo do tempo. Inicialmente, as moradias dos ricos comerciantes se concentravam na Cidade Alta. Aos poucos, esta zona foi mudando sua função para área comercial e manteve seu glamour como tal até a década de 1970. As pessoas de renda alta passaram a residir na Vitória, no Campo Grande, na Graça, na Ribeira e no Bonfim, bairros tradicionais de Salvador ainda ocupados pela classe média. Atualmente, apenas o Corredor da Vitória permanece habitado pela classe alta, com

prédios de altíssimo padrão do lado par da rua, isto é, voltados para a Baía de Todos os Santos.

Contudo, ao longo do tempo esses bairros também foram perdendo sua função principal de residência para o uso misto: residência e comércio. No final da década de 60, antes mesmo do Iguatemi, famílias de alta e média renda se deslocaram para a orla Atlântica; no primeiro momento para a Pituba, então um bairro com ruas não asfaltadas e grandes casas com jardins e quintais sem muros. Ao lado da Pituba, foram surgindo os bairros do Itaipara e Caminho das Árvores.

Sem dúvidas, o estudo da produção do espaço urbano no interior de um processo de urbanização é complexo, englobando diversos agentes, com suas respectivas funções. Por outro lado, este processo é dinâmico, com os agentes ganhando ou perdendo força ao longo do tempo. No século XVI, os principais agentes da urbanização em Salvador eram os senhores de engenho. No século XVII, o papel da Igreja Católica foi fundamental, junto com o Estado, ressaltando-se que os agentes econômicos tinham uma forte ligação com a Igreja. No século XVIII o Estado se tornou o principal agente, ao lado dos comerciantes. No século XIX, destacam-se o Estado e uma diversidade de agentes econômicos. Na primeira metade do século XX, o Estado permanece como importante agente, mas agora com os investidores imobiliários da construção civil. Finalmente, os promotores imobiliários abandonaram suas funções e se tornaram os detentores do capital imobiliário, com mais poder para transformarem a cidade juntamente com o Estado.

Atualmente, na análise social da urbanização não podemos classificar apenas classes baixa, média e alta, pois esta estratificação se ampliou bastante nos últimos anos, a exemplo da classe média, que foi dividida em três segmentos. Os muito ricos encontram-se fora de parâmetros de exame, devido a padrões de comportamento e consumo que excedem a esfera dos locais onde residem, normalmente abrangendo outros países.

Um fenômeno que ocorre não só na urbanização, mas na sociedade como um todo, são as reproduções de modos de vida nas diversas classes sociais. Hoje em dia, praticamente todas as famílias têm acesso a eletrodomésticos, das mais ricas às mais pobres. Essa acessibilidade veio com a diminuição dos custos de produção, fazendo com que um eletrodoméstico que antes durava 20 anos, hoje não mais resista a dois anos de uso. Todavia, os mais ricos não comprariam o mesmo produto dos mais

pobres. Enquanto um liquidificador simples custa cerca de R\$80,00, os mais sofisticados chegam a valer R\$800,00.

A reprodução social também se manifesta no mercado imobiliário. Casas grandes, com quartos e cozinhas espaçosas e com um ou dois banheiros, com o tempo foram se modificando ou dando lugar a novas residências que atendessem aos padrões da época. Estes lares passaram a ter como características uma suíte, banheiro social e de empregada. Finalmente, o modelo de residência atual indica que todos os quartos sejam suítes e que as cozinhas sejam pequenas, transferindo sua função de espaço de encontro para as varandas gourmet.

Todavia, como no caso do liquidificador, entre as classes sociais há uma grande diferença na qualidade do acabamento dos imóveis. Além do mais, existe o fator fundamental da localização. Evidentemente, não se constrói residências de altíssimo padrão em áreas desvalorizadas ou em deterioração.

Os apartamentos para a classe média estão ficando com quartos menores e salas e varandas mais amplas, padrão reproduzido no Horto Bela Vista. As unidades do condomínio Reserva das Árvores são as maiores do empreendimento, com destaque para as varandas arredondadas que aparentam sair do prédio, uma nova tendência do alto padrão. Os apartamentos do Reserva das Flores também têm varandas amplas. O Reserva das Plantas, com as menores unidades, não deixou de oferecer suas varandas, embora menores.

Percebe-se que o Horto Bela Vista é uma tentativa de reproduzir o Parque Cidade Jardim em São Paulo, também construído pela JHSF. Este empreendimento do mesmo modo possui torres com nomes alusivos à flora, o playground apresenta opções de lazer equivalentes, embora mais sofisticadas, e entrada social e de serviços também separadas. A diferença principal entre os empreendimentos encontra-se no acabamento e na quantidade de apartamentos por andar: um a dois no Parque Cidade Jardim; quatro a oito no Horto Bela Vista.

Apartamentos de altíssimo padrão são entregues com acabamento completo e de qualidade superior, assim mesmo, frequentemente seus compradores reformam todo o imóvel ao seu gosto. Pode-se inferir que seria menos custoso e mais prático receber estes apartamentos sem o piso, o que facilitaria a execução das reformas necessárias para o “imóvel do sonho”. O fato das unidades do Horto Bela Vista terem sido

entregues sem piso na sala e nos quartos é mais um indício de que este não é um empreendimento de altíssimo padrão.

Apesar de ser concebido como empreendimento de uso misto, deduz-se que o Horto Bela Vista ainda não pode receber essa classificação. Além das demais obras que não foram concluídas, notou-se a grande dificuldade de se andar a pé dentro do próprio empreendimento. As calçadas estreitas não parecem ter sido feitas para serem usadas. A única calçada larga é a que margeia a lateral do Shopping Bela Vista. Conseqüentemente, poucas crianças que estudam no colégio Anchieta fazem o percurso casa-escola-casa caminhando.

