

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA**  
**FACULDADE DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ANTROPOLOGIA**

**DISSERTAÇÃO**

***“Charme é poder viver aqui.”: A atual oferta imobiliária habitacional do município de Salvador – BA***

**SARAH NASCIMENTO DOS REIS**

**SALVADOR – BA**

**2015**

**UNIVERSIDADE FEDERAL DA BAHIA**  
**FACULDADE DE FILOSOFIA E CIÊNCIAS HUMANAS**  
**PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ANTROPOLOGIA**

**DISSERTAÇÃO**

***“Charme é poder viver aqui.”: A atual oferta imobiliária habitacional do município de Salvador – BA***

**SARAH NASCIMENTO DOS REIS**

**Orientação: Prof<sup>a</sup>. Dr<sup>a</sup> Urpi Montoya Uriarte**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Antropologia como requisito parcial para obtenção de título de Mestre em Antropologia.

**SALVADOR – BA**

**ABRIL - 2015**

---

R375 Reis, Sarah Nascimento dos  
“*Charme é poder viver aqui.*”: a atual oferta imobiliária habitacional do município de Salvador – Ba / Sarah Nascimento dos Reis. – 2015.  
176 f. : il.

Orientadora: Prof<sup>ª</sup>. Dr<sup>ª</sup>. Urpi Montoya Uriarte.  
Dissertação (mestrado) - Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas, Salvador, 2015.

1. Incorporação imobiliária - Ofertas – Salvador (BA). 2. Lefebvre, Henri, 1901-1991. 3. Firmas de arquitetura – Salvador (BA). 4. Arquitetura - Escritório. I. Uriarte, Urpi Montoya. II. Título.

CDD – 346.81043

---

**SARAH NASCIMENTO DOS REIS**

**“*Charme é poder* viver aqui”: A atual oferta imobiliária habitacional do município de Salvador – BA**

Dissertação de Mestrado apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Antropologia como requisito parcial para obtenção de título de Mestre em Antropologia.

**BANCA EXAMINADORA**

**Prof. Dr<sup>a</sup>. Urpi Montoya Uriarte:** \_\_\_\_\_

**Orientadora PPGA-UFBA**

**Prof. Dr. Milton Júlio de Carvalho Filho:** \_\_\_\_\_

**PPGA- UFBA**

**Prof. Dr<sup>a</sup>. Any Brito Leal Ivo:** \_\_\_\_\_

**PPGAU-UFBA**

Para Marília, Lindaiá e Carlos Napoleão,  
o fruto do meu suor, lágrimas e sinapses.

À memória de  
Jefferson, Ricardo, Agenor, Natanael, João Luis, Rodrigo, Adriano, Caique, Evson, Bruno,  
Vitor e Tiago mortos, sumariamente, na Chacina do Cabula, moradores da  
Vila Moisés, excluídos das políticas sociais habitacionais,  
invisíveis aos olhos do mercado,  
alvos da mesma mira desde tempos imemoriais.

Aos fãs, seguidores do cantor Igor Kanário que,  
de forma novidadeira, tomou conta das ruas do centro da cidade  
numa segunda-feira de carnaval, deixando  
estupefatas as gentes bonitas consumidoras de blocos convencionais,  
exercendo o direito de estar na cidade.  
“É tudo nosso, nada deles!”

## **AGRADECIMENTOS**

Como já é de praxe ou lugar-comum afirmar, ninguém faz nada sozinho. Por meu turno, posso afirmar com clareza de que este trabalho é fruto do empenho e dedicação de inúmeras pessoas, sem as quais se reduziriam as possibilidades de concretização do mesmo.

Assim, quero agradecer em primeiro lugar ao Universo, aos Inkises, Santos e Encatados que me guiam e me protegem na minha caminhada e missão na Terra. Agradeço ao meu Taateto de Inkise, Ubirajara Vieira pela preocupação e carinho em diversos momentos da construção deste trabalho, assim como à minha família de santo pelo apoio. Agradeço aos meus pais José Tibúrcio e Elisa Maria, meus alicerces, pelos esforços na minha educação, pela confiança e resignação em todos os momentos. Às minhas irmãs Luiza e Juliana pela amizade e parceria na confecção de sonhos e de lutas por vida melhor e por vidas melhores. Aos meus sogros Dona Silvia e Seu Aluízio assim como aos meus cunhados Ana Andreza e Silvio pelo carinho e cuidado com minhas crias em inúmeros finais de semana, dos quais não pude participar. À minha filha Marília, principal penalizada pelas ausências e descompromissos com sábados de passeios e domingos ensolarados, além de milhares de promessas não cumpridas, perdão e gratidão por tudo. À minha pequena Lindaiá, nascida durante este processo, fruto da companhia de Carlos Napoleão escudeiro fiel de todas horas, pronto para acolher, ouvir e incentivar nos momentos difíceis, quando a vontade era sempre de jogar tudo ao alto.

Agradeço calorosamente à minha orientadora, Urpi Montoya, pessoa que nos faz acreditar que a Academia vale à pena, encarnação do verdadeiro sentido da palavra Mestra, obrigada por nunca ter desistido de mim, em primeiro lugar, pela atenção tão próxima, pela dedicação, compreensão, pelos conselhos e pelos ensinamentos. Seguirei tendo-a, sempre, como inspiração. Agradeço ao Programa de Pós-Graduação pela oportunidade, aos meus colegas de turma pela convivência, amizade e carinho. Da mesma forma, agradeço a recepção e acolhimento da turma de Programa de Pós-Graduação em Arquitetura e Urbanismo de 2013, em especial às docentes Ângela Gordilho e Any Ivo além das colegas que muito me ajudaram Delânia Azevedo e Dange Cardoso. Agradeço, ainda, às contribuições de Prof. Dr<sup>a</sup>. Paola Jacques na banca de qualificação deste trabalho e ao Prof. Dr. Milton Júlio, pelas contribuições na Banca de Exame final.

Agradeço ao Prof. Dr. Ricardo Miranda, ex-Pró-Reitor de Graduação desta Universidade, ao atual Pró-Reitor Prof. Dr. Penildon Silva Filho, assim como minhas coordenadoras imediatas,

Prof. Dr<sup>a</sup> Tereza Bahiense e Prof. Dr<sup>a</sup>. Regina Cruz pela consideração, compreensão e incentivo. Às minhas colegas Daiane Luz e Izabel Oliveira pelos conselhos, parceria e paciência com minha infrequência. À Simon Delabie, por horas e horas de audiência sobre temas que desconhecia profundamente, mas pelos quais demonstrava verdadeiro interesse, pelo carinho e estima agradeço.

Por fim, agradeço a todos que contribuíram de forma direta e indireta para que este trabalho se realizasse: Sidney Quintela, Lucas Seixas, Ricardo Machado, Alexandra Camilo, Ubiratan Souza, Jamile Souza, Deraldo Goes, Nainalva Reis, Alexandre, Flávio Franco, Pedro Pereira, Edgar Porto, Glória Cecília Figueiredo, Fabiano Cunha dos Santos, Adriana, Aline Moreira, Orlando Santos, Renata Souza, Anderson Rios, Dilzaná e a todos os meus amigos e amigas que sei que estarão felizes por mim neste momento de finalização de trabalho, pois sempre acreditam no meu potencial e capacidade de realização. Agradeço-vos todos.

“Vive, dizes, no presente,  
Vive só no presente.

Mas eu não quero o presente, quero a realidade;  
Quero as cousas que existem, não o tempo que as mede.

O que é o presente?  
É uma cousa relativa ao passado e ao futuro.  
É uma cousa que existe em virtude de outras cousas existirem.  
Eu quero só a realidade, as cousas sem presente.

Não quero incluir o tempo no meu esquema.  
Não quero pensar nas cousas como presentes; quero pensar nelas  
como cousas.

Não quero separá-las de si-próprias, tratando-as por presentes.

Eu nem por reais as devia tratar.  
Eu não as devia tratar por nada.

Eu devia vê-las, apenas vê-las;  
Vê-las até não poder pensar nelas,  
Vê-las sem tempo, nem espaço,  
Ver podendo dispensar tudo menos o que se vê.  
É esta a ciência de ver, que não é nenhuma.”

Eu não quero o presente, eu quero a realidade. Alberto Caeiro

“E foste um difícil começo  
Afasta o que não conheço  
E quem vem de outro sonho feliz de cidade  
Aprende depressa a chamar-te de realidade  
Porque és o avesso do avesso do avesso do avesso

Do povo oprimido nas filas, nas vilas, favelas  
Da força da grana que ergue e destrói coisas belas”

Sampa, Caetano Veloso

[recado da Salvador de outrora para a Salvador do futuro]

## **RESUMO**

O Brasil viveu na última década um momento de expansão da oferta de produtos habitacionais, este momento tem sido chamado de boom imobiliário. Salvador, em especial, viveu a intensidade deste momento sendo um dos destaques da produção imobiliária do país, foi invadida por grandes incorporadoras e construtoras paulistas e estrangeiras e diversificou a oferta de unidades habitacionais apresentando novos produtos, tais como novos modelos de condomínio, condomínios-clubes, condomínios-parques, bairros planejados, acentuando a verticalização da orla atlântica em especial e da cidade como um todo além de aprofundar o desmatamento do remanescente de Mata Atlântica, últimos vazios urbanos existentes na cidade. Este trabalho se propõe a fazer um estudo qualitativo e quantitativo da oferta imobiliária contemporânea da cidade a partir do instrumental teórico oferecido principalmente por Henri Lefebvre e David Harvey, resgatando também os antecedentes históricos desta produção além dos impasses e limitações, do qual o desenho arquitetônico é objeto, revelados pela observação do trabalho de arquitetas e arquitetos num escritório destaque. Trata-se de uma etnografia multi-situada, na qual foram investigados documentos e matérias jornalísticas, e o lócus de pesquisa se desdobrou em inúmeros lugares onde a prática da compra e venda de imóveis se realiza. Assim, este trabalho busca contribuir com a visão antropológica ao panorama que as ciências sociais e o urbanismo tem procurado construir sobre as transformações da cidade sob a égide do capital imobiliário e financeiro.

**Palavras chaves: Salvador, oferta imobiliária, cidade concebida, Henri Lefebvre, escritórios de arquitetura.**

## **ABSTRACT**

The Brazil experienced in the last decade a time of expanding the offer of housing products, this moment has been called the real estate boom. Salvador, in particular, lived the intensity of this time being one of the highlights of the housing production in the country was invaded by large developers São Paulo and foreign construction companies and diversified offer of housing units introducing new products such as new condominium-models, clubs-condominium, parks condominiums, planned neighborhoods, emphasizing the vertical edge of the Atlantic, in particular, and the city as a whole, in addition to further deforestation of the Atlantic forest, urban voids last existing in the city. This paper aims to make a qualitative and quantitative study of contemporary real estate offer of the city from the theoretical tools offered mainly by Henri Lefebvre and David Harvey also rescuing the historical background of this production beyond the impasses and limitations, which the architectural design is object, revealed by observation of architects work in a prominent office. This is a multi-situated ethnography, in which documents and newspaper articles were investigated, and the locus of research unfolded in many places where the practice of buying and selling of real estate holds. This work seeks to contribute to the anthropological view that the social sciences and urbanism has sought planning to build on the changes in the city under the aegis of the real estate and financial capital.

**Keywords: Salvador, real estate offers, conceived city, Henri Lefebvre, architectural firms.**

## RÉSUMÉ

Le Brésil a connu durant la dernière décennie une période de développement de l'offre de produits de logement, ce moment a été appelé le boom de l'immobilier. Salvador, en particulier, a vécu l'intensité de ce moment étant considéré un des lieux remarquables de la production immobilière dans le pays, dont a été envahi par les grands développeurs de São Paulo et les entreprises de construction étrangères et diversifiée l'offre de logements introduisant de nouveaux produits tels que les nouveaux modèles de résidences, les résidences-clubs, les résidences-parques, les quartiers planifiés, accentuant la verticalization de la Forêt Tropicale en particulier, et la ville dans son ensemble, en plus l'approfondissement de la déforestation du restant de la Forêt Tropicale, lès dernières vides urbains existantes dans la ville. Ce travail vise à faire une étude qualitative et quantitative de la contemporaine offre immobilière de la ville à partir des outils théoriques offerts principalement par Henri Lefebvre et David Harvey rattachant aussi le contexte historique de cette production au-delà des impasses et des limites, duquel le design architectural est l'objet, révélé par l'observation du travail des architectes dans un notable bureau. C'est une ethnographie multi-située, dans laquelle ont été étudiés documents et des articles de journaux, et le locus de la recherche s'est déroulé dans de nombreux endroits où la pratique de l'achat et de la vente de biens immobiliers s'effectue. Donc, ce travail vise à contribuer à la vue anthropologique au panorama que les sciences sociales et l'urbanisme ont cherché à se appuyer sur les changements dans la ville sous l'égide du capital immobilier et financier.

**Mots-clés: Salvador, l'offres immobilières, la ville conçue, Henri Lefebvre, les bureaux d'architectes.**

## LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Figura 01 – Unidades lançadas e vendidas ano a ano na Bahia.

Figura 02 – Gráfico comparativo da metragem das unidades de apartamento com 01 quarto em Salvador - BA

Figura 03 – Valor médio das unidades de apartamentos com 01 quarto em reais – Salvador - BA

Figura 04 – Gráfico comparativo da metragem de unidades de apartamento com 02 dormitórios em Salvador - BA

Figura 05 – Comparativo dos valores médios das unidades com 02 quartos em Salvador (BA)

Figura 06 – Metragem das unidades com 03 quartos em Salvador (BA)

Figura 07 – Valores em reais das unidades com 03 quartos em Salvador(BA)

Figura 08 – Metragem dos apartamentos com 04 quartos em Salvador (BA)

Figura 09 – Valores médios dos apartamentos com 04 quartos em Salvador (BA)

Figura 10 – Tipologia habitacional e lançamentos imobiliários. Salvador, 2008-2010

Figura 11 – Planta do apartamento linear do 35º ao 40º andar do *Mansão Wildberguer*

Figura 12 – Unidade de apartamento de cobertura do empreendimento *Capri* – pavimento inferior

Figura 13 – Unidade de apartamento de cobertura do empreendimento *Capri* – pavimento superior

Figura 14 – Perspectiva ilustrada da cobertura da torre *Cristo* do empreendimento *Orizon View Houses*

Figura 15 – Planta baixa do pavimento inferior e superior da unidade de cobertura da torre *Cristo* do empreendimento *Orizon View Houses*

Figura 16 – Planta baixa do *Acupe Suítes*

Figura 17 – Planta baixa da unidade de quatro quartos do *Altavista Patamares*

Figura 18 – Figura 18 – Planta de unidade do empreendimento do *Atlantic House*

Figura 19 – Figura 19 – Planta baixa padrão do Horto Estilo

Figura 20 – Ilustração descritiva do projeto do empreendimento Green Life Imbuí

Figura 21 – Obras do Empreendimento Green Life Imbuí

Figura 22 – Recorte da peça publicitária evidenciando a logomarca e slogan do empreendimento Green Life Imbuí.

Figura 23 – Ilustração do projeto de empreendimento Chácara Santa Maria e a fachada atual do empreendimento

Figura 24 – Fotografia do empreendimento Chácara Santa Maria e da sua fachada

Figura 25 – Área de lazer do empreendimento Diamond Alto do Itaipara

Figura 26 – Perspectiva ilustrada da fachada do empreendimento durante o dia e durante a noite

Figura 27 – Detalhe da entrada do empreendimento Nouveau

Figura 28 – Perspectiva Ilustrada do Espaço Gourmet

Figura 29 – Perspectiva Ilustrada do Espaço Gourmet

Figura 30 – Espaço Fitness

Figura 31 – Perspectiva do Hall de entrada e da piscina

Figura 32 – Planta do quarto e sala com 47 m<sup>2</sup> e 56m<sup>2</sup>

Figura 33 – Planta baixa do apartamento de dois quartos com 73m<sup>2</sup>

Figura 34 – Planta baixa da Cobertura linear 97 m<sup>2</sup>

Figura 35 – Sidney Quintela e Antônio Medrado; Gabriela Peregrino, Luciana Nobre e Maíra Sampaio, arquitetas do escritório, todos na inauguração do Nouveau

Figura 36 – Registros da atividade de campo no Escritório SQ+, aqui com o informante Lucas Seixas

Figura 37 – O ambiente da produção de projetos arquitetônicos no Escritório SQ+

## **LISTA DE TABELAS**

Tabela 01 – Desempenho anual do Mercado Imobiliário na Bahia

Tabela 02 – Resumo das características da oferta imobiliária em Salvador

Tabela 03 - Número de empreendimentos ofertados distribuídos por bairro de acordo com a amostra do Stand de Vendas

Tabela 04 – Número de empreendimentos ofertados distribuídos por bairro de acordo com a amostra do Portal da Ademi

Tabela 05 – Número de empreendimentos ofertados por empresa incorporadora. Amostra Portal Stand de Vendas

Tabela 06 – Número de empreendimentos ofertados por empresa incorporadora. Amostra Portal da Ademi

Tabela 07 – Metragem e preço médio das unidades com 01 quarto

Tabela 08 – Metragem e valores médios cobrados para unidades com 02 quartos

Tabela 09 – Metragem e valores médios cobrados para unidades com 03 quartos

Tabela 10 – Metragem e valores médios cobrados para unidades com 4 quartos

# SUMÁRIO

INTRODUÇÃO	18
CAPÍTULO 1 – A TEORIA CRÍTICA DA CIDADE E DO ESPAÇO URBANO	28
CAPÍTULO 2 – ANTECEDENTES HISTÓRICOS DA HIERARQUIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL DA CIDADE DE SALVADOR: UM RETORNO AO SÉCULO XX	57
A Pituba	72
O Itaipara	75
Aquarius	77
Horto Florestal	79
Imbuí	80
CAPÍTULO 3 – A OFERTA IMOBILIÁRIA HOJE	83
1. Um novo momento da produção imobiliária na cidade	85
2. O circuito/sistema de produção e comercialização de imóveis	88
3. A segregação sócio-espacial da cidade e os novos vetores de crescimento	97
4. A verticalização da cidade: a moradia em torres	102
5. O formato das novas residências: a relação entre a metragem, o número de quartos e os valores cobrados	106
5.1. Apartamentos quarto e sala, um quarto e lofts	109
5.2. Apartamentos com dois quartos	112
5.3. Apartamentos com três quartos	113
5.4. Apartamentos com quatro quartos	116
6. As tendências de caracterização dos produtos da nova oferta imobiliária no início do século XXI	121
6.1. Condomínio e serviços ou moradia como hospedagem: os elementos que têm hibridizado a forma de morar em condomínios em salvador	121
6.2. As coberturas: a cereja do bolo dos empreendimentos	122

6.3. As varandas	126
6.4. Ser ou não ser “ecologicamente correto”: o conceito de sustentabilidade, preservação da natureza e os “espaços verdes”	130
6.5. Lazer e condomínio-clubes	135
As piscinas	135
A família e o lugar da infância nos empreendimentos	136
Esportes e lazer numa rotina estressante da metrópole	137
6.6. Segurança	139
<b>CAPÍTULO 4 – SIDNEY QUINTELA E SEU NOUVEAU</b>	144
A arquitetura contemporânea e a vida na cidade	147
O Empreendimento Nouveau	153
O Projeto	156
As áreas comuns e de lazer	158
As Plantas	160
Preços e propagandas	162
A produção da moradia no escritório	163
<b>CONCLUSÃO – A OFERTA IMOBILIÁRIA CONTEMPORÂNEA COMO RETRATO DA ATUAÇÃO DO CAPITAL NA PRODUÇÃO DA CIDADE</b>	169
<b>REFERÊNCIAS</b>	177
<b>APÊNDICE</b>	183

## INTRODUÇÃO

O Brasil viveu nos últimos anos um novo fôlego na produção imobiliária. Com mudanças nas formas de crédito e estímulo à construção civil todas as grandes e médias cidades sentiram em alguma medida a pujança do chamado *boom* imobiliário. Salvador segue o ritmo frenético da produção imobiliária observado em todo país. Entre 2006 e 2011 milhares de unidades residenciais e comerciais entraram no mercado destacando o desempenho da atividade imobiliária realizada aqui perante o cenário nacional. No auge do *boom*, empresas paulistas e estrangeiras disputavam bancos de terrenos para oferecer produtos cada vez mais arrojados inspirando novos estilos de vida para os soteropolitanos.

“*Charme é poder viver aqui.*” É o texto principal de uma peça publicitária de propaganda de um empreendimento vertical lançado em 2014, localizado na Graça, região tradicional e aristocrática da cidade. O trecho destacado em itálico no original – *Charme é poder* – me pareceu bastante emblemático do que se tem vendido junto com os produtos imobiliários. *Charme* é algo pouco tangível, é um quê, um encanto, uma graça, que diferencia seu possuidor. Ao dizer que *charme é poder*, se está dizendo que há um diferencial em adquirir este produto e este não está disponível para quem queira apenas para quem pode. A ideia do bem morar continua, assim, muito atrelada ao status alcançado com a posse do imóvel. O imóvel, e agora mais precisamente o apartamento, permanece como forte sinal distintivo de inserção social. Por estes aspectos, escolhi este trecho da peça publicitária para o título deste trabalho.

A capital da Bahia, no entanto, não tem sido exemplo de qualidade de vida. Como fruto da política de ampliação da renda e expansão do consumo vimos aumentar ano a ano, o contingente de carros, o tempo de deslocamento ao tempo em que diminuía as alternativas transporte público e de mobilidade. Por outro lado, a violência e a sensação de insegurança, também tiveram seus índices aumentados impelindo cada vez mais a mudança de hábitos da população.

A partir deste cenário de intensa produção urbana nos propomos investigar as características desta nova oferta, seus protagonistas, sua forma de atuação na disputa por consumidores cada vez mais influenciados por campanhas publicitárias que a cada dia incorporam novos itens ao estilo de vida moderno e sofisticado. Objetivamos compreender quais as maiores transformações nas formas de morar são apresentadas através dos produtos imobiliários

habitacionais e por extensão quais são as transformações nas estruturas dos bairros e da cidade para acomodar estes novos empreendimentos.

Na medida em que, a cidade formal cresce, cresce também a necessidade do uso do carro e a experiência da cidade e dos seus espaços públicos mudam radicalmente. Embora esta experiência não seja objeto deste trabalho, ela aparece pelas frestas dos materiais analisados, pelas falas dos informantes. Utilizando as categorias de Lefebvre, nos debruçamos neste trabalho na cidade concebida, construída para chegarmos, através de um trabalho posterior mais denso, na cidade vivida. Assim, previno o ansioso leitor de que se encontrará nas seguintes páginas a cidade na sua materialidade, análise da sua arquitetura enquanto produto humano fruto de interesses e contradições, e que através de variados meios contribui para a configuração do urbano em que vivemos. Este trabalho versa sobre a arquitetura na cidade, sobre os aspectos que a iniciativa privada imprime ao urbano, modificando-o, mas não tratará do urbano em si, nos dizeres de Lefebvre. Neste sentido, o que pode parecer hesitação, ou fuga à análise da vida na cidade, nada mais é do que concentração no que efetivamente nos propomos a fazer que foi a investigação da materialidade proposta e imposta à cidade pelas camadas abastadas e não, ainda, dos usos destes equipamentos arquitetônicos.

O espaço concebido e especialmente o espaço abstrato se tornaram a forma mais perversa de se modelar a cidade. Tributários do modernismo demolidor, estes modos de produção do espaço ignoram as experiências espaciais estabelecidas historicamente para implantar sempre e cada vez mais os equipamentos e usos de interesse das grandes corporações que dominam, atualmente, a política urbanística.

Aspecto importante, ainda a ser ressaltado, é a especificidade de se trabalhar com grupos que pertençam ou se identifiquem com a elite econômica. Reconhecidos pelos hábitos discretos e pouca disposição à participação de qualquer evento ou atividade que permita desvendar seu estilo de vida e volume de posses, este é um público pouco trabalhado na antropologia assim como por outras áreas das humanidades ou ciências sociais aplicadas. Assim, os resultados expressos são fruto das dificuldades de campo, no qual os membros do grupo investigado definem o tempo da pesquisa. Tarefa árdua, certamente, enfrentada por mim. E entendendo que os resultados do trabalho são, também, impactados pelo capital simbólico e social do antropólogo em campo, vou caracterizar um pouco do lugar de onde falo e do meu ponto de partida para o campo.

Sou uma moça negra, nascida no litoral sul da Bahia na segunda geração de uma família pobre de imigrantes rurais que decidiram se estabelecer na cidade como alternativa à vida de privações imposta pela situação do campo nas décadas de sessenta e setenta do século passado. Nasci e cresci num bairro periférico e popular da cidade de Ilhéus, no qual se consolidavam loteamentos irregulares e clandestinos ao lado de invasões coletivas e individuais que se estendiam pelos manguezais e brejos sobre os quais o bairro se construía, multiplicando a população a cada ano.

Além do peso simbólico negativo de morar num bairro como este, ainda havia as dificuldades concretas de enfrentar as precariedades de infraestrutura urbana e habitacional que caracterizavam quase todo o bairro. Era comum ouvir de amigos e vizinhos que fulano ou beltrano morava na beira do mangue e que a casa vivia enchendo de água, ou que em dias de chuva não se podia passar nas ruas do Barro Vermelho ou do Rodão. Estudei o ginásio na escola pública do bairro e no ensino médio fui para um colégio público de melhor status num bairro valorizado da cidade, na Baía do Pontal. Minha vida não era fácil, como a de quase todos do Teotônio Vilela, trabalho desde criança ajudando minha mãe, mas a minhas condições de vida, com pais que eram trabalhadores autônomos com rendimento estável, era muito melhor do que a da maioria das pessoas do bairro. A minha casa era de alvenaria e coberta com laje, minha rua foi uma das que foram beneficiadas primeiro quando da pavimentação do bairro, enfim, éramos uma família reconhecida no bairro por estar numa situação melhor e desta forma éramos também a procura certa de quem precisava de ajuda para se alimentar naquele dia ou dar café aos filhos.

Minha criação cristã católica por um lado e a submissão à ética de família negra por outro, nunca me fizeram entender como homens e mulheres que possuíam tanta riqueza podiam conviver com sua consciência tranquila sabendo que centenas de famílias viviam em cômodos improvisados de madeira sem água, sem banheiro, sem esgoto, na proximidade insalubre do mangue. Na reforma urbana e social que minha consciência de menina formulava, uma casa era o mínimo de dignidade que se podia prover a alguém. Um teto. Um aconchego. Não devia pesar muito no bolso de quem desperdiçava com amenidades, ao passo que, diferente de alimento, ninguém precisa de uma casa todo dia. Seria um gasto alto, mas feito apenas uma vez. E assim, por mais que tentasse, eu não conseguia explicar como poderia se negar o mínimo de humanidade para outros humanos como nós.

O tempo passou, o bairro foi se estruturando em serviços e conveniências que eram comemorados pelos moradores a cada nova melhoria: a abertura da farmácia, do hipermercado, da escola de ensino médio, do serviço de emergência... Eu cresci e as alternativas de inserção profissional estavam bastante limitadas na cidade, a cultura do cacau havia sido consumida pela praga da vassoura-de-bruxa. A cidade estava inchada pelo êxodo rural provocado pelo revés da lavoura. A dureza dos anos noventa pesava sobre os sonhos de todos os jovens da minha geração. Mesmo sendo mãe aos 18 anos, decidi que não permaneceria na cidade para reproduzir um destino já estabelecido para pessoas com a mesma origem que eu. Tendo contato com as ideias antropológicas no curso de Pedagogia da Universidade Estadual de Santa Cruz decidi que faria novo vestibular para o curso de Ciências Sociais e me tornaria antropóloga. Assim, parti para Salvador em 2005 com intuito de integrar o corpo discente da Universidade Federal da Bahia.

A transição foi muito dura. As mudanças difíceis. As condições de estadia precárias. A saudade cortante. O meu mundo, tudo que conheci, ficara para trás. Restava, naquele momento, encontrar um novo lugar na Cidade da Bahia, contraditória, sedutora e hostil. O curso de Ciências Sociais era em período integral e dificultava (ou impossibilitava) a conciliação com um trabalho e até estágio. Morei de favor no bairro da Cidade Nova e no Pau Miúdo até conseguir minha primeira fonte de renda e poder dividir um apartamento no centro de Salvador com colegas da faculdade, meninas como eu e como muitas que vêm buscar na capital, estudos que não podiam acessar em seus lugares de origem. Morei numa avenida no Garcia e depois num balança-mais-não-cai, nos dizeres de Gilberto Velho (1989), na Avenida Joana Angélica. O curso se atrasou, pois o conciliava com o trabalho, de modo que só consegui termina-lo, quando já estava na pós-graduação. Esta, que agora encerro, com este texto dissertativo.

Assim, minha inserção social na cidade de Salvador sempre orbitou em torno do ambiente acadêmico e das amizades construídas também nele, através do curso de Ciências Sociais na Faculdade de Filosofia e Ciências Humanas reconhecida por atender os extratos inferiores da sociedade, pois oferece cursos de baixo status social.

Não conhecia, até iniciar esta pesquisa, ninguém da área do mercado imobiliário. Não sabia quais eram as corretoras mais importantes, não conhecia, nem de nome, os arquitetos mais renomados. Percebia, apenas pelos valores atribuídos aos seus imóveis, quais os bairros ou locais mais valorizados da cidade. Tinha entrado uma ou duas vezes em condomínios

fechados horizontais e em vilages em Piatã e Itapuã, e em condomínios verticais na Pituba e Federação, mas experiências estas, que não foram representativas e me marcaram apenas no sentido de como o deslocamento a pé estava se tornando marginal na cidade. Desta maneira, o interesse pela nova configuração urbana foi puramente instintivo e acadêmico, fruto do olhar curioso de quem sempre admirou o estilo de vida urbano e percebia as grandes transformações que estavam em curso, além do incentivo de docentes do curso de graduação para transformar aqueles fenômenos em objetos de estudo.

O caminho para chegar nestes arquitetos e, por extensão, no mundo do mercado imobiliário foi muito marcado por este desconhecimento e espontaneísmo de quem acompanha as notícias do mercado de alugueis sempre em busca de melhores condições de moradia, de quem lê os classificados de imóveis nos jornais, de quem acumula panfleto de anuncio de imóveis e não passa despercebido pelos seus outdoors e placas em frente a obras buscando sempre desvendar a lógica subjacente aos lançamentos que pontilhavam a cidade. Esta experiência da cidade própria de pessoas da minha origem social pareceu ser determinante para os resultados que apresento com este trabalho.

Deste modo, conduzi minha primeira pesquisa, minha primeira inserção em campo, ainda na graduação, com o intuito de entrevistar um feliz comprador de um destes apartamentos de luxo ofertados na cidade e descobrir suas motivações para a escolha. Foi a partir desta primeira iniciativa que o verdadeiro mundo do mercado imobiliário começou a se descortinar para mim e que tomei ciência dos desafios a que estava me propondo. Este, aparentemente inocente, objetivo ficou sem ser atendido. Mesmo insistindo, não consegui falar com nenhum dos consumidores do empreendimento *Riviera Ipiranga* no Morro Ipiranga em Ondina e do *Villa Augusta* na Avenida Princesa Isabel na Barra. Por outro lado, alcancei como interlocutores alguns corretores imobiliários que forneceram as primeiras pistas de como o sistema de oferta, compra e venda de imóveis funciona, quais seus atores e quais são os papéis mais relevantes neste palco da produção da moradia na cidade.

Assim, os resultados que se seguem são fruto dos esforços pessoais e do restrito capital social que consegui adquirir no tempo em que moro em Salvador. Só ao terminar este trabalho me dou conta dos circuitos que orientam a produção formal de imóveis na cidade, quais atores são protagonistas destes circuitos e como se decide quem vai arquitetar o quê na parcela formal e bem remunerada da cidade. Se por um lado, isto denota algumas limitações, por outro enseja a continuidade da pesquisa como um campo extenso a ser explorado.

O trabalho está dividido em quatro capítulos além desta introdução e da conclusão. No primeiro capítulo apresentamos os referenciais teóricos e as categorias de análise utilizadas para subsidiar a construção do objeto e inserção no campo. Partimos da teoria lefebvrea da produção do espaço para delinear o que chamamos de cidade concebida, ou seja, a cidade produzida de maneira formal. É a parcela de alta renda que consome e estimula a produção do volume formalmente construído na cidade de Salvador, assim, pareceu-nos natural aprofundar o conhecimento sobre os produtos ofertados a esta faixa de renda, uma vez que ela alimenta a ideologia modernista que derruba e reconstrói a cidade de tempos em tempos galgando acompanhar as tendências internacionais de urbanismo e arquitetura. Este comportamento é explicado por Harvey na continuidade do capítulo, no qual ele reforça os elementos macroeconômicos que regem a atuação imobiliária do capital ao redor do mundo.

O segundo capítulo constitui uma retomada dos principais elementos da produção da cidade de Salvador durante o século XX, momento de transformações mais marcantes em sua estrutura. São retomados em especial os estudos de Santos, sobre a Cidade da Bahia até a década de cinquenta e os autores que trataram dos desdobramentos do Escritório de Planejamento Urbano da Cidade de Salvador – EPUCS e da Reforma Urbana de ACM enquanto prefeito e governador, na segunda metade do século. Os atuais vetores de expansão da cidade são, ainda, fruto do planejamento executado pelos técnicos do EPUCS e da política urbana de ACM, que inaugurou um Centro Administrativo Estadual e com ele nova centralidade na região do Rio Camurugipe. Este é, na atualidade, um dos espaços mais valorizados da cidade, ficando atrás apenas dos bairros tradicionais da Barra e da Vitória além do Horto Florestal que surgiu na mesma época dos bairros em torno do Camurugipe.