É evidente a necessidade de conclusão das obras do projeto inicial para ser categorizado como empreendimento de uso misto. A construção do clube e a instalação de áreas verdes também atenderia à expectativa dos moradores; contudo, a implantação dos edifícios comerciais complicaria ainda mais o trânsito já conturbado em horários de pico.

Muitas zonas de Salvador, apesar de não mais serem predominantemente ocupadas pela classe alta, ainda possuem alguns nichos de pessoas de alta renda, desde que não tenham se degradado demais, como o bairro de Santo Antônio. Moradores de locais como Barra, Ondina e Morro Ipiranga frequentemente afirmam que não se acostuariam a morar na Pituba, Caminho das Árvores ou Loteamento Aquários. A “cultura do lugar” resulta que os novos espaços sejam ocupados, em grande parte, pelas novas gerações e pelos novos residentes da cidade. A pesquisa realizada neste trabalho apontou que muitos moradores do Horto Bela Vista são provenientes de sua vizinhança, movimento que também pode ser explicado pela memória afetiva.

O Horto Bela Vista se localiza no Miolo de Salvador, região habitada pela classe média e baixa. O bairro adjacente do Cabula é bastante tradicional, ocupado predominantemente pela classe média. Pernambués, outro bairro vizinho do empreendimento, se divide entre as classes média, a partir da praça Artur Lago, no sentido Cabula, e classe baixa, a partir da praça Arthur Lago, sentido Tomaz Gonzaga até a Paralela. O Horto Bela Vista se situa próximo à essa zona que concentra a classe média.

Com isso, o Shopping Bela Vista pode exercer a função de atrator imobiliário. Alguns condomínios foram construídos nas suas imediações, possuindo completa

infraestrutura de lazer para casais com filhos que, em sua maioria, não mais frequentam os espaços públicos de lazer devido à falta de segurança. Apesar de se tratar de uma zona bastante adensada, percebe-se a transformação no perfil das residências próximas ao Horto Bela Vista. Este fato proporcionou uma valorização muito grande da área situada no entorno do empreendimento.

Deste modo, conclui-se que os objetivos da tese foram atendidos e que a análise teórico-metodológica qualitativa quantitativa possibilitou uma visão de dentro dos condomínios, que é a versão dos moradores enquanto atores do processo de urbanização. Esta visão confirmou que o Horto Bela Vista, ainda que não tenha atendido plenamente o prometido pelo projeto, foi uma iniciativa que deu certo e agregou valor para toda uma área. Para que se tornasse um empreendimento de alto padrão, seria preciso uma mudança de ponto de vista dos moradores da cidade, que consideram aquela região do Miolo como uma zona de classe baixa. De qualquer modo, sua realização teve um impacto positivo para a população da região.

Os moradores consultados se revelaram relativamente satisfeitos. Apesar das críticas quanto ao que foi prometido e o que foi entregue, apresentam-se confiantes quanto aos ajustes necessários. A localização foi o item de maior destaque nas entrevistas, ponto que pode ser reputado como o maior acerto da construtora. Todos os entrevistados a consideraram excelente, enfatizando a qualidade das vias de acesso e a proximidade do metrô, que facilita enormemente a ligação com várias áreas da cidade.

Em seus depoimentos, muitos residentes falaram de “um lugar para morar até o resto da vida.” Para que isto se torne possível, essas pessoas, que em muitos casos apostaram a economia de uma vida inteira em seu sonho, necessitam que as melhorias e ajustes sejam executados.

REFERÊNCIAS

ALONSO, Willian. A Theory of the urban land Market. In: **Regional Science**, volume 6, issue 1971, p 149-157. Primeira publicação janeiro 1960. Disponível em: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/pdf/10.1111/j.1435-5597.1960.tb01708.x>. Acesso em: 10 out. 2018.

ANDRADE JUNIOR, Nivaldo Vieira de. Diógenes Rebouças e o EPUCS: planejamento urbano e arquitetura na Bahia, 1947-1950. In: **Urbana**, v. 5, n. 1, p. 25 - 51 - Dossiê: Urbanistas e Urbanismo - CIEC/UNICAMP, 2013. Disponível em: <https://periodicos.sbu.unicamp.br/ojs/index.php/urbana/article/view/8635086>. Acesso em: 01 nov. 2018.

ARANTES, Rafael de Aguiar. Fugindo dos males da cidade: condomínios residenciais fechados na grande Salvador. In: CARVALHO, Inaiá et al. (Org.). **Metrópoles na atualidade brasileira: transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador**. Salvador: EDUFBA, 2014. p. 231-258.

BALTRUSIS, Nelson. Lei, habitação social e aluguéis em Salvador. In: CARVALHO, Inaiá et al. (Org.). **Metrópoles na atualidade brasileira: transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador**. Salvador: EDUFBA, 2014. p. 113 - 149.

BARATA-SALGUEIRO, Teresa. Do centro às centralidades múltiplas In: Fernandes, José Alberto V. Rio; SPOSITO, Maria Encarnação Beltran (Org.). **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**. Lisboa: Centro de Estudos Geografia e Ordenamento do Território CEGOT, 2013. p. 13-29.

BORGES, Ângela Maria de Carvalho; CARVALHO, Inaiá Maria Moreira. Mercado de trabalho, segregação e emprego em Salvador. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira et al. (Org.). **Metrópoles na atualidade brasileira: transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador**. Salvador: EDUFBA, 2014. p. 85-112.

BOTELHO, Adriano. A cidade como negócio: produção do espaço e acumulação do capital no município de São Paulo. **Cadernos Metrôpole**, n.18, p. 15-38, 2007. Disponível em: <https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/viewFile/8727/6474><https://revistas.pucsp.br/index.php/metropole/article/viewFile/8727/6474>. Acesso em: 1 out. 2018.