A década de setenta é referência para um conjunto de medidas modernizadoras da cidade. É principalmente neste período que as estratégias de mobilidade e infraestrutura viária pensadas pelo EPUCS são aplicadas, a cidade ganha avenidas de vale ligando a cidade tradicional aos novos vetores de crescimento situados em direção ao norte do município. Neste momento também é revogado o sistema de foro e enfiteuse que dificultava a circulação da terra como mercadoria impedindo o pleno desenvolvimento do mercado imobiliário. A cidade cresce vertiginosamente com a chegada de migrantes em busca de trabalho e de trabalhadores com emprego garantido nas novas empresas do Polo Petroquímico de Camaçari. Esta nova massa de funcionários com renda média e alta serão o público alvo dos novos bairros que se formam na região no novo centro econômico da cidade, criado em torno da nova estação rodoviária e

do Shopping Iguatemi. De um lado surgem bairros e empreendimentos financiados pelo BNH e do outro surgem bairros nobres como Itaipara e Horto Florestal. É com o adensamento desta região do Iguatemi por um lado e com o crescimento informal e ilegal do miolo do município que entramos no século XXI.

As transformações do início deste século, assim como o período de aumento da densidade de oferta e de venda de unidades habitacionais é o objeto do terceiro capítulo. A abordagem quantitativa e qualitativa do conjunto amostral resultou num número muito grande páginas, tornando o tamanho do capítulo muito desproporcional em relação aos demais. No entanto, nos parece que este formato foi a melhor alternativa para abordagem das informações levantadas, além de ser extremamente importante ancorar o texto produzido em tabelas, gráficos e imagens que ampliam a análise, além de oferecer exemplificações.

Exploramos os aspectos da transformação da cidade sob a lógica do mercado imobiliário no início do presente século. As estratégias de entrada e permanência no mercado pelas empresas, bem como as formas de conquistar clientes criando publicidade com ideais de moradia e estilo de vida cada vez mais moderno e sofisticado. Descrevemos, a partir de falas e informações publicadas em jornais e revistas, o circuito de produção e comercialização das unidades imobiliárias, as estratégias de multiplicação dos lucros dos agentes envolvidos, bem como a caracterização de cada produto direcionado às faixas de renda específicas. Como mais forte sinal da transformação em curso, temos a verticalização em múltiplos condomínios fechados e a variação exponencial dos preços do metro quadrado nos centros urbanos, selecionando cada vez mais seus moradores.

Explanamos através de dados quantitativos quais são os segmentos preferenciais para o setor, quais os programas arquitetônicos padrão desenvolvidos para cada faixa de renda, quais são as mudanças e adaptações presentes na atual oferta, tais como: redução dos cômodos de serviço, ampliação da área social com o crescimento das varandas e substancial oferta de itens de lazer e infraestrutura nas áreas de usos comuns dos condomínios. São, ainda, explorados os novos formatos de empreendimentos oferecidos à população como forma distintiva e valorizada de moradia: os condomínios-clubes, condomínios-parques, bairros planejados entre outros empreendimentos com caráter essencialmente vertical.

Ainda no terceiro capítulo, vamos descrever item a item os aspectos que agregam valor à moradia presentes no discurso publicitário e que reverberam, como efeito cascata, no formato

de novos empreendimentos. Neste caminho, vamos explorar o discurso, os sentidos e em alguns casos as contradições entre o que é vendido e efetivamente entregue aos futuros usuários. Entre os aspectos destacados estão os itens de lazer e esportes, itens para utilização em família, os espaços verdes e contato com a natureza além da segurança nos empreendimentos.

Já no quarto capítulo apresentamos uma análise mais aprofundada de um empreendimento projetado por um escritório de destaque na cidade, além de expormos as ideias, conflitos e limitações do trabalho do arquiteto num mundo cada vez mais dominado por decisões de mercado tomadas através de informações e ideias produzidas por agências de pesquisa e de desenho de tendências. Exploramos detidamente a produção de um empreendimento premiado, a visão dos arquitetos e do escritório de arquitetura sobre ele, quais conceitos arquitetônicos e urbanísticos foram utilizados no empreendimento, qual a sua relação com entorno, entre outros detalhes.

E, em último lugar, apresentamos o ambiente de produção dos empreendimentos num escritório destacado na cidade, como se relaciona o dono do escritório com os arquitetos que dirige, como surgem e se desenvolvem as ideias para os projetos, a relação cliente-arquiteto e como as tendências e inovações são oportunizadas na produção imobiliária.

À guisa de conclusão, estabelecemos conexões entre os conceitos, dados e hipóteses levantados com esta etnografia enfatizando como a prática da produção empresarial da moradia evidencia a hegemonia da cidade criticada pela teoria lefebvreana, como os estilos de vida comercializados colocam os consumidores numa busca infinita por bens e valores que desaparecem cada vez mais da cidade, além de fortalecer elementos distintivo entre as faixas de renda.

Por outro lado, evidencia-se, ainda, o abandono da produção da cidade pelas instâncias governamentais nos aspectos que não representem valorização das regiões de interesse do capital especulativo. Desse modo, a cidade segue no século XXI o mesmo caminho que a marcou no século anterior: dívida e oposta, um lado reunindo toda infraestrutura e os requisitos valorizados para a moradia confortável e no outro reinando a precariedade e infraestrutura obsoleta resultado do descaso e das marcas de rejeição que a população destes bairros carrega historicamente.

A tradição da Antropologia Urbana remonta aos trabalhos do Departamento de Sociologia e Antropologia da Universidade de Chicago, fundado no início do século passado. Como resultado desta influência os estudos urbanos em Antropologia têm, recorrentemente, se esforçado por encontrar o Outro que vive na cidade nos moldes do que costumeiramente se faz em sociedades contrastantes com a nossa: são os pobres, os negros, os não estabelecidos, os moradores de rua, os usuários de drogas, os bairros decaídos, as feiras livres, enfim, os modos de vida dos marginalizados. O presente trabalho pretende destoar da narrativa majoritária e se concentrar no âmbito dos estabelecidos, dos formadores de opinião e tendências para as demais parcelas da sociedade. Construimos uma etnografia da cidade e não apenas na cidade, explorando a produção da sua materialidade como fenômeno social e, portanto, socialmente analisável.

Logo, para a construção deste trabalho foi necessário mais do que descrever a cidade enquanto cenário, algo dado ou intransponível, foi necessário firmar entendimento, o mais próximo possível, sobre o que é cidade, espaço urbano, forma urbana, do que é feita sua materialidade em seus aspectos simbólicos e físicos. Fez-se necessário, ainda, caracterizar quem são seus produtores e como dão sentido ao espaço que transformam. Este caminho nos leva a ampliar o espectro de atuação da antropologia, na medida em que a cidade, enquanto produto humano, também passa a constituir objeto legítimo pela disciplina abordando além das relações sociais o espaço urbano.

Longe de tentar transformar a cidade formal numa “aldeia” ou “comunidade”, estabelecendo relações homogeneizadoras e totalizantes em torno do objeto, tentamos tratar a cidade em suas diversas nuances e facetas, e alguns dos níveis de complexidade nos quais as relações entre os atores da produção da cidade se desenrolam. Neste sentido, este estudo se caracterizou por estado permanente de imersão, no qual todo passeio, a rotina de ir de casa para o trabalho, as notícias jornalísticas, conversas despreziosas com os amigos, tudo se constituía como dado, como possibilidade de reflexão sobre o que se projeta para a vida numa capital tradicional e cosmopolita como Salvador.

Assim, este trabalho dissertativo constitui-se em uma etnografia multi-situada (MARCUS, 2004) na qual o trabalho de campo traduziu-se em múltiplas inserções na cidade, nos locais em que são produzidos e comercializados os produtos imobiliários: stands de venda, corretoras imobiliárias, salão imobiliário, escritórios de Arquitetura, empreendimentos em construção, apartamentos decorados, além do Instituto do Patrimônio Artístico Cultural da

Bahia, um dos reguladores da produção da cidade na medida em que protege (ou deveria) os imóveis tombados da sanha demolidora dos agentes do mercado. Utilizamos, ainda, o material de divulgação e reportagens de jornais e revistas. A possibilidade de interligar contextos que representam continuidades de diversos dados e impressões coloca em evidência “os modos do mundo” em análise de forma caleidoscópica.

Neste sentido, este trabalho busca contribuir com a visão antropológica ao panorama que as ciências sociais e o urbanismo têm procurado construir sobre as transformações da cidade sob a égide do capital imobiliário e financeiro.

## **CAPÍTULO 1 – TEORIA CRÍTICA DA CIDADE E DO ESPAÇO URBANO**

Como primeiro passo em direção ao entendimento, construção e problematização do nosso objeto, vamos explorar os principais referenciais teóricos para sustentar as investigações apresentadas nos próximos capítulos. São aspectos teóricos relevantes para subsidiar uma compreensão crítica das noções de cidade e de espaço urbano. A constituição do espaço ao longo do tempo, como foi produzido historicamente e quais atores são protagonistas na sua produção serão questões de destaque abordadas aqui.

Embora a tradição antropológica nos estudos urbanos se reporte firmemente às incursões exploratórias inauguradas pela Escola de Chicago recorrendo quase sempre aos métodos e arcabouço teórico segundo o qual a cidade é compreendida como o pano de fundo para os fatos que interessam aos antropólogos. Segundo esta tradição são objetos de investigação os grupos não assimilados à cultura estabelecida, os grupos marginais, os pobres, os negros e toda sorte de recorte étnico que possa ser feito no âmbito da convivência urbana.

Sendo também ela própria, a Escola de Chicago, fruto dos impactos e impressões das reformas que o urbanismo proporcionava às metrópoles europeias, não se problematizava a produção da materialidade, nem exatamente do que se tratava a forma urbana e ou do que é feito propriamente o espírito da cidade. O projeto político subjacente à atuação dos pesquisadores de Chicago era compreender para integrar os não-estabelecidos à organização social dominante (COULON, 1995). Críticas à parte, é esplendoroso notar a disposição e a capacidade de colocar em prática um programa de pesquisa tão amplo quando o empreendido por Robert Park e seus orientandos durante o tempo em que esteve à frente do Departamento de Sociologia da Escola de Chicago.

Diferente dos trabalhos tributários desta tradição nos ocuparemos das noções de cidade, em primeiro lugar. Quase sempre tratada como autoevidente, encontra-se na bibliografia especializada poucas definições que efetivamente possam nos assegurar do que ela realmente seja. Neste sentido, começamos a imersão no mundo lefebvreano para nos auxiliar a excluir sentidos da cidade que nos remeta a uma perspectiva distorcida dela. Abaixo, ele pontua criticando como a cidade era encarada pela intelectualidade de sua época:

Até os últimos tempos, o pensamento teórico representava a cidade como uma entidade, como um organismo ou como um todo entre outros (e isto nos melhores casos, quando não era reduzida a um fenômeno parcial, a um aspecto secundário, elementar ou acidental, da evolução e da história).

Assim, via-se nela um simples resultado, efeito local que refletia pura e simplesmente a história geral. Essas representações, que entram em classificações e que podem receber nomes conhecidos (organicismo, evolucionismo, continuísmo), já foram anteriormente denunciadas. Elas não continham um conhecimento teórico da cidade e não conduzia a esse conhecimento; mais ainda, bloqueavam a investigação num nível bem baixo, sendo antes ideologias do que conceitos e teorias. (LEFEBVRE, 1991,45)

Da mesma forma, a cidade era entendida pelas ciências sociais do início do século XX como materialidade dada, como local de desenvolvimento da vida social, não como parte da sociedade e de sua construção social, coletiva. A busca pelo planejamento, pela cidade ideal, motivada pela evidência dos males da explosão demográfica e urbana que vivenciava a Europa pós-revolução industrial, empurrava as proposições para a assepsia e afastamento dos cidadãos das decisões sobre seu lugar de moradia, que concentrava na burocracia estatal instalada, a decisão sobre a vida na cidade e da cidade.

Em nossa busca bibliográfica para encontrar uma definição clara de cidade encontramos as contribuições de Raquel Rolnik. Para ela, o que entendemos por cidade deve ser compreendido através do seu desenvolvimento histórico, pelas características que reuniram em cada momento e pelo modo de produção que orientava a vida em cada sociedade a ela relacionada. Rolnik (1988) estabelece algumas formas de pensar as cidades que precederam a cidade ocidental contemporânea. Porém, não se trata de constituir parâmetros rígidos de análise, e sim de pensar as características preponderantes que se destacavam em cada época.

Em primeiro lugar podemos pensar a cidade como imã. Na Mesopotâmia os primeiros templos atraíam peregrinos nômades e este foi um dos primeiros embriões do que entendemos hoje como cidade.

“Plantar o alimento, ao invés de coletá-lo ou caça-lo, implica definir o espaço vital de forma mais permanente. A garantia do domínio sobre o espaço está na apropriação material e ritual do território. E assim, os templos se somam a canteiros e obras de irrigação para constituir as primeiras marcas do desejo humano de modelar a natureza.” (ROLNIK, 1988, 13).

As primeiras transformações do espaço, as primeiras edificações marcam o novo momento da relação homem/natureza com a mediação de estruturas abstratas, com a intermediação de signos, de formas e de linhas é o que ela chama de cidade como escrita. Uma segunda forma de pensar a cidade. “Na história, os dois fenômenos – escrita e cidade – ocorrem quase que simultaneamente, impulsionados pela necessidade de memorização, medida e gestão de trabalho coletivo.” (Idem, 16) As ruas, as praças, as casas, falam sobre a cidade, andar por algumas cidades é como ler um texto sobre elas. Suas edificações, falam sobre as pessoas de cada lugar, seus valores e sua posição em relação à sociedade como um todo.

Um terceiro tipo de cidade seria a cidade política, onde a vida em coletividade implica em organização da vida pública e o surgimento de um poder urbano que regula a vida na cidade.

A relação morador da cidade/poder urbano pode variar infinitamente em cada caso, mas o certo é que desde sua origem, cidade significa maneira de organizar o território e uma relação política. Assim, ser habitante de cidade significa participar de alguma forma da vida pública, mesmo que em muitos casos esta participação seja apenas a submissão a regras e regulamentos. (Ibidem, 22)

A especialização do trabalho na cidade, a própria divisão do trabalho, estabeleceu novas possibilidades de trocas. O homem não está mais isolado e fadado a produzir completamente tudo que necessita. A proximidade das cidades promoveu a utilização do excedente de sua produção na troca por outros víveres ou produtos. Esta seria a cidade mercado, uma quarta forma de perceber a cidade, onde se estabelece uma economia urbana propriamente dita. “Entende-se aqui por economia urbana uma organização da produção baseada na divisão de trabalho entre o campo e a cidade e entre diferentes cidades.” (Rolnik, 1988, 27). Na antiguidade a presença forte do mercado não chegava a apagar a vida política da cidade. Já a partir da baixa idade média até os dias atuais o mercado é dominante sobre quaisquer outros aspectos da vida urbana.

Sobre a conformação da cidade do capital Rolnik apresenta um quadro similar ao de outros autores que abordaremos mais adiante. No entanto, é salutar ressaltar as transformações no urbano provocadas pela nova centralidade exercida pelo mercado a partir do século XVI na Europa, ela nos diz:

A transformação da vila medieval em cidade-capital de um Estado moderno vai operar uma reorganização radical na forma de organização das cidades. O primeiro elemento que entra em jogo é a questão da mercantilização do espaço, ou seja, da terra urbana, que era comunalmente ocupada, passa a ser mercadoria – que se compra e se vende como um lote de bois, um sapato, uma carroça ou um punhado de ouro.

Em segundo lugar, a organização da cidade passa ser marcada pela divisão da sociedade em classes: de um lado os proprietários dos meios de produção, os ricos detentores do dinheiro e bens; do outro, os vendedores de sua força de trabalho, os livres e despossuídos. Entre os dois estão artesãos independentes, donos de seu próprio negócio, que oscilam entre identificar-se com os demais proprietários ou aliar-se com o que estão com eles, aliados do poder.

Finalmente, um poder centralizado e despótico se instala; um poder de novo tipo, que interfere diretamente na condução do destino da vida cotidiana dos cidadãos. (idem, 39)

Ao tomar a racionalidade econômica e política, tornada hegemônica ao longo do século XX, como objeto, Weber vai apresentar um conjunto de características que reunidas configuraria um tipo-ideal de cidade, a cidade ocidental que nasce da ruptura com o feudalismo, se tornando, portanto, a sede do novo modelo de produção.

A cidade ocidental caracteriza-se pelo acúmulo de diferentes funções, mescla de vários tipos urbanos, discriminados em sua tipologia. Nesses termos, a nova cidade ocidental, que supera a cidade medieval, é ao mesmo tempo a sede econômica do comércio, da manufatura, fortaleza política, sede da jurisprudência, eventualmente cidade-caserna, e resulta, administrativamente, de irmandades, confrarias, grupos associados, que se comprometem a defender os interesses coletivos com base em juramentos. Essa é a essência, o núcleo duro da nova cidade ocidental, que se prepara para fornecer a moldura sistêmica capaz de sediar o dinheiro, o capital, o modo capitalista de produção, o reino da mercadoria. (FREITAG, 2014, p. 27-28)

Weber caracteriza as cidades de acordo às funções majoritárias que assumia. Sua tipologia de cidades destacava a cidade do príncipe (sede de governo), a cidade do consumo, a cidade produtora e a cidade comercial. No entanto, somente a cidade ocidental, já descrita, poderia ser chamada efetivamente de cidade, pois reunia em si todas as possíveis funções. (Idem, p. 24)

Tanto Weber quanto Simmel, se interessaram pela nova cidade que surgia com o advento do capitalismo e as transformações que ele provocara. Simmel, mais um sociólogo que influenciou fortemente os estudos sobre a cidade destacando-se principalmente a Escola de Chicago, descrevia as mudanças do seu tempo e desenhava a personalidade desta nova cidade, espelho do novo homem que surgia: cosmopolita, desinteressado, pontual, calculista e impessoal. Este seria o novo ar que se respirava nas cidades do final do século XIX, nas quais pairam a liberdade dos arranjos sociais que caracterizavam o período anterior. (Idem, p. 22). Assim temos a distinção da cidade pelo que ela pode arregimentar de funções ou pode proporcionar aos seus cidadãos. No entanto não é somente disto que é feita a cidade. Senão, vejamos.

Este período de grandes transformações é tratado sob outro aspecto por Richard Sennett (1988) e desta forma, entramos na discussão de outra ideia, a de como se constituem as relações sociais na cidade. Este autor está interessado em saber quando a dimensão privada da vida urbana suplanta a vida pública, movimento que observamos se agudizar cada vez mais com exemplos que serão apresentados nos próximos capítulos. Ao passo em que o indivíduo enquanto tal ganha destaque na nova sociedade sem hierarquias ou estamentos sociais rígidos, o autor se interessa em saber qual o momento e quais condições concorreram para o superdimensionamento da vida íntima na sociedade europeia e norte-americana, para tanto, elenca aspectos subjetivos e objetivos da vida nas cidades nos séculos XVIII e XIX.

Este autor é dos poucos que nos fornece uma definição mais abrangente de cidade, que pode ser aplicada a variadas épocas e lugares. Para Sennett, “uma cidade é um assentamento humano no qual, estranhos irão provavelmente se encontrar.” (SENNETT, 1988, 58) E que “a

natureza de uma praça pública é a de mesclar pessoas e diversificar atividades.” (Idem, 26). Entretanto, para ele, a vida intimista estaria promovendo o esvaziamento do domínio público, tornando-o sem sentido. Ao tratar cada vez mais os problemas públicos como aspectos de personalidade extrapola-se a dimensão privada, mas a interação urbana não exige o mesmo cuidado de sentimentos que a vida íntima. Então, passa-se a evitar a vida pública e ampliar a vida privada.

No século XX, grande parte da atividade de arquitetos e urbanistas no planejamento da cidade reforçou este esvaziamento do domínio público. O caos do espaço público, lugar do encontro é transformado em espaço de circulação. “A supressão do espaço público vivo contém uma ideia ainda mais perversa: a de fazer o espaço contingente à custa do movimento. [...] o espaço público destina-se à passagem, não à permanência.” (idem, 28). O espaço preferencial do encontro passa a ser a sala de estar das residências. “O espaço público morto é uma das razões, e a mais concreta delas, pelas quais as pessoas procurarão um terreno íntimo que em território alheio lhes é negado.” (Ibidem, 29) Impossível não se lembrar das nossas atuais varandas gourmets como forte espaço de socialização entre pessoas íntimas.

Sennett está interessado em revelar as causas das mudanças no domínio público e para tanto, recorre aos significados que as palavras público e privado obtiveram a partir do século XV na Europa. Nesta época, a palavra público aparece com sentido de bem comum da sociedade, remanescente ainda da sua compreensão romana. Um tempo depois, acrescenta-se “ao sentido de público aquilo que é manifesto está aberto à observação geral.” (SENNETT, 1988, 30). Neste período, a palavra privado estava associada a privilégios, a altos escalões do governo. No século XVII, o sentido das palavras começa a ganhar a forma na qual utilizamos em nosso tempo. E no século XVIII,

a palavra público já havia adquirido seu sentido moderno, portanto, ela significava não apenas uma região da vida social localizada em separado do âmbito da família e dos amigos íntimos, mas também que esse domínio público dos conhecidos e dos estranhos incluía uma diversidade relativamente grande de pessoas. [...] Dessa maneira, ‘público’ veio a significar uma vida que se passa fora da vida da família e dos amigos íntimos; na região pública, grupos sociais complexos e dispares teriam que entrar em contato inelutavelmente. [...] A linha divisória entre vida privada e vida pública constituía essencialmente em terreno onde as exigências de civilidade – encarnadas pelo terreno público cosmopolita – eram confrontadas com as exigências da família. [...] Juntos, o público e o privado criavam aquilo que hoje chamaríamos um universo de relações sociais. (Idem, 31-34)

O autor identifica então, as principais causas que vão concorrer para o desequilíbrio, a partir do século XIX, da relação estabelecida entre público e privado. Das quais, as mais importantes seriam: o capitalismo industrial e a reformulação do secularismo. Segundo ele,

a dupla relação do capitalismo industrial com a cultura pública repousava, em primeiro lugar, nas pressões de privatização que o capitalismo suscitou na sociedade burguesa do século XIX. Residia, em segundo lugar, na mistificação da vida material em público, principalmente em matéria de roupas, causadas pela produção em massa. (Ibidem, 34)

Esta nova ordem econômica não é bem apreendida nem por dominadores, nem por dominados. E enquanto não se podia controlar esta nova ordem pública as pessoas passaram a se proteger dela. A família e o espaço privado vão se tornando, cada vez mais, o refúgio idealizado e moralmente superior. A homogeneização da mercadoria, a produção em massa de roupas começou a dissolver as marcas sociais públicas de distinção. Esta mistificação da vida material, foi fruto da identificação nas mercadorias de qualidades humanas, o que já foi chamado de “fetiche da mercadoria”. Esta foi uma transformação subjetiva determinante.

Em segundo lugar, a nova dinâmica de mundo emprestada pela reformulação do secularismo transformou a perspectiva individual em relação à nova cosmologia racional que começa a se consolidar. Não havia mais um lugar determinado para cada ser e cada coisa na estrutura da natureza.

O secularismo que surge no século XIX era de um tipo completamente oposto. Baseava-se num código do imanente, de preferência ao transcendente. Sensações imediatas, fatos imediatos, sentimentos imediatos já não tinha que se encaixar em um esquema preexistente para ser entendidos. “O imanente, o instante, o fato eram realidade em si e por si mesmos.” (SENNETT, 1988, 36-37).

Esta transformação provocou uma grande alteração na vida pública daquela época. As pessoas agora necessitam atuar sob máscaras sociais, sob pena de levantar dúvidas sob sua conduta que agora é percebida de forma imanente.

Estudos sobre a cidade, a vida urbana e o espaço urbano se tornaram recorrentes e relevantes ao longo do século XX. A arquitetura e o urbanismo propunham reconstruir as cidades a partir de formulações que levavam em consideração as propriedades geométricas, matemáticas, materiais do espaço dialogando com as ciências exatas e da natureza tomando-lhes noções e conceitos emprestados, sem, no entanto produzir formulações que dessem conta da completude da natureza do espaço urbano e de como o mesmo é produzido.

Vamos retomar Henri Lefebvre e dar destaque aos argumentos de sua teoria por entender que esta é, entre as teorias encontradas, a que tem caráter mais completo na formulação sobre o espaço, ou melhor, de uma teoria da produção do espaço. Sua

abordagem dialética permite religar as dimensões tempo e espaço, há muito subdimensionada nas teorias sociais, dando ênfase à categoria espaço e os sentidos desta materialidade, além de iluminar a importância de diversos agentes envolvidos na sua produção.

Interessado menos em constatar como funciona a cidade, ou em descrevê-la, e mais em como ela é produzida, Henri Lefebvre estabelece os primeiros argumentos para propor uma teoria da produção do espaço urbano. Embora encontremos na obra consultada poucas referências fechadas que pudesse dar conta de um conceito, podemos citar algumas que nos dão pistas sobre as ideias que norteavam sua crítica. “Propomos aqui uma definição da cidade como sendo uma projeção da sociedade sobre o local, isto é, não apenas sobre o lugar sensível como também sobre o plano específico, percebido e concebido pelo pensamento, que determina a cidade e o urbano.” (LEFEBVRE, 1991, p. 56).

Segundo ele, o espaço social é produzido socialmente. A cidade, então, enquanto produto humano, deve ser entendida em suas diversas dimensões e níveis, em sua totalidade. Enquanto materialidade que também forja sociabilidades e não apenas como cenário das relações sociais. Assim ele vai distinguir, ainda, o que seria a forma urbana, o espaço urbano e o próprio urbano.

#### A forma urbana seria

mentalmente: a simultaneidade (dos acontecimentos, das percepções, dos elementos de um conjunto no real). Socialmente: o encontro e a reunião daquilo que existe nos arredores, na vizinhança (bens e produtos, atos e atividades, riquezas) e, por conseguinte, a sociedade urbana como lugar socialmente privilegiado, como sentido das atividades (produtivas e consumidoras), como encontro da obra e do produto. (LEFEBVRE, 1991, p. 90-91)

Assim, o que caracteriza a forma urbana e o próprio urbano é a simultaneidade, a possibilidade de encontro, de diversidade, de trocas, o urbano reúne o diferente, é a coexistência do diferente. A partir desta consideração podemos entender como alguns agentes sociais específicos têm produzido a cidade nas últimas décadas, quais suas estratégias de ação, quais discursos sustentam ou dirigem sua prática e como as possibilidades de cidade estão sendo forjadas, para além do já tradicionalmente identificado.

Assim, o urbano, considerado como “campo”, não é concebido simplesmente como espaço vazio repleto de objetos. Se há cegueira, não se deve apenas ao fato de não se ver os objetos e o espaço parecer vazio. O urbano? É um campo de tensões altamente complexo; é uma

virtualidade, um possível-impossível que atrai para si o resultado, uma presença-ausência sempre renovada, sempre exigente. (LEFEBVRE, 2002, p.47)

Desta forma, o que havia sido considerado como deformação da cidade, a produção do caos, a desarmonia que distinguia as grandes metrópoles do século XX, na visão lefebvreana é característica inerente a elas, da qual não se pode abrir mão sob pena de perder o próprio sentido do urbano e o esvaziamento conceitual e real das cidades. O urbano são possibilidades e o seu contrário é a segregação.

Em outra direção, o autor coloca o urbano enquanto utopia, enquanto horizonte a ser alcançado, uma possibilidade de superação da sociedade forjada no período pós-industrial:

O urbano (abreviação de sociedade urbana) define-se, portanto, não como realidade acabada, situada, em relação à realidade atual, de maneira recuada no tempo, mas, ao contrário, como horizonte, como virtualidade iluminadora. O urbano é o possível, definido por uma direção, no fim do percurso que vai em direção a ele. (LEFEBVRE, 2002, p.28)

E ao recuperar o processo histórico de produção do urbano e da cidade ele faz emergir as características do espaço urbano:

o espaço revela sua natureza, aquilo que sempre foi: a) um espaço político, lugar e objeto de estratégias; b) uma projeção do tempo, reagindo sobre ele e permitindo dominá-lo e por conseguinte, atualmente, explorá-lo até a morte. O que anuncia a libertação do tempo-espaço. (LEFEBVRE, 2002, p.50)

Assim, são estas noções lefebvreanas de cidade, urbano e espaço urbano socialmente produzidos que norteiam a exposição deste trabalho, posto que pretendemos identificar como alguns agentes sociais específicos têm produzido a cidade de Salvador nas últimas décadas, quais suas estratégias de ação, quais discursos sustentam ou dirigem sua prática e como as possibilidades de cidade estão sendo forjadas. O resultado das transformações econômico-sociais que rebateram na produção da cidade de Salvador é objeto do próximo capítulo. Já, como a cidade de Salvador está sendo produzida na contemporaneidade é o objeto do capítulo 3 deste trabalho.

As transformações da cidade causada pelo advento da industrialização e a sua adesão à cidade, provoca rupturas nas estruturas que modelavam a face anterior da cidade, vão condicionar os fenômenos que encontramos pós-industrialização, a sua amplificação, implosão-explosão:

Nesse movimento, a realidade urbana, ao mesmo tempo amplificada e estilhaçada, perde os traços que a época anterior lhe atribuía: totalidade orgânica, sentido de pertencer, imagem enaltecida, espaço demarcado e dominado pelos esplendores monumentais. [...] a implosão-explosão (metáfora emprestada

da física nuclear), ou seja, a enorme concentração (de pessoas, de atividades, de riquezas, de coisas e de objetos, de instrumentos, de meios e de pensamento) na realidade urbana, e a imensa explosão, a projeção de fragmentos múltiplos e disjuntos (periferias, subúrbios, residências secundárias, satélites etc.). (Ibidem, p.26)

Segundo este autor, os produtores da cidade foram variando ao longo da história. Nas cidades medievais, pré-industriais primava-se o valor de uso, a obra; a cidade era a obra, produzida por todos e para todos, era a festa, o mercado, a política, em tudo, em todos os lugares. Neste tempo, habitar a cidade era criar a sua cidade, o seu lugar o seu espaço. Por seu turno, o valor de troca é o que se prima nas cidades pós-industriais, onde prevalece a mercadoria, a circulação de mercadorias, onde a própria cidade é também mercadoria, negociada em parcelas. Agora a criatividade, o pensar a cidade está restrito a alguns atores: políticos, burocratas, urbanistas, arquitetos e, mais atualmente, a empresários e publicitários; a cidade não pertence mais a todos, não se pode mais circular livremente, não se pode mais fruir a cidade.

Valor de uso e valor de troca são conceitos importantes para este autor. O valor de uso está associado ao habitar a cidade: participar de uma vida social, uma comunidade, uma aldeia ou cidade. A vida urbana, sob o valor de uso, detém estes atributos, estas qualidades: a possibilidade de produzir o espaço. O valor de troca está ligado ao habitat: a normatização, a limitação da utilização do espaço, a funcionalidade, predeterminação do uso. A vida urbana, sob o valor de troca, é limitada por normas, leis, procedimentos estabelecidos pelos planejadores da cidade. Há um lugar para tudo, e cada um no seu lugar.

Na sua teoria crítica do espaço urbano, Henri Lefebvre estabelece os primeiros parâmetros de análise e entendimento do que vem a ser a produção do espaço urbano. Ao contrário de abordagens anteriores, este autor se coloca como uns dos primeiros a reservar um papel maior à espacialidade, entendida como a relação entre espaço e relações sociais. Para ele o **espaço** não é apenas uma superfície, mas uma soma da natureza primeira com as relações entre os elementos presentes nela.

A estrutura do fenômeno urbano é dupla: morfológica (sítios e situações, imóveis, ruas e praças, monumentos, vizinhança e bairro) e sociológicas (distribuição da população, idades e sexos, famílias, população ativa e passiva, categorias ditas sócio-profissionais, dirigentes e dirigidos) (LEFEBVRE, 2002, 109).

O espaço é forma, função e estrutura dadas pelo modo de produção hegemônico, que adapta os espaços anteriores, ressignifica-os; os espaços anteriores, por sua vez, resistem em forma de camadas, sedimentos. Finalmente o espaço, para o autor, pode ser modificado também por apropriação ou desvio de seus usuários.

Diferente do urbanismo asséptico vigente, principalmente até meado do século XX, sobre o qual Lefebvre se debruça para criticar, o espaço não pode ser resumido ao espaço euclidiano que transforma o espaço real em uma tábula rasa, passível de transformações independentes dos interesses ou usos de seus usuários. Para ele a cidade é produzida a partir de uma tríade de noções: **as práticas espaciais, as representações do espaço e os espaços de representação**. Reproduziremos a seguir uma longa citação em que o próprio autor define cada uma destas categorias:

a) *A prática espacial* de uma sociedade engendra seu espaço; ela o põe e o supõe, numa interação dialética: ela o produz lenta e seguramente, dominando-o e dele se apropriando. Para a análise, a prática espacial de uma sociedade se descobre decifrando seu espaço.