BOTELHO, Adriano. **O financiamento e a financeirização do setor imobiliário: uma análise da produção do espaço e da segregação sócio espacial através do estudo do mercado da moradia na cidade de São Paulo**. 2005. 360 f. Tese (Doutorado em Geografia Humana) - Faculdade de Filosofia, Letras e Ciências Humanas, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2005. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/8/8136/tde-06052014-111413/pt-br.php>. Acesso em: 5 out. 2018.

BRENNER, Neil. Tesis sobre la urbanización planetaria. **Nueva Sociedad**, Buenos Aires, n. 243, p. 38-66, enero-febrero 2013. ISSN 0251-3552. Disponível em: <http://nuso.org/articulo/tesis-sobre-la-urbanizacion-planetaria/>. Acesso em: 10 ago. 2018.

BURGESS, Ernest W. The Growth of the City: An introduction to a Research Project, in: Robert E. Park, Ernest W. Burgess and Roderick D. McKenzie, **The City**. Chicago: University of Chicago Press, 1925. p. 47-62. Disponível em: <https://www.coursehero.com/file/p426bc/Burgess-The-Growth-of-the-City-An-Introduction-to-a-Research-Project-in-Robert>. Acesso em: 20 jul. 2018.

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros**: crime, segregação e cidadania em São Paulo. Tradução de Frank de Oliveira e Henrique. São Paulo: Ed. 34/Edusp, 2000. 400 p.

CAPEL, Horácio. **La morfología de las ciudades. III. Agentes urbanos y mercado inmobiliario**. Barcelona: Ediciones del Serbal, 2013. 461 p. (La estrella polar, 62).

CAPEL, Horácio. **Capitalismo y morfología urbana en España** (1975). Barcelona: Círculo de Lectores, 1990. 156 p.

CARVALHO, Inaiá Maria Moreira; PEREIRA, Gilberto Corso. Salvador como negócio. In: CARVALHO, Inaiá Maria Moreira et al. (Org.). **Metrópoles na atualidade brasileira**: transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador. Salvador: EDUFBA, 2014a. p. 47-83.

CARVALHO, Inaiá; PEREIRA, Gilberto. Estrutura social e organização social do território na região metropolitana de Salvador. In: CARVALHO, Inaiá; PEREIRA, Gilberto (Org.). **Salvador**: transformações na ordem urbana: metrópoles: território, coesão social e governança democrática. Rio de Janeiro: Letra Capital: Observatório das Metrôpoles, 2014b. p. 109-140.
Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/17348/1/Salvador%20-%20Transformac%CC%A7o%CC%83es%20na%20Ordem%20Urbana%20%28Ebo%20ok%29.pdf>. Acesso em: 5 nov. 2018.

CARVALHO, Inaiá; PEREIRA, Gilberto (Org.). As “cidades” de Salvador. In: **Como anda Salvador e sua região metropolitana**. 2. ed. rev. amp. Salvador: EDUFBA, 2008. p. 81-107. Disponível em: https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/1724/1/Como%20anda%20Salvador_RI.pdf. Acesso em: 10 set. 2018.

CARVALHO, Inaiá. Capital imobiliário e desenvolvimento urbano. **Caderno CRH** vol. 26, n. 69 Salvador set./dez. 2013. p. 545-562. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/ccrh/v26n69/09.pdf>. Acesso em: 15 jul. 2018.

CASTELLS, Manuel. **A questão urbana**. tradução Arlene Caetano. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1983 (2000). 590 p. (Pensamento Crítico, v. 48).

CASTRO, Carolina Maria Pozzi de. **A explosão do autofinanciamento na produção da moradia em São Paulo nos anos 90**. 1999. Tese (Doutorado em

Arquitetura e Urbanismo) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1999.

CICCOLLELA, Pablo. Mestizaje territorial en las metrópolis latino-americanas en el contexto de la crisis actual del capitalismo. In: SILVA, Sylvio Bandeira de Melo et al. (Org.). **Transformações metropolitanas no século XXI**: Bahia, Brasil e América Latina. Salvador: EDUFBA, 2016. p. 27-48.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. 2011. Disponível em <http://reverbe.net/cidades/wp-content/uploads/2011/08/Oespaco-urbano.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2018. Resumo do livro O Espaço Urbano, de Roberto Lobato Corrêa (Editora Ática, Série Princípios, 3a. edição, n. 174, 1995. p.1-16.

CORRÊA, Roberto L. **O espaço urbano**. São Paulo: Ática, 1989. 94 p.

DEÁK, Csaba. **Verbetes de economia política e urbanismo**. Com verbetes individuais de Klára Kaiser Mori, João Whitaker, Volker Link, Nuno Fonseca. (Criado em 2002. Atualizado em 2017). Disponível em: http://www.fau.usp.br/docentes/deprojeto/c_deak/CD/4verb/index.html. Acesso em: 10 mar. 2019.

ENGEL, Priscila Estevam. Lógicas de localização dos shopping centers de Presidente Prudente (SP). **Revista Equador** (UFPI) Programa de Pós graduação em geografia, Universidade Federal do Piauí, Vol.3, nº1, p. 42 - 63 (jan./jun.,2014) Disponível em: <http://www.ojs.ufpi.br/index.php/equador/article/viewFile/1722/1400>. Acesso em: 10 jan. 2019.

FERNANDES, Ana. Projeto: **O EPUCS e a cidade do Salvador nos anos 40 do Século XX**: ciência, internacionalismo e natureza. Acervo do Escritório do Plano de Urbanismo da Cidade do Salvador – Epucs. 2014. Disponível em: <http://www.arquivohistorico.salvador.ba.gov.br/epucs.html>. Acesso em: 15 out. 2018.