O que é a prática espacial no neocapitalismo? Ela associa estreitamente, no espaço percebido, a realidade cotidiana (o emprego do tempo) e a realidade urbana (os percursos e redes ligando os lugares do trabalho, da vida “privada”, dos lazeres). Associação surpreendente, pois ela inclui em si a separação exacerbada entre esses lugares que ela religa. A competência e a performance espaciais próprias a cada membro dessa sociedade só se examinam empiricamente. A prática espacial “moderna” se define, portanto, pela vida cotidiana de um habitante de subúrbio, caso-limite e significativo; o que não autoriza negligenciar as autoestradas e a aero-política. Uma prática espacial deve possuir uma certa coesão, o que não quer dizer uma coerência (intelectualmente elaborada: concebida e lógica).

b) *As representações do espaço*, ou seja, o espaço *concebido*, aquele dos cientistas, dos planejadores, dos urbanistas, dos tecnocratas “retalhadores” e “agenciadores”, de certos artistas próximos da cientificidade, identificando o vivido e o percebido ao concebido (o que perpetua as sábias especulações sobre os Números: o número de ouro, os módulos e “canhões”). É o espaço dominante numa sociedade (um modo de produção). As concepções do espaço tenderiam (com algumas reservas sobre as quais será preciso retornar) para um sistema de signos verbais, portanto, elaborados intelectualmente.

c) *Os espaços de representação*, ou seja, o espaço *vivido* através das imagens e símbolos que o acompanham, portanto, espaço dos “habitantes”, dos “usuários” também de certos artistas e talvez dos que *descrevem* e acreditam somente descrever: os escritores, os filósofos. Trata-se do espaço dominado, portanto, sujeitado, que a imaginação tenta modificar e apropriar. De modo que esses espaços de representação tenderiam (feitas às mesmas reservas precedentes) para sistemas mais ou menos coerentes de símbolos e signos não verbais.” (LEFEBVRE, 2000, 43)

Esta tríade conceitual, exposta de forma mais elaborada em seu livro *A produção do espaço* dialoga com uma outra: **o espaço percebido, espaço concebido, espaço vivido**<sup>1</sup>, que nos ajudam a compreender como o espaço é produzido de formas diferentes em seu aspecto diacrônico. Uma dessas formas advém das **práticas espaciais**, ou seja, as normas sociais ou relações experimentadas de forma imediata, sem intermédio de símbolos ou leis superiores que as oriente, que está no nível subjetivo e pertence a cada indivíduo ou grupo, e que é a

<sup>1</sup> Esclarece Lefebvre: “Estes três níveis de determinação correspondem, dentro de uma unidade global, para o percebido, o concebido, e o vivido. Em e através de uma prática espacial afinada ao curso de uma história, um *intuitus* foi transformado num *habitus*, por meio de um primeiro processo de consolidação, em seguida, de degeneração [com a intermediação do *intellectus*].” (LEFEBVRE, 2000, 284, Tradução nossa)

lógica da proximidade, do cotidiano. “A prática espacial define simultaneamente os lugares, a relação entre o local e o global – uma representação de suas relações – das ações e dos signos – dos espaços cotidianos banalizados e dos espaços privilegiados, afetados por símbolos.” (LEFEBVRE, 2000, 332, Tradução nossa). Historicamente, existiram primeiro as práticas e depois as representações. No entanto, estas práticas espaciais deram origem a **representações do espaço**, signo e significante agora se separam e os símbolos passam a produzir novas ordenações espaciais (mapas, imagens, sistema de comunicação) frutos do modo de produção e de suas instituições que impõem aos membros de determinada sociedade novas vivências espaciais. “As representações do espaço, ligadas às relações de produção, à ‘ordem’ que elas impõem e, desse modo, ligadas aos conhecimentos, aos signos, aos códigos, às relações ‘frontais’.” (LEFEBVRE, 2000, 39). Por último estas representações do espaço engendram novos **espaços de representação**, modo pelo qual as práticas familiares e cotidianas se reinventam intermediadas pelos simbolismos e ordenamento da vida no espaço.

Os espaços de representação apresentam (com ou sem código) simbolismos complexos, ligados ao lado clandestino e subterrâneo da vida social, mas também à arte, que eventualmente poder-se-ia definir não como código do espaço, mas como código dos espaços de representação. (Idem)

Este é um processo dialético, não linear, e como foi dito anteriormente, ainda está sujeito aos usos, desvios e apropriações que os usuários podem fazer do seu espaço. Neste contexto, desvios são usos do espaço diferente do proposto no planejamento e apropriação é a inauguração de novos usos de espaços, tanto da natureza primeira, quanto de espaços utilizados por outros usuários.

Segundo Lefebvre, vivemos atualmente sob a ditadura das representações do espaço, uma vez que, a lógica do usuário há muito deixou de coincidir com o interesse do Estado, por exemplo<sup>2</sup>. As noções de espaço percebido, concebido e vivido ganham relevo na crítica

---

<sup>2</sup> A maior expressão que se tem encontrado da ditadura das representações do espaço está na imposição do habitat: visão restrita e homogênea da utilização do espaço pensada por especialistas e burocratas. “Esta noção, a do habitat, ainda continua ‘incerta’. Os pavilhões permitem variantes, interpretações particulares ou individuais do habitat. Uma espécie de plasticidade permitia modificações apropriações. O espaço dos pavilhões – recinto, jardins, cantos diversos e disponíveis – deixava ao habitat uma margem de iniciativa e de liberdade, limitada mas real. A racionalidade estatal vai até o fim. No novo conjunto instaura-se o habitat em estado puro, soma de coações. O maior conjunto realiza o conceito do habitar, diriam certos filósofos, ao excluir o habitat: a plasticidade do espaço, a modelagem desses espaços, a apropriação pelos grupos e indivíduos de suas condições de existência. É também a cotidianeidade completa, funções, prescrições, emprego rígido do tempo que se inscreve e se significa nesse habitat.” (LEFEBVRE, 1991, 19). “No final do século XIX, um pensamento urbanístico, pôs de lado e literalmente o habitat. Ele concebeu o habitat, função simplificada, restringindo o ser humano a alguns atos elementares: comer, dormir, reproduzir-se. [...] precisamente o habitat, ideologia e prática, rechaçou ou recalçou o habitat na inconsciência.” (LEFEBVRE, 2002, 80). “O habitat foi instaurado pelo alto: aplicação de um espaço global homogêneo e quantitativo obrigando o vivido a encerrar-se em caixas, gaiolas, ou

sustentada pelo autor de que a arquitetura e o urbanismo moderno longe de constituírem ciência, posto que ensejam ideologias, não passam de sustentáculos dos grupos dominantes que operam através das instituições do Estado para monopolizar a produção do espaço. Neste sentido, discutiremos como a chegada do urbanismo na cidade de Salvador no século XX contribuiu para o processo de segregação espacial assim como possibilitou a configuração do espaço dos ricos na cidade no capítulo 2.

Outra contribuição de Lefebvre se refere à classificação entre os **três níveis de análise ou apreensão da cidade**. Sob uma perspectiva totalizante e sincrônica da produção do espaço, o autor distingue três níveis de análise: o específico, onde se dão as práticas cotidianas de vivência do espaço; o global, onde o espaço é discutido e elaborado através de políticas públicas, ou do urbanismo e, o intermediário uma fase transitória entre o primeiro e o segundo nível, que seria a materialidade propriamente dita. Isto é, um nível das relações sociais mais gerais, englobantes, um outro que inclui as relações na cidade e finalmente, o nível específico que contém as relações sociais entre pessoas e grupos. Para ele, a análise do fenômeno urbano deveria transitar, sincronicamente, entre estes três níveis podendo ir do cotidiano (específico) para as políticas públicas ou econômicas (global) ou vice-versa.

No nível global se exerce o poder, o estado, como vontade e representação. Como vontade: o poder de Estado e os homens que detém esse poder têm uma estratégia ou estratégias políticas. Como representação: os homens de estado tem uma concepção política ideologicamente justificada do espaço. [...] Este nível global é o das relações as mais gerais, portanto, as mais abstratas e, no entanto, essenciais: mercado de capitais, política do espaço. [...] o nível do que chamaremos o espaço institucional (com seu corolário: o urbanismo institucional). (LEFEBVRE, 2002,77-79)

O segundo nível (M) é simplesmente o intermediário (misto) entre a sociedade, o estado, os poderes, os saberes à escala global, as instituições e as ideologias, de um lado, e, de outro o habitar. Se o global quer reger o local, se a generalidade pretende absorver as particularidades, o nível médio (misto: M), terreno da defesa e ataque, de luta, pode servir. Porém ele permanece meio. Não pode tornar-se fim [...]. (Idem, 87)

o nível P, considerado modesto, senão negligenciável. Aqui, só o domínio do edificado pode ser considerado: os imóveis (habitações: grandes prédios de apartamentos, casas, acampamentos e favelas). [...] (Ibidem, 80)

O autor aponta como uma das causas de equívocos no planejamento da cidade é a prática engendrada pelo habitat de se levar em consideração apenas um dos níveis. O urbanismo e a burocracia estatal, constantemente, omitem o nível específico e o intermediário em suas intervenções sobre a cidade. É importante ressaltar que Lefebvre defende que se leve conta, durante os momentos de se pensar as intervenções no espaço urbano, o nível global (as

políticas públicas gerais, a distribuição de recursos públicos) e o nível específico (as necessidades do usuário). Entretanto, se é para haver alguma primazia, que seja a primazia do nível específico sobre o global. Para ele há uma primordialidade do habitar. “O essencial, o fundamento, o sentido, provém do habitar. E não dos outros níveis.” (LEFEBVRE, 2002, 86).

O projeto político urbano de Lefebvre se ancora no **habitar**, noção esta que se entende pela distinção com o **habitat**. Segundo ele, “‘habitar’ era participar de uma vida social, de uma comunidade, aldeia ou cidade. A vida urbana detinha, entre outras, essa qualidade, esse atributo. Ela deixava habitar, permitia que cidadãos-cidadãos habitassem.” (Idem, 16) mas,

no final do séc. XIX, um pensamento urbanístico, pôs de lado e literalmente o habitar. Ele concebeu o habitat, função simplificada, restringindo o ser humano a alguns atos elementares: comer, dormir, reproduzir-se [...] O habitat foi instaurado pelo alto: aplicação de um espaço global homogêneo e quantitativo obrigando o vivido a encerrar-se em caixas, gaiolas, ou máquinas de habitar. (Ibidem, 80-81)

Desse modo, o autor diferencia a produção de forma criadora que cada cidadão podia fazer do espaço urbano (o habitar) da forma prescrita por especialistas de se utilizar o espaço (o habitat).

Assim, Lefebvre vê no usuário a possibilidade de transformar a cidade concebida. Ele acredita na força do cotidiano para subverter a ordem estabelecida, criando, inclusive, a necessidade de produção de novos espaços e de uma nova sociedade.

Voltando a falar da produção do espaço, do nível geral, do habitat mais uma conceituação lefebvrea nos é útil. Na sua teoria, vamos encontrar a distinção conceitual entre **espaço absoluto, espaço abstrato e espaço diferencial**. Esta distinção é importante porque nos ajuda a entender diacronicamente a evolução do espaço em sociedades ocidentais e porque esclarece qual a racionalidade da construção do espaço no modo de produção capitalista.

No espaço absoluto as dimensões do vivido e do percebido não estão dissociadas, elas existem de forma coesa. Cada porção de espaço que ganha sentido para um membro da sociedade pelo seu uso, torna-se um espaço apreendido, dominado, mas prenhe de significado. O espaço absoluto corresponde a um momento da história da sociedade ocidental, onde havia unidade espacial entre signo e significante, ou, entre espaço e sua simbologia. Era o espaço político-religioso das cidades-estados gregas. Forma, função e estrutura<sup>3</sup> estavam intimamente ligadas não se dissociavam.

---

<sup>3</sup> Estas três qualidades do espaço urbano se formam e se alteram quando o fenômeno urbano se altera. Sobre elas

*O espaço absoluto* consiste em fragmentos da natureza, em lugares eludidos por suas qualidades intrínsecas (caverna ou cume, fonte ou rio), mas cuja consagração termina por esvaziá-los dessas características e particularidades naturais. O espaço-natureza se povoa de forças políticas. A arquitetura subtrai à natureza um lugar para aprestá-lo ao político através de um simbolismo (assim como o estatuto do deus local ou da deusa no templo grego, o santuário vazio ou contendo um simples espelho num templo xintoísta etc.). Uma interioridade consagrada se opõe à exterioridade natural e, entretanto, a retoma e a reúne. O espaço absoluto no qual se desenrolam ritos e cerimônias retém da natureza certos traços que se modificam para se incorporar ao cerimonial: as idades, os sexos, a genitalidade (fecundidade). Ao mesmo tempo cívico e religioso, o espaço absoluto conserva nele, portanto, as descendências, relações imediatas, mas transferidas à cidade, ao Estado político fundado sobre a cidade. As forças sócio-políticas que ocupam esse espaço também têm implicações administrativas e militares: nem os escribas, nem os exércitos ficam de lado. Os que *fazem o espaço* (os camponeses, os artesãos) não são os que o *gerem* servindo-se dele para organizar a produção e a reprodução sociais, a saber, os sacerdotes, guerreiros, escribas, príncipes. Estes possuem o espaço que outros produzem, e o apropriam dele usufruindo. (LEFEBVRE, 2000, 51-52)

As transformações posteriores pelas quais passou o Ocidente - decadência das cidades gregas, ascensão e queda do império romano, ocupação “bárbara”, retorno ao campo e ascensão do cristianismo como poder regulador na era medieval – provocaram mudanças na forma de reconhecer e produzir o espaço.

Após um período de transição, entre os séculos XII e XVII, concebeu-se e implantou-se um novo tipo de espaço, o **espaço abstrato**. Fruto do racionalismo descartiano, do iluminismo nascente, da urbanização que subordina o campo e da industrialização crescente, o espaço abstrato apoia-se nas ciências exatas para engendrar as representações do espaço ou o espaço concebido. É o espaço do capital, do modo de produção que se forjava, é violento, surge à base de guerras por territórios, por cidades comerciais, ou rotas comerciais. É o espaço euclidiano, geométrico, visual e fálico. Euclidiano, porque toma o espaço por uma abstração plana, matemática, descolada do volume social. É geométrico, pela sobreposição das formas, da racionalidade abstrata em detrimento da força do significante, da simbologia e o uso do lugar. É visual por que valoriza o ponto de vista de quem está fora, acima, distante e pode apreciar as fachadas, a grandeza, a imponência do monumento, do patrimônio. E, é fálico, por que expressa a supremacia masculina, a agressividade, pelas construções de torres que lembram o falo.

---

Lefebvre nos fala: “A estrutura do fenômeno urbano é dupla: ‘morfológica’ (sítios e situações, imóveis, ruas e praças, monumentos, vizinhança e bairro) e sociológica (distribuição da população, idades e sexos, famílias, população ativa e passiva, categorias ditas socioprofissionais, dirigentes e dirigidos). Quanto a forma, no sentido habitual do termo, isto é, geométrico ou plástico, trata-se de uma disposição espacial: quadriculada ou radioconcêntrica.” (Lefebvre, 2002, 109). E ainda nos dá exemplo: “de todo modo, a cidade mercantil tem seu lugar, no percurso, depois da cidade política. Nessa data (aproximadamente no século XIV, na Europa Ocidental), a troca comercial torna-se **função** urbana; essa função fez surgir uma **forma** (ou formas arquiteturais e/ou urbanísticas) e, em decorrência uma nova **estrutura** do espaço urbano.” (Idem, 23)

Esse *espaço abstrato* assume a sequência do espaço histórico, que também nele persiste como sedimento e suporte, que vai se debilitando, de espaços de representação. O espaço abstrato funciona “objetalmente” como conjunto de coisas-signos, com suas relações formais: o vidro e a pedra, o cimento e o aço, os ângulos e as curvas, os plenos e os vazios. Esse espaço formal e quantificado nega as diferenças, as que provêm da natureza e do tempo (histórico), assim como as oriundas do corpo, idades, sexos, etnias. A significância de um tal conjunto remete a uma sobre-significância que escapa ao sentido: o funcionamento do capitalismo, ao mesmo tempo estilhaft e dissimulado. O espaço dominante, o dos centros de riqueza e de poder, se esforça para aprestar os espaços dominados, os das periferias. Ele reduz a si, por uma ação frequentemente violenta, os obstáculos e resistências. Quanto às diferenças, são remetidas por sua própria conta a simbolismos que tomam obrigatoriamente a forma de uma arte ela própria abstrata. De fato, o simbólico derivado do mau conhecimento do sensível, do sensual, do sexual, mau conhecimento inerente às coisas-signos do espaço abstrato, se objetiva de maneira derivada: aura fálica de monumentos-edificações, arrogância das torres, autoritarismo (burocrático-político) imanente ao espaço repressivo. (Idem, 52-53)

Assim, o surgimento do espaço abstrato atende às expectativas da nova sociedade que emerge com a industrialização e a urbanização. Pretende dar novas formas a cidade industrial, propondo a partir de uma ação planejada, calculada por especialistas, o formato ideal para esta nova sociedade se instalar. Seria as representações do espaço forjando novos espaços de representação num movimento contínuo. Podemos encontrar uma reflexão brilhante sobre este tema em David Harvey: “todo sistema de representação é uma espécie de espacialização que congela automaticamente o fluxo da experiência e, ao fazê-lo destrói o que se esforça para representar.” (HARVEY, 1999, 191).

Segundo Lefebvre, o espaço abstrato se pretende homogêneo, isto é, tem a homogeneidade por objetivo. É o espaço institucionalizado, uma vez que sua ação é balizada por instituições do Estado e da Arquitetura e do Urbanismo. Nesse sentido, Harvey tem razão ao escrever que “A arquitetura, não é apenas domesticação do espaço, lutando e moldando um lugar habitável a partir do espaço; é também uma forte defesa contra o ‘terror do tempo’” (HARRIES apud HARVEY, 1999).

No entanto, o espaço abstrato não consegue, por mais que tente insistentemente, extinguir o espaço absoluto. Ele permanece vivo em forma de camadas e sedimentos sob a lógica do concebido, mas continua confrontando-se com ele aqui e ali, nos momentos onde a ideologia institucionalizada falha. Estas manifestações de incongruência permite-nos perceber as condições de superação deste estado de coisa, ou seja, da superação do espaço do capital.

A presença e acirramento de contradições sob a vigência do espaço abstrato levou Lefebvre a conceber outra categoria de análise: o **espaço diferencial**. Este espaço se caracteriza pelo rompimento da aparência de homogeneidade e completa institucionalização do espaço abstrato. Ele emerge a partir de contradições próprias do espaço concebido, como a

globalidade e fragmentação, ou pela luta entre o espaço abstrato e o absoluto, como a homogeneidade e a fratura (exemplo: luta de classes). Assim, o autor enxerga neste aguçamento de contradições a possibilidade de superar o espaço abstrato.

Numa perspectiva menos pessimista, pode-se mostrar que o espaço abstrato contém contradições específicas; essas *contradições do espaço* procedem, em parte, de antigas contradições, oriundas do tempo histórico, modificando-as: ora agravando-as, ora atenuando-as. Entre essas antigas contradições nascem novas, que eventualmente conduzem o espaço abstrato em direção a seu fim. No seio desse espaço, a reprodução das relações sociais de produção não se consoma sem um duplo movimento: dissolução de relações, nascimento de novas relações. De modo que o espaço abstrato, em que pese sua negatividade (ou melhor, em razão dessa negatividade), engendra um novo espaço, que terá o nome de *espaço diferencial*. Por quê? Porque o espaço abstrato tende para a homogeneidade, porque ele reduz as diferenças (particularidades) existentes, e porque o espaço novo só pode nascer (ser produzido) acentuando as diferenças. Ele reunirá o que o espaço abstrato separa: as funções, os elementos e momentos da prática social. Ele acabará com as localizações que rompem a unidade do corpo (individual e social), do corpo de necessidades, do corpo do conhecimento. Ao contrário, ele discernirá o que o espaço abstrato tende a confundir, entre outras, a *reprodução* social com a genitalidade, o gozo com a fecundidade biológica, as relações sociais com as relações familiares. (Idem, 57-58)

Então, mesmo que haja a imposição do concebido sob forma de espaço abstrato, o vivido e o percebido na forma de espaço absoluto sempre existe enquanto possibilidade de transgressão ou subversão do concebido. O espaço absoluto está presente nas chamadas ‘fendas’, ‘buracos do possível’ por Lefebvre.

Entre as últimas categorias abordadas pelo autor, aqui em estudo, estão as heterotopias, utopias e **isotopias**, já citadas anteriormente. Elas são relevantes para o estudo das cidades enquanto nos remete a possibilidade de produção do espaço pelos atores de diferentes status sociais, além de explicar muito sobre o modo como o espaço urbano tem sido produzido na atualidade.

A primeira, a heterotopia, está ligada as apropriações, desvios, criatividade e diversificação da cidade pelos atores não hegemônicos, os que não seguem a cartilha do urbanismo. Ela é a possibilidade de se devolver a cidade para seus usuários, para de modo dinâmico e relacional produzi-la.

Já a segunda, a utopia, está ligada às projeções, idealizações, orienta a busca por um espaço melhor para se viver. É a necessidade imperiosa de se resgatar o direito à produção da cidade, de se recuperar a cidade enquanto obra. As utopias estão nos espaços do impossível, do improvável, nas resistências que se confrontam com o espaço institucionalizado.

A terceira, por fim, a isotopia, se liga ao planejamento, a sujeição, a homogeneização da cidade. É a realização do habitat, é a conformidade, a seletividade, a autossegregação. É o projeto do espaço abstrato.

denominamos iso-topia como o lugar (topos) e o que envolve (vizinhança, arredores imediatos), isto é, o faz um mesmo lugar. Se noutra parte existe um lugar homólogo ou análogo, ele entra na isotopia. Entretanto, ao lado do lugar mesmo, há o outro lugar ou lugar outro [...] trata-se da hetero-topia. [...] é evidente que nesse sentido, o u-tópico nada tem em comum com o imaginário abstrato. Ele é real. Ela está no coração desse real, a realidade urbana, que não está, ela própria desprovida desta semente. (LEFEBVRE, 2002, p.45)

Uma das autoras que também se debruçou sobre a produção das cidades no século XX sob a vigência do urbanismo foi Jane Jacobs. Pioneira em tecer críticas ao urbanismo, Jane Jacobs volta o seu foco de análise ao **nível específico do uso e dos usuários** do espaço urbano, no dizer de Lefebvre, para desmontar os argumentos dos planejadores com evidências empíricas fornecidas pelo longo ativismo em cidades norte-americanas. Segundo ela,

a pseudociência do planejamento urbano e sua companheira, a arte do desenho urbano, ainda não se afastaram do conforto ilusório das vontades, das superstições conhecidas, do simplismo e dos símbolos e ainda não se lançaram na aventura de investigar o mundo real. (JACOBS, 2000, p. 12)

Como crítica à cidade concebida pelo urbanismo no início do século passado ela desmonta as principais teorias vigentes (a cidade jardim-radiosa-monumental<sup>4</sup>) que serviram

---

<sup>4</sup> Três influências principais norteavam as intervenções de grande parte dos arquitetos e urbanistas no início do século XX, que Jane Jacobs chama de cidade jardim-radiosa-monumental, ou pensamento urbanístico ortodoxo. A primeira influência seria a de Ebenezer Howard, em Londres: final do século XIX: “ele detestava não só os erros e os equívocos da cidade, mas a própria cidade” (JACOBS, 2000, 17). Ele propôs, para conter o crescimento de Londres as Cidades-Jardim: “sua meta era criar cidadezinhas autossuficientes, realmente muito agradáveis, se os moradores fossem dóceis, não tivessem projetos de vida próprios [...] a cidade-jardim deveria ser rodeada por um cinturão agrícola. A indústria ficaria em território predeterminado; as escolas, as moradias e as áreas verdes, em territórios residenciais predeterminados; e no centro ficariam os estabelecimentos comerciais, esportivos e culturais, partilhados por todos.” (idem). As ideias de Howard foram recebidas, aplicadas e ampliadas por um grupo chamado de ‘descentralizadores’, “nome bastante acertado uma vez que o resultado imediato do planejamento regional, deveria ser descentralizar as grandes cidades, reduzi-las e dispersar e a população em cidades menores e separadas.” (idem, 19). Outra forte influência foi a de Le Corbusier, Europa: 1920 e sua “Ville Radieuse, composta de arranha-céus dentro de um parque” (idem, 21). “Le Corbusier planejava não apenas um ambiente físico; projetava uma utopia social: liberdade individual máxima em relação à responsabilidade cotidiana” (Ibidem, 22) “[a Ville Radieuse] era muito ordenada, muito clara, muito fácil de entender. Transmitia tudo num lampejo, como um bom anúncio publicitário. Essa visão e seu ousado simbolismo eram absolutamente irresistíveis para urbanistas, construtores, projetistas e também empreiteiras, financiadores e prefeitos.” (Ibidem, 23). Por fim, a Columbian Exposition de Chicago, em 1893, “deu impulso a um movimento chamado City Beautiful” “sua meta era a Cidade Monumental. Foram traçados projetos de um complexo de bulevares barrocos, a maioria dos quais não resultou em nada. O que resultou do movimento foi o centro Monumental [...] não importa onde estivessem, o cerne da questão era que esses edifícios monumentais haviam sido apartados do resto da cidade e agrupados para criar um efeito mais grandioso possível, dando ao conjunto tratamento de unidade completa, separada e bem definida. [...] a ideia de separar certas funções públicas e culturais e descontaminá-la da cidade real casava-se bem com os preceitos da cidade-jardim.” (Ibidem, 24-25) Fundiram-se os conceitos: “Cidade-Jardim Beautiful Radieuse” (Ibidem, 25)

de referências às intervenções urbanas. Estas intervenções se basearam em falsas premissas, já que desconsideraram o verdadeiro **pulsar das ruas**, o nível do microcosmo, a cidade real. Além de compartilharem do mesmo horror ao encontro, ao contato possível na vida cotidiana. Há uma valorização da postura *blasée*, aquela que se desinteressa ou não é afetada pela alegria do “balé louco das ruas”:

Sob a aparente desordem da cidade tradicional, existe, nos lugares em que ela funciona a contento, uma ordem surpreendente que garante a manutenção da segurança e a liberdade. É uma ordem complexa. Sua essência é a complexidade do uso das calçadas, que traz consigo uma sucessão permanente de olhos. Essa ordem compõe-se de movimento e mudança, e, embora se trate de vida, não de arte, podemos chamá-la, na fantasia, de forma artística da cidade e compará-la à dança – não a uma dança mecânica, com os figurantes erguendo a perna ao mesmo tempo, rodopiando em sincronia, curvando-se juntos, mas a um balé complexo, em que cada indivíduo e os grupos têm todos papéis distintos, que por milagre se reforçam mutuamente e compõem um todo ordenado. (Idem, p.52)

Para um estranho que passa por uma rua qualquer, essa sincronia dos movimentos não é percebida, ao contrário, a primeira impressão é sempre de caos, de desordem, daí a decorrente repulsão dos planejadores às ruas. O que Jacobs chama atenção é que há uma ordem nos movimentos, uma rotina que garante conforto aos moradores e usuários, uma repetição (mas com espaço para inovações) da vida nas ruas e calçadas dos bairros que confere segurança a elas.

Jacobs mostrou-se indignada com a capacidade de urbanistas e planejadores de insistirem em formas de intervenção que comprovadamente estavam dando errado. “É tolice planejar a aparência de uma cidade sem saber que tipo de ordem inata e funcional ela possui. Encarar a aparência como objetivo principal ou como preocupação central não leva a nada, a *não ser a problemas*” (Jacobs, 2000,14). Para Jacobs as intervenções deveriam se orientar pelo funcionamento real da cidade e não pelos parâmetros artificiais das teorias urbanistas que demonstravam serem capazes muito mais de destruir a cidade do que de melhorá-las. Como explicar, por exemplo, a aversão dos urbanistas às ruas e as tentativas incansáveis de esvaziá-las para prover segurança? A autora demonstra que tendo ruas com movimento diversificado a maior parte do dia garante-se a diminuição dos delitos e o aumento da segurança de seus moradores.

Para ela há um princípio onipresente em todas as cidades que se manifesta de variadas e complexas formas, este princípio seria “a necessidade que as cidades têm de uma diversidade de usos mais complexa e densa, que propicie entre eles uma sustentação mútua e constante, tanto econômica quanto social.” (Idem, 13) Este deveria ser o objeto dos planejadores e urbanistas, esta realidade complexa.

Portanto, a discrepância entre a concepção ordenadora e distanciada dos planejadores e as práticas urbanas concretas demonstra como a produção da cidade pelos planejadores (espaço concebido) pode ser dificultada, danosa, para a manutenção do sentido de cidade e das relações urbanas.

A ideia da segurança promovida pelos próprios moradores e pela diversidade de uso das ruas será lembrada pelo arquiteto entrevistado no capítulo 4 como uma das possibilidades que o modelo atual de produção de residências e, portanto de ruas e bairros dificulta, além da legislação urbanística da cidade de Salvador ainda se pautar por um zoneamento de inspiração lecorbusiana.

Exemplo atual deste fenômeno em Salvador e em outras cidades do país são os conjuntos habitacionais construídos através do Programa Federal Minha Casa Minha Vida, que mesmo não sendo o objeto primordial do trabalho merece atenção, nos quais muitos moradores se queixam da distante localização dos conjuntos em relação a outros bairros, com pouca ou nenhuma linha de transporte público, sem mercearias, mercados ou farmácias que forneçam itens necessários ou de urgência, bares ou restaurantes que permitam uma convivência entre os moradores, escolas ou creches próximas para matricular seus filhos. Seriam apenas bairros dormitórios, sem nenhuma média estrutura que auxiliasse na subsistência das famílias, nem na vida e segurança do bairro.

Segundo Jacobs, pracinhas, quadras de esportes e áreas verdes não são em si mesmas positivas. Para ter um uso positivo, estes espaços têm de estarem atrelados a uma gama outros elementos como localização, proximidade a pequenos comércios ou restaurantes, escolas entre outros. Além de nem sempre representarem a prioridade dos moradores destes locais.

Outro lado da moeda do mesmo problema são as queixas de moradores do Horto Florestal, bairro da cidade de Salvador, onde a sequência ininterrupta de condomínios, e consequentemente de muros, tornam as ruas desertas e violentas. É grande o registro de queixas de assaltos nas ruas deste bairro. Segundo alguns corretores, muitos imóveis não conseguem ser revendidos por este problema. Os residentes queixam-se também da falta de mercados e padarias, pequenos estabelecimentos que possam ser acessados com rapidez em caso de necessidade, ou que estimulem o caminhar pelas ruas. Todos os víveres só podem ser encontrados em hipermercados distantes do bairro. Mais uma vez, Jacobs já

tinha enfatizado a importância do pequeno comércio na interação da vizinhança e segurança das ruas do bairro:

o requisito básico da vigilância é um número substancial de estabelecimentos e outros locais públicos dispostos ao longo das calçadas do distrito; deve haver entre eles, sobretudo, estabelecimentos e espaços públicos que sejam utilizados de noite. Lojas, bares e restaurantes, os exemplos principais, atuam de forma bem variada e complexa para aumentar a segurança nas calçadas. (Idem, 37)

A segurança, um dos motivos que têm feito muitas pessoas se segregarem em condomínios fechados é um dos assuntos tratados com profundidade por Jacobs. Segundo ela, este desejo de isolamento concretizado na segregação e seleção dos moradores dos condomínios é fruto da influência de teorias ortodoxas do urbanismo:

a rua é um lugar ruim para os seres humanos; as casas devem estar afastadas delas e voltadas para dentro, para uma área verde cercada. Ruas numerosas são um desperdício. A unidade básica do traçado urbano não é a rua, mas a quadra, mais particularmente as superquadras. O comércio deve ser separado das residências e das áreas verdes. A demanda de mercadorias deve ser calculada cientificamente e o espaço destinado ao comércio deve ater-se a isso e a nada mais. (Ibidem, 20)

Na verdade, estas teorias estão pregando a não-cidade e o esvaziamento do domínio público, como já abordamos com Sennett. Porém, eles não percebem o quanto são responsáveis por aumentar, quando querem na verdade diminuir, a insegurança nas ruas. “Se as ruas da cidade estão livres da violência e do medo, a cidade está, portanto, razoavelmente livre da violência e do medo.” (JACOBS, 2000, 29).

A autora elenca uma série de exemplos para argumentar que é o movimento das ruas, provocada pela diversidade de usos possíveis nas calçadas, a frequência de estranhos e consequentemente a vigilância de seus moradores (proprietários naturais da rua) com seus olhos sobre os espaços públicos é que poderão prover segurança a elas.

não se podem forçar as pessoas a utilizar as ruas sem motivo. Não se podem forçar pessoas a vigiar ruas que não querem vigiar. Pode parecer inconvenientes manter a segurança das ruas com a vigilância e o policiamento mútuos, mas na realidade não é. A segurança das ruas é mais eficaz, mais informal e envolve menos traços de hostilidade e desconfiança exatamente quando as utilizam e usufruem espontaneamente e estão menos conscientes, de maneira geral, de que estão policiando. (LEFEBVRE, 2000, 37)

Então, além da importância dos pequenos estabelecimentos para a vigilância das ruas já citada, acrescente-se à lista: a possibilidade desta calçada ser caminho para algum lugar, estar provida de lugares para comer e beber, possibilidade de se estar na calçada para observar o movimento como passatempo, entre alternativas diferentes da territorialização dos bairros.

É importante salientar que o formato de planejamento urbanístico, realidade vivida por

Lefebvre e Jacobs quando da formulação de suas teorias, entrou em declínio a partir da década de setenta do século passado com as críticas ao modelo além das transformações econômicas e produtivas das quais o final do século XX é palco. No entanto, como veremos nos capítulos seguintes, a transformação da realidade ponto de partida para a construção do modelo não invalidou sistema teórico produzido por eles. Na verdade, percebemos que as mudanças políticas e econômicas ocorridas a partir da década de setenta do século passado em todo o mundo, diminuíram o protagonismo do Estado como limitador da atuação das corporações, e deixaram com elas mesmas a condução dos seus negócios conferindo maior liberdade para a circulação do capital e transformando a própria cidade em mercadoria. Deste modo, a nova governança pública vai se estabelecer com parcerias entre os entes públicos e privados, nas quais, os primeiros entram com os custos e os segundos com os lucros.

Os aspectos deste novo arranjo político-econômico de produção da cidade e do espaço urbano são objeto do trabalho de David Harvey, de quem falaremos a seguir. Desta forma, poderíamos dizer que subimos alguns graus na imposição do valor de troca, do habitat, do concebido e do espaço abstrato na cidade. Estes valores tem se tornado tão repetido e de forma tão uníssona que muitos autores têm falado da vigência de um “pensamento único” sobre a cidade.

Como continuidade à abordagem proposta por Lefebvre de produção do espaço, David Harvey faz reflexões sobre os ciclos econômicos no sistema capitalista e o investimento em produção imobiliária como elemento anticíclico. Geógrafo preocupado em entender o funcionamento do modo de produção capitalista, desfazendo mitos, denunciando ideologias, estando preocupado em construir alternativas ao modelo econômico vigente e hegemônico, Harvey vai concordar com Lefebvre que a luta pelo direito à cidade tem se constituído pela possibilidade de os cidadãos produzirem o espaço urbano, hoje capturado pelo capital financeiro em associação com os governos.

Harvey destaca uma vasta gama de elementos em sua obra combinando Economia, Ciência Política, Antropologia e Literatura, essencialmente, ao estudo do espaço, ele recupera uma história da ideia e do uso do espaço desde épocas mais remotas até a atual supremacia da ideia de tempo comprimido ou submetendo a ideia do espaço.

Para os estudos em questão é importante levantar a compreensão deste autor do momento histórico passado no século XX no qual se vive a ascensão e queda do mito redentor do

modernismo. Harvey vai levantar os aspectos morais e sociais vividos em momentos de ruptura e reorganização de forças políticas e sociais demonstrando os pontos de inclinação que proporcionaram a adesão às ideias modernistas e posteriormente a sua incorporação e representação dos interesses do poder estabelecido. Ou seja, como um movimento estético de vanguarda se tornou expressão do poder e opressão e produtividade na metade e final do século, do qual, agora todos os artistas e intelectuais querem se afastar.

Segundo Bermann (1982) citado por Harvey (2012):

Os ambientes e experiências modernos cruzam todas as fronteiras da geografia e da etnicidade, da classe e da nacionalidade, da religião e da ideologia; nesse sentido, pode-se dizer que a modernidade une toda a humanidade. Mas trata-se de uma unidade paradoxal, uma unidade da desumanidade; ela arroja num redemoinho de perpetua desintegração e renovação, de luta e contradição, de ambiguidade e angústia.

Bermann da vasão “à sensação avassaladora de fragmentação, efemeridade e mudança caótica” (HARVEY, 2012, p. 21) que as transformações promovidas pelas descobertas e inovações científicas e tecnológicas transformavam a vida num turbilhão no qual pouco se podia assegurar sobre o futuro. Estava incluso no projeto iluminista o uso do acúmulo do conhecimento, da arte e da moralidade universais como meio de proporcionar prosperidade e emancipação humanas ao dominar a natureza e libertando-se da religião, dos mitos e da irracionalidade humana e do arbítrio do poder, revelando, assim, as qualidades universais imutáveis do ser humano. Este era o ponto final ao qual o progresso, enquanto motor, levaria a humanidade: ao controle das forças da natureza, a compreensão do mundo e de si, a justiça dos poderes estabelecidos e conseqüentemente à vida feliz dos humanos.

A história do século XX, no entanto, demonstrou que o ideário do Iluminismo poderia se voltar contra si mesmo, produzindo guerras, campos de concentração, bombas atômicas, e uma opressão universal em nome da libertação humana. Implicando no paradoxo de dominar tudo e todos através da razão instrumental para a emancipação humana.

A modernidade não encontrou seus críticos somente no final do século XX, entre os primeiros dissidentes destacamos Weber, para Bernstein (1985, p. 5) citado por Harvey (2012, p. 25),

Weber alegava que a esperança e a expectativa dos pensadores iluministas era uma amarga e irônica ilusão. Eles mantinham um forte vínculo necessário entre o desenvolvimento da ciência, da racionalidade e da liberdade humana universal. Mas, quando desmascarado e compreendido, o legado do Iluminismo foi o triunfo da racionalidade... proposital-instrumental. Essa forma de racionalidade afeta e infecta todos os planos da vida social e cultural, abrangendo as estruturas econômicas, o direito, a administração burocrática e até as artes. O desenvolvimento da [racionalidade proposital-instrumental] não leva à realização concreta da liberdade universal, mas à criação de uma “jaula de ferro” da racionalidade burocrática da qual não há como escapar.

Deste modo, os aspectos ideológicos e ilusórios dos objetivos megalomaniacos e totalitário do Iluminismo foram evidenciados por Weber que transformou a razão proposital-instrumental aplicada na edificação do sistema capitalista em seu objeto de estudo mais profícuo.

O que ainda representa vanguarda científica e estética no início do século, se transformou em meio positivista de reconstruir cidades, nações, corações e mentes no pós-guerra. O modernismo parecia preencher os requisitos necessários para preencher o vazio deixado pelos conflitos que reorganizaram a geopolítica mundial:

O modernismo assumiu no período entre-guerras uma forte tendência positivista e, graças aos intensos esforços do Círculo de Viena<sup>5</sup>, estabeleceu um novo estilo de filosofia que viria a ter posição central no pensamento social pós-Segunda Guerra. O positivismo lógico era tão compatível com as práticas de arquitetura modernista quanto com o avanço de todas as formas de ciência como avatares do controle técnico. Foi esse o período em que as casas e as cidades puderam ser livremente concebidas como “maquinas nas quais viver”. Também nesses anos que o poderoso *Congresso of International Modern Architectcts* (CIAM)<sup>6</sup> se reuniu para adotar sua celebrada carta de Atenas de 1933, uma carta que, nos trinta anos seguintes, iria definir amplamente o objeto da prática arquitetônica modernista. (HARVEY, 2012, p. 39)

Assim, o modernismo foi esvaziado de seu sentido contestador e revolucionário para traduzir-se em racionalização do espaço e conservação dos valores iluministas de positivismo e progresso universal, se tornando um ideário propício a ser apropriado por qualquer projeto político, desde as manifestações fascistas, nazistas até as capitalistas ou socialistas. A ideia de possuir a verdade eterna subvertia todos os outros elementos da utopia espacial moderna.

A crença “no progresso linear, nas verdades absolutas e no planejamento racional de ordens sociais ideais” sob condições padronizadas de conhecimento e de produção particularmente forte. Por isso, o modernismo resultante era “positivista, tecnocêntrico e racionalista”, ao mesmo tempo em que era imposto como a obra de uma elite de vanguarda formada por planejadores, artistas, arquitetos, críticos e outros guardiões do bom gosto refinado. (Idem, p. 42)

Como resultado de larga aplicação desta ordem ideológica, com resultados habitações já reconhecidos como revés, enquanto, estavam promovendo a degradação social das populações habitantes, ampliam-se as críticas ao modelo de urbanização com grandes blocos monolíticos, planejamentos em larga escala sob a racionalidade técnica buscando sempre eficiência.

O que se convencionou chamar de pós-modernismo na arquitetura e urbanismo “cultiva, em

<sup>5</sup> Grupo informal de filósofos reunidos na Universidade de Viena entre 1922 e 1936, findando suas atividades com a perseguição nazista. Seu sistema filosófico ficou conhecido como Positivismo Lógico ou Neopositivismo.

<sup>6</sup> Os CIAM's foram responsáveis pelo que se convencionou chamar de internacional style no qual se difundia uma arquitetura limpa, sintética, funcional e racional, sendo a arquitetura instrumento político e econômico a ser utilizado pelo poder público para a promoção do progresso social. Pode-se considerar como seu produto mais influente a Carta de Atenas onde se traduziu o que é o urbanismo moderno definindo diretrizes e fórmulas aplicáveis internacionalmente.

vez disso, um conceito de tecido urbano como algo necessariamente fragmentado, um palimpsesto de formas passadas superpostas umas às outras.” (HARVEY, 2012, p. 69). Assim, o movimento que emerge em reação ao modernismo na produção urbana é de volta ao nível micro, específico de cada localidade suas histórias e tradições, atendendo a desejos particulares, projetando de forma eclética as formas arquitetônicas.

Enquanto os modernistas veem o espaço como algo a ser moldado para propósitos sociais e, portanto sempre subserviente à construção de um projeto social, os pós-modernistas o veem como uma coisa independente e autônoma a ser moldada segundo objetivos e princípios estéticos que não têm necessariamente nenhuma relação com algum objetivo social abrangente, salvo, talvez, a consecução da intemporalidade e da beleza “desinteressada” como fins em si mesmas. (Idem)

Outro aspecto criticado do modernismo, e ainda presente na legislação de muitas cidades como a de Salvador, é a “monotonia funcionalista legislada pelas práticas de zoneamento funcional”, ou seja, um amontoado de construções do mesmo tipo e função em espaços distintos da malha urbana exigindo a mobilidade entre os diferentes pontos ocupados, perdendo-se tempo, energia e espaço. Para os pós-modernos é necessário buscar uma “totalidade das funções urbanas” disponíveis a “distancias a pé compatíveis e agradáveis”. O objetivo é reconstruir a riqueza simbólica da cidade, recuperando valores urbanos tradicionais.

Assim, as tecnologias disponíveis que proporcionaram uma nova experiência de tempo e espaço oportunizaram a arquitetura possibilidades “novas e mais amplas de diversificar a forma espacial do que ocorrera no período pós-guerra imediato. Formas urbanas dispersas, descentralizadas e desconcentradas são muito mais factíveis tecnologicamente do que antes” (HARVEY, 2012, p.77). Por outro lado, a inovação tecnológica atual permite a produção em massa flexível de “produtos quase personalizados” que exprimem uma grande variedade de estilos. Assim, o arquiteto pode dialogar com setores e grupos específicos da sociedade atendendo as necessidades de diferenciação pelo gosto, ou status de seus clientes, produzindo projetos arquitetônicos para várias funções e situações.

Por outro lado, a reestruturação econômica vivida pelo ocidente na década de setenta, na qual milhares de postos de trabalho desapareceram indústrias migraram e os habitantes de muitas cidades se transformaram numa massa de desempregados sem expectativa de novo emprego e dependente da assistência social desenvolvida pelo poder público, impulsionou a fuga das classes médias e altas das cidades criando novos subúrbios. Esta nova utopia do morar, diferente do projeto modernista, era de iniciativa particular, porém subsidiada por inúmeros incentivos, programas governamentais e infraestrutura viária.

A decadência dos centros das cidades causada pela fuga de empregos, assim como a inviabilidade de manutenção do modelo de desenvolvimento via incentivos às indústrias e grandes empresas deu margem à busca de novos recursos para a viabilidade econômica das cidades e é assim que a renovação, revitalização e gentrificação urbana passam a ser utilizados como estratégia de atração de investimentos para a construção de novos equipamentos urbanos na área de entretenimento e hotelaria por exemplo. Ao contrário do que poderiam fazer crer os críticos modernistas, como Jacobs, o pós-modernismo passa a criar soluções tão monótonas e desagradáveis quanto o modernismo escamoteando, ainda, os conflitos sociais representados na estrutura e organização urbana. Visto que, não só a submissão ao planejamento quanto à submissão ao mercado podem construir zoneamentos perversos e segregação social em lugar da desejada totalidade orgânica na convivência urbana. As inovações tecnológicas, mais que o rompimento ideológico com o modernismo, é que proporcionaram a possibilidade de diversidade de estilos.

O estado-nação, agora, está mais preocupado do que nunca em criar um ambiente adequado de negócios para investimentos, o que significa, precisamente, controlar e reprimir os movimentos trabalhistas, em todos os tipos e meios propositadamente novos: cortar benefícios sociais, controlar fluxos migratórios, e assim por diante. [...] o aspecto realmente novo do capitalismo que emergiu do divisor de águas da década de 1970 não é tanto a flexibilidade total dos mercados de trabalho, mas a inaudita autonomia do capital financeiro dos circuitos da produção material; uma hipertrofia das finanças, que é a outra base subjacente da experiência e da representação pós-moderna. (HARVEY, 2005, 28)

Esta necessidade imposta pelos mercados ao setor público, de competição pelo melhor ambiente de investimento privado, configurou o surgimento de inúmeros corolários de administração pública municipal nos quais se estabeleciam as novas diretrizes para o crescimento e desenvolvimento das cidades no final do século passado. Surgem os conceitos de marketing urbano, planejamento estratégico aplicado à cidade, city branding, espetacularização, entre outras estratégias empresariais, agora, aplicadas ao espaço urbano e a cidade e que tem gerado nova onda de renovação do parque urbano com as nomenclaturas de revitalização, revalorização, requalificação, gerando nova expulsão dos pobres da cidade para abrigar a população desejada. Otilia Arantes consegue sintetizar de forma eficiente os sentidos do novo planejamento:

[...] um tal planejamento [que] busca, acima de tudo, inserir a cidade-alvo em um nó da rede internacional de cidades, portanto torná-la atraente para o capital estrangeiro, inclusive no setor imobiliário – por que não? (quando menos restrições, e quem sabe mesmo mais incentivos, maiores as chances). (ARANTES, 2012, 20)

A autora continua comparando os modelos modernos e pós-modernos de planejamento:

houve um momento na década de 1970, em que [o planejamento urbano] começou a plantar bananeira e a virar do avesso [...]. O planejamento convencional, a utilização de planos e regulamentos para guiar o uso do solo pareciam cada vez mais desacreditados. Em vez disso o planejamento deixou de controlar o crescimento urbano e passou a encorajá-lo por todos os meios possíveis e imagináveis. Cidades, a nova mensagem soou, em alto e bom som, *eram máquinas de produzir riquezas*; o primeiro e principal objetivo do planejamento devia ser o de azeitar a máquina. *O planejador foi-se confundindo cada vez mais com o seu tradicional adversário, o empreendedor* (idem, 20-21).

Pois é: da Carta de Atenas à corretagem intelectual de planos de gentrificação, cujo caráter de classe o original inglês (gentry) deixa tão vexatoriamente a descoberto. Dai a sombra de má consciência que costuma acompanhar o emprego envergonhado da palavra, por isso mesmo escamoteada pelo recurso constante ao eufemismo: revitalização, reabilitação, revalorização, reciclagem, promoção, requalificação, até mesmo renascença, e por aí afora, mal encobrindo, pelo contrário, o sentido original de invasão e reconquista, inerente ao retorno das camadas afluentes ao coração das cidades. Como estou dando a entender que o planejamento dito estratégico pode não ser mais do que um outro eufemismo para *gentrification*, sem, no entanto afirmar que sejam exatamente a mesma coisa – quem sabe a sua apoteose: uma cidade estrategicamente planejada de A a Z [...]. (p. 31)

Arantes demonstra quais os efeitos perversos do planejamento estratégico empresarial aplicado às cidades: a construção de ilhas de excelência em tecnologia e infraestrutura cercadas por mares de populações empobrecidas sem acesso, ou com acesso restrito aos equipamentos urbanos renovados.

Para concluir Harvey evidencia o uso da produção imobiliária espacial como mecanismo anticíclico no sistema capitalista em momentos de grande volume de excesso de capital, evitando ou prolongando o espaçamento entre uma crise e outra. Assim, a renovação urbana de cada cidade está quase que completamente subordinada à lógica do mercado financeiro internacional.

Influenciado e também aderindo a algumas categorias e perspectivas de análise de Lefebvre, Milton Santos insere elementos no exame crítico da produção do espaço urbano que ajudam a complementar a teoria lefebvreana.

Milton Santos utiliza o fenômeno da técnica como veículo de transformação do espaço em sua totalidade, colocando em relevo as técnicas da contemporaneidade, como por exemplo, a informática, para analisar a possibilidade de se racionalizar, no sentido weberiano, a produção do espaço. “O espaço racionalizado é um espaço que pode ser manipulado como coisa” (Santos apud Fischer, 1980). Assim, o espaço racionalizado, hoje, seria o espaço da tecnicidade, da tecnologia. “As técnicas, em todos os seus domínios, existem como autorizações para o fazer. Os graus de intencionalidade dos objetos derivam daí. Pode-se, pois, imaginar que um espaço tenderá tanto mais a se tornar um espaço racional quanto mais alto for nele o nível de artifício.” (SANTOS, 1996, 236)

Assim, a racionalidade não é apenas exercida no campo das relações sociais ou objeto de estudos de sociólogos, ela está impregnada no instrumental necessário para implementá-la e no campo onde destina-se a ação. Dessa forma, o espaço, e para Santos trata-se do espaço geográfico, também informa sobre a racionalidade de uma sociedade.

“A condição de racionalidade não é exclusiva desse "espaço social" dos sociólogos. A racionalidade não se poderá exercer plenamente se a materialidade não oferecer as condições técnicas. No dizer de Barry Hindess (1987, p. 151), os domínios que, na vida social, têm significação para a ação racional são representados como um campo da ação instrumental. O espaço geográfico é um desses campos de ação racional. Isso lhe vem da técnica, presente nas coisas e nas ações - o que, ao mesmo tempo, caracteriza o espaço geográfico em nossos dias e lhe atribui à condição de ser um espaço da racionalidade.” (Idem, 217).

No entanto esta racionalização não atinge uniformemente toda a cidade. Há espaços privilegiados pelo capital para investimentos desta tecnologia. Estes espaços são chamados por Santos de **espaços luminosos**, espaço da vivência da velocidade da modernidade, lugar do homem rápido em oposição aos **espaços opacos**, lugares onde sobrevivem superpostas tecnologias superadas, ultrapassadas, lugares de práticas sociais pouco racionalizadas ou tradicionais, lugar dos homens lentos, dos pobres. “Certos espaços da produção, da circulação e do consumo são a área de exercício dos atores racionais, enquanto os demais atores se contentam com as frações urbanas menos equipadas.” (Ibidem, 244).

Enquanto espaços da racionalidade, os espaços luminosos e opacos guardam temporalidades distintas. Os espaços luminosos são espaços da utopia moderna, guardam a imagem do progresso, são campos de atuação do poder hegemônico, facilita seu fluxo. Os espaços opacos são espaços de tecnologias envelhecidas, que obstaculizam os fluxos, guardam a imagem de um tempo superado, é o lugar de atuação do tradicional, do pouco racional ou da contra racionalidade.

A paisagem urbana reúne e associa pedaços de tempo materializados de forma diversa, autorizando comportamentos econômicos e sociais diversos. Enquanto as áreas "luminosas" são o teatro da ação dos vetores da modernidade globalizadora, as frações urbanas que "envelhecem" podem ser operadas sem maior submissão a tais nexos, escapando à regulação direta dos atores econômicos e sociais hegemônicos. (SANTOS, 1996, p. 209-210)

Ana Clara Ribeiro sintetiza assim, o pensamento de Milton Santos sobre os espaços luminosos: “Os espaços luminosos seriam produtos da razão que amplifica estrategicamente comandos da modernidade. Denotam a força da racionalização emanada do pensamento instrumental, que, ao selecionar o que tem ou não valor, é capaz de seduzir e convencer.” (RIBEIRO, 2012).

A categoria de espaços luminosos não recebeu tanta dedicação de Milton Santos quanto a de espaços opacos. Estes últimos seriam refúgios de uma contra racionalidade que possibilitaria a construção de novas racionalidades que resistam à homogeneização crescente dos espaços da globalização. São lugares onde sobrevivem superpostas tecnologias superadas, ultrapassadas, lugares de práticas sociais pouco racionalizadas ou tradicionais, lugar dos homens lentos, dos pobres.

No entanto estas pistas são suficientes para entendermos a ligação entre as suas categorias e as a teoria lefebvreana, localizando a participação dos agentes hegemônicos e contra hegemônicos na produção do espaço urbano e, conseqüentemente, da cidade.

Em Salvador, os espaços abstratos de Lefebvre, junto com os espaços luminosos de Santos vão coincidir com a Salvador Moderna de Carvalho (2013): a região da Orla Atlântica, onde se sobrepõe os investimentos estatais em infraestrutura, onde reside a parcela de maior renda-escolaridade, onde reside a maioria dos brancos da cidade, como veremos no capítulo 3. É nesta região, segundo dados da Ademi, que se concentra a maior oferta de lançamentos de novos empreendimentos imobiliários (Reis, 2012), além do metro quadrado mais caro do município, variando atualmente entre 6 e 10mil reais.

Pelo exposto, podemos afirmar que este trabalho mergulha nesta utopia iluminista e/ou moderna ainda bastante sedutora no momento atual. Ao romper com esta colonialidade (QUIJANO apud RIBEIRO, 2012) pretendemos investigar essa racionalidade, essa modernidade em ação na produção da cidade. Uma vez que, “o urbanismo é veiculado como encerrado, em si mesmo, a própria modernidade.” (PATRIOTA DE MOURA, 2012).

É uma busca pelo espaço abstrato, pelas representações do espaço, pelas isotopias. Contrariando os trabalhos antropológicos tradicionais, este trabalho se situa no âmbito dos ‘mesmos’, de ‘nós’ e não dos ‘outros’. Parece-nos que este seja o verdadeiro sentido dos trabalhos antropológicos em sociedades tidas como contemporâneas ou complexas em meio urbano: explorar as utopias ou mitos dos ‘mesmos’, dos ‘iguais’, e não somente dos ‘novos outros’ como as comunidades marginalizadas, as periferias no dizer de Ruth Cardoso (2011) como fez fortemente a Antropologia Urbana até aqui.

Neste capítulo foi revisada a teoria crítica sobre a produção do espaço urbano que dará suporte as incursões feitas nos capítulos seguintes. Embora tenhamos tratado de quase todos os elementos da teoria lefebvreana, a incursão etnográfica que se segue tem como recorte

principal a produção do espaço urbano para os extratos mais altos da nossa sociedade. No próximo trataremos da produção da cidade de Salvador ao longo de sua história, evidenciando de maneira dialética as permanências e rupturas que permitiram que ela manifestasse sua feição atual.

## **CAPÍTULO 02 – ANTECEDENTES HISTÓRICOS DA HIERARQUIZAÇÃO E SEGREGAÇÃO SOCIOESPACIAL DA CIDADE DE SALVADOR: UM RETORNO AO SÉCULO XX**

Nesta sessão faremos um breve retorno aos eventos que transformaram as feições da cidade de Salvador preambulando as atuais mudanças. O nosso intuito é verificar tendências e detectar opções que direcionaram as intervenções urbanas e orientaram novos vetores de crescimento da cidade.

É sabido que o mundo ocidental assiste a partir do século XVIII o surgimento de um novo modo de produção econômica que rompe com o modelo tradicional anterior herdado do mundo feudal. A Revolução Industrial e o surgimento do capitalismo se não chegam a transformar radicalmente a cidade burguesa europeia agudizam problemas já existentes. A chegada às cidades industrializadas de hordas de pessoas expulsas do campo em busca de trabalho provoca o colapso das estruturas urbanas existentes: não há moradia para todos, não há trabalho que garanta uma vida digna, há muita fome e as pestes assolam famílias inteiras vivendo á beira de valas negras, onde dejetos e lixo são descartados. Este cenário é muito bem descrito por Engels em sua obra clássica *A situação da classe trabalhadora na Inglaterra*.

A situação se torna insustentável e muitas soluções começam a emergir durante o século seguinte para sanar as vicissitudes das cidades que aderem ao modo industrial de produção. No bojo da consolidação do projeto positivista de organização e melhoria da vida em sociedade, buscando um modo de vida mais racional surge uma disciplina para tratar dos problemas da cidade.

O século XIX é testemunha de uma mudança no mundo urbano que, a uma grande velocidade, faz das cidades organismos complexos, onde se estruturam os espaços e a sociedade. É tal o impacto da urbanização nesse século, que, em consequência, surge uma nova teoria, uma nova disciplina – o Urbanismo –, que tem a pretensão de entender e ordenar o crescimento das cidades. (PINHEIRO, 2011, p. 39)

Assim, as teorias e soluções apresentadas para reformar as cidades europeias são vistas como modelo para a superação da ordem urbana colonial no Novo Mundo. A urbanização moderna era representada emblematicamente pela reforma empreendida na cidade de Paris pelo governo de Haussmann no século XIX. A abertura de largas avenidas e dezenas de bulevares transfiguram completamente o centro de Paris. Os novos usos dos espaços públicos propiciado pela reforma sugestionou muitos pensadores a teorizar sobre o modo e o estilo de vida moderno, característico dos novos tempos.

No Brasil as ideias inovadoras do estilo de vida francês, durante a *Belle Époque*, impulsionaram as primeiras transformações nas cidades do Rio de Janeiro e em São Paulo, cidades que haviam tomado a dianteira do desenvolvimento do país a partir da segunda metade do século XIX. A demolição de casarios e edifícios para a abertura de largas avenidas marcou o início do século XX no Rio de Janeiro, reformas quase sempre acompanhadas de resistência popular como a Revolta da Vacina, exemplo do caráter autoritário da ideologia sanitarista e higienista que orientava a derrubada de cortiços e casebres para o saneamento da cidade impondo um novo estilo de vida sem muito diálogo com as classes subalternas.

A cidade de Salvador e o Estado da Bahia entram no século XX ainda ressentidas das transformações econômicas que levaram para sul do país o protagonismo do desenvolvimento nacional. A retração da produção de açúcar no Recôncavo Baiano deixou de ser uma atividade rentável, assim como não podia mais sustentar a pujança dos tempos de colônia e capital do império. A dificuldade do estado em se adaptar às transformações na economia mundial ocorridas no século anterior e das elites em se engajar na nova ordem social e econômica do país intrigou diversos políticos e intelectuais, esta estagnação econômica ficou conhecida como “o enigma baiano”. (RISÉRIO, 2004).

O perímetro da cidade de Salvador, no início do século XX, já havia se expandido, porém não de forma contínua ao sítio inicial estabelecido quando da fundação da cidade-fortaleza. Com exceção dos caminhos das cumeadas que se alinhavam a escarpa onde a cidade nasceu, se proliferavam assentamentos esparsos com características rurais e imensos vazios.

Dos vinte distritos que formam a distribuição administrativa do município em 1911 (IBGE apud SALVADOR, 2010), a saber: Salvador, Brotas, Conceição da Praia, Cotegipe, Itapuã, Maré, Mares, Matoim, Nazaré, Paripe, Passé, Penha de Itapajipe, Pilar, Pirajá, Rua do Paço, Santana, Santo Antônio Além do Carmo, São Pedro, Sé e Vitória, quatro estão situadas dentro do desenho inicial da cidade e cinco estão nas proximidades do seu perímetro original.

O distrito de Penha de Itapajipe abarcava toda a região da Península de Itapajipe e era o distrito industrial do município já nos fins do século XIX e início do século XX. As fábricas têxteis, de beneficiamento de fumo, cacau e borracha, de calçados, ceras, alimentos entre outros produtos foram os protagonistas da produção habitacional para as camadas trabalhadoras neste período, incentivadas já pelo poder público representado por J.J. Seabra.

Os empreendimentos fabris foram os principais agentes produtores de moradia proletária na cidade no final do século XIX e início do XX. Todas as indústrias têxteis investiram, direta ou indiretamente, na construção de habitações para seus empregados. Posto que houvesse a necessidade das habitações operárias serem próximas às fontes de trabalho pode-se entender por que a maior parte destas residências estava em Itapajipe. (CARDOSO, 2011)

Cardoso (2011) ainda nos explica que a península era habitada pelos industriais e produtores rurais também e que a proletarização da região impulsionou a migração dos mais abastados para a região sul onde se consolidava o nobre distrito da Vitória.

É durante o século XIX que a atividade financeira, mercantil e agrícola vai estimular os ricos empresários e latifundiários a trocar suas residências no sítio original da cidade pelo distrito da Vitória. Neste período foram construídos inúmeros palacetes e sobrados na região da Graça e no Corredor da Vitória, consolidando a região como bairro de famílias distintas e de elevado status social.

Temos assim uma das primeiras marcas da segregação espacial da cidade de Salvador: de um lado a indústria florescente afirmando a região de Itapajipe como região industrial e, por extensão, de residência de trabalhadores e do outro a região da Vitória, que abarcava os atuais bairros da Graça, Canela, Campo Grande, Garcia e Barra, como residência dos exportadores, industriais e fazendeiros que já havia se deslocado da cidade antiga em busca de ar puro e saneamento para suas moradias.

Já a cidade antiga vai sendo abandonada para a atividade especulativa da moradia por aluguel e formação de cortiços sendo habitados por ex-escravos, trabalhadores autônomos ou sem especialidade e pequenos comerciantes que optavam por morar mais próximo da fonte de renda.

Então, a cidade que até meados do século XIX exibia uma hierarquização social bastante rígida, no qual “cada um sabia seu lugar” (DaMatta, 2009), mas que, no entanto guardava uma proximidade espacial muito grande no qual a hierarquização se dava entre os pavimentos dos sobrados nos quais, em geral, o térreo era destinado ao comércio, os andares superiores à família do comerciante e mais alguma família de aluguel, e a cumeeira para a criadagem (SOUZA, 2004). Com a migração dos mais abastados para os bairros ao sul, fincou-se o novo formato que a cidade tomaria. É importante notar que a chegada do automóvel em 1901 e dos bondes em 1904 consolidaram esta segregação.

Esse é um momento em que se inaugura uma infraestrutura urbana de impacto, relacionada aos transportes coletivos, e evidencia-se, de forma clara, o início de um outro processo de separação espacial da habitação, diferenciada daquela que caracterizou a cidade colonial nos seus primórdios. O que agora se

observa, emergindo no bojo dessas mudanças, é um novo tipo de segregação espacial, esboçada na separação de classes de renda na escala da cidade. Esse fenômeno manifesta-se com a ocupação de determinadas áreas urbanas mais afastadas do centro da cidade, na direção sul, em localidades como Garcia, Canela, Vitória, Graça e Barra, que passam a abrigar população de renda mais altas (famílias vindas das antigas residências do saturado centro antigo e proprietários rurais recém fixados na cidade). Ao mesmo tempo, surgem bairros pobres, nos arredores norte da cidade. (SOUZA, 2004, 88-89)

Com inspiração clara em Haussmann e nas recentes reformas empreendidas no Rio de Janeiro, o Governador J.J. Seabra pretendia sanear e arejar o centro da cidade abrindo espaço para os automóveis recém-chegados.

Nesse período, as ideias haussmannianas e as de progresso - que tinham no catecismo positivista seu espelho - atingiram a Bahia e seu Governador J. J. Seabra, que alargou ruas e derrubou monumentos. Tentava o governante mudar a imagem da cidade. Todo o discurso era ideológico e visava, além de convencer a população sobre a necessidade de mudança de imagens reais, também transformar as imagens ficcionistas e científicas, principalmente aquelas que foram alvo das teses da Faculdade de Medicina que tinha como foco o higienismo. O higienismo dirigia, sobretudo, o pensamento da intelectualidade e estava ligado ao conceito de ordem, noções consubstanciadas naquela de civilidade.

O discurso civilizatório oficial criou um novo vocabulário: modernização, higienismo, normatização, moralização de costumes, combatendo os péssimos hábitos da população aos quais se associavam as ideias de pobreza, insalubridade, promiscuidade, imoralidade, subversão. No sentido de moralizar a sociedade procurava-se, inclusive, coibir a mendicância, os cultos místicos (sincréticos) ou religiosos, que não fossem os católicos e as festas populares e mesmo a presença de negros (FLEXOR, 1997)

É certo que as ideias positivistas de progresso pela ordenação já haviam chegado à Bahia, sendo estas mesmas as inspirações para as novas construções na Vitória, Graça e Canela, onde priorizando o saneamento as mansões foram construídas com recuo maior em relação à rua, distância entre uma e outra com espaço para jardins e quintais. A aristocracia queria fugir da sujeira e insalubridade da cidade antiga e colonial.

Segundo Paulo Ormino Azevedo (2009 [1989]) o que havia de fato era um ódio direcionado à cidade histórica e colonial como símbolo da decadência em que a economia e a sociedade baiana estavam imersas. Havia uma ânsia pela demolição da cidade como se este ato fosse apagar junto os entulhos o passado e com a modernidade pudesse se escrever um novo começo para os baianos.

Jeferson Bacelar nos dá pistas sobre como era composta socialmente a elite do início do século dando conta da hierarquização social e também espacial ainda presente mesmo após a abolição da escravatura e da monarquia no país: “Além da estratificação étnica na sociedade, observamos, embora sem maior rigidez, a participação diferencial na ocupação da cidade, sendo os “altos da Vitória, Canela, Graça e o bairro praiano da Barra... quase inteiramente habitados por brancos.” (BACELAR, 1994, p. 23). Por outro lado evidencia a presença estrangeira entre os membros da elite baiana: [...] “De um lado, os baianos bem- nascidos (se

não são, ficam), os portugueses quase-baianos, como Manuel Joaquim de Carvalho, Bernardo Martins Catharino e tantos outros, alguns alemães, ingleses e suíços, fazem o *grand-monde*<sup>7</sup>, a elite identificada como branca, civilizada, cosmopolita; [...]” (idem p. 22).

Estas evidências também são apontadas por Souza (2004) citando Katia Mattoso, a qual estima um percentual de 90% da população dessa época vivendo no limiar da pobreza, ainda que houvesse, também, muitos trabalhadores livres (Mattoso, 1973, apud Souza, 2004, 87). Então, podemos inferir que a pobreza era a característica mais significativa da cidade e todos os problemas que lhe incidem, fato que estimulava a elite a se afastar do sítio principal e se diferenciar dos demais soteropolitanos.

No entanto, como já mencionado, se o estado não conseguia se adaptar com facilidade e rapidez às novas demandas econômicas impostas pela nova ordem mundial e nacional, no âmbito social a abertura às novidades parecia menor ainda. Deste modo, o movimento em direção a modernização dos costumes da cidade fazia-se com muito respeito, ainda, às regras de status sociais vigentes até aquele momento e que nem a abolição da escravatura em 1888 havia conseguido esmaecer. A cidade queria estar mais próxima dos hábitos franceses, mantendo a ordenação social hierarquizada tradicional.

Neste sentido, J.J. Seabra deu cabo aos anseios modernizadores, mas nem tanto, existentes na sociedade baiana daquela época. À base de financiamentos internacionais, o governo empreendeu a abertura de duas grandes avenidas paralelas no antigo caminho do Conselho, estrada que ligava a Cidade da Bahia ao Balneário da Barra: Avenida Sete de Setembro e Avenida Carlos Gomes.

O comércio de luxo passa ser a principal atividade da Avenida Sete, antes primordialmente residencial, e se estende pela Rua Chile, Avenida Carlos Gomes, Rua da Ajuda, da Misericórdia e uma parte da Avenida Joana Angélica. E, segundo Santos (1959) é esta concentração de serviços e comércio de alta renda que alimenta a especulação imobiliária na região além da verticalização que este período conheceu. Já que a “procura cada vez maior de salas para alugar nas ruas centrais incitou construtores a fazer edificar, seja para alugar, seja para vender separadamente, locais para comércio de luxo e salas para advogados, médicos, dentistas, empresas de construção etc.” (p.154)

---

<sup>7</sup> Locução substantiva que pode ser traduzida por ‘alta sociedade’ ou ‘alta roda’.

Deste modo, Santos vai identificar como a atividade especulativa imobiliária já estruturava a feição do centro da cidade na primeira metade do século passado e conformando o modo de morar e oferecer serviços de uma parcela da população.