FERNANDES, Rosali Braga. **Las políticas de la vivienda en la ciudad de Salvador y los Procesos de urbanización popular em caso del Cabula**. Feira de Santana: Universidade Estadual de Feira de Santana, 2003. 566p.

FIGUEIREDO, Gloria Celina dos Santos. **Produção imobiliária da cidade de Salvador**: entre o público e o privado. Salvador: EDUFBA; Recife: ANPUR, 2015. 306 p.

FIGUEIREDO, Gloria Celina dos Santos. **A hegemonia das empresas imobiliárias: tendências de uso e ocupação do espaço da produção imobiliária licenciada pelo município de Salvador de 2001 a 2009**. Dissertação (Mestrado em Arquitetura e Urbanismo). Faculdade de Arquitetura, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011.

FRÚGOLI JUNIOR, Heitor. Os shoppings de São Paulo e a trama do urbano: um olhar antropológico. In: PINTAUDI, Silvana; FRUGOLI Jr, Heitor (Org.). **Shopping centers**: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras. São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1992. p. 75-92.

GAETA, Antônio Carlos. Gerenciamento dos shopping centers e transformações do espaço urbano In: PINTAUDI, Silvana; FRUGOLI Jr, Heitor (Org.). **Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1992. p. 45-59.

GARREFA, Fernando. **Shopping center: de centro de abastecimento a produto de consumo**. Tese de doutorado Faculdade de Arquitetura e Urbanismo. Área de concentração: Planejamento Urbano e Regional – FAU – USP. São Paulo, 2007. 297 fl. Disponível em: <http://www.teses.usp.br/teses/disponiveis/16/16139/tde-18052010-153220/en.php>. Acesso em: 10 jan. 2019.

GEORGE, Pierre. **Geografia urbana**. Tradução pelo grupo de Estudos Franceses de Interpretação e Tradução. São Paulo: DIFEL, 1983. 236 p.

GEORGE, Pierre. Geographie et urbanisme. In: **Annales de Géographie**, n. 406, LXXIV année – Novembre–Décembre 1965. Disponível em: https://www.persee.fr/doc/geo_0003-4010_1965_num_74_406_18397. Acesso em: 10 set. 2018.

GONZALES, Suely. A renda do solo urbano: hipóteses de explicação se seu papel na evolução da cidade. In: FARRET, Ricardo L (Org.). **O espaço da cidade: contribuição à análise urbana**. São Paulo: Projeto Editores Associados, 1985. p. 91-114.

GORDILHO-SOUZA, Ângela. **Limites do habitar**. segregação e exclusão na configuração urbana de Salvador e perspectivas no final do século XX. 2. ed. Salvador: EDUFBA, 2008. 496 p.

GOUVEIA, Anneza Tourinho de Almeida. **Um Olhar sobre o bairro: Aspectos do Cabula e suas relações com a cidade de Salvador**. Dissertação (mestrado) – Pós-Graduação em Geografia, Universidade Federal da Bahia, 2010. 158 fl. + anexos. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/17833>. Acesso em: 05 jan. 2019.

HALBWACHS, M. Les expropriations et le prix des terrains à Paris 1860-1900 (1909). In: RONCAYOLO, M.; PAQUOT, T. (Dir). **Villes & civilisation urbaine**. Paris: Larousse, 1992. p. 174-183.

HARRIS, Chauncy D., and ULLMAN, Edward L. The Nature of Cities in: **The Annals of the American Academy of Political and Social Science** Vol. 242, Building the Future City (Nov., 1945) p. 7-17, nov., 1945. Disponível em: <https://www.jstor.org/stable/1026055>. Acesso em: 20 set. 2018.

HARVEY, David. Do gerenciamento a transformação ao empresariamento: a transformação da administração urbana no capitalismo tardio. **Espaço & Debates: Revista de Estudos Regionais e Urbanos**, São Paulo, n. 39, p. 48-64, 1996.

HARVEY, David. **Los limites del capitalismo y la teoria marxista**. México: Fondo de Cultura Económica, 1990. 469 p.

HARVEY, David. O trabalho, o capital e o conflito de classes em torno do ambiente construído nas sociedades capitalistas avançadas. Tradução Flávio Villaça. In: **Espaço e Debates**. São Paulo, Cortez, n. 6; p. 6-35, 1982.

HENRIQUE, W. **O direito à natureza na cidade**. Salvador: EDUFBA, 2009. 186 p. Disponível em: <http://books.scielo.org/id/3dz>. Acesso em: 08 jan. 2019.

HOYT, Homer. **The structure and growth of residential neighborhoods** in American cities, Federal Housing Administration Washington, 1939. 178 p. Disponível em <https://archive.org/details/structuregrowth00unitrich/page/n9>. Acesso em: 20 jul. 2018.

KONIGSBERGER, Jorge, Empreendimentos de Uso Misto são solução para problemas de mobilidade urbana. **AECweb/ e-Construmarket**, revista digital. Disponível em: https://www.aecweb.com.br/cont/m/rev/empreendimentos-de-uso-misto-sao-solucao-para-problemas-de-mobilidade-urbana_13491_10_0. Acesso em: 10 fev. 2019.

LEÃO, Sônia de Oliveira. Padrões espaciais de desenvolvimento urbano 1500 – 1930 in: SILVA, Sylvio C. Bandeira de Mello (Org.). **Urbanização e metropolização no Estado da Bahia: evolução e dinâmica**. Salvador: Centro Editorial e Didático da UFBA, 1989. p. 21-183.

LEMOS, Celina Borges. O Shopping Center como espaço público na experiência urbana de Belo Horizonte. in: PINTAUDI, Silvana; FRUGOLI Jr, Heitor (Org.). **Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1992. p. 93-105.

LIMA, Luna Brandão de. **O shopping center e suas narrativas: um espaço de construção de identidades: um estudo de caso do Shopping Iguatemi**. Dissertação para obtenção do título de Mestre do curso de Pós-graduação Stricto Senso em Comunicação, da Universidade Católica de Brasília – UCB, 2013. 78 f. Disponível em: <http://www.ucb.br/sites/000/89/arquivos/2015/Luna.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2019.

LYNCH, Kevin. **A boa forma da cidade**. Tradução de Jorge Costa Almeida Pinho, Lisboa: Edições 70 LDA, 1981, 446 p. (Arquitetura & Urbanismo).

MATTOS, Carlos de. Lógica financiera, geografía de la financiarización y crecimiento urbano mercantilizado. In: SILVA, Sylvio Bandeira de Melo et al. (Org.). **Transformações metropolitanas no século XXI: Bahia, Brasil e América Latina**. Salvador: EDUFBA, 2016. p. 49-81.

MONETTI, Eliane; SILVA, Sérgio Alfredo Rosa da. Empreendimentos de uso misto. Texto para coluna do NRE-POLI (Núcleo de Real Estate) na **Revista Construção e Mercado** – Pini – Edição 113, dezembro 2010. Disponível em: <http://construcaomercado17.pini.com.br/negocios-incorporacao-construcao/113/empreendimentos-de-uso-misto-282447-1.aspx>. Acesso em: 15 jan. 2019.

MONTESSORO, Claudia C.L. **Shopping centers e a (re)estruturação urbana em Presidente Prudente/SP**. 1999. 168 f. Dissertação de (Mestrado em Geografia), Universidade Estadual Paulista, Presidente Prudente. 1999.

OLIVEIRA, Margarete Rodrigues Neves. **A produção de escassez do espaço urbano**: um estudo sobre o boom imobiliário, uso de transcons e apropriação de mais-valia fundiária urbana em Salvador-BA (1968-2008) / Tese (doutorado) – Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2013. 275 f. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/bitstream/ri/18174/1/TESE%20MARGARETE.pdf>. Acesso em: 20 jun. 2018.

PARK, Robert E.; BURGESS, E.W.; MCKENZIE, R.O.(Ed.) **The city** (1925). Chicago, Univ. of Chicago Press, 1967. 240 p. Disponível em: http://shora.tabriz.ir/Uploads/83/cms/user/File/657/E_Book/Urban%20Studies/park%20burgess%20the%20city.pdf. Acesso em: 20 maio 2018.

PARK, Robert E. The Urban Community as a Spatial Pattern and a Moral Order. In Burgess, E.W. **The Urban Community**. Chicago: University of Chicago Press. 1926. 12 p. Disponível em: <https://archive.org/details/urbancommunityse00burgrich/page/n13>. Acesso em: 25 out. 2018.

PAVIANI, Aldo. **Brasília**: a metrópole em crise: Ensaio sobre a Urbanização. Brasília: Editora Universidade de Brasília, 1989. 113 p. (Coleção Brasília; 2).

PEDRÃO, Fernando. O planejamento metropolitano necessário à Bahia. **Conjuntura & Planejamento**, Salvador, n. 192, p. 39-55, jan./jun. 2017. Disponível em: <http://publicações.sei.ba.gov.br/index.php/conjunturaeplanejamento/article/view/37>. Acesso em: 20 dez. 2018.

PEDRÃO, Fernando. **A falsa metropolização na urbanização periférica**. IPES (Instituto de Pesquisa Econômica Social). Salvador, 2015.

PEDRÃO, Fernando. Fronteiras móveis, um imperativo do capital. In: BRANDÃO, Maria de Azevedo (Org.). **Milton Santos e o Brasil**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo. 2004. p. 217-229

PEDRÃO, Fernando. **A economia urbana**. Ilhéus: Editus, 2002. 288 p.

PEDRÃO, Fernando. **Raízes do capitalismo contemporâneo**. São Paulo: Hucitec; Salvador: EDUFBA, 1996. 262 p.

PEREIRA, Gilberto Corso et al. **Salvador no século XXI**: transformações demográficas sociais, urbanas e metropolitanas, cenários e desafios. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2017. 231 p.

PINHEIRO, Eloísa Petti. **Europa, França e Bahia**: difusão e adaptação de modelos urbanos (Paris, Rio e Salvador). 2. ed. Salvador: EDUFBA, 2011. 367 p.

PINTAUDI, Silvana Maria. O shopping center no Brasil condições de surgimento e estratégias de localização. In: PINTAUDI, Silvana; FRUGOLI Jr., Heitor (Org.). **Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras.** São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1992. p. 15-43.

PLANARQ - PLANEJAMENTO AMBIENTAL E ARQUITETURA LTDA. **Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EUA) para implantação do empreendimento Horto 156 Bela Vista.** Salvador, Bahia. Tomo I, volume 01. diagnóstico do meio ambiente construído – Aspectos físicos e socioeconômicos. Salvador, dezembro/2010a. 351 p. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/111220472/Estudo-de-Impacto-Urbano-Ambiental-EIUA-do-Horto-Bela-Vista-Salvador-BA-Tomo-1-Vol-1-Characterizacao-do-Empreendimento-e-Diagnostico-Aspec>. Acesso em: 10 jan. 2019.

PLANARQ - PLANEJAMENTO AMBIENTAL E ARQUITETURA LTDA. **Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EUA) para implantação do empreendimento Horto 156 Bela Vista.** Salvador, Bahia. Tomo I, volume 02. Caracterização do Empreendimento e Diagnóstico. Salvador, dezembro/2010b. 298 p. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/111223990/Estudo-de-Impacto-Urbano-Ambiental-EIUA-do-Horto-Bela-Vista-Salvador-BA-Tomo-1-Vol-2-Characterizacao-do-Empreendimento-e-Diagnostico-Aspec>. Acesso em: 10 jan. 2019.