A formação da estrutura da cidade depende, assim, da especulação, cuja marca se inscreve na atividade urbana. Bairro comercial, criado para abrigar atividades especulativas, bairro de cortiços que se deterioram sob a influência da especulação, bairros ricos e bairros de classe média que se criam e se transformam especulativamente. Daí os aluguéis elevados, a permitirem altas taxas de juros e, por essa razão, proibitivos aos pobres. Enfim, os próprios bairros pobres são uma consequência do sistema especulativo de construção. (p. 196)

A cidade vai se expandindo nas trilhas dos interesses particulares. O Estado não participava da produção das novas habitações que surgiam. Neste período não havia, inclusive, nenhuma normativa para orientar e fiscalizar a construção de habitações. Os proprietários adquiriam os terrenos e contratavam uma empresa ou um mestre de obras para levantar a construção. Não havia, ainda, a produção de moradias no modo capitalista como conhecemos hoje. Não se construía com o intuito exclusivo de se comercializar a produção. No lado inverso, era o trabalhador pobre mesmo que levantava sua moradia, em área invadida, com materiais da natureza que estivesse disponível: madeira, barro, pau-a-pique, palha de palmeiras entre outros. “[Havia] grande desconforto e repugnância por parte das classes médias de Salvador em relação a certa aproximação da pobreza ou suas formas de uso e ocupação do espaço, sejam elas as favelas, mocambos e “avenidas”, em relação aos bairros de *status*.” (BATISTA, 2014)

São de 1926 as primeiras regras de ocupação e uso do solo urbano para o município, promulgadas durante o governo de Araújo Pinho. Elas vão estabelecer orientação para a urbanização e obras no município disciplinado como deveria ser repartida as glebas para a construção imobiliária, além de estabelecer o primeiro zoneamento da cidade. Este instrumento visava regular a produção da moradia para as camadas inferiores, mas também para as camadas abastadas. É nesta década que se inicia a produção formal de imóveis para a faixa de renda mais alta. (SOUZA, 2004, p. 101)

Com a ascensão do Regime do Estado Novo a atividade especulativa é contida e a ideologia da moradia em casa própria é estimulada, com a criação de linhas de financiamento que priorizava a construção de novas moradias e não a atividade de locação de imóveis.

A partir da década de 40 a cidade volta a receber um alto fluxo migratório de populações rurais fugindo de fortes secas uma vez que a região cacauceira estava saturada de mão de obra.

É com esta impactante afluência migratória que o tecido urbano da cidade de Salvador começa a intensificar a sua expansão nos vazios entre os assentamentos já consolidados, através de autoconstrução e sem política governamental específica que oriente a ocupação. É esta pressão por moradia que dará substância à primeira crise habitacional vivida pelo município. (BRANDÃO, 1980)

Este salto quantitativo na demanda por habitação, aliada às limitações enfiteuticas e foreira para a transação do solo urbano, transformou completamente a situação da cidade. As invasões se tornaram cada vez mais intensas e a questão habitacional das camadas inferiores, até ali tratada de forma pontal, é colocada no centro do debate da sociedade baiana.

Embora a luta pelo solo se inicie já desde a década de 1930, somente no fim dos anos 1940 é que ela assume um caráter político. Ainda assim, a natureza dos interesses em jogo só viria a se esclarecer mais tarde, com a intervenção explícita do Estado, pela segunda metade da década de 1960. (BRANDÃO, 1980, p. 127)

A disputa em torno da invasão do Corta-Braço<sup>8</sup> é exemplo emblemático da situação de caos urbano e de pressão social na qual Salvador vivia. A prefeitura, adepta inicialmente da tática de repressão e expulsão dos invasores, passa a uma postura de diálogo e realocação das comunidades formadas em áreas próximas ao assentamento urbano principal.

Assim, como resposta à demanda por um lado de moradia e inclusão urbana das camadas subalternas e por outro das camadas médias e superiores de ver a cidade se adequar às tendências internacionais de planejamento urbano, são contratados o engenheiro Mario Leal Ferreira e o arquiteto Diógenes Rebouças e na década de quarenta é implantado o Escritório de Planejamento Urbano da Cidade do Salvador – EPUCS, com o objetivo de dar forma e elaborar medidas que atendessem às demandas de moradias e a necessidade de ordenamento da cidade a partir do ideário do urbanismo modernista.

A partir de um modelo espacial radio concêntrico, 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. (FERNANDES, 2014<sup>9</sup>)

Bastante incensado, o trabalho do EPUCS teve por mérito aprofundar o conhecimento geográfico do município e propor uma articulação intra-urbana através de vias de vale, que

---

<sup>8</sup> Um das maiores e mais resistentes invasões da cidade durante a década de 1940, nas imediações de onde está localizado hoje o bairro do Pero Vaz.

<sup>9</sup> Citação encontrada em: <http://www.arquivohistorico.salvador.ba.gov.br/epucs.html> acessada no dia 22.02.2015

por demais encharcadas eram pouco aproveitadas àquela época, proporcionando assim, novas possibilidades de zoneamento e estabelecendo como a cidade deveria crescer mantendo a ordem.

Na análise de Heliodório Sampaio, o EPUCS “antecipa” uma nova condição de processo de planejamento moderno, rompendo com a antiga tradição médica e sanitária do século XIX, e aprofundando, na cultura urbanística local, um novo modo de pensar a cidade, não mais por ações isoladas e problemas imediatos, mas numa visão prospectiva, alinhando-se à perspectiva do Estado do Bem-Estar (Sampaio, 1998, p 87 apud SOUZA, 2004, p.103).

O EPUCS, que viria a ser o primeiro plano diretor moderno, visualizava uma cidade funcional, integrada por um sistema de circulação fluído, e trazia, em suas diretrizes para a expansão e ocupação urbana de Salvador, uma nova concepção viária de avenidas de vale, que viria a revolucionar o padrão de ocupação urbana vigente, com utilização das cumeadas e meias-encostas, agora se estendendo para novas áreas de expansão, ainda que não distante do perímetro urbano. (SOUZA, 2004, p. 103)

No entanto o EPUCS não enfrentou o desconforto que as camadas altas e médias da cidade tinham com a proximidade da pobreza e toda sorte de “quase-cidadãos” marginalizados seja pela condição social ou racial. Ao contrário, coube ao EPUCS desenhar quais as alternativas para “equilibrar” a proximidade entre ricos e pobres na nova forma planejada para a cidade dando à moradia das camadas populares caráter de assistência social e possibilidade de reforma dos costumes.

Neste sentido o trabalho do EPUCS foi institucionalizar a segregação socioespacial que já estava estabelecida na cidade. Determinado que a Península de Itapajipe fosse zoneada como industrial e de residência mista, para atender o proletariado que trabalhava no parque fabril e orientou através de decretos municipais a extinção de edificações irregulares e mocambos ou avenidas em áreas próximas aos bairros de alto status como forma de proteger a valorização imobiliária destas regiões. (BATISTA, 2014).

Como fruto do trabalho do EPUCS é promulgado o Código de Urbanismo de 1948 com vistas a estabelecer o regulamento para a construção das habitações populares, onde novos loteamentos deveriam ser criados entre outras recomendações. O escritório passa ter caráter regulatório, é ele que vai analisar e autorizar a implantação dos novos parcelamentos e equipamentos urbanos sob a perspectiva das normas e do plano formulado para a capital.

A implantação do plano viário do EPUCS, cerca de 20 anos após a sua formulação, numa conjuntura de ditadura civil-militar, reafirmou a elitização da formalização dos espaços urbanos, estabelecendo novos mercados de terras com a abertura das novas vias de vale, instalação de infraestrutura urbana e privatização de terras públicas.

É entre 1930 e 1950 que haverá grande movimento no parcelamento do solo urbano para fins de criação de loteamentos.

Segundo Souza (2004) o primeiro parcelamento urbano rigorosamente seguindo os termos da legislação vigente é o projeto Cidade Luz que dará origem ao bairro da Pituba, ela nos diz:

A rigor, o primeiro parcelamento do solo aos moldes do que viria a constituir-se em “loteamentos”, de acordo com parâmetros modernos de retalhamento de glebas, foi o projeto Cidade Luz, a ser implantado na orla da Pituba, em área fora dos limites da cidade, que, a partir dos anos quarenta, viria a ser um novo bairro de Salvador. O projeto de, de autoria do Engenheiro Theodoro Sampaio, foi elaborado em 1919, por encomenda do proprietário da área, Senhor Manoel Dias da Silva. No entanto, consta nos registros municipais com data de 1932, década em que tem início sucessivamente, este novo tipo de empreendimento imobiliário. (SOUZA, 2004, 101)

A produção destas habitações denotava a ampliação da cidade segundo o ideário moderno de urbanismo e delineavam as primeiras ordenações para o uso do solo, segundo um entendimento funcional da organização do espaço urbano, separando as zonas da cidade por especialização das suas funções e pelo tipo de habitação que poderiam ser erguidas em cada região da cidade.

Assim, a legislação que emerge no meado do século com intuito de ordenar, sanear e disciplinar o lugar dos pobres na cidade, na verdade, reforçou a estratificação social por níveis de renda na configuração do espaço construído.

Como já mencionado por Milton Santos, a atividade especulativa já era uma das características que moldava a expressão da cidade desde o início do século. No final da década de quarenta foi criada a Associação Imobiliária da Bahia formada pelos proprietários de imóveis para aluguel. Dentre as 45 empresas de construção civil em atuação no ano de 1976, ano da criação do BNH, 25 entraram em operação entre os anos de 1947 e 1966. (BRANDÃO, 1980, p. 134). Com a promulgação da legislação urbanística na década de 40 a especulação começa a se direcionar para o acúmulo de terras, o que dificulta ainda mais o acesso à terra dos imigrantes que chegavam à cidade.

Enquanto no início do processo [de ocupação informal], as ocupações dessa periferia foram absorvidas e até incrementadas, em algumas situações pressionando e ampliando os limites urbanos, as glebas vazais, bem situadas, passam agora, gradativamente, a ser resguardadas, no rastro desse mesmo processo de valorização, uma vez que, com o crescimento da cidade, não mais se tornam viáveis economicamente para esse tipo de ocupação popular. Os proprietários e enfiteutas preferem esperar por melhores oportunidades de uso, visando auferir maiores rendas do que aquelas até então permitidas pelas ocupações populares. Essa nova perspectiva de “engorda” de terras, favorecida mais tarde por maciços investimentos públicos em infraestrutura, viria, a partir do final dos anos sessenta, a desencadear um processo de “escassez deliberada” de áreas disponíveis, o que, com crescimento da cidade, iria progressivamente se acentuar (Brandão, 1978). O sistema de concessão de posse de terrenos logo iria dar mostras de que nem sempre constituía o uso e o meio mais viável e lucrativo para a propriedade fundiária naquela dinâmica urbana emergente. (SOUZA, 2004, 106)

Nas décadas de 50 e 60 as lutas por moradia se intensificaram e de problema social tornou-se questão política a ser resolvida com intervenção do governo. A vigência do sistema de enfiteuse<sup>10</sup> consistia em barreira para a circulação da terra como mais uma das mercadorias no sistema capitalista que se consolidava. Assim, o clima populista nacional, que pautava reformas de base para a reestruturação da sociedade brasileira, dava substância às lutas por moradia na cidade de Salvador através das ocupações coletivas chamadas de “invasões”.

Este processo de reformas sociais é interrompido com a ascensão do regime militar através do golpe de abril de 1964. É com a nomeação de Antônio Carlos Magalhães como prefeito biônico em 1967 que se dá o último ato na liberação das terras públicas para o mercado imobiliário com a promulgação em 1968 a Lei de Reforma Urbana. “A lei 2181/68 autorizava, em termos práticos, a alienação dos bens dominiciais, isto é, terrenos públicos aforados, arrendadas ou mesmo ocupados sem contratos, reconhecendo aos então aos ocupantes o direito de preferência na aquisição da propriedade plena dos terrenos.” (DANTAS NETO, 2006, p. 334).

É Dantas Neto que vai nos esclarecer também os motivos desta lei ter sido batizada como Lei de reforma Urbana:

A utilização da expressão “reforma urbana”, para nomear as alterações promovidas pelo prefeito ACM (a partir da aprovação da Lei 2.181/68) no regime de propriedade do solo urbano de Salvador, não se explica somente por ter sido utilizada largamente como apelido da lei, mas também pelo alcance dos efeitos de um processo que ela integrou e formalizou. Sua combinação com a nova política habitacional federal e as importantes intervenções viárias promovidas pela prefeitura deu a Salvador o acabamento de cidade capitalista que ainda não possuía. (Dantas Neto p. 321)

O autor ainda ressalta os aspectos sociais e reformadores que embasaram as alterações propostas na lei: “a promoção do acesso de um grande número de pequenos foreiros nos bairros populares, à propriedade das suas moradias e do parcelamento dos autênticos latifúndios que se constituíram dentro da cidade em terrenos da prefeitura.” (IDEM, p.335).

No entanto, a análise mais apurada das características das áreas liberadas e por quem foram apropriadas dão conta os reais interesses que estavam sendo contemplados com a vigência da nova lei.

A área alienada em razão da lei representava 10% da superfície total da cidade, mas o ponto crucial é, segundo os estudos consultados, a qualidade dessas terras, porque só 6,25% das glebas tinham mais de

---

<sup>10</sup> A enfiteuse e o foro constituem “instrumento jurídico de parcelamento da terra, instituído no Brasil no período colonial, consiste no direito real por parte do enfiteuta da cultivar e utilizar amplamente, perpétuo, o imóvel alheio (domínio útil), mediante uma pensão, sem contudo destruir-lhe a substância (domínio pleno ou direto) que permanece com o titular” (SOUZA, 2004, p. 94)

5000 metros quadrados, mas representavam 96,4% da área total alienada e – o que é ainda mais importante- estavam situadas nos vetores de expansão da cidade. Desse modo, os pequenos foreiros que realmente passaram a proprietários plenos (caso de mais de 90% dos terrenos alienados) detiveram área exígua e fora do *filet mignon*, ainda que tenham sido evocados como *álibi* para construir um discurso social em torno da lei. (IDEM, p.336)

Desse modo, as áreas liberadas para serem adquiridas, em sua maioria abaixo do preço de mercado, serviram para alimentar a atividade imobiliária formal pela atuação de grandes empresários interessados em lucrar com os novos vetores de expansão da cidade. As novas vias, idealizadas pelo trabalho do EPUCS duas décadas antes, vão ser instrumentos para fortalecer estes novos vetores. Assim chega ao final o ciclo de transformação da cidade em um ambiente completamente capitalista, com mercado de terras e de imóveis atuando juntamente com o poder público para a produção da cidade formal, aquela que seguia as orientações do urbanismo moderno.

O setor anfíbio de construção civil e incorporação imobiliária caracterizava-se como “de capital formado preponderantemente, por empresas médias” e só passou a se organizar, formal e autonomamente, também na metade da década de 1970 quando foi fundada a Associação dos Dirigentes do Mercado Imobiliário (ADEMI-BA). É do comportamento político deste setor empresarial exercer pressão sobre o estado, tirando partido do fato de ser o maior empregador de mão-de-obra no meio urbano, possuindo ainda além da face mercantil, organicamente articulada ao estado, uma face financeira que o conecta às linhas sistêmicas da acumulação do capital. (IDEM, p. 330)

Então podemos observar que a realização da atividade empresarial de incorporação imobiliária na cidade de Salvador, se fortalece para atender interesses especulativos de uma parcela da população que já tinha como meio de vida a renda retirada de alugueis, uma nova ideologia de que a forma de morar mais prestigiada seria a em habitação própria além de ter o poder público municipal, estadual e federal como parceiros na consolidação do modo capitalista de acesso à moradia.

A década de setenta, então, é marcada pelo surgimento de uma nova centralidade no município e do fortalecimento do vetor de crescimento e expansão habitacional da orla atlântica no sentido norte em direção ao município de Lauro de Freitas, fruto da intervenção pública ampla na infraestrutura da cidade, bem como da chegada em massa de populações trazidas pela pujança e nova dinamicidade econômica vivida pela região metropolitana naquele momento. A cidade atraía mão-de-obra de diversas faixas de renda e que se tornaram a demanda destes novos núcleos habitacionais que estavam se formando. Vivia-se o “Milagre Econômico”.

Nos anos setenta, além da implantação dos grandes parques industriais referidos, 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. Implanta-se, na periferia urbana, as estradas CIA-Aeroporto, via Parafuso (para

Camaçari) e Acesso Norte; duplica-se a BR-324 até o CIA; implanta-se o sistema de *ferry boat* para Itaparica. Com a construção da nova rodoviária interestadual e do Shopping Center Iguatemi, no entroncamento da Av. Paralela com o Acesso Norte, dinamiza-se um novo centro urbano. Além disso, grandes equipamentos estatais são construídos, como o Centro Administrativo da Bahia–CAB, Centrais de Abastecimentos da Bahia–CEASA, Centro de Pesquisa e Desenvolvimento–CEPED. Instalam-se novas indústrias no CIA e grandes loteamentos são implantados na faixa litorânea, além dos conjuntos habitacionais na periferia urbana, impulsionando os limites da área ocupada. As principais zonas de expansão dessa década foram, a faixa da Orla Oceânica, desde Amaralina Pituba até Itapuã, aqui denominada Orla I, e a zona suburbana, compreendendo, basicamente, a área entre a BR-324 e os subúrbios da Orla da Baía de Todos os Santos, ao longo da via férrea. (SOUZA, 2004, p. 114-115)

O governo federal responde às pressões populares por moradia com a criação do Sistema Financeiro de Habitação – SFH e do Banco Nacional de Habitação – BNH objetivando a realocação de populações em situação irregular em áreas invadidas próximas aos bairros tradicionalmente valorizados, além da redução do déficit habitacional da classe média que se ampliava neste período.

Ao observar a ação institucional daquele período fica muito evidente a configuração de três vetores de crescimento da cidade direcionado para seguimentos econômicos específicos: O Subúrbio Ferroviário para as camadas baixas, o Miolo para as camadas médias e a Orla Norte para as camadas médias e altas. (ARANTES, 2011)

Entre a década de 50 e 70 foram criados inúmeros loteamentos e conjuntos habitacionais no Subúrbio Ferroviário para atender aos desabrigados de desastres naturais além de vários loteamentos clandestinos e ocupações por invasão coletiva. Por, historicamente, esta região ter tido sempre como população as camadas mais baixas, ou esta região não interessar aos agentes do mercado imobiliário, sempre se observou algum nível de condescendência do poder público com as iniciativas ilegais de consecução da moradia nesta região, tratamento muito diferente do recebido outras regiões da cidade.

O objetivo do Governo Militar com a organização do novo e inédito programa de habitação foi consolidar uma

política transformou as bases da política de habitação anterior, atomizada e clientelista, ao criar um fundamento técnico que pretendia combinar de maneira ótima os diversos fatores envolvidos na produção imobiliária de um modo politicamente neutro, o que evidentemente não aconteceu conforme se pretendia. O BNH deveria orientar, controlar e disciplinar o SFH, mas lhe era vedado operar diretamente em financiamento, compra, venda ou construção de habitação, de modo que essas funções ficaram a cargo dos agentes executivos do sistema, o capital incorporador que se desenvolveu extraordinariamente nesse período (ARANTES, 2011 apud AZEVEDO; ANDRADE, 1981).

Assim, a atuação do BNH centrou-se na oferta, através de agentes de mercado, de moradia formal para classes médias e servidores públicos, priorizando as faixas de renda entre 03 e 12 salários mínimos, construindo para estes conjuntos habitacionais de padrão econômico na

região do miolo do município por um lado e loteamentos horizontais na orla atlântica da cidade por outro.

Os conjuntos habitacionais se caracterizavam pelo aproveitamento máximo do coeficiente de construção dos terrenos com apartamentos na maioria dos casos, não havendo itens de lazer, nem espaços de convivência na maioria deles. A preocupação maior era com a quantidade de células de morar a oferecer ao público consumidor. Para diminuir custos de condomínio, eles se restringiam a três andares, número permitido pela legislação para verticalizar sem a obrigatoriedade de oferecer elevador. Há pouca preocupação com as características da fachada e do acabamento do imóvel. A necessidade de reduzir custos impõe uma arquitetura bastante simples, sem inovações ou extravagâncias. E como não havia incentivo para a construção em regiões já urbanizadas e com redes de serviços além da alta especulação nos preços dos terrenos nas regiões centrais, estes empreendimentos foram alocados em áreas despovoadas, distantes da malha urbana onde havia dificuldade de acesso e mobilidade.

O programa arquitetônico das unidades era muito parecido entre si. As regras, normas e manuais estabelecidos pelo BNH para enquadramento dos empreendimentos nos padrões do sistema impunha soluções arquitetônicas que reverberaram por todo o país. Segundo Anitelli e Tramontano (2011) os programas das unidades de apartamentos propostas pelo BNH para o Estado de São Paulo tinham as seguintes características:

- divisão da planta em cômodos estanques funcionalmente, como estratégia de organização de usos;
- a existência de uma relação de hierarquia entre os espaços: as plantas apresentam a mesma sequência de disposição dos ambientes;
- tripartição da habitação, com o agrupamento de cômodos em zonas social, íntima e de serviços;
- a articulação dos cômodos por meio de corredores, adotados como dispositivos de circulação;
- a existência de uma relação de hierarquia também entre circulações, separadas para o uso de padrões e empregados, inclusive no âmbito coletivo do edifício. (p. 12)

Ainda segundo estes autores a solução para a planta do andar também havia se uniformizado e se caracterizava pela área de circulação vertical no centro e quatro unidade de apartamentos em cada andar.

Por não ser objeto central desta pesquisa a forma de morar pelas classes médias e baixas, principal público programa de habitação do BNH não vamos nos deter nestes temas, até porque não encontramos pesquisas similares a esta para a cidade de Salvador, que analisem através do tempo a organização do espaço de morar e suas influencias programáticas. O aspecto mais importante deste item é perceber como o padrão apresentado pelos autores, em espacial os pontos da sequencia da apresentação dos ambientes; da divisão dos cômodos em

zonas de serviços, social e íntima; da monofuncionalidade dos cômodos; da separação do acesso social e de serviço vão aparecer em unidades de moradia de praticamente todas as classes sociais após este período. É o fenômeno que um dos informantes entrevistados vai chamar de “*padrão cultural da disposição dos cômodos da casa*” que direciona o trabalho de arquitetos atualmente.

Anitelli e Tramontano (2011) sugerem ainda que foi a extensão do Programa de Habitação do BNH que influenciou na mudança de status que a moradia coletiva em prédios multifamiliares adquiriu nas últimas décadas. O incentivo à aquisição do imóvel através do discurso da necessidade da casa própria, a facilidade para financiamento com longos prazos foram muito eficientes na inclusão da moradia em condomínios entre os modos de morar desejados na atualidade.

Destacam-se entre os conjuntos para classe média baixa e baixa o surgimento dos conjuntos Cajazeiras, Fazenda Grande, Boca da Mata e Aguas Claras na região do Miolo e que concentram grande contingente populacional na atualidade. Estas verdadeiras cidades dormitórios (SOUZA, 2004) aglomeram atualmente mais de 700 mil moradores. Ao lado desta iniciativa incentivada pelo poder público de oferta imobiliária através de financiamento do imóvel se conjugavam neste período os parcelamentos clandestinos, as ocupações por invasão coletiva, que permaneceram acontecendo tendo conflitos cada vez mais acirrados de disputa pela posse da terra, loteamentos privados e loteamentos públicos para assentar populações deslocadas de áreas de risco ou por desastres naturais<sup>11</sup>.

Assim, observamos que a vigência do SFH tentou sobrepor à estrutura vigente da cidade um novo padrão de segregação urbana baseada no padrão centro/orla – periferia. Ou seja, sem conseguir remover totalmente os assentos irregulares provenientes de invasões da malha urbana consolidada, a expansão da cidade via SFH relegou as áreas mais afastadas e desservida de infraestrutura para as camadas médias baixas e baixas e os vetores valorizados de expansão para as camadas médias superiores.

---

<sup>11</sup> É salutar destacar o trabalho da Professora Ângela Gordilho Souza compilado na obra incontornável *Limites do Habitar*, na qual me referencio muito detidamente para levantar estes aspectos característicos da forma de ocupação habitacional urbana do município de Salvador durante o século XX. Para exploração de maiores detalhes sobre este tema é importante a consulta a relevante obra já que este não é o objeto principal deste trabalho.

Alguns agentes, notadamente o INOCOOP e a URBIS no caso de Salvador, tinham como público alvo algumas categorias profissionais específicas e estas foram construídos alguns conjuntos e loteamentos.

Destinado ao atendimento dos setores médios, o INOCOOP incentivava a formação e dava assessoria técnica, legal e social a cooperativas habitacionais que reunissem trabalhadores de uma mesma categoria, como bancários, comerciários ou funcionários públicos. Segundo AZEVEDO; ANDRADE (1981), o BNH possuía agentes específicos de financiamento para cada segmento de mercado. As cooperativas habitacionais eram os principais interlocutores junto ao BNH do chamado mercado econômico que, a princípio, era encarregado da construção de moradias para mutuários com renda familiar entre três e seis salários mínimos. Segundo os autores, as associações constituíam espécies de condomínios que normalmente se dissolviam após as obras (ARANTES, 2011, p. 73).

Os grupos ligados às categorias profissionais de camadas de renda médias e profissionais liberais, a exemplo de professores universitários, médicos, funcionários da Embasa ou do próprio BNH, se juntavam para formar a cooperativa e recorriam ao BNH para a compra do terreno e posterior construção das unidades básicas de habitação. A alta valorização das terras naquele período fez com que os terrenos escolhidos estivessem na região de Jaguaribe e Piaã de acesso muito difícil e sem infraestrutura de serviços. Arantes (2011) toma como exemplo paradigmático dos conjuntos habitacionais criados neste período naquela região o atual Condomínio Aldeia Jaguaribe:

A cooperativa [Aldeia Jaguaribe] se formou na década de 1970 e já em 1979 os primeiros moradores se mudaram. O conjunto foi planejado com 100 lotes e, embora o seu projeto seguisse as normas do INOCOOP (que segundo os relatos dividia o terreno em lotes quadráticos), a cooperativa alterou o seu padrão original e contratou um respeitado arquiteto japonês que estava de passagem como professor convidado da Escola de Arquitetura da Universidade Federal da Bahia para fazer o projeto, que se inspirou no padrão das casas dos subúrbios americanos. As casas foram também projetadas sem muros e com jardins, mas de modo que garantisse a privacidade dos moradores. Além disso, o projeto contemplou inúmeras áreas verdes que, associadas à privacidade propiciada pela peculiar disposição individualizada das casas, são consideradas até hoje uma das principais qualidades do condomínio. (p. 74)

Ao perceber a boa receptividade dos conjuntos habitacionais implantados na Orla Norte da cidade, os incorporadores imobiliários também começaram a ofertar loteamentos e novos conjuntos nos mesmos moldes dos conjuntos organizados pelo Inocoop. A década de oitenta e noventa vai ser marcada pela expansão deste tipo de empreendimento na região, além da inserção dos residenciais em forma de vilages.

Como foi visto esse novo padrão de moradia teve origem de fins da década de 1970 para o início da década de 1980, embora sem o caráter atual. Esses empreendimentos não constituíam enclaves fechados, embora já tivessem potencial para isso, na medida em que estavam organizados em uma grande área unificada, construídos com ruas em estilo *cul-de-sac* e partilhavam de características homogêneas. Em seus primórdios, os conjuntos do INOCOOP e os loteamentos de casas eram direcionados às camadas médias assalariadas, que buscavam o acesso à casa própria através de financiamento do BNH. Nesse período histórico, as camadas médias e altas de Salvador ainda preferiam residir em bairros historicamente “nobres” como a Graça e a Barra, ou em novos bairros próximos ao recém-consolidado centro urbano, como Pituba e Itaigara. (Arantes, 2011, p. 76)

Estes loteamentos horizontais na orla norte da cidade, nas décadas seguintes, vão se tornar luxuosos condomínios fortificados. Os bairros de Imbuí, Pituáçu, Patamares, Jaguaribe, Piatã são representantes desta expansão horizontal da cidade na segunda metade do século passado e no início deste século tem passado por processo de verticalização.

Durante a década de noventa do século passado, como extensão do processo de expansão habitacional da orla atlântica se consolidou com a efetivação do empreendimento habitacional horizontal Vilas do Atlântico atendendo às novas demandas do Polo Petroquímico de Camaçari, acentuando a tendência de produção imobiliária para habitação e para atividade turística na Orla Norte do município e do Estado.

Desta forma regiões da cidade com pouca infraestrutura e que representava para seus moradores no momento do negócio uma expectativa de retorno à tranquilidade da vida interiorana, próxima ao verde e longe da imprevisibilidade do urbano, resultou na valorização socioeconômica desta região enquanto viabilizou a sua urbanização e modernização mesmo com pequena rede de serviços, mas com homogeneização social de seus moradores.

### **A Pituba**

Já mencionamos que o Loteamento da Cidade Luz que deu origem ao atual bairro da Pituba foi um dos primeiros projetos a respeitarem as diretrizes de habitabilidade da arquitetura e urbanismo modernos. O projeto é aprovado na década de 1930, mas é apenas na década de 40 e 50 que sua implantação se efetiva e é com a Reforma Urbana de 1968, que propiciou a abertura de novas avenidas de vale, a construção de novos equipamentos urbanos e comerciais nas proximidades do novo loteamento que a região se consolidou como novo vetor de expansão habitacional.

Com o início do novo ciclo de industrialização da Bahia, o projeto de povoar o Loteamento Cidade da Luz com população de alta renda é levado a cabo sob demanda por habitação para quem vinha atuar nos novos polos.

Segundo o projeto Pituba (SALVADOR, 1977, p. 25) o loteamento Cidade Luz, possuía, ao meado dos anos 1970, 70% dos lotes ocupados. Confirmando a importância que ganhava esta nova área residencial de classe média e alta, a Av. Paulo VI, principal via na área central do bairro, foi pavimentada em 1965 e, até 1968, surgiram vários outros loteamentos como a ampliação da Cidade Luz (1958), o Parque Nossa Senhora da Luz (1964/67), Parque São Vicente (1968), e Parque Santo Antônio (aprovação legal em 1968 e implantação em 1985), mesmo em áreas interiores (ainda discriminadas como rurais), funcionando como reservas de terras para uma futura especulação imobiliária que de fato se concretizou (Andrade, 2005 apud Bezerra 2001).

Entre as décadas de 50 e 60 do século passado a seleção da população de alta renda se consolida através da construção de “formas residenciais suntuosas e em grande escala uniresidenciais” (Andrade, 2005), no bairro já integrado à malha urbana do município com a construção das vias de acesso a ele. Nas décadas seguintes as porções do terreno negociadas com diversos empresários e construtores vão desenhar as novas modalidades de usos e habitação para a região ao passo que a infraestrutura de acesso ao bairro é assegurada. Assim, vão surgir parcelas do bairro completamente verticalizadas no Itagira, bem como o interior da própria Pituba também se adensa através da verticalização com surgimento de condomínios como o Parque Júlio César no primeiro momento e o Pituba Ville já na década de noventa.

Para os proprietários fundiários, vislumbra-se quatro ações principais deste período estudado [1968-2000]: (1) beneficiamento próprio para a geração de renda como terra urbana – a exemplo do Loteamento Nossa Senhora da Luz - , (2) ganho com foro ou laudêmio – terras da família de Joventino Silva - , reproduzindo uma forma secular de capitalizar sobre o imóvel, (3) pressão política para criação de infraestrutura pública no local e (4) uso do patrimônio fundiário como reserva de valor na espera, calculada, de estruturação urbana futura, a exemplo de loteamentos ou outros empreendimentos planejados no início do período, porém, só lançado na última década do século XX. (ANDRADE, 2005, p. 77).

É esta especulação com a mercadoria terra urbana que provocará a criação de novos bairros através de novos loteamentos desmembrando-se do bairro da Pituba. Analisaremos mais adiante os desdobramentos desta ação destes agentes imobiliários. Evidencia-se neste trecho citado a forma de relação da comunidade de alta renda residente ou proprietária de terras no bairro com as instâncias governamentais: a cobrança, ou contrapartida aos impostos, em infraestrutura necessária para a valorização do seu patrimônio e negócios futuros. Ao olharmos em perspectiva o surgimento e consolidação da Pituba percebemos como os investimentos públicos em infraestrutura forma apropriados por uma pequena parcela da população. Além disso, a ação de realocação de ocupações coletivas por invasão de terras nas franjas do terreno original (o pessoal do “Bico-de-Ferro”), para o Lobato no Subúrbio Ferroviário, demonstra além da rigidez do projeto original de criação de nova centralidade urbana habitada por grupos de alta renda, o controle do espaço pelos agentes imobiliários na construção da segregação espacial no município.

Neste sentido, a implantação de grandes equipamentos, coerente com a ação dos proprietários de terras, das grandes empresas e dos outros agentes que conduzem os destinos da produção do espaço urbano de Salvador, fez gerar um novo fluxo<sup>12</sup> e, conseqüentemente, demanda solvável para novos fixos a serem implantados, criando um círculo complementar entre especulação, valorização e implantação. (Andrade, 2005, p. 93).

---

<sup>12</sup> Para entender a teoria de circulação da riqueza entre fluxos e fixos ver Santos, 1997

Assim, a implantação mais recente de loteamentos e bairros em parcelas do antigo bairro, denotam a previsibilidade e a rentabilidade do negócio da especulação imobiliária. Na medida em que o loteamento Caminho das Árvores, Aquarius e Itaigara tomam forma e ganham densidade, a nova centralidade do Iguatemi e da Avenida Tancredo Neves já não pode ser negada ou revertida. Os negócios e serviços desenvolvidos nesta regiam atraem o público de alto padrão que irão povoar estes novos bairros.

Na atualidade [virada do século], a ocupação de vazios (Loteamentos *Pituba Ville*), a revitalização de áreas antigas (a reurbanização da avenida Manoel Dias da Silva e as novas construções no Parque Júlio César) e a verticalização de áreas unirresidenciais (Parque Nossa Senhora da Luz), caracterizam a ação da especulação imobiliária para a área como um fator fundamental na produção desse espaço urbano. (IDEM, p. 98)

Na paisagem arquitetônica da Pituba fica bastante visível as dobras provocadas pela diversidade de tempos que convivem e organizam o espaço. Há uma multiplicidade de formato de residências: unirresidencial, condomínios de prédios até 03 andares, condomínios de torres únicas, condomínios de múltiplas torres até os condomínios clubes do qual o Pituba Ville é exemplo, além das imóveis de uso comercial que convivem em quase todo o bairro já que o zoneamento do mesmo é misto.