PLANARQ - PLANEJAMENTO AMBIENTAL E ARQUITETURA LTDA. **Estudo de Impacto Urbano Ambiental (EUA) para implantação do empreendimento Horto Bela Vista. Salvador, Bahia.** Tomo II Avaliação de Impactos Urbano Ambientais. Salvador, dezembro/2010c. 302 f. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/111226526/Estudo-de-Impacto-Urbano-Ambiental-EIUA-do-Horto-Bela-Vista-Salvador-BA-Tomo-2-Avaliacao-de-Impacto-Urbano-Ambiental>. Acesso em: 10 jan. 2019.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz. **Dos cortiços aos condomínios fechados: as formas de produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro.** Rio de Janeiro: Civilização Brasileira, 1997. 352 p.

ROLNIK, Raquel. **Guerra dos lugares: a colonização da terra e da moradia na era das finanças.** São Paulo: Boitempo, 2015.

ROSSARI, Tânia Torres, O Shopping Iguatemi de Porto Alegre. In: PINTAUDI, Silvana; FRUGOLI Jr., Heitor (Org.). **Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras.** São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1992. p. 107-129.

RYKWERT, Joseph. **A sedução do lugar: a história e o futuro da cidade.** São Paulo: Martins Fontes, 2004. 399 p.

SALVADOR, Prefeitura Municipal de. **Uma política habitacional para Salvador,** 1985. 70 p.

SAMPAIO, Antonio Heliodorio Lima. **Formas Urbanas cidade real & cidade ideal** Contribuição ao estudo urbanístico de Salvador. Salvador: Quarteto; PPGAU-FAUFBA, 2015. 512 p.

SANDRONI, Paulo (Org.). **Dicionário de economia**. 4. ed. rev e ampl. São Paulo: Best Seller, 1989. 330 p.

SANTOS, Janio. **A cidade poli(multi)nucleada: a reestruturação do espaço urbano em Salvador**. Salvador: EDUFBA, 2013. 327 p.

SANTOS, Janio. **A cidade poli(multi)nucleada: a reestruturação do espaço urbano em Salvador / Tese (Doutorado) - Universidade Estadual Paulista (UNESP), Presidente Prudente: 2008. 402 f.** Disponível em: http://www2.fct.unesp.br/pos/geo/dis_teses/08/janiosantos.pdf. Acesso em: 10 out. 2018.

SANTOS, Mário Augusto da Silva. Crescimento Urbano e Habitação em Salvador (1890 a 1940). **Revista de Arquitetura e Urbanismo**, Salvador, v. 3, n. 1, p. 20-29, 1990. Disponível em: <https://portalseer.ufba.br/index.php/rua/article/view/3103/2221>. Acesso em: 20 set. 2018.

SANTOS, Milton. O papel metropolitano da cidade centro da cidade do Salvador. In: SILVA, Sylvio Bandeira de Melo et al (Org.). **Transformações metropolitanas no século XXI: Bahia, Brasil e América Latina**. Salvador: EDUFBA, 2016. p. 11-26.

SANTOS, Milton. (organização RIBEIRO, Wagner Costa). **O país distorcido: o Brasil, a globalização e a cidadania**. São Paulo: Publifolha, 2002. 224 p.

SANTOS, Milton. **Por uma outra globalização do pensamento único a consciência universal**. Rio de Janeiro: Record. 2000. 174 p.

SANTOS, Milton. "O dinheiro e o território". **Geografia n.1**, revista do Programa de Pós-Graduação em Geografia da UFF, Niterói. 1999. p. 7-13.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. São Paulo: Hucitec, 1996. 308 p

SANTOS, Milton **Técnica, espaço, tempo: globalização e meio técnico científico internacional**. São Paulo: Hucitec, 1994. 94 p.

SANTOS, Milton. **Metamorfoses do espaço habitado**. São Paulo: Hucitec, 1988. 123 p.

SANTOS, Milton. **O centro da cidade do Salvador**. Salvador: Livraria Progresso Editora, 1959. 205 p.

SANTOS JÚNIOR, Wilson Ribeiro dos. Shopping Center: uma imagem de espelhos. In: PINTAUDI, Silvana; FRUGOLI Jr, Heitor (Org.). **Shopping centers: espaço, cultura e modernidade nas cidades brasileiras**. São Paulo: Editora da Universidade Estadual Paulista, 1992. p. 61-74.

SARLO, Beatriz. **A cidade vista: mercadorias e cultura urbana**. Tradução Monica Stahel. Revisão técnica Ana Luiza Nobre. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2014. 226 p. (Coleção cidades).

SILVA, Barbara-Christine Nentwig; SILVA, Sylvio Bandeira de Melo. **Cidade e região no estado da Bahia**. Salvador: EDUFBA, 1991.

SILVA, Sylvio Bandeira de Melo; SILVA, Barbara Christine Nentwig Silva. **Estudos sobre globalização, território e Bahia**. 2 ed. Salvador: UFBA. Mestrado em Geografia, Departamento de Geografia, 2006. 216 p.

SILVA, Sylvio Bandeira de Melo; SILVA, Barbara Christine Nentwig. Reinventando o território: tradição e mudança na região do sisal-Bahia. **Revista de Desenvolvimento Econômico**, Salvador, v. 3, n. 5, p. 5-16, dez. 2001.

SILVA, Sylvio Bandeira de Melo et al. Regiões Metropolitanas na atualidade Brasileira. In: Carvalho, Inaiá et al. **Metrópoles na atualidade brasileira** transformações, tensões e desafios na Região Metropolitana de Salvador. Salvador: EDUFBA, 2014. p. 23-43.

SILVA, Sylvio Bandeira de Melo et al. **Urbanização e metropolização no Estado da Bahia**: evolução e dinâmica. Salvador: Centro Editorial e Didático da UFBA, 1989. 268 p.

SILVA, Sylvio Bandeira de Melo Tentando definir Salvador em um contexto de globalização. In: BRANDÃO, Maria de Azevedo. (Org.). **Milton Santos e o Brasil**. São Paulo: Fundação Perseu Abramo, 2004. p. 239-250.

SINGER, Paul. O uso do solo urbano na economia capitalista. In: MARICATO, Ermínia (Org.). **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial**. 2. ed. São Paulo: Alfa Omega, 1982. p. 21-36. (coleção Urbanismo).

SINGER, Paul. **Economia política da urbanização**. 7. ed. São Paulo: Brasiliense, 1980. 1. ed. 1973. 152 p.

SOUZA, Marcelo Lopes de. **Os conceitos fundamentais da pesquisa sócio espacial**. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2013. 320 p.

SOUZA, Maria Adália Aparecida de Souza. **A identidade da Metrópole, a verticalização de São Paulo**. São Paulo: Hucitec; Edusp. 1994. 257 p. (Estudos Urbanos, 8).

SPOSITO, Maria Encarnação Beltran. Centro e centralidades no Brasil. In: FERNANDES, José Alberto V. Rio; SPOSITO, Maria Encarnação Beltran (Org.). **A nova vida do velho centro nas cidades portuguesas e brasileiras**. Lisboa: Centro de estudos Geografia e ordenamento do território CEGOT, 2013. p. 45-59.

TEIXEIRA, Cid. Entrevista. In: **Pré-textos para discussão (Bahianidade)**. Salvador. UNIFACS, 1996, v.1, n. 1, p. 12-13.

TOPALOV, Christian. **Ganancias y rentas urbanas**: elementos teóricos. Traducción de Fabio Enrique Velázquez Carrillo. Madri: Siglo veintiuno de España Editores, AS. 1984. 147 p. Disponível em: <https://pt.scribd.com/document/125549978/Topalov-Ganancias-y-Rentas-Urbanas-1984>. Acesso em: 08 set. 2018.

TOPALOV, Christian. **Les promoteurs immobiliers**: contribution a l'analyse de la production capitaliste du logement en France. Paris: Mouton, 1974. 413 p.
TUAN, Yi-Fu. **Espaço e lugar**: a perspectiva da experiência. Tradução Livia de Oliveira. São Paulo: Diefel, 1983. 255 p.

TUAN, Yi-Fu. **Topofilia**: um estudo da percepção, atitudes e valores do meio ambiente. São Paulo: Difel, 1980. 288 p.

VALVERDE, Thaianna de Souza **As estratégias de incorporação imobiliária e a configuração socioespacial de Salvador**: O caso do megaempreendimento Horto Bela Vista / Rio de Janeiro, 2015. 158 f. Dissertação de Mestrado. Disponível em: <http://objdig.ufrj.br/42/teses/859352.pdf>. Acesso em: 10 fev. 2019.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Salvador Transformações e Permanências (1549-1999)**. 2 ed. Ver. Ampl. Salvador: EDUFBA, 2016. 569 p.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Dois séculos de pensamento sobre a cidade**. 2 ed. Revisada. - Salvador: EDUFBA; Ilhéus: Editus, 2012. 618 p.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. **Salvador Transformações e Permanências (1549-1999)**. Salvador: EDUFBA-Editus, 2002. 295 p.

VASCONCELOS, Pedro de Almeida. O problema de terrenos na região metropolitana de Salvador. **Planejamento**. Revista bimestral editada pela Fundação para o Desenvolvimento de Ciência na Bahia. Secretaria do Planejamento, Ciência e Tecnologia do Estado da Bahia/SEPLANTEC. V.II, n.3, maio/junho 1974. p. 285-292.

VILLAÇA, Flávio. **Reflexões sobre as cidades brasileiras**. São Paulo: Studio Nobel, 2012. 296 p.

VILLAÇA, Flávio. **Espaço intra urbano no Brasil**. São Paulo: Studio Nobel, 2001. 373 p.

VIRGENS, Silvia Catarina Araújo das; RIOS FILHO, Jorge Ney Volois. Shopping center e a produção do espaço urbano em Salvador-BA. Sessão Temática 3: Produção e Gestão do Espaço Urbano, Metropolitano e Regional. **XVII ENAPUR** São Paulo 2017. Disponível em: anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sesoes_Tematicas/ST%203/ST%203.12/ST%203.12-04.pdf. Acesso em: 12 jan. 2019.

WILHEIM, J. **Cidade**: o substantivo e o adjetivo. São Paulo: Perspectiva, 1979. 234 p. (Debates, 114)

Jornais

CONSTRUTORA anuncia mais 19 torres residenciais para a capital. **A Tarde**, 25 set. 2008. Disponível em: tarde.uol.com.br/bahia/salvador/noticias/1253709-construtora-anuncia-mais-19-torres-residenciais-para-a-capital. Acesso em: 10 jan. 2019.

EDIFÍCIOS de uso misto: aproveite seu prédio ao Máximo. **HURBAN HUB**. Pessoas dando forma as cidades. Disponível em: <http://www.urban-hub.com/pt-br/buildings/edificios-de-uso-misto-diversidade-e-sustentabilidade/>. Acesso em: 15 fev. 2019.

SHOPPING CRIA SEU PRÓPRIO BAIRRO: Empreendimento, próximo à Rótula do Abacaxi, vai custar R\$150 milhões e criará 31 mil empregos em Salvador. **A Tarde**, 18 de março de 2006. Disponível em: <http://atarde.uol.com.br/economia/noticias/1362923-shopping-cria-seu-proprio-bairro>. Acesso em: 10 fev. 2019.