As casas e sobrados unirresidenciais que resistiram remetem à implantação do loteamento Cidade da Luz. São imóveis que ocupam uma porcentagem grande do terreno mas dedicam espaço para um jardim ou paisagismo na frente e nas laterais como orientava o modernismo salubre da época. São casas de aspecto mais modesto, também, não havia a suntuosidade das mansões da Graça e da Vitória, posto que mesmo que o interesse do incorporador fosse um público de alta renda, não havia tantos ricos tão ricos para tal investimento. Assim foram os profissionais liberais e os trabalhadores de renda média que povoaram em primeiro lugar a Pituba pontecendo aqui e ali suas residências.

Os condomínios de até 03 andares, por seu turno, remontam ao momento mais antigo do bairro, onde a disputa com a moradia unirresidencial era grande, a habitação coletiva era vista com desconfiança. Os custos com a manutenção de elevadores eram altos e a legislação não permitia um gabarito maior nestas ruas. Estes apartamentos eram muito amplos para os padrões atuais, em geral aparecia na versão com dois ou três quartos, sem varandas ou com varandas muito pequenas, além de oferecer dependência completa para empregados. A infraestrutura era composta principalmente por um playground e salão de festas, havendo dois ou mais apartamentos por andar. A restrição em infraestrutura era compensada pelos equipamentos urbanos existentes ou planejados para o bairro como praças com quadras e

parquinhos, passeios largos para caminhada, escassez de transportes e de trânsito que impunham uma dinâmica mais sossegada.

A dinamicidade da economia na década de setenta impulsiona a oferta de moradia em toda a cidade e na Pituba em especial, observamos então o surgimento de edifícios cada vez mais altos e com custos de condomínios maiores também. A necessidade de mais espaços comuns surge e são criados playgrounds, salões de festa e estacionamentos para os automóveis. Hoje, entre outros problemas, o bairro sofre com a imprevisibilidade do crescimento do uso do transporte individual e conseqüentemente com a falta de espaço para guarda-los. É nesta década que os 17 edifícios de 21 e 22 andares do Parque Júlio César é construído.

Por último temos os edifícios da década de noventa que começam a intensificar o uso do aparato de segurança e a oferta de maiores e em maior número de áreas comuns e itens de lazer. Neste momento é comum o conjunto salão de festas, quadra poliesportiva e piscina, além de portaria 24 horas e o playground.

Na virada do século chega à Pituba ainda o conceito de condomínio clube. Numa gleba ainda vazia é lançado o Pituba Ville, condomínio de torres com um conjunto de itens de lazer de clube.

## **O Itaigara**

A porção correspondente ao atual bairro do Itaigara foi adquirida pela EMPROL. A gleba correspondia a 1.184.840m<sup>2</sup>. Seu projeto de loteamento foi aprovado pela prefeitura em 1976, porém neste momento esta área representa uma imensa zona verde que irá se desenvolver nas décadas seguintes atendendo aos objetivos do Projeto Pituba para toda aquela região.

Este projeto previa o atendimento em longo prazo das demandas por habitação que não poderiam ser atendidas pela saturação de bairros tradicionais da cidade. Assim, mesmo sendo aprovado na década de setenta, sua densificação vai ocorrer no fim da década de noventa sob nova configuração produtiva vigente: a inserção do país da globalização, através financeirização econômica e da acumulação flexível.

O bairro foi zoneado para uso misto de habitação e oferta de serviços, mas inicialmente é formado por habitações uniresidenciais que se espalham por ruas sem saída. O Shopping Itaigara é inaugurado em 1977 na Avenida Antônio Carlos Magalhães, apenas dois anos depois de se ter inaugurado o Shopping Iguatemi.

Diferente dos empreendimentos que surgem na Pituba durante a década de setenta, os empreendimentos que irão povoar o Itaipara na década de noventa representam inovações técnicas como atendimento ao perfil de habitação já valorizado neste momento: a moradia segura em apartamentos.

Na década de 1990, a ocupação e verticalização no início da Avenida Magalhães Neto e ao longo da Avenida ACM, na porção que “corta” o Itaipara, são construídos altos edifícios com inovador padrão técnico (segurança, tubulação, acesso etc.), confirma-se a centralidade regional que emana da área e, a partir da valorização decorrente, há implantação e ocupação definitiva de novos loteamentos (já aprovados há três décadas). (ANDRADE, 2005, p.98)

Assim, os novos empreendimentos que surgem nesta região resultam de um planejamento e investimento feito há pelo menos três décadas e que multiplica exponencialmente seus lucros na medida em que verticaliza a habitação e multiplica as possibilidades de moradia numa região cada vez mais valorizada. A centralidade da região é acentuada pela criação de novo aglomerado de serviços também em empreendimentos verticais na Cidadella, próximo ao local, bem como a instalação de novos shoppings, hotéis, escolas e faculdades na Avenida ACM.

Estabelecendo a região como própria para habitação e negócio. Há uma oferta grande de apartamentos de um quarto, mesmo com metragem superior, e em alguns casos até o dobro, do que oferecido atualmente. Estes apartamentos seriam ocupados por jovens profissionais liberais ou jovens casais que tivessem atuação profissional próxima ao Iguatemi. Não podemos esquecer que a tendência à moradia uniresidencial era muito forte no bairro neste momento.

Há ainda apartamentos para classe média com dois quartos, sem varandas, às vezes com suíte e quase sempre com dependência completa para empregados na área de serviço. Já os apartamentos de alto padrão destacam-se pela alta metragem do espaço privativo com pelo menos quatro quartos, mas com número variado de suítes, a sala de estar em espaço diferente da sala de jantar, dependências completas para empregados domésticos, varandas em tamanho proporcional ao uso ordinário ao qual ela estava direcionada até aquele momento.

Os condomínios da década de 80 podiam apresentar programa mais enxuto na infraestrutura, com o empreendimento bem próximo à testada do terreno, entrada projetada para a rua, algum jardim no playground e salão de festas, além de elevadores e recepção e porteiro. Depreende-se desta estrutura que a proximidade de praças e áreas públicas de lazer, bem como a rede de serviços que se consolidava nas proximidades, dava sentido a usos da cidade que não

necessitavam ser absorvidos pelo espaço de moradia. Isto vai se transformando à medida que os índices de violência vão se acentuando.

Já na década de 90, os condomínios apresentavam um programa mais parecido com o que vamos encontrar como mínimo esperado de um empreendimento: salão de festas, piscina, quadra poliesportiva, playground e portaria ou guarita de funcionamento ininterrupto. Eram formados, quase sempre, de poucas torres quando não apenas de uma única. A mobilidade interna é feita sempre por elevadores separados por função, o trânsito social separa do trânsito para serviços.

O isolamento já é um aspecto relevante para os ofertantes destes empreendimentos e pode ser depreendido pela oferta de poucas unidades por andar e a existência de muitos edifícios com uma unidade por andar. As vagas para garagem ou estacionamento se restringiam a duas ou três, independentemente da quantidade de quartos ou suítes da unidade. A oferta de medição de água e gás individualizada por apartamento já começa a aparecer como itens que garantem a economia dos custos do condomínio.<sup>13</sup>

As coberturas são caracterizadas por ter estrutura duplex com mais quartos ou suítes que a unidade padrão e oferecer mais itens de lazer exclusivos como piscina e banheira de hidromassagem. Não foi encontrado registro de empreendimento multiresidencial de até três andares neste bairro.

### **Aquarius**

O loteamento Aquarius também é autorizado na década de setenta do século passado e assim como o Itaigara tem o processo de verticalização acelerado na década de noventa, com o diferencial de que o Aquarius não passou pelo processo de ocupação horizontal e uniresidencial, ao contrário já nasce seguindo a tendência mais lucrativa e segura de ofertar condomínios de apartamento verticais.

Como relata Ferraz (2015) em sua etnografia sobre o bairro, as primeiras edificações do loteamento foram duas grandes escolas e dois condomínios verticais, um dos quais era sua residência no meado da década de noventa:

Quando cheguei à capital baiana, morei seis meses em Brotas, bairro de classe média, para então nos mudarmos para um lugar bem deserto no bairro da Pituba, bairro de classe média alta, chamado

---

<sup>13</sup> Características levantadas por análise de ofertas de unidades de apartamentos no Itaigara no Portal Viva Real.

Loteamento Aquarius, no ano de 1996. Quando nos mudamos para o nosso prédio, só existia outro prédio ao lado do nosso, e os colégios Módulo e Mendel. (FERRAZ, 2015, p. 99)

Segundo ainda seu relato, desde a sua chegada ao bairro o ritmo de crescimento se intensificou e se prolongou de tal forma que o barulho de construção já faz parte do cenário sonoro do bairro:

Para compreender melhor o cenário é só imaginar o espaço [entre a Avenida Tancredo Neves e a orla da margem sul do Rio Camurugipe] sem o Salvador Trade Center, o Salvador Shopping, a Tok-Stok, a ACBEU, a Morena Veículos, o Hospital da Bahia, a Praça Aquarius, que era um terreno cheio de plantas, e todos os outros prédios e hotéis de luxo localizados nas redondezas. Entediada com o cenário ia para a escola a pé buscando novidades, e as encontrava nas transformações do bairro. Depois de muito pouco tempo que nos mudamos, começaram a construir prédios, produzindo ruídos enlouquecedores que permanecem até hoje com as construções que não se intimidam em mudar a paisagem urbana. (FERRAZ, 20015, p. 99)

A implantação do loteamento em questão é um exemplo emblemático da atuação de longo prazo dos agentes imobiliários que esperam entre duas e três décadas para multiplicar os rendimentos vultosos de seus investimentos, além de seus empreendimentos já se inserirem no novo padrão de reestruturação produtiva que se estabeleceu nesta década.

O terreno foi adquirido por Petrônio Ramos de Araújo e segundo Andrade (2005) já havia em seu projeto, aprovado pela prefeitura na década de setenta, a criação de uma praça que é apresentada hoje pelos incorporadores da região como um dos diferenciais do novo bairro, no qual além dos incontáveis itens de lazer há ainda a possibilidade de convivência numa praça construída pela iniciativa privada que investe no local, sendo este equipamento considerado elemento de valorização dos imóveis da região.

Outro aspecto interessante deste loteamento é a necessidade de se diferenciar do seu bairro original, a Pituba, em seus anúncios de publicidade. A “criação” de um novo bairro com inauguração de novo conceito urbanístico, bem como da ênfase na seleção de seus residentes e da crescente valorização dos seus imóveis são elementos a que o mercado imobiliário recorre sempre na tentativa de estimular a distinção representada através do espaço urbano.

Vejamos como a reportagem do Jornal da Mídia descreve as características do atual incorporador que tem empreendido no loteamento Aquarius, além das características da região na qual se investe:

A Fator Realty é uma construtora e incorporadora com experiência adquirida desde 1956 e com mais de 70 mil unidades entregues no Brasil por seu corpo diretivo e acionistas. A empresa está presente, além da Bahia, no Rio de Janeiro e em Pernambuco. Os empreendimentos possuem perfil inovador, a exemplo do Caesar Business, do Ícone e do Amazon, projetos arquitetônicos de Ivan Smarchevski; e têm localização privilegiada, a exemplo do Loteamento Aquários, quase um bairro dentro da Pituba, ao lado da avenida Magalhães Neto, a meio caminho entre a Tancredo Neves e o mar.

Desta forma, se atesta o direcionamento dos empreendimentos neste bairro para o público que atua no novo centro financeiro da cidade, a Avenida Tancredo Neves, chamada por alguns de “Avenida Paulista Baiana”, e, portanto não pretende perder tempo no trânsito cada vez mais duro da metrópole.

### **Horto Florestal**

Hortos Florestais são compreendidos como áreas de preservação ambiental ou rica em vegetação em meio à malha urbana de grandes cidades. Bairros com esta denominação podem ser encontrados além de Salvador, em Belo Horizonte, em São Paulo capital e interior. No caso de Salvador, o fato desta região do distrito de Brotas ter permanecido com propriedade rural até a década de 1970 ajudou a manter as suas características naturais. É a partir desta década que o bairro começa a ser povoado por residências de alto padrão, mansões começam a ser construídas e a região se valoriza.

Situado entre a Avenida Vasco da Gama, a Avenida Antônio Carlos Magalhães, o Acupe de Brotas e o Candéal, o bairro se projeta sobre o Rio Vermelho e tendo como paisagem a Chapada do Rio Vermelho, bairro popular incrustado entre os bairros valorizados da orla Atlântica por um lado e o Engenho Velho da Federação por outro, é atualmente um dos bairros mais nobres da cidade atrás somente da Vitória e da Graça.

Segundo as informações levantadas, as terras do atual Horto Florestal pertenciam a um imigrante suíço que prosperou e se destacou na exploração de minerais aqui no país e que no fim da vida resolveu investir na incorporação imobiliária, num momento muito propício e com expectativa de demanda de longo prazo como na Pituba.

Otto Gervasius Billian [...] empresário suíço veio ao Brasil já interessado na exploração de minerais, cristais de rocha e pedras preciosas. Em 1935, ele iniciou as viagens pelo interior do estado da Bahia e acabou tornando-se representante da alemã Carl Zeiss, interessada em quartos de alta qualidade para a fabricação de lentes. Em 1937, fundou a Empresa Bahiana de Mineraes, e passou a trabalhar de forma autônoma, se tornando um dos maiores exploradores de minerais do país.

Nos anos seguintes, abriu estradas no interior para facilitar o acesso às minas, ajudando a integrar as regiões com a capital. A partir de 1959, dedicou-se apenas à Chácara Suíça, terras da Fazenda Misericórdia, adquiridas em 1940. Depois disso, loteou as áreas de sua fazenda, no que acabaria dando origem ao bairro do Horto Florestal[...]. (OLIVEIRA, 2014)

Embora se encontre com dificuldades as referências para a configuração de alguns bairros de Salvador, a nossa hipótese é de que foi o prestígio da colônia suíça na Bahia e especialmente a notoriedade do empresário Otto Gervasius Billian que garantiu à empreitada de lotear sua

fazenda numa região sem tradição de ocupação de alta renda o sucesso que alcançou. Por outro lado, a saturação para construção nos bairros tradicionais no centro antigo da cidade e a manutenção dos terrenos da Pituba na reserva de valor ou na “engorda” como se fala abertamente, pode ter oportunizado o sucesso do loteamento entre as camadas médias e altas que chegavam à cidade para atender a industrialização recente do estado.

É também no entre o fim da década de oitenta e início da década de noventa que o bairro começa a se verticalizar. Como característica daquele momento os empreendimentos verticais ofereciam poucos itens de lazer e infraestrutura. Ofereciam elevadores, playground, salão de festas e piscina. As quadras e espaço para churrasqueira ao lado da única piscina forma sendo acrescentados aos novos empreendimentos à medida que as ruas vão perdendo o status de local de interação e tende-se a primar pela convivência com segurança. Muitos prédios não possuem guarita, nem portaria. Foi encontrado edifício com apenas recepção para porteiro que trabalha durante o dia, ou seja, não há vigilância 24 horas por dia.

Embora, hoje, seja reconhecido pelo alto padrão e luxo que adquiriu nos últimos anos, é possível encontrar no bairro prédios residenciais de classe média baixa e até empreendimentos com apenas três andares e sem elevador.

### **Imbuí**

O bairro no Imbuí não é reconhecido como bairro nobre na cidade, no entanto tem vivido um forte momento de valorização local e de grande investimento imobiliário. A sua citação nesta parte histórica da pesquisa é relevante para recuperar um aspecto importante presente no bairro desde sua fundação e que não aparece nos bairros de alta renda que analisamos até aqui.

Em primeiro lugar é importante destacar que o bairro está localizado em uma região da Avenida Luiz Viana, próximo ao Centro Administrativo da Bahia, margeando o parque de Pituaçu. Deste modo, o bairro é um dos mais antigos assentamentos da região que em sua maioria permaneceu na engorda até a primeira década do século atual. Outro aspecto relevante é o surgimento do bairro estar ligado à criação de um condomínio de prédios às margens do Rio das Pedras, posteriormente conhecido como Canal do Imbuí. É com a fundação do Condomínio do Rio das Pedras formado por 11 torres de 12 andares, além dos condomínios Parque Residencial Vivendas, possuindo 8 torres, e Moradas do Imbuí, com 4

torres que em 1978 o bairro começa a tomar forma. Ou seja, o bairro do Imbuí nasce trazendo uma tendência que tem se tornado dominante nos dias atuais, que tem sido os condomínios de edifícios.

*“Quando eu comprei isto aqui, ninguém queria! Eu era estudante de arquitetura ainda e no Ipac os colegas comentavam deste conjunto que o Inocoop estava produzindo... era baratinho, ninguém queria vir para o lado de cá, por que não tinha nada. Então eu comprei e fui pagando devagarzinho e depois me mudei. No começo isso aqui era um areal só, a gente ainda teve que tirar do bolso para terminar a obra... não era murado não, as meninas brincavam a vontade por aí”* diz o Arquiteto do Ipac, morador do Imbuí sobre o momento de chegada ao bairro.

O bairro cresceu. Incorporou o conjunto Marback mais próximo à Boca do Rio. Estabeleceu-se grande rede de serviços e conveniências e se configurou como opção acessível à classe média de moradia na região entre a Orla Atlântica e a Paralela. Tendo como traço marcante os inúmeros condomínios formados com mais de uma torre.

É relevante destacar que, no entanto, a estrutura oferecida desde àquela época aos futuros condôminos não se compara aos condomínios clubes que se tem empreendido no bairro. O próprio condomínio Rio das Pedras tem apenas portaria, elevador e salão de festas. O estacionamento a céu aberto é pequeno e nos últimos anos o entorno do condomínio foi murado e construiu-se uma guarita com clausura para carros e pedestres.

Parece-me importante para entender a produção da cidade de Salvador, no século XX, que se esquadrinhe o Imbuí tão profundamente quanto fez a pesquisa de que foi objeto a Pituba.

\*\*\*

Estes são os aspectos da formação e produção da cidade de Salvador que me pareceu relevante para compreender como ela chega ao século XXI. Embora tenha enfatizado o jogo de oposições e contrastes na construção do lugar dos abastados e dos subalternos na cidade, espero ter evidenciado como a parceria entre poderes públicos e interesses privados tem conseguido, ao longo dos anos, configurar a Orla Atlântica, espaço escolhido pelos abastados, ao sabor das suas vontades. Não, é claro, sem resistência das populações empobrecidas que se alojaram em pontos desta região cada vez mais valorizada.

A região entre a Avenida Paralela e a Orla Atlântica chega ao século XXI pronta para ser explorada comercialmente após cerca de 30 anos de espera ou “engorda”. Configurando-se como o novo vetor de crescimento para moradia de classes médias e altas como veremos nos próximos capítulos.

### **CAPÍTULO 3 – A OFERTA IMOBILIÁRIA HOJE**

A cidade de Salvador vive desde a primeira década do século XXI um novo ciclo de transformação da sua materialidade, concretizando tendências de verticalização e mudanças nos padrões de uso e de significado dos espaços públicos. Nesta seção apresentaremos uma parcela do nosso trabalho de campo quando buscamos retratar e analisar quantitativamente e qualitativamente o cenário da oferta imobiliária habitacional no município de Salvador.

A forma como o produto habitacional é oferecido no mercado de imóveis, deixa transparecer o ideário sobre as formas de morar mais valorizadas em nossa sociedade e como se estrutura a hierarquia socioespacial da cidade. A moradia é, no sistema socioeconômico sob o qual vivemos, mais que um direito, é um meio de atribuição de status a quem o possui e este status está ligado ao conjunto de características reunidas em cada unidade ofertada. Através da forma em que a mercadoria habitacional é ofertada - discurso utilizado, simbologia das imagens, forma de abordagem - podemos distinguir a que público ela se dirige, bem como a que faixa de renda pretende atingir.

Do espectro de ofertas abarcadas na amostra nos interessa aprofundar a análise das características dos produtos direcionados para as faixas de renda mais altas, na medida em que é para esta parcela que os projetos apresentam propostas mais arrojadas e inovadoras que, se bem sucedidas, reverberam para as demais faixas de renda. Entender melhor o que os arquitetos e demais agentes do mercado propõem para o futuro próximo da habitação formal, e com alta valorização de status social, é entender o que se propõe de moradia e por extensão o que se propõe para a cidade. Já que, como foi dito por Christian Topalov em visita à cidade de Salvador no ano de 2014, para proferir a palestra: “*A aventura das palavras na cidade*”, a cada lançamento imobiliário para as classes abastadas, seus produtores têm que inventar as palavras de distinção, palavras que expressem diferencial e supremacia para seus consumidores de alta renda. Ao passo que o uso das novas palavras é bem sucedido como representação do lugar da elite, esta nova palavra começa a ser disseminada e de tão popular ela se desvaloriza necessitando então que novas palavras sejam encontradas para expressar a forma e o lugar de morar da elite.

Embora saibamos que o mercado tenha ganhado nova dinamicidade a partir do ano de 2006, uma pesquisa realizada no período exíguo para a titulação de mestrado não teria como abarcar tal data até os dias atuais. O surgimento de novos veículos de divulgação do gigantesco

aumento na oferta de imóveis transforma a construção, coleta e categorização da amostra numa tarefa hercúlea a ser executada no tempo estipulado.

Neste sentido, com o objetivo de evitar vieses mais grosseiros e garantir que a diversidade das ofertas imobiliárias residenciais fosse destacada, decidi utilizar como fonte documental principal o total de ofertas veiculadas por dois portais de relevo na oferta de imóveis: o Portal Stand de Vendas e o Portal da Ademi-BA.

Segundo informações do próprio site, o Portal Stand de Vendas surgiu em 2006, como alternativa de baixo custo e grande visibilidade para os empreendimentos lançados. Além do portal na internet tem como veículo de comunicação o guia impresso com edições mensais. O portal tem atuado com imóveis novos e usados e com a negociação de compra, venda e aluguel. A preferência pelo site se deu pelo fato de não haver edições suficientes do guia impresso que cobrisse todo o período de interesse da pesquisa, de novembro de 2012 a maio de 2014. Assim, utilizamos os dados disponíveis sobre todos os empreendimentos anunciados na categoria “lançamento”<sup>14</sup> entre os dias 24 de setembro a 03 de outubro do corrente ano. Esta amostra representa um conjunto de 105 empreendimentos.

Já a Ademi Bahia tem centro de ação na articulação dos agentes do mercado imobiliário, representa cerca de 80% das construtoras e incorporadoras atuantes no estado. Foi fundada em 1975, década da profissionalização da atividade imobiliária. Através dos dados encontrados no menu “imóveis” do site, construímos uma segunda base de dados. Neste menu estão dispostos todos os novos empreendimentos lançados no mercado e com unidades à venda. O levantamento foi feito entre os dias 23 e 24 de setembro deste ano. Esta amostra representa um conjunto de 143 empreendimentos.

Ao articularmos as informações obtidas nos dois bancos de dados temos uma amostra representativa do que tem sido ofertado pelo conjunto do mercado imobiliário para a cidade de Salvador, desde os produtos mais populares até os de luxo. Assim, além de possibilitar a análise mais aprofundada de todos os tipos de imóveis através da comparação, podemos dimensionar efetivamente o que são e quais as características dos produtos direcionados às faixas de renda mais altas. As informações levantadas com estas amostras foram cruzadas com outra fonte documental principal: as edições semanais do Caderno Imobiliário do Jornal A Tarde de dezembro de 2012 a maio de 2014.

---

<sup>14</sup> Empreendimento imobiliário novo, ainda não habitado. Pode ser comercializado ainda planta.

Como fontes documentais secundárias estão as edições de 2012, 2013 e 2014 das revistas Metro Quadrado e Ademi, edições esparsas do jornal A tarde, Correio da Bahia, panfletos e guias impressos do Stand de Vendas, reportagens de sites especializados em economia e negócios imobiliários além de material de mailing recebido por mim.

Há, ainda, as incursões etnográficas realizadas desde o período anterior à minha entrada na pós-graduação, quando comecei a pesquisar o mercado imobiliário, além de visita a stands de venda, apartamentos decorados e ao IV Salão Imobiliário da Bahia realizado em 2014.

## 1 – O NOVO MOMENTO DA PRODUÇÃO IMOBILIÁRIA NA CIDADE

Após um longo período de estagnação com o encerramento das atividades do Banco Nacional de Habitação e as inúmeras crises econômicas que marcaram as décadas de 1980 e 1990 do século passado no país, o mercado habitacional apresenta novo aquecimento e Salvador se destaca entre as capitais do país com grande salto na oferta. A seguir, Inaiá Carvalho e Gilberto Pereira (2013) apresentam as razões para a nova dinamicidade do mercado imobiliário:

Ao longo dos últimos anos, Salvador vem experimentando transformações [...], com destaque para o novo protagonismo do capital imobiliário na sua dinâmica urbana e metropolitana. Para um melhor entendimento desse fenômeno, é preciso levar em conta como o crescimento econômico do Brasil, no período mais recente, vem se refletindo especialmente no mercado imobiliário. As demandas por infraestrutura e novos espaços para as 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, e a ampliação do crédito, do emprego e da renda, tornaram o mercado imobiliário brasileiro um dos mais dinâmicos do mundo; só o mercado de Hong Kong vem apresentando um melhor desempenho (Exame, 2010 e 2011).

Somado à recente crise financeira e imobiliária dos países centrais, isto vem tornando o mercado nacional bastante atrativo para os capitais internacionais (*The Economist*, 2011 e Exame, 2011). Conforme dados da SEI, citados pela Associação de Dirigentes de Empresas do Mercado Imobiliário (ADEMI), o setor da construção civil entre junho de 2009 e junho de 2010 cresceu no Brasil 5,5%, e na Bahia mais do que o dobro - 13,9%. Somente o mercado imobiliário residencial baiano saiu de 3.151 unidades vendidas em 2005, para uma previsão de 15.000 unidades em 2010 (ADEMI, 2010a).

O município de Salvador viveu a partir do ano de 2006 uma grande expansão dos seus negócios imobiliários. Naquele ano, foram ofertadas o dobro de unidades do que havia sido ofertado no ano anterior. O auge deste crescimento ocorreu no ano de 2008, quando foram ofertadas 17.376 unidades e foram comercializadas 14.130. Após relevante queda de 53% em 2009, oferta-se 14.619 unidades em 2010, último momento de expansão do mercado. Em 2011 há redução de 9% na oferta, em 2012 há uma grande retração com 53% menos lançamentos em relação ao ano anterior, com apenas 5.199 novas ofertas. Em 2013 foram

lançados apenas 3.257 unidades e, até julho do ano 2014, foram lançados apenas 1.221. Este movimento pode ser observado na Tabela 01 e no Gráfico 01.

Mesmo com estoque de unidades os preços continuam altos, porém estagnados. Daí a importância de se acompanhar os dados sobre lançamentos em cada ano, pois são eles que puxam para cima os preços de lançamentos anteriores. Os últimos dois anos tem havido grande mobilização de campanhas promocionais por parte das construtoras e incorporadoras para baixar os estoques. Mas a estabilidade dos preços parece desafiar aqueles que creem estar havendo um *boom* e aguardam a queda vertiginosa dos preços. Quem acompanha o noticiário local sobre imóveis, percebe a atuação dos presidentes da Ademi no convencimento aos possíveis consumidores sobre a ausência de crise e a expectativa de manutenção e aumento dos preços dos imóveis, ou seja, há um esforço em convencer o mercado de que a compra de imóveis continua sendo um investimento lucrativo.

A partir dos dados fornecidos somente pelo site da Ademi, que disponibiliza o número de unidades comercializadas (e o Stand de Vendas não), o conjunto da amostra de empreendimentos totaliza 23.133 mil unidades sendo comercializadas no município entre imóveis prontos para morar, com obras iniciadas ou ainda na planta.

Segundo a direção da Ademi, em conversa durante o Salão Imobiliário da Bahia, o lucro médio dos empresários incorporadores e construtores em um empreendimento é estimado entre 10 e 15% do valor comercializado. A estagnação atual do mercado imobiliário fica demonstrada pelos descontos acima da percentagem de lucro.

No Balanço de 2013 feito na Revista da Ademi-BA são apresentados os dados do recuo na produção e comercialização de moradias novas no município e região metropolitana. Foram lançados 3.327 unidades enquanto as vendas alcançaram 7.466 imóveis. Os números indicam uma redução de 30% e 10%, respectivamente, se comparados ao mesmo período do ano anterior. Segundo a associação a causa foi a judicialização do PDDU desde 2012 que ocasionou insegurança jurídica, retraindo os investimentos. Embora ainda não tenha dados consolidados, os diretores da Ademi informam que no ano de 2014 houve menos lançamentos do que no ano de 2013. A entidade considera o momento mais propício para vendas dos produtos em estoque<sup>15</sup> como sugere a edição do Salão Imobiliário de 2014, o qual,

---

<sup>15</sup> Unidades já construídas

inesperadamente, houve prorrogação do evento e mais de 18 mil pessoas já visitaram os stands do evento.

Tabela 01 – Desempenho anual do Mercado Imobiliário na Bahia<sup>16</sup>

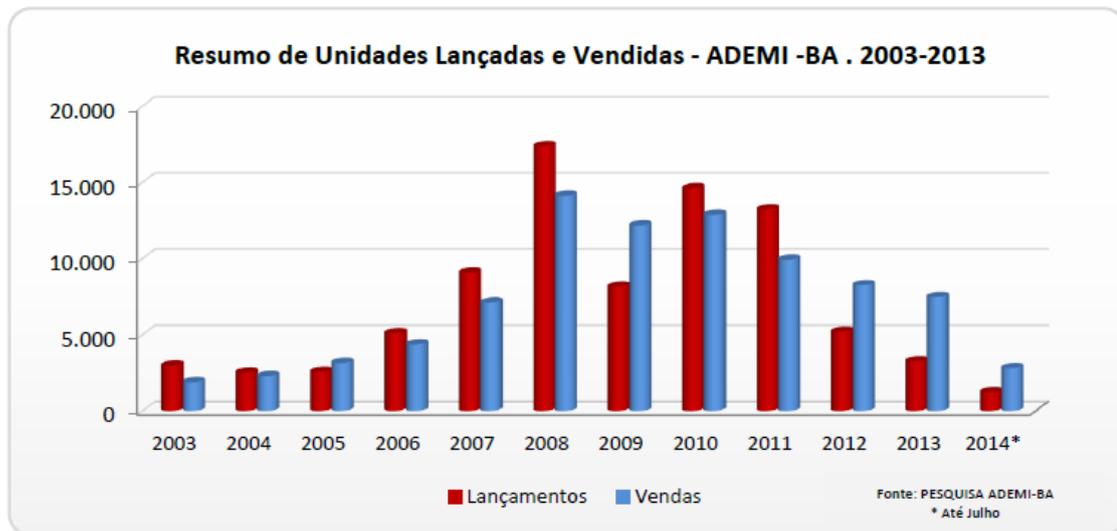
Desempenho Anual do Mercado Imobiliário na Bahia.2003-2014\*.

Ano	Lançamentos	Var. (%)	Vendas	Var. (%)
2003	2.975	-3	1.887	-41
2004	2.511	-16	2.285	21
2005	2.557	2	3.151	38
2006	5.098	99	4.357	38
2007	9.068	78	7.116	63
2008	17.376	92	14.130	99
2009	8.157	-53	12.170	-14
2010	14.619	79	12.879	6
2011	13.241	-9	9.931	-23
2012	5.199	-61	8.253	-17
2013	3.257	-37	7.466	-10
2014*	1.221	-63	2.814	-62

Fonte: PESQUISA ADEMI-BA (Resumo de Lançamentos e Vendas)

(\*) Até Julho

Figura 01 – Unidades lançadas e vendidas ano a ano na Bahia



Analisando as tabelas 5 e 6, no apêndice, podemos verificar que há dispersão e ao mesmo tempo grande associação entre as incorporadoras: dispersão porque há um conjunto de mais de 50 empresas atuando no mercado produzindo unidades de apartamentos. Das oito maiores empresas em atuação no Brasil, segundo dados da bolsa de valores<sup>17</sup>, as três maiores

<sup>16</sup> Informações divulgadas pelo Sinduscon-BA encontradas em: <http://www.sinduscon-ba.com.br/conteudo/pub/003/cont/001636/001636.pdf>

<sup>17</sup> Segundo a reportagem: “Salvador registra 7,5 mil imóveis encalhados”. Revista Exame de 25. 08. 2014

apareceram na pesquisa: *Cyrela*, *MRV* e a *Gafisa*. As empresas mais agressivas na produção e divulgação de seus produtos em Salvador representam quase 40% da oferta, agindo isoladamente. Somando-se a produção das empresas *André Guimarães*, *Consil*, *Norcom*, *PDG*, *Sertenge*, *Syene* e *Via Célere*, todas ofertando mais de 500 unidades cada uma, no Portal da Ademi, temos 8.393 unidades.

No entanto, a estratégia adotada pelas grandes empresas com sede em São Paulo, além de multinacionais, foi de atuar associadas a empresas locais, terceirizando a construção da maioria das obras, em alguns casos chegou-se a terceirizar até 80% da obra. Elas aparecem ofertando quase 30% das unidades disponíveis neste modelo de associação, ou seja, 6.631 unidades.

Então, os 30% restante são unidades ofertadas por empresas menores com empreendimentos em bairros de classe média, ou grandes empresas que estão ofertando para a classe média alta, unidades de alto padrão ou de luxo como a *Fator Reality* no bairro Aquarius ou ainda empresas de construção que estão entrando ou voltando para atuação imobiliária como a *Odebrecht*.

Segundo o empresário Luís Fernando Pessoa, dono da *Sertenge*, em reportagem ao Jornal Estado de São Paulo, replicada por diversos jornais e portais de economia, as empresas paulistas chegaram a Salvador com “muita sede ao pote” fazendo negócios para o qual o mercado baiano não estava preparado.

Pode-se observar, assim, que a maioria das empresas atua em mais de um segmento, não concentrando sua atuação numa faixa de renda ou bairro específico. A maioria das empresas que estão ofertando mais de um empreendimento o faz para o público de renda média alta e de luxo ou de renda média alta e no econômico.

Então, a indefinição da legislação que disciplina a construção imobiliária na cidade pode ser um forte fator de arrefecimento do mercado, mas, por outro lado, pode-se considerar que os investimentos feitos em produtos equivocados tenha também influenciado a diminuição dos lançamentos e a manutenção de estoques.

## **2 – O CIRCUITO/SISTEMA DE PRODUÇÃO E COMERCIALIZAÇÃO DE IMÓVEIS**

A primeira vista poderíamos traçar um circuito em linha reta onde em uma ponta estaria a incorporadora e na outra as corretoras imobiliárias passando pelos escritórios de arquitetura, órgãos de fiscalização governamental, agências de marketing e propaganda e construtoras. No entanto, a incursão em campo demonstrou que a articulação entre os entes deste processo são maiores do que se pode evidenciar. Há forte atuação de bastidores sustentada por um instrumento de administração chamado de inteligência de mercado. Praticamente todos os entes envolvidos na produção e comercialização de imóveis possuem um setor de inteligência de mercado que atua desde a prospecção de terrenos, passando pela pesquisa de demanda por produtos específicos até o acompanhamento do ritmo de vendas dos empreendimentos de construtoras e imobiliárias concorrentes.

Como observou Carvalho (2015), o trabalho de delineamento de tendências é um dos artifícios mais estratégicos na atuação competitiva própria do capitalismo:

seja para o lançamento de novos artigos, a identificação de interesses e hábitos do consumidor ou a melhor compreensão de valores e cenários sociais atuais e futuros. Constituem-se, portanto, como indicadores de inovações na gramática cultural (estilo de vida, representações, condutas e práticas sociais) seja no discurso de empresas ou nas ações dos cidadãos e consumidores.

Assim, as informações de tendências produzidas especialmente pelos agentes próprios de inteligência de mercado são instrumentos que balizam a atuação do mercado, são eles que monitoram mês a mês o movimento de vendas, a alta ou estagnação dos preços e repassam informação para os agentes na atuação de vendas ou na formatação dos novos lançamentos verificando, ainda, as tendências que tem se consolidado e as que não estão tendo aceitação.

Segundo as informações de um ex-agente de inteligência de mercado, a cadeia de produção e comercialização de imóveis é “*completamente integrada onde nenhuma informação ou dado é perdido no mercado imobiliário*”. Assim, cada possível consumidor que visita um stand de vendas de um empreendimento deixa seus dados cadastrados, não só para continuar recebendo informações de mailing, mas também para ser informante de futuras pesquisas de mercado.

É desta forma, por exemplo, que se chega à conclusão de que não se deve oferecer mais banheiras nas “suítes máster” de um empreendimento como o *Mansão Bahiano de Tênis*, empreendimento da Moura Doubeoux com metro quadrado estimado em torno de 10 mil reais. “*Pesquisas rigorosas nos deram conta de que tem se tornado um item sobressalente nos nossos empreendimentos, você costuma usar banheiras?*” me pergunta o gerente de vendas do empreendimento, testando o argumento dele e ao mesmo tempo testando o meu estilo de vida, se compatível ou não com o empreendimento. Respondo que, realmente, só uso

em finais de semana. Tento ficar no meio termo, sem desmenti-lo e ao mesmo tempo sendo evasiva.

Através de mesmo mecanismo de pesquisa verifica-se qual a demanda atual por tamanho e o formato da área de serviço, a quantidade de itens de infraestrutura, o número de vagas de garagem, a quantidade de suítes em cada unidade entre outras coisas. Outra forte fonte de informação sobre a demanda e formato de novas unidades são os próprios corretores, o contato com os consumidores os transformam em informantes privilegiados sobre que tipo de lançamento terá espaço no mercado e as chances de sucesso do empreendimento. É este tipo de informante, ainda, que pode provocar a saturação de um bairro com um só tipo de produto como nos informa um arquiteto de um escritório famoso na cidade: *“Você pergunta a um corretor que tipo de empreendimento vende no Horto Florestal ele vai sempre lhe dizer: quatro quartos, quatro quartos, mas ele não tem como saber se vende outro tipo de empreendimento porque lá só tem quatro quartos.”* Este mesmo arquiteto comenta sobre os itens de infraestrutura: *“Na época do [lançamento do] Le Parc, todo corretor falava dos itens de lazer, tem que colocar itens de lazer, aí você vê empreendimentos com 40, 50 itens de lazer... depois que o Le Parc começou a ser construído e a maioria das pessoas começou a ver que aquilo podia não dar certo, voltou-se a enxugar os itens de lazer e infraestrutura. Apenas a parte de fitness continua forte.”*

As corretoras imobiliárias, desta forma, longe de ter apenas um papel na parte final do processo, que seria a comercialização, atuam de forma dinâmica retroalimentando com informações todo o sistema. Segundo o mesmo ex-agente de inteligência de mercado as corretoras imobiliárias podem influenciar as incorporadoras: *“olha, um empreendimento com este e este formato vende mais fácil”*, corroborando com a informação prestada pelo mesmo arquiteto já citado de que *“os clientes chegam com uma ideia já consolidada em mente do formato do empreendimento que tem venda garantida com pouca margem para criação ou inovação pelos escritórios.”*

As corretoras, ainda que vislumbrando fazer negócios com terrenos, ajudam a distribuir os possíveis empreendimentos na cidade. Antes da compra do terreno ofertado por uma imobiliária, a incorporadora solicita dos escritórios estudos preliminares para a viabilidade do empreendimento, assim, *“chegamos a fazer dois ou três estudos para o mesmo terreno”* afirma o arquiteto. Desta forma, uma boa equipe de inteligência de mercado numa corretora

imobiliária vai conseguir uma ótima fatia do negócio desde a venda do terreno até a comercialização das unidades de moradia ou comércio.

*“Este é um trabalho [de inteligência de mercado] de extrema confiança. Uma fofoca, um ponto errado na tabela pode derrubar um empreendimento. Nenhum profissional fica na liderança deste setor numa empresa por muito tempo, todo mundo leva uma rasteira, já que é um trabalho de muita visibilidade e de relevância estratégica no setor. Eu mesmo, só consegui ficar um ano à frente da inteligência de mercado de uma grande corretora. Levei uma rasteira e perdi meu lugar, mas meu trabalho já havia aberto portas para a atuação em construtoras e incorporadoras de grande porte no país”,* relata o ex-agente de inteligência.

Ele relata ainda que a concorrência entre as empresas de correção imobiliária pode colocar em risco o sucesso de um empreendimento específico: *“quando ainda atuava nesta área, a corretora na qual trabalhava estava disputando a conta do Greenville, empreendimento da Agre com a Gafisa e que depois foi repassado para a PDG, então, constantemente ela soltava boatos de que as vendas não estavam decolando e maquiava dados nas tabelas de correção para fortalecer seu argumento negativo sobre a empresa que coordenava as vendas, ela queria dizer: olha, este empreendimento grande não pode ficar com uma corretora pequena...”*

É a equipe de inteligência que padroniza e categoriza os empreendimentos nos termos que aparecem no discurso da mídia e dos corretores, tais como “Econômico” ou “Minha Casa Minha Vida”, “Padrão”, “Alto Padrão”, “Luxo” e “Alto Luxo”. São eles que identificam os novos vetores de crescimento da cidade.

Este mesmo agente vai descrever quais aspectos influenciam na formatação de um empreendimento de Alto Luxo, inclusive na formação do seu preço: *“Um empreendimento como o Mansão Wildberguer ou o Mansão Bahiano de Tênis já nascem caro pelo dispêndio na consecução do terreno, dos processos judiciais e pelo projeto contratado. Num projeto de luxo, o incorporador não está preocupado com a capacidade de pagamento do consumidor, ele vai se preocupar com a planta, que deve ter todo o espaço privativo necessário para o futuro usuário. Para isto vai contratar um bom escritório, num bom terreno.”*

Por outro lado, um arquiteto do IPAC e ex-coordenador da antiga Câmara de Arquitetura do CREA aponta também o protagonismo dos escritórios de arquitetura tendo como exemplo a compra do terreno e definição do empreendimento *Mansão Wildberguer*: *“Arquitetos de grife*

*são alguns profissionais que têm nome, mas com alguns projetos até questionáveis como, por exemplo, Fernando Frank, ele derrubou a Mansão Wildberguer. A briga que eu, enquanto Câmara de Arquitetura, tive com ele. Ali era uma área não edificante, o projeto era de duas lâminas (ou torres) de 35 andares, junto a um monumento tombado: a igreja da Vitória. Eles compraram a mansão. Ele molhou a mão de muita gente, todo mundo sabe que ele compra mesmo, que ele é corruptor. Nós entramos na justiça, junto com o sindicato e tudo e ele conseguiu uma liminar numa sexta-feira à tarde, de madrugada ele veio e derrubou tudo, quando a polícia chegou já não tinha mais jeito. Ficou na justiça para lá e pra cá. No fim das contas o dinheiro falou mais alto. Não deixaram ele fazer as duas lâminas. Foi liberado uma lâmina de 42 andares. Eu fui na prefeitura junto com Paulo Ormino do IAB defender [contra o projeto]... eles levaram o pessoal da Vila Brandão para puxar palavra de ordem contra o CREA, quando passaram a palavra para eles, eles disseram que nunca tinham feito um projeto para a comunidade apreciar o pôr-do-sol. Ora, veja só se um projeto milionário daqueles seria para a comunidade ir para o playground ver o pôr-do-sol? O padre da Igreja também foi favorável... Ele, Fernando Frank, participou de tudo, coordenou tudo. O projeto é dele, ele articulou a compra do terreno, a incorporação é de um dos ex-sócios da OAS, mas o projeto é dele! Ele que pega estes megaprojetos.”*

No dia 25 de janeiro deste ano o empreendimento *Mansão Wildberguer* publica uma peça publicitária no jornal *A Tarde* anunciando a entrega da Igreja Nossa Senhora da Vitória restaurada como uma das etapas da contrapartida do negócio que contará ainda com a requalificação do largo da Vitória e a construção de um mirante com vista para a Baía de Todos os Santos.

Sobre a atividade de incorporação segue a definição de Souza (1994 p. 191)

o incorporador é o agente que correndo riscos muito grandes, desenvolve uma cadeia de ações: compra de terreno, aprovação da planta do edifício na prefeitura e registro da incorporação no registro de imóveis. [...] Incorporar é realizar (o dono, o compromissário ou o titular de opção de venda de um terreno) um “contrato de construção” de (edifício de apartamentos, lojas etc.) “em condomínio, começando logo a vender, em prestações, as futuras unidades”.

Assim, quem arca com as maiores responsabilidades legais e econômicas da produção de um empreendimento é o incorporador. É ele quem contrata o escritório de arquitetura para o projeto, a construtora, a corretora para a comercialização, é o responsável legal perante os entes governamentais e consumidores, é quem contrata as agências de marketing para a venda do estilo de vida proposto pelo seu imóvel. Então, havendo problemas jurídicos ou de comercialização será o incorporador o responsável pelos possíveis prejuízos. Por isso é

considerada uma atividade arriscada do ponto de vista econômico. Mas, ainda assim, muito lucrativa. Em Salvador, como mecanismo de proteção dos seus empreendimentos e conseqüentemente do capital incorporador, todos os empreendimentos são lançados e registrados com CNPJ próprio. Assim, os eventuais prejuízos de um empreendimento não colocam em risco a incorporadora como um todo.

Em se tratando de empreendimento de alto padrão e luxo, a reputação das incorporadoras, sua capacidade de realização e qualidade dos serviços são condições essenciais para a aquisição de um imóvel. Os consumidores só compram de gente de prestígio no mercado, assim como são um público muito reduzido e bastante assediado também.

Já as construtoras, são empresas que podem ser também incorporadoras ou que simplesmente prestam serviços a elas. São as construtoras que materializam o projeto arquitetônico. Com o recente crescimento do mercado, assistimos a volta de grandes construtoras e empreiteiras para o segmento de construção imobiliária, tais como a Odebrecht, que criou a Odebrecht Realizações Imobiliárias, e a OAS criou a OAS Imóveis.

Sobre a atividade da sua empresa, assim me contou a gerente comercial da Odebrecht Realizações Imobiliárias em entrevista: *“como incorporadores e construtores nós temos a sorte de poder garantir a qualidade dos produtos que estamos oferecendo”*, salientando a qualidade reconhecida que a sua empresa tem e o riscos que incorporadores correm ao contratar uma construtora de serviço duvidoso.

Em relação ao projeto do empreendimento, em geral, ele é feito por um escritório de arquitetura, já que poucos arquitetos autônomos se enveredam por encomendas desta magnitude, como salientou o arquiteto do IPAC, *“a maioria dos arquitetos sobrevive de projetos para a classe média, de desenhar uma casa de praia, uma casa de campo, uma reforma. Poucos arquitetos conseguem entrar neste mercado dos grandes empreendimentos. Ou estão trabalhando no Estado ou estão em projetos para a classe média.”*

Em Salvador, os escritórios mais importantes, por concentrar um número de projetos relevantes, levam o nome do arquiteto que assina os projetos mesmo que com ele trabalhem outros profissionais em forma de associação ou como funcionários. Mais à frente abordaremos o universo do escritório de arquitetura mais detalhadamente.

Como ente regulador e fiscalizador temos os órgãos da Prefeitura e os órgãos de licenciamento do Governo do Estado. No entanto, em muitos casos eles atuam como parceiros da iniciativa privada na produção da cidade, enquanto propositores e implementadores de políticas públicas. Alguns informantes chegam a falar em sociedade entre a iniciativa privada e o Chefe do Executivo e os Vereadores que garantem a aprovação das pautas que lhes interessam.

Desde a apresentação pelo Poder Executivo Municipal e debate na Câmara de Vereadores do novo Plano de Desenvolvimento Urbano – PDDU de Salvador em 2008 que pode ser observada a atuação interessada do Poder Público na construção de mecanismos para o favorecimento do mercado imobiliário numa nova dinâmica de crescimento da cidade. Todo o gabarito da Orla Atlântica foi alterado, empreendimentos em área de preservação ambiental foram aprovados, vias de ligação entre setores valorizados por empreendimentos foram propostos pela prefeitura entre outros itens que receberam duras críticas dos órgãos de classe e alguns setores dos movimentos sociais. Mais uma alteração do PDDU e da Lei Ordenação, Uso e Ocupação do Solo – LOUOS foi colocada em discussão em 2012 para atender os interesses de quem queria aproveitar o período da Copa do Mundo da FIFA para investir na cidade, o chamado PDDU da Copa, foi judicializado sob o argumento de que sua aprovação não respeitou os trâmites necessários estabelecidos pelo Estatuto da Cidade. A prefeitura e o Ministério Público, autor da ação, já sentaram para entrar em acordo, mas até este momento o novo PDDU e a nova LOUS ainda não entraram em vigor.

Há ainda inúmeros casos publicizados de corrupção envolvendo agentes públicos de diversos escalões sobre negociações de Transcons – Transferência do Direito de Construir e a Outorga Onerosa, estes fatos dão conta dos expedientes utilizados pelo capital privado para dar cabo aos seus propósitos e da falta de compromisso dos agentes públicos com a produção justa da cidade.

Além das alterações legais, há outros mecanismos de valorização dos empreendimentos imobiliários executados pelo poder público. Com a assunção do atual prefeito, foram divulgadas uma série de ações de requalificação e de revitalização da Orla de Salvador que beneficiam diretamente os proprietários dos imóveis próximos. Durante a visita ao stand de vendas do *Hemisphere 360º* em Pituacu, nos foi mostrado, como recurso de venda, um vídeo em 3D do projeto de requalificação daquela parte da orla da cidade. A gerente de vendas da Queiroz Galvão e a corretora explicavam que muitos dos prédios de três andares localizados

na proximidade do empreendimento eram de posseiros e que a Empresa já estava fazendo a parte dela para retirar aqueles imóveis da frente do empreendimento. Do mesmo modo, o Circo Picolino já estava com data de mudança marcada e os bares e estacionamentos que são vizinhos do empreendimento já estavam sendo assediados para que vendessem suas propriedades à Queiroz Galvão como mecanismo também de valorização do imóvel e garantia de que a vista para o mar do empreendimento seja permanente.

No que tange a parte de marketing e propaganda, Loureiro e Amorim nos esclarecem:

É deste sonho e da recriação constante de um ideal de morar que a indústria imobiliária se alimenta, possibilitando a introdução constante de novos produtos no mercado que venham satisfazer as expectativas dos consumidores, bem como criar novas necessidades. Neste mercado, a propaganda exerce um papel fundamental, ao manter viva esta necessidade constante pela aquisição de um lugar perfeito para morar. (LOUREIRO & AMORIM, 2005)

Para tanto, uma série de recursos são mobilizados para convencimento do futuro comprador, desde o uso de um conjunto de expressão com palavras de distinção, passando pelo nome do futuro condomínio até a projeção do futuro em 3D e produção de apartamentos decorados.

Neste sentido, os aspectos simbólicos que permeiam a aquisição de um imóvel são recheados com atributos comportamentais e sinais de distinção que garantem a diferenciação daquele empreendimento frente aos outros. “As mensagens veiculadas reúnem o sonho de uma vida contemporânea, aliado a nobreza e tradição, amoldando o gosto da nova classe média, oferecendo tanto uma vida de fantasia quanto um conjunto de valores culturais.” (IDEM, p. 05)

É comum vermos um conjunto de atribuições reunidas num combo do tipo: “Inspirador. Nobre. Tradicional” ou “Lazer, comodidade e segurança”, “privacidade e segurança”, “exclusividade”, “diferenciado”, compondo o sentido contemporâneo das formas valorizadas de morar.

Estes termos associados às referências utilizadas para nomear os empreendimentos reforçam o desejo de impessoalidade, distanciamento e diferenciação buscados junto com a aquisição do imóvel. O papel das agências de marketing é de condensar num produto, no caso o imóvel, um mundo de necessidades desde qualidade de vida à manutenção ou aquisição de status, além é claro, de um estilo de vida diferenciado.

Esclarece-nos Ivo (2012),

Eles [o mercado imobiliário e as estratégias de marketing] recriam estilos de vida para segmentos de renda elevada, que produzem e reproduzem a expansão e a prevalência de relações sociais eletivas (com quem se quer conviver) e seletivas (do convívio entre iguais), consolidando apropriações desiguais e polarizadas do espaço urbano. Essa polarização se expressa espacialmente na forma de “ilhas urbanas”, e a cidade se apresenta como um complexo de “Arquipélagos Carcerários”, como analisa Davis (2006), realizados, inclusive, sob formas e soluções arquitetônicas e urbanísticas, a exemplo dos condomínios fechados verticais.

Assim, uma ferramenta mercadológica ilustra e recria o estilo de vida valorizado pelas camadas médias e altas da sociedade, reforçando a moradia em condomínios fechados em oposição à moradia nas imediações das ruas e espaços públicos transformados cada vez mais em não-lugares.

Em sua maioria esses condomínios recebem nomes estrangeiros, sem referência local, acrescentando *status* e capital simbólico distintivos que reforçam a ideia de harmonia em contraposição à diversidade existente na sociedade urbana. *Residence, Club, Resort, Ville* ou *Villa* são recorrentes na denominação desses complexos, assim como os marcadores simbólicos de apelo ecológico: *Brisa, Horto, Park*. (IVO, 2012, p. 137)

Os lançamentos de anos mais recentes em Salvador têm feito referências mais rebuscadas até, no nome de seus empreendimentos quando não fazem referências diretas a lugares e cidades de status ao redor do mundo. Encontramos nomes como *Jardin de Giverny, Residencial Mont Saint-Michel, Horto Vernissage, Ópera, Torre Madri, Horto Barcelona, Mar das Antilhas, Mar de Vigo, 5ª Avenida Residence, Biarritz Maison Patamares*. Podemos mencionar ainda as referências à nobreza e á realeza expressas nos nomes: *Morada Imperial, Pallazo Montalcino, Palazzo Tivoli, Serra Imperial da Graça*, entre outros.

As peças publicitárias utilizam, também, cada vez mais recursos de simulação do futuro como as maquetes, que em alguns casos excluem algumas torres do projeto real para dar a sensação de que as construções não estão tão próximas umas das outras. A maquete do *Hemisphere 360º* está construída desta forma. Foi a utilização deste recurso que ajudou a desvalorizar o *Le Parc* à medida que ele foi sendo construído e começou-se a perceber que as torres estavam mais próximas que nos projetos apresentados.

Há ainda as apresentações em 3D, que praticamente todos os empreendimentos utilizam hoje em dia, não representando mais diferencial, como observou o arquiteto entrevistado. Todo empreendimento apresenta ao menos algumas áreas ou cômodos com imagem em 3D.

Muitos empreendimentos utilizam, ainda, o recurso do apartamento decorado como uma das opções de planta para que o consumidor de classe média e classe média baixa tenha uma boa impressão do imóvel, na maioria das vezes bastante pequeno no qual a atuação do design é a

de conseguir aumentar a sensação de espaço. Este é um recurso caro e que é embutido no preço do imóvel. A maioria dos imóveis de luxo não utiliza este recurso.

Por último, as peças publicitárias utilizam alguns meios de maquiagem a localização do empreendimento. Muitas excluem de suas imagens em 3D as torres vizinhas, preenchendo ao redor com áreas verdes inexistentes. Outras empregam expressões “pertinho de”, “ao lado de”, quando na verdade estão a alguns quilômetros de distância, seja do mar, parque ou rede de serviços.

Neste sentido, a produção formal do espaço urbano envolve uma rede de profissionais e de investidores, muitos inclusive não foram tratados aqui como agências de financiamento, empresas de segurança, entre outras, que se articulam para manter a atividade imobiliária aquecida, gerando dividendos para os envolvidos na atividade econômica. Como resultado desta articulação e do empreendedorismo pelo lucro temos a produção de imóveis no espaço urbano representando cada vez mais a entrega de produtos que fragmentam e se opõem à cidade real.

### **3 - A SEGREGAÇÃO SÓCIO-ESPACIAL DA CIDADE E OS NOVOS VETORES DE CRESCIMENTO**

“O bairro valoriza seu investimento. A localização valoriza a sua vida”<sup>18</sup>. Como exemplificado por este texto de peça publicitária de lançamento imobiliário, a localização permanece como o primeiro e principal atributo de diferenciação de habitação. Os agentes do mercado imobiliário estabelecem algumas estratégias para reforçar e estender a valorização de bairros já consolidados e de construir reputação para regiões de novos empreendimentos.

Segundo Loureiro e Amorim (2005) a primeira estratégia é de ampliar os limites de bairros tradicionais ou de boa reputação. É o que observamos, por exemplo, em Salvador, entre os bairros limítrofes Imbuí e Boca do Rio ou Pituba e Nordeste de Amaralina. A ação consiste em anunciar um empreendimento em região limítrofe como sendo território do bairro mais prestigiado podendo, assim, aferir maiores rendimentos. Por outro lado, à medida que o empreendimento se consolida tais limites territoriais podem ser efetivamente ampliados com a substituição da população.

---

<sup>18</sup> Texto de peça publicitária do empreendimento *Neo Itaigara Life* encontrada no Guia de Imóveis Stand de vendas, Julho de 2012.

A segunda estratégia consiste em atribuir novos nomes para regiões ou “bairros que carregam um certo estigma social” (IDEM). Assim, observamos o surgimento do *Horto Bela Vista* na região do Cabula, área com forte caracterização de população de classe média baixa e popular, como uma possibilidade de diferenciação aos seus moradores, em geral, famílias que ascenderam e necessitam de novas tradições para serem identificadas. Este mesmo raciocínio que orienta ações da Prefeitura de Salvador que na gestão anterior pretendia refundar o atual bairro Dois de Julho no centro antigo da cidade com o nome de bairro Santa Tereza no intuito de afastar o estigma de decadência atribuído ao local e estender a área de valorização que a região da Avenida Contorno tem recebido com a criação de empreendimentos de luxo.

Assim, ao observarmos a distribuição geográfica dos novos empreendimentos percebemos que quase todas as regiões da cidade recebem empreendimentos, somente a região do Subúrbio Ferroviário não é citada em nenhum dos veículos utilizados como fonte nesta pesquisa.

Entretanto, mesmo havendo distribuição de empreendimentos por muitas regiões da cidade, alguns bairros concentram a oferta de empreendimentos além de cada região, atrair um tipo investimento específico. Podemos verificar pela tabela 03, no apêndice, que o bairro de Patamares é o que concentra maior oferta de empreendimentos com 17 ofertas no Portal Stand de Vendas e logo em seguida vêm os bairros do Horto Florestal, Pituba e Jardim Armação com oferta de 07 empreendimentos cada um. Porém, ao observarmos a tabela 04, também no apêndice, percebemos que o bairro da Pituba lidera o ranking de ofertas com 13 empreendimentos, seguido por Patamares com 12 e por Pituaçu com 09 empreendimentos durante o período analisado.

Embora pareçam contraditórias, as informações que emergem da amostra dão conta dos principais vetores de investimento do mercado: Patamares se destaca como novo vetor de expansão vertical da cidade, havendo grande disponibilidade de terrenos e reservas naturais. Já a Pituba representa um investimento seguro num bairro símbolo de ascensão social na cidade, além de compreender uma região muito grande com limite no atual centro financeiro da cidade, a Avenida Tancredo Neves.

Em 2013 a Ademi divulgou através do Jornal *A tarde* a distribuição das unidades disponíveis por região da cidade e a região próxima à Avenida Tancredo Neves, no Caminho das Árvores era a liderança em lançamentos. Como a comparação incluía imóveis residenciais e

comerciais deduz-se que a quantidade de imóveis comerciais tenha ajudado a elevar o índice naquela região.

Já segundo a edição do mesmo jornal de 14.02.2014 seis bairros de Salvador concentram 40% da oferta de imóveis residenciais novos no município de Salvador, são eles: Patamares com 1.200 unidades, Caminho das Árvores com 706 unidades, Pituba com 499 unidades, Imbuí com 349 unidades, Aquarius com 292 unidades e Jardim Armação com 122 unidades.

Segundo as falas de agentes do mercado imobiliários à reportagem do A Tarde estes bairros de configuram como vetor de expansão do crescimento da cidade e que há expectativa de que estas regiões se valorizem em 30%. “*A localização estratégica, o potencial de valorização, as áreas consideradas nobres e já consolidadas são os principais aspectos observados pelo investidor que busca imóveis*”, diz a reportagem. Além disso, há algumas características que pesam a favor de alguns bairros como é caso de Patamares, maior concentrador de investimentos. “*Patamares é talvez o único bairro de Salvador que não é rodeado de favela. Você vê o mar por todos os lados*” disse Márcio Bulhões do Sindimóveis<sup>19</sup> à reportagem de A Tarde.

É importante notar que o corretor destacou uma das maiores características da estrutura urbana da Salvador, da qual o bairro de Patamares é exceção: a proximidade territorial entre bairros de classe média alta e bairros populares, que a faz destoar de outras capitais brasileiras, principalmente de São Paulo cidade que em geral é tomada como paradigma nos estudos urbanos, na qual prevaleceu durante grande parte do século XX o padrão de organização centro-periferia. Já a cidade do Rio de Janeiro tem convivido na contemporaneidade com a proximidade entre bairros urbanizados e favelas, fato que tem influenciado na formação do valor de imóveis em regiões limiars. Cavalcanti (2010) chama a atenção para as dificuldades de se entender a dinâmica das relações nestas regiões limiars pela forma engessada em que se dicotomizaram os estudos da cidade separando os estudos da cidade formal e informal.

Ou seja, a perspectiva ampla e generalizante que estrutura a mirada do urbanismo não permite capturar um processo social como o surgimento de mercados “limiars”, porque fenômenos como o medo da criminalidade violenta, sutilezas como a vista da favela e as relações sociais, conflitos e afinidades em torno do espaço urbano não figuram como variáveis nestes estudos. (CAVALCANTI, 2010, p. 22).

---

<sup>19</sup> Sindicato dos Corretores de Imóveis

Em Salvador encontramos, sim, bairros com pouca infraestrutura ocupados por camadas populares distante dos centros, a exemplo de quase todos os bairros do Subúrbio Ferroviário e do Miolo, no entanto, em todas as regiões da cidade, há ao lado de bairros de classe média alta, enclaves de moradias populares. A relação entre o Nordeste de Amaralina e a Pituba e do Calabar com a Barra/Ondina são exemplos das tensões provocadas por esta proximidade entre grupos sociais díspares. É justamente esta tensão que não pode ser observada na região de Patamares e que contribui para a sua valorização já que a segurança<sup>20</sup> é um dos itens mais procurados por quem deseja residir em condomínios fechados e é corrente a ideia de que a criminalidade parte dos bairros populares.

É importante notar, como veremos mais detalhadamente à diante, que não há uma escolha aleatória sobre que tipo de empreendimento será erguido em cada bairro da cidade. A definição dos vetores de crescimento e de como e por quem estes vetores serão ocupados segue a lógica estruturada durante o século passado no qual foram estabelecidos os bairros e lugares dos abastados e os lugares da parcela popular e trabalhadora. A atual configuração da cidade e os vetores de crescimento que se estabelecem atendem a um mapa social (VELHO, 1989) já estabelecido e que também suscita pressão por deslocamento de setores populares de áreas consideradas nobres como é exemplo o Calabar e a Boca do Rio na Orla Atlântica da cidade.

Nas áreas reconhecidas como nobres estão os empreendimentos mais arrojados, com projetos mais detalhados, nomes soberbos, maiores áreas privativas, mais vagas de garagem e mais itens de lazer. Nas regiões reconhecidas como populares ou de faixa de renda média baixa serão empreendidos condomínios que primam pelo aproveitamento máximo da possibilidade de inserção de unidades, com áreas privativas reduzidas, poucas áreas comuns, poucas vagas de estacionamento, projetos sem inovação com nomes que inspiram simplicidade além de revestimentos e materiais de baixo custo.

Este processo [de hierarquização e valorização espacial da cidade] é regulado por algumas regras de ouro: a) os aspectos paisagísticos, tais como a proximidade de praias, rios e montanhas; b) a existência de equipamentos coletivos em quantidade e qualidade necessárias ao consumo, tais como escolas, supermercados, estrutura viária, etc.; c) distância e facilidade de acesso aos locais de trabalho; d) divisão simbólica da cidade, que classifica socialmente as pessoas segundo sua localização no espaço da cidade. (LOUREIRO & AMORIM, 2005)

---

<sup>20</sup> O aspecto “segurança” foi citado 40 vezes como característica dos empreendimentos ofertados no Portal Stand de Vendas.

Desta forma, a nova configuração que os condomínios oferecem à cidade não conflita com a hierarquia socioespacial já estabelecida, antes, a reforça.

Outro aspecto relevante sobre a localização dos empreendimentos é observar certo deslocamento dos empreendimentos para regiões mais valorizadas ou pegando carona na valorização de empreendimentos maiores. Esta maleabilidade dos limites entre os bairros permite a apropriação dos valores positivos encontrados nas redondezas. O *Cloc Marina Residence* está localizado no Centro no anúncio do Portal Stand de Vendas e na Avenida Contorno no anúncio do site da Ademi. O *Salvador Ville* está localizado distante, mas se anuncia como estando no *Alphaville*. O empreendimento *Horto Bela Vista* está localizado no Cabula, já o *Palazzo Bela Vista* se localiza no Horto Bela Vista. Por outro lado, estas empresas se beneficiam da publicidade mais agressiva que estes grandes empreendimentos fazem na cidade. É a oportunidade, por exemplo, de pagar menos para morar próximo de empreendimentos de padrão mais alto.

É interessante notar que a estratégia das empresas acompanha um comportamento comum entre brasileiros, e entre soteropolitanos em especial, de relatar morar na parte mais valorizada da região onde se mora. Gilberto Velho já havia observado em seu estudo seminal *Utopia Urbana* (1989), sobre a moradia no bairro de Copacabana no Rio de Janeiro, que o fato de morar num bairro prestigiado é mais importante que as condições da moradia:

Se, por um lado, morar em Copacabana é encarado como atributo altamente positivo, algo a ser ostentado, muitos moradores têm uma certa “vergonha” de morar num “balança [mas não cai]”. Esta atitude se solidificará à medida que as experiências cotidianas e seus contatos com outras pessoas venham a indicar que seu local de residência tem “má fama” e que o fato de ali morarem possa ser interpretado como um lado negativo, um mau indicador ao seu respeito”. (VELHO, 1989, p.37)

Um exemplo deste fenômeno observável em Salvador ocorre com a Pituba, considerado como um bairro de interesse de quem mudou de status social, ascendeu sócio e financeiramente. Na Pituba, o Condomínio Júlio César, construído na década de 1970 com 19 torres, é sinônimo de superpopulação e de moradia má vista. Entre os novos empreendimentos do bairro, ao observarmos o número de unidades com 2 dormitórios, podemos depreender que estes empreendimentos têm por público uma classe média baixa que aumentou o poder aquisitivo na última década e que pode e quer demonstrar a sua ascensão mudando-se para lá.

Na edição do Jornal A Tarde de 25.01.2014 a atenção se volta para o bairro do Cabula que tem tido grande valorização desde que se noticiou a chegada do empreendimento *Horto Bela Vista* propagandeado como um novo bairro planejado num dos últimos espaços vazios da

cidade, nas imediações do Shopping Iguatemi. Em oito anos a região valorizou 210%. “O metro quadrado valia 1.450 reais em média em 2006 e agora custa 4.500 reais em média.” Em 6 anos foram construídos cerca de 30 novos empreendimentos com 60 mil unidades custando a partir de 200 mil reais. Até o ano de 2016 haverá 1,6 mil unidades disponíveis, a partir de 200 mil e área acima de 47 m<sup>2</sup>.

Na edição de 15.02.2014 o *Jornal A tarde* traz notícias sobre a valorização da Avenida Contorno, localizada no Centro Histórico, que vem ocorrendo desde a implantação da nova marina e de empreendimentos de altíssimo padrão com unidades chegando a ter 800m<sup>2</sup> e custando até 6,3 milhões de reais possuindo itens como atracadouro privativo, guarita blindada e piscina com borda infinita. Assim, o *Cloc Marina Residence* com imóveis de 1 dormitório custando a partir de 400 mil reais surge como oportunidade mais acessível de adquirir imóveis numa região em ritmo intenso de valorização. “*O público [que procura o Cloc Marina] vai desde baianos que querem em local onde possa receber hóspedes até investidores de outros estados e países que frequentam a cidade*”, disse Fabiane Vivas, da Imobiliária Nova Dimensão, à reportagem de A Tarde.