CONFIRA VALORES DO METRO QUADRADO EM SALVADOR/BAIRROS. **Ibahia**, 06 de março 2014. Disponível em: <https://www.ibahia.com/detalhe/noticia/confira-valores-do-metro-quadrado-em-bairros-de-salvador/>. Acesso em: 18 nov. 2018.

PREFEITURA irá alterar itinerário de linhas de ônibus na região do shopping Bela Vista. **Correio da Bahia**, 23 maio 2013. Disponível em: <https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/prefeitura-ira-alterar-itinerario-de-linhas-de-onibus-na-regiao-do-shopping-bela-vista/>. Acesso em: 20 dez. 2018.

BAIRROS SURGEM COM O CRESCIMENTO DE SALVADOR. **Leia Mais**. BA. 11 fevereiro 2011. Disponível em: <https://leiamais.ba/2011/02/11/bairros-surgem-com-o-crescimento-de-salvador>. Acesso em: 20 dez. 2018.

Camargo Correa e JCPM investem R\$ 400 mi na BA. **Valor Econômico**. 02-03-2006 Disponível em: <https://noticias.uol.com.br/economia/ultnot/valor/2006/03/02/ult1913u46969.jhtm>. Acesso em: 20 dez. 2018.

UNLIMITED OCEAN FRONT, Aflalo, **Gasparine Arquitetos**. Disponível em: <http://aflalogasperini.com.br/blog/project/unlimited-ocean-front/>. Acesso em: 18 fev. 2019.

Ainda há lugar para condomínio clube em Salvador? **A Tarde**, 18 de nov. 2018 Disponível em: <http://atarde.uol.com.br/imoveis/materias/1913057-ainda-ha-lugar-para-condominioclube-em-salvador>. Acesso em: 18 fev. 2019.

PREFEITURA irá alterar itinerário de linhas de ônibus na região do shopping Bela Vista. **Correio da Bahia**, 23 mai. 2013. Disponível em: <https://www.correio24horas.com.br/noticia/nid/prefeitura-ira-alterar-itinerario-de-linhas-de-onibus-na-regiao-do-shopping-bela-vista/>. Acesso em: 18 dez. 2018.

CONSTRUTORA anuncia mais 19 torres residenciais para a capital. **A Tarde**, 25 set. 2008. Disponível em: atarde.uol.com.br/bahia/salvador/noticias/1253709-construtora-anuncia-mais-19-torres-residenciais-para-a-capital. Acesso em: 18 jan. 2019.

SITES:

The economist: <https://www.economist.com/special-report/2011/03/03/a-world-apart?fsrc=scn/fb/wl/sr/aworldapart> . Acesso em: 20 jul. 2018.

Revista exame: <https://exame.abril.com.br/revista-exame/a-maior-alta-do-mundo/> Acesso em: 20 jul. 2018.

<https://www.thinglink.com/scene/376033388911394818> Acesso em: 20 ago.2018.

https://en.wikipedia.org/wiki/Chauncy_Harris#/media/File:Ulman2.png. Acesso em: 20 set. 2018.

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/salvador/historico>. Acesso em: 20 out. 2018.

<http://www.salvador-antiga.com/cidade-baixa/elevador-lacerda.htm>. Acesso em: 20-out. 2018.

<https://www.geografos.com.br/cidades-bahia/salvador.php>. Acesso em: 20 nov. 2018.

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/ba/salvador/panorama>. Acesso em: 20 nov. 2018.

www.bahianoticias.com.br/artigo/810-quanto-vale-o-039territorio-molhado039-de-salvadora.html. Acesso em: 25 nov. 2018.

<http://www.cidade-salvador.com/urbanismo/reestruturacao.htm>. Acesso em: 25 nov. 2018.

<https://www.youtube.com/watch?v=NQ6WfJ6fDJc>. Acesso em: 20 nov. 2018.

<http://www.cidade-salvador.com/urbanismo/reestruturacao.htm>. Acesso em: 20 nov. 2018.

<http://www.cidade-salvador.com/urbanismo/reestruturacao.htm>. Acesso em: 20 nov. 2018.

<https://www.google.com.br/search?q=vista+antiga+do+iguatemi>. Acesso em: 20 nov-2018

<https://www.google.com.br/search?q=SHOPPING+DA+BAHIA&source/>. Acesso em 20 out. 2018.

<https://www.google.com.br/search?q=rotula+do+abacaxi+salvador&espv=2&biw=1366&bih=667&tbm=isch&imgil=-9uTLnP2NiMsIM%253A%253BYr6jxFR3aWf9aM%253Bhttps%25253A%25>. Acesso em: 20 nov. 2018.

<https://arquiteturaurbanismotodos.org.br/espraiamento/>. Acesso em: 20 nov. 2018.

<https://fr.wikipedia.org/wiki/Bidonville>. Acesso em: 20 nov. 2018.

<http://www.culturatododia.salvador.ba.gov.br/doc-polo/hortoparaisonocaosurbano.pdf>. Acesso em: 20 out. 2018.

<http://www.andersonmedeiros.com/mapas-de-kernel-conceitos-fundamentais/>. Acesso em: 20 nov. 2018.

<https://www.ibahia.com/detalhe/noticia/conheca-a-historia-do-bairro-aquarius-um-dos-mais-novos-de-salvador/>. Acesso em: 20 nov. 2018.

<http://www.abrasce.com.br/monitoramento/definicoes-e-convencoes>. Acesso em: 15 nov. 2018.

<http://g1.globo.com/bahia/noticia/2015/01/apos-40-anos-iguateemi-muda-nome-para-shopping-da-bahia.html> .Acesso em: 10 nov. 2018.