Os bairros de Patamares e Pituvaçu representam a nova fronteira de expansão da produção de imóveis de alto padrão. A grande “disponibilidade” de áreas para serem exploradas, a proximidade de elementos de valorização do imóvel como o Parque de Pituvaçu, a praia e as vias de acesso através da Avenida Paralela fortalecem a tendência. O crescimento destes bairros, assim como da Paralela, Piatã, Alphaville, Horto Florestal entre outros, pretendem fundar outro padrão de relacionamento com a cidade, diferente do estabelecido em bairros como Barra e Graça, onde as redes de serviços são muito próximas às residências e podem ser acessadas caminhando. Agora, a distância da rede de serviços é intermediária: nem tão longe que se perca tempo no trânsito, nem tão próxima que se possa acessá-la sem carro. Numa cidade cada vez mais dependente do automóvel e onde as ruas e avenidas estão cada vez mais se transformando apenas em vias, ou não-lugares (AUGÊ, 2012), o acesso a pé é de alguma forma estigmatizado e pode suscitar suspeição sobre o indivíduo que o faz, além é claro, de indicar de forma direta a que grupo socioeconômico pertence.

#### **4 - A VERTICALIZAÇÃO DA CIDADE: A MORADIA EM TORRES**

A tabulação dos dados encontrados nos dois portais demonstra, logo de saída, a predominância dos empreendimentos verticais. Há apenas um empreendimento horizontal, de

casas, sendo ofertado nos dois portais utilizados nesta pesquisa, trata-se do *Villa Ferrara* no bairro de Stella Maris. Lançado em 2011 o condomínio clube oferece 135 unidades de 135m<sup>2</sup> com 4 suítes e 2 vagas de garagem. São casas duplex em um clube de mais de 3 mil m<sup>2</sup>.

No *Portal Stand de Vendas* são ofertados 105 empreendimentos na categoria lançamento, 104 são empreendimentos verticais. Já o site da Ademi oferece 143 empreendimentos e 142 são verticais. Assim, percebemos que falar da produção formal da cidade neste momento é falar da verticalização da cidade.

Como SOUZA (1994) nos chama a atenção, a verticalização para moradia é um fenômeno específico da urbanização brasileira. “Essa função habitacional, ligada à verticalização, por si só dá uma identidade e, repetimos, uma especificidade ao processo de urbanização brasileiro.” (p. 129). A autora explica que além da escolha do capital financeiro na divisão social do espaço ainda há mais duas questões que influenciam na força que a verticalização adquire, em especial no caso de São Paulo, cidade objeto de seus estudos. O primeiro fator seria a “vontade da classe média de possuir em certo espaço” (SOUZA, 1994, p. 130) e esta demanda por espaço imprime um certo valor de uso e conseqüentemente um valor de troca para cada bairro. A segunda questão é o valor da terra que compete com o capital produtivo para obter o maior preço possível com a comercialização deste bem. Segundo informações veiculadas em diversos meios de comunicação, o valor do terreno em alguns bairros tradicionais de Salvador pode chegar até 15% do valor do empreendimento. Muitas incorporadoras têm optado por comprar dois ou três imóveis para, derrubando-os, poder construir seus empreendimentos verticais.

Segundo reportagem do *A Tarde* de 25.04.2014, o preço médio de terreno em Salvador gira em torno de 1,5 mil reais por m<sup>2</sup>. Já na Barra ou Graça o valor vai para 2,5 mil reais, chegando até 5 mil reais por m<sup>2</sup>. A Odebrecht arrematou por 7,5 milhões uma área em Jaguaribe onde funcionava uma sede de praia de um time de futebol com 5,2 mil m<sup>2</sup>. No local foi lançado, recentemente, um residencial de alto padrão. Na praia do Buracão a Incorporadora Espaço R2 adquiriu a casa do cantor e compositor Carlinhos Brown com 1,8 mil m<sup>2</sup> e está para entregar um empreendimento com 18 apartamentos de 288 m<sup>2</sup> 4 suítes e 4 garagens neste terreno.

O preço da terra<sup>21</sup> dificulta a construção horizontal em áreas já urbanizadas e perto do centro. Por outro lado, o deslocamento dificulta a permanência em regiões distantes. Sabendo que há o desejo da maioria em morar em alguns bairros específicos e não em qualquer bairro, se não há espaço para todos nestes bairros valorizados, os espaços disponíveis devem ser conquistados para a verticalização.

Citando Somelb (1987), Souza (1994) sintetiza que a verticalização “é o resultado da multiplicação do solo urbano”, mas que também pode ser definida como a resultante no espaço produzido, de uma estratégia entre múltiplas formas de capital – fundiário, produtivo, imobiliário e financeiro que cria espaço urbano.

Segundo Villaça (1998) citado por Silva (2012):

[o espaço urbano] É produzido pelo trabalho social despendido na produção de algo socialmente útil. Logo esse trabalho produz um valor. Uma pergunta fundamental que poucos se fazem: qual é o produto desse trabalho? Há dois valores a considerar. O primeiro é o dos produtos em si – os prédios, as ruas, as infraestruturas. O outro é o valor produzido pela aglomeração. Esse valor é dado pela localização dos edifícios, ruas e praças, pois é essa localização que os insere na aglomeração [...]. Como qualquer valor, o da localização também é dado pelo tempo de trabalho socialmente necessário para produzi-lo, ou seja, para produzir a cidade inteira da qual a localização é parte (VILLAÇA, 1998, p 72 apud SILVA, 2012, p. 103).

Então, na produção do espaço urbano a localização em relação a bens e serviços consolidados é parte do valor agregado ao terreno em si. Assim, além de pagar o valor pela utilização do espaço, pelos custos da produção (mão-de-obra, cimento, tijolos, etc.) ao adquirir um imóvel também está se pagando pela localização do mesmo em relação ao conjunto de bens e serviços aglomerados na vizinhança, além do capital simbólico e status social engendrado em cada bairro. Desta forma, duas torres de padrão arquitetônico ou conjunto de infraestrutura diferentes localizados no mesmo bairro tendem a ter valores distintos, assim como dois edifícios com padrões arquitetônicos semelhantes em bairros diferentes também tendem a ter preços diferenciados.

Da mesma forma, a visão da terra como um bem produzido permite a conclusão que a sua oferta pode ser controlada, e nesse sentido se destaca o papel dos promotores imobiliários e do Estado. E é verdade que esses dois agentes, entre outros, têm ao longo do tempo despendido grande quantidade de recursos na formação de áreas diferenciadas dentro do tecido urbano. Assim, os efeitos úteis de aglomeração, utilizados por Ribeiro (1997), ganham um novo sentido. Tais efeitos não seriam resultado da reunião ao mero acaso de elementos que permitem a formação de efeitos úteis de aglomeração, mais da ação convergente de diversos agentes, que ao longo de um tempo que pode ser mais ou menos longo, leva à concentração de grandes somas de trabalho social numa mesma área. A valorização de uma área

---

<sup>21</sup> Utilizamos aqui a ideia de valor da terra urbana baseada nas noções de Villaça (1998) sobre a formação do preço da terra como um dos elementos da concepção do espaço urbano como um produto social e não como apenas suporte para a circulação do capital através da produção como encontramos na obra de Ribeiro (1994). Entretanto, deixamos claro que este aspecto não compõe o cerne da pesquisa aqui realizada.

representaria, portanto, nada menos que o acúmulo de valor-trabalho, materializado em forma de objetos espaciais, numa determinada área ao longo do tempo. (SILVA, 2012, p. 104)

Por esta fala de Silva, depreendemos que a constituição da localização como valor se dá pela ação direcionada, e não aleatória, dos agentes imobiliários e do Estado. São eles que elegem as áreas a serem valorizadas e atuam de forma associada para garantir o retorno lucrativo desta área. Como ilustração podemos utilizar a atuação do Governo do Estado da Bahia ao construir a Via Expressa na região da Rótula do Abacaxi como uma melhoria no acesso à região do Iguatemi, além da construção da estação do metrô na mesma região e na qual alguns anos depois foi lançado o bairro planejado *Horto Bela Vista*, que além de torres para moradia conta com um novo Shopping Center de mesmo nome e tem no seu projeto a instalação de colégios e faculdades que atendem ao público de renda média alta da cidade. A Via Expressa também ajudou a valorizar os empreendimentos do bairro Vila Laura, região também já bastante verticalizada de Brotas. Assim, a soma do valor-trabalho social concentrado como investimento público e privado em áreas específicas da cidade tende a ser apropriado por uma parcela restrita da população.

Souza (1994) ainda chama a atenção para o fato de que aumentando a oferta de imóveis novos acompanha-se uma escassez de imóveis para locação e aumento dos preços para alugar e comprar imóveis usados ou mais antigos. Este fenômeno é plenamente observável nos últimos anos em Salvador para quem acompanha os anúncios no caderno classificados dos maiores jornais em circulação na cidade, como eu que resido em imóvel de aluguel, percebe a diminuição de ofertas para aluguel e a crescente oferta de imóveis usados para a venda. Observa-se, ainda, a utilização deste espaço de comunicação por incorporadoras e imobiliárias que anunciam imóveis novos, fato novo, visto que até o início do novo ciclo de expansão do mercado anunciava em publicações direcionadas ou em panfletos específicos. O espaço do jornal era, até pouco tempo, praticamente exclusivo para compra e venda dos imóveis usados e para locação.

Caldeira (2000) destaca o fato de que, historicamente, morar coletivamente não era uma situação valorizada. A proximidade entre vizinhos era considerada, até a década de 1980, falta de privacidade, propiciava a promiscuidade (visão geral sobre os cortiços) e representava a falta de liberdade que a casa individual oferecia. Não encontramos ainda, de forma nítida, quando aconteceu esta virada na imagem das moradias coletivas até chegarem ao que são hoje: formas de habitar extremamente valorizadas e almejadas. -Entretanto, quando as torres estão muito próximas uma das outras e as unidades são muitas há uma desvalorização do

empreendimento, como tem sido o caso do *Le Parc* citado pelo corretor do *Mansão Bahiano de Tênis* e pelo arquiteto do escritório famoso como empreendimento comparável ao *Parque Júlio Cesar* na Pituba ou a uma “casa de pombos”.

Por seu turno, LOUREIRO & AMORIM (2005) nos informam sobre o fato da moradia em apartamento ter se tornado a forma de habitar ideal na contemporaneidade:

Hoje, a sociedade urbana contemporânea reflete a complexidade de nossa era, sendo multifacetada, formada por uma diversidade de arranjos familiares (famílias uniparentais, casais do mesmo sexo, casais sem filhos, ou as famílias estendidas, geradas por matrimônios consecutivos e divórcios, por vezes formada por sucessivos filhos únicos, com muitos irmãos), além da tendência de envelhecimento da população. Também é caracterizada por altos níveis de violência urbana. A combinação destes fatores contribuiu para dar ao condomínio vertical de apartamento o *status* de forma ideal da habitação. Proteção coletiva, alcançada por meio de estruturas de condomínio organizadas, substituiu a casa isolada individual como o símbolo de proteção e segurança, valores estes compartilhados e desejados por típicas famílias modernas.

Ainda sim, permanece a questão a ser resolvida em trabalho etnográfico subsequente a esta dissertação: se a moradia em condomínios horizontais fechados é mais valorizada ou não que os condomínios verticais fechados e como vivem os moradores de residências unifamiliares isoladas situadas em ruas comuns.

## **5 - O FORMATO DAS NOVAS RESIDÊNCIAS: A RELAÇÃO ENTRE A METRAGEM, O NÚMERO DE QUARTOS E OS VALORES COBRADOS**

Ao contrário do que possa pensar um consumidor comum, em que dimensiona primeiro suas necessidades de espaço e de localização em relação ao trabalho ou rede de serviços e encontrando o bairro e o tipo de imóvel ideal vai procurar pelo preço adequado ao seu orçamento, a oferta de imóveis residenciais está organizada por faixas de preço ou capacidade de pagamento do possível consumidor. É a relação entre capacidade de pagamento e a localização na cidade que vai orientar a oferta.

Embora em conversa o diretor da Ademi tenha afirmado que não há critérios nítidos para caracterizar imóveis de alto padrão ou de luxo ficando esta perspectiva mais ao sabor da expectativa do consumidor com o negócio que está fazendo do que de quem está ofertando: “o comprador, às vezes está mudando para um bairro melhor, então ele diz que aquele imóvel é de alto-padrão, mas não existe esta categorização da nossa parte, não.”, o ex-agente de inteligência de mercado, foi muito enfático em afirmar que “existem pelo menos quatro faixas de renda aplicado aos imóveis: a econômica, a padrão, a alto padrão e o de luxo ou alto luxo”. Por seu turno, o gerente de vendas da Moura Doubeaux também deixa

transparecer ao falar sobre a atual crise econômica do país a categorização que utiliza para seus empreendimentos: *“Na verdade a crise afeta a classe média, se você me perguntar hoje se eu tenho apartamento econômico de um, dois, ou três quartos até 300 mil reais, eu tenho, se me perguntar se tenho imóvel para a classe alta, luxo, a partir de 1 milhão, eu tenho, estes setores não são afetados pela crise, sempre tem comprador. Mas se você me pedir um apartamento padrão, entre 500 mil e 700 mil eu não vou ter. São estes setores que são logo afetados pela crise econômica.”*

Deste modo, o que estas três falas nos fazem entender é que não há uma classificação oficial, organizada por legislação ou regimento específico do setor, mas há uma categorização oficiosa, cotidiana que dimensiona os locais de inserção e oferta de cada empreendimento em acordo com a faixa de preço e renda do comprador e por extensão a sua capacidade de pagamento.

Assim, os chamados imóveis econômicos estão subdivididos em duas faixas, uma com até 60m<sup>2</sup> com valores até 150 mil reais e outra um pouco acima com os imóveis de mesma metragem, mas com valores até 250 ou 300 mil reais. Eles representam 17% dos empreendimentos ofertados no Portal da Ademi, são 20 empreendimentos com total de 6.334 unidades, 27% de do total de unidades, e estão localizados nos seguintes bairros: Alphaville<sup>22</sup>, Barbalho, Brotas, Cabula VI, Cabula, Itapuã, Jardim das Margaridas, Jardim Nova Esperança, Mussurunga, Narandiba, Nova Brasília, Paralela, Pernambués, São Cristóvão e Sussuarana. No bairro de Mussurunga foi encontrado o menor imóvel econômico: apartamento de 02 dormitórios com 39m<sup>2</sup>. O valor de metro quadrado mais barato foi encontrado no bairro de Jardim Nova Esperança: 2.169 reais.

Quando se compara o valor do metro quadrado do apartamento chamado de “econômico” com outros tipos percebemos a que público cada uma está sendo direcionado:

[o metro quadrado do] Apartamento quarto e sala: R\$ 4 mil; unidade com dois quartos: R\$3.530; por último, um imóvel com quatro quartos: R\$ 6.780. “Os números revelam que imóvel com quatro quartos é voltado para um público de alto padrão, assim como um apartamento de quarto e sala é um produto compacto para a classe média. Ele não é econômico”, diz João Paulo Galvão, da Imobiliária Lopes, à reportagem do jornal A Tarde em edição do dia 17.08.2013.

A afirmação pode ser facilmente verificada no conjunto de ofertas encontrado nos dois Portais utilizados na pesquisa, como veremos a seguir os imóveis de quarto e sala podem chegar a ter

---

<sup>22</sup> Como já reportado, quem informa o bairro ou região onde está situado o empreendimento é o ofertante e ele o faz de forma a valorizar o negócio. Não há indícios de que o Alphaville esteja diversificando o seu público consumidor.

o dobro da metragem dos imóveis chamados de econômicos. Por outro lado, não foi encontrada nenhuma unidade com quarto quartos em bairros considerados populares, confirmando a afirmação do corretor.

Assim, temos uma das primeiras características dos imóveis de alto padrão: são compostos em sua maioria por 04 dormitórios. Outra característica é que não estão disponíveis em bairros considerados de classe média baixa ou popular. Não foi encontrado no conjunto de ofertas analisado nenhuma unidade de 4 quartos com menos de 100m<sup>2</sup>. A menor metragem encontrada em unidade de 4 quartos foi no bairro de Brotas no empreendimento *Pátio Arvoredo*. A maior metragem encontrada está no bairro da Graça e possui 561m<sup>2</sup> no *Riservatto Graça*, empreendimento lançado este ano pela Moura Dubeaux.

As faixas de preço determinam ainda a tipologia do apartamento e a sua quantidade de dormitórios. Deste modo, unidades de 02 e 3 quartos que tenham metragem e preços próximos passam a competir entre si e não apenas dentro da sua categoria. Então para garantir que os empreendimentos concorram entre suas faixas de preço, alguma padronização deve ser mantida na sua oferta, como podemos verificar no decorrer dos subitens a seguir.

Sobre o programa das plantas dos imóveis ofertados observamos na nossa cidade um padrão apontado por Loureiro e Amorim (2005b) para a cidade de Recife.

Estes estudos demonstram que a organização setorial e a definição de certas relações entre os setores, ou seja, entre atividades domésticas e seus agentes, constitui-se em um estilo de bem morar, que vem sendo reproduzido, também, pela força da divulgação promocional, adquirindo o caráter de modelo a ser reproduzido, mesmo que algumas normas prescritas pela estrutura setorial sejam pervertidas no uso familiar cotidiano. Tal modelo é definido pela classificação e agrupamento de atividades domésticas em três grandes setores – social, privado e serviços – organizados de forma a permitir não somente maior centralidade ao setor social, mas também, fácil acesso ao setor de serviço e isolamento ao setor privado.

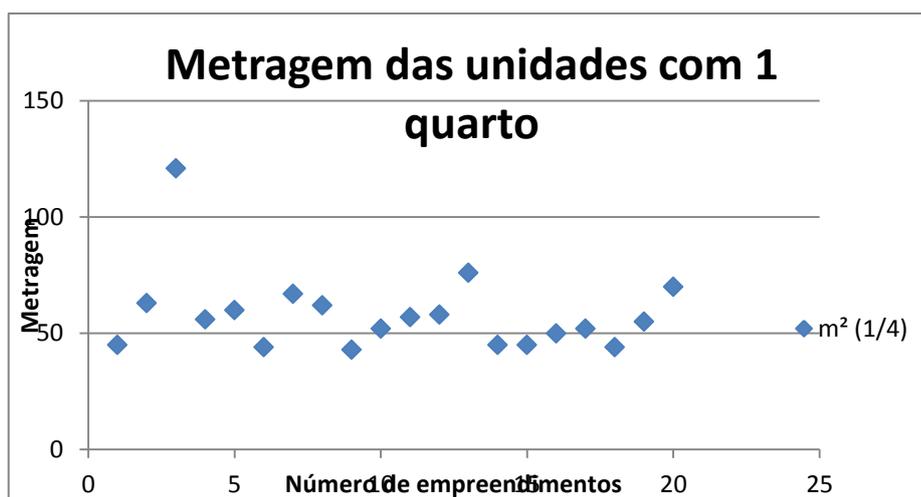
Sobre a disposição dos cômodos no imóvel, o arquiteto do escritório famoso corrobora esta ideia apresentada pelos autores citados: *“A organização dos cômodos não muda muito porque a gente tem uma questão cultural que orienta que ao entrar em casa deve-se acessar logo o living, mais ao lado deve ficar a sala de jantar, que antes era um ambiente separado e agora é contínuo ao living e os dormitórios estão numa área mais íntima e reservada do apartamento. Mas, um hábito recorrente, principalmente em apartamentos grandes de quatro suítes é a alteração completa da planta. Por exemplo, quase todos quatro quartos transformam um destes em living ampliado, mas querem ter o status de dizer que adquiriu um quatro quartos.”*

Para garantir maior possibilidade de comparação entre as ofertas encontradas vamos apresentar gráficos comparando as metragens e os valores entre as unidades de 01 quarto (quarto e sala e lofts), 02 quartos, 03 quartos, e 04 quartos. Apresentando as características mais fortes destes tipos e as transformações que a atual oferta tem apresentado em relação a períodos anteriores.

### 5.1 - Apartamentos Quarto e sala, 1/4 e lofts

No conjunto da amostra analisada os imóveis de quarto e sala tem participação bastante restrita, correspondendo a 20 empreendimentos, sem esquecer que poucos empreendimentos ofertam uma tipologia única de apartamento; assim, mesmo onde há quarto-e-sala sendo ofertado também há oferta de 2 quartos, 3 quartos ou 4 quartos.

Figura 02 – Gráfico comparativo da metragem das unidades com 01 quarto



Fonte: Ademi/ Elaboração da autora

A sistematização dos dados e a comparação com a localização dos empreendimentos nos levam a perceber o que já havia sido afirmado pelo corretor à reportagem do A tarde: apenas 02 empreendimentos com 01 quarto estão localizados em bairros populares no miolo do município, o *Jardins Cajazeiras* e o *Fórmula Residencial Cielo* e somente 01 está em um bairro de classe média: *Villa Privilege* em Brotas. As outras 17 ofertas estão ao longo da orla da cidade, desde a Avenida Contorno até o Jardim Armação.

Os apartamentos com apenas 01 quarto são, desta forma, opções compactas para a classe média, para jovens profissionais liberais e pessoas adeptas do turismo de apartamento, opção para quem vem sempre à cidade e não quer ficar em hotéis. Muitos empreendimentos

oferecem a possibilidade de locar o imóvel pelo período que o proprietário não estiver no imóvel. O *Cloc Marina Residence* é exemplo desta nova modalidade de serviço condominial. Neste mesmo empreendimento os apartamentos de um quarto são chamados de *single*.

Outra modalidade de apartamento quarto e sala é o *loft*, ele é caracterizado da seguinte forma na edição de 03.09.2013 do Jornal A Tarde:

“É um conceito nova-iorquino, surgido entre os anos 60 e 70, quando a prefeitura passou a investir urbanisticamente em espaços antes degradados, próximos a áreas industriais, incentivando que fossem habitados galpões inicialmente comerciais. Por isso, o pé-direito alto, os janelões, a tubulação e tijolos aparentes”, afirma a arquiteta Margarete Iglesias, à reportagem do jornal.

Segundo a designer de interiores Liana Barros Daiha, a “novidade”, lá no início, logo virou tendência entre os mais “modernos”, músicos, artistas e profissionais liberais que foram, a princípio, “motivados pelo baixo custo do aluguel se comparado a outros apartamentos na ilha de Manhattan”. “O ambiente era todo integrado, sem divisórias entre os cômodos. Bairros industriais e fabris foram começando a dar lugar a residências.”

Assim, a iniciativa da prefeitura de Nova Iorque, nos Estados Unidos, de substituir a função de bairros industriais decadentes transformando-os em bairros residenciais, ideia assimilada por artistas e profissionais liberais formadores de tendências de comportamento, lançou no mercado um novo formato de moradia, onde não há divisórias entre os cômodos e o pé-direito alto possibilita a construção de um mezanino que pode ser utilizado como quarto ou escritório.

“Hoje, o estilo *loft* de viver alcançou status de modernidade e os preços já não correspondem à expectativa de baixo custo aparentes”, explica Liana Barros Daiha. “Em todo o mundo, no entanto, e, principalmente no Brasil, o conceito ganhou melhorias, sofreu adaptações – como pequenas divisórias e mezaninos–, e a construção civil passou a apostar nesse tipo de empreendimento, de forma que os *lofts* hoje são projetados.”

Mesmo sofrendo adaptações na ideia original, o público consumidor deste tipo de imóvel continua muito parecido, são pessoas solteiras, profissionais liberais, com estilo de vida com inspiração cosmopolita, conectadas com o há de mais novo em termos de tendências de comportamento: “[são] *destinados a solteiros, executivos, empresários ou casais sem filhos. Não é para quem tem família, por exemplo, pois não há divisão ou paredes, entre os cômodos*” diz Margarete Iglesias, à reportagem do jornal, evidenciando a necessidade de se reservar a intimidade como num programa residencial comum.

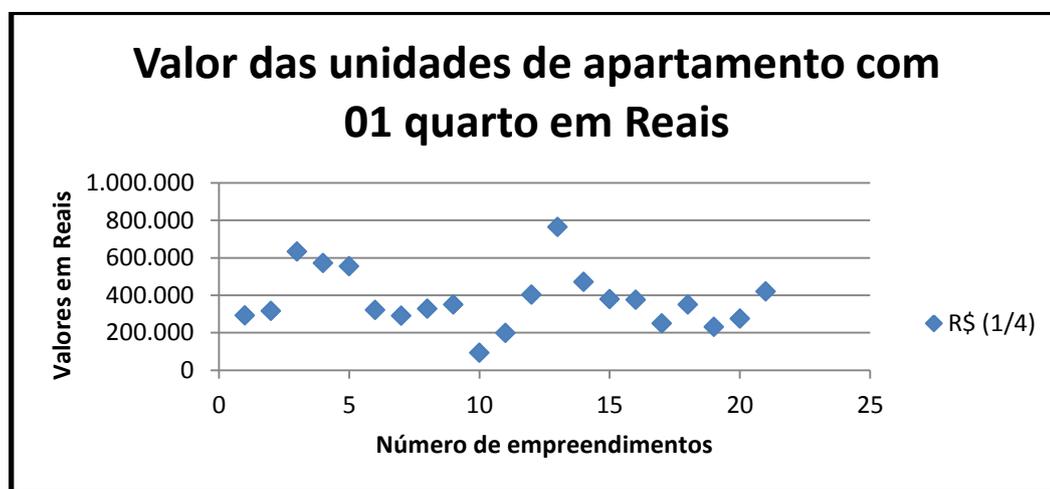
Deste modo, o *loft* não tem mais nada da ideia de economia e apropriação do espaço para novos usos, na verdade, com o imóvel vai junto um símbolo de um estilo de vida adotado por um público específico. Como afirmado na edição de A Tarde de 04.02.2012, o *loft* é “*um*

produto embalado para tempos modernos custam entre 350 e 700 mil reais e tem entre 40m<sup>2</sup> e 120m<sup>2</sup>”.

Pela análise do gráfico percebemos que a metragem média de unidades de 01 quarto é de 58,25m<sup>2</sup>, o ponto mais alto acima da faixa média de metragem corresponde a um *loft* com 121m<sup>2</sup> ofertados pelo empreendimento *Ícone* no Caminho das Árvores. Além de *loft*, no mesmo empreendimento há 02, 03 e 04 quartos e o *loft* tem área maior que o apartamento de 02 quartos com 86m<sup>2</sup>.

Analisemos agora a comparação entre os valores de unidades de apartamentos de 01 quarto. A tabela 05 apresenta os valores médios das unidades com 01 dormitório. O menor valor médio encontrado para este tipo de unidade foi R\$93.271,00 reais no empreendimento *Jardins Cajazeiras*, no bairro Nova Brasília, e o maior valor médio encontrado está no empreendimento *Costa España*, no bairro de Ondina: R\$763.779,00, ou seja, R\$13.168, 00 por metro quadrado. Já o *loft* do *Ícone*, custa R\$4.116,00 o metro quadrado. O valor médio para unidades de 01 quarto em Salvador é de R\$374.179,00.

Figura 03 – Valor médio das unidades de apartamentos com 01 quarto em reais



Fonte: Ademi/elaborado pela autora

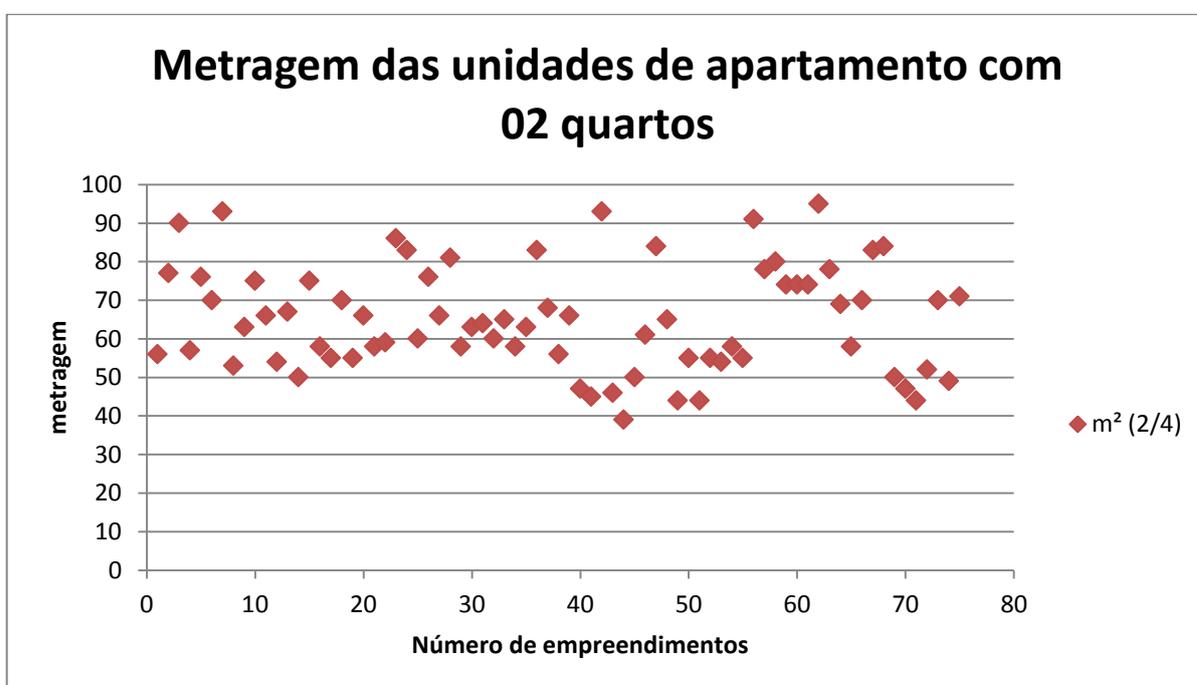
## 5.2 Apartamentos com 02 quartos

As ofertas das unidades de 02 quartos se dividem basicamente em dois grandes grupos: o primeiro é majoritariamente concentrado na chamada categoria econômica e são direcionados para as faixas de renda contempladas no Programa Minha Casa Minha Vida do Governo Federal e também da chamada “Classe C”, estão localizados, em sua maioria em bairros populares na região do Miolo do município e tem até 60m<sup>2</sup>.

O segundo grupo é formado por empreendimentos para a classe média e tem por localização principal bairros já tradicionais com rede de serviços consolidada como Brotas e Cabula, Pituba e Imbuí, pode medir em torno de 90m<sup>2</sup>. Esta é uma das faixas mais procuradas para financiamentos por famílias com filhos ainda pequenos.

Como já citada, a menor metragem de unidade com 02 quartos foi encontrada em empreendimento no bairro de Mussurunga, o *Residencial Verde Vida* com 39m<sup>2</sup>. A maior metragem foi encontrada no bairro da Pituba no empreendimento *Residencial Costa do Marfim* com 95m<sup>2</sup>.

Figura 04 – Gráfico Comparativo da metragem de unidades de apartamentos com 02 dormitórios em Salvador (BA)



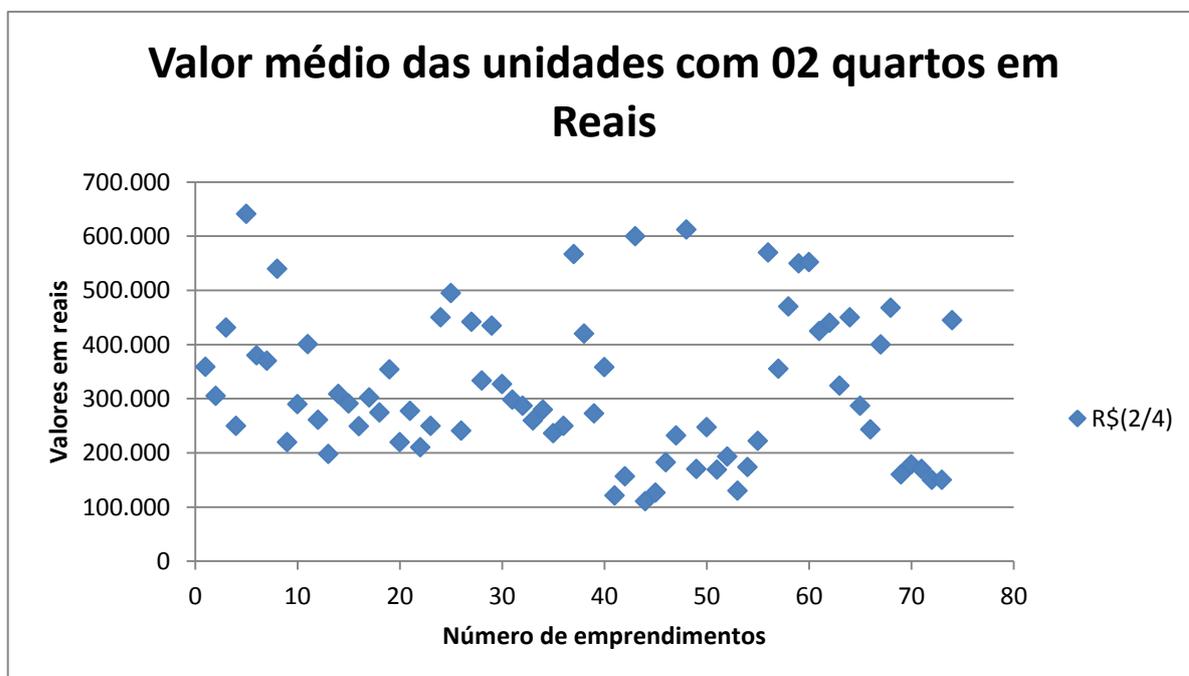
Fonte: Ademi/ Elaborado pela autora

Quanto aos preços praticados para as unidades com 02 quartos, podemos observar no gráfico 03 que a divisão em dois grupos permanece: duas faixas de preços para o público de menor renda até 150 mil reais e para a chamada “classe C” em torno de 250 mil reais e uma faixa de valores para a classe média entre 300 e 500 mil reais.

O destaque neste quesito vai mais uma vez para o empreendimento *Costa España* que aparece completamente fora da curva de valores. Custando, 999. 957,00 reais a unidade e com metro quadrado custando 15.313,00 reais. Este valor só perde para o metro quadrado do empreendimento de 04 e 05 quartos na Vitória, a *Mansão Wildberger* com metro quadrado em

torno de 16.700, 00 reais. O *Costa España* tem o segundo metro quadrado mais caro encontrado na pesquisa. A média de preços das unidades analisadas com 02 quartos é de 327.602 reais.

Figura 05 – Comparativo dos valores médios das unidades com 02 quartos em Salvador (BA)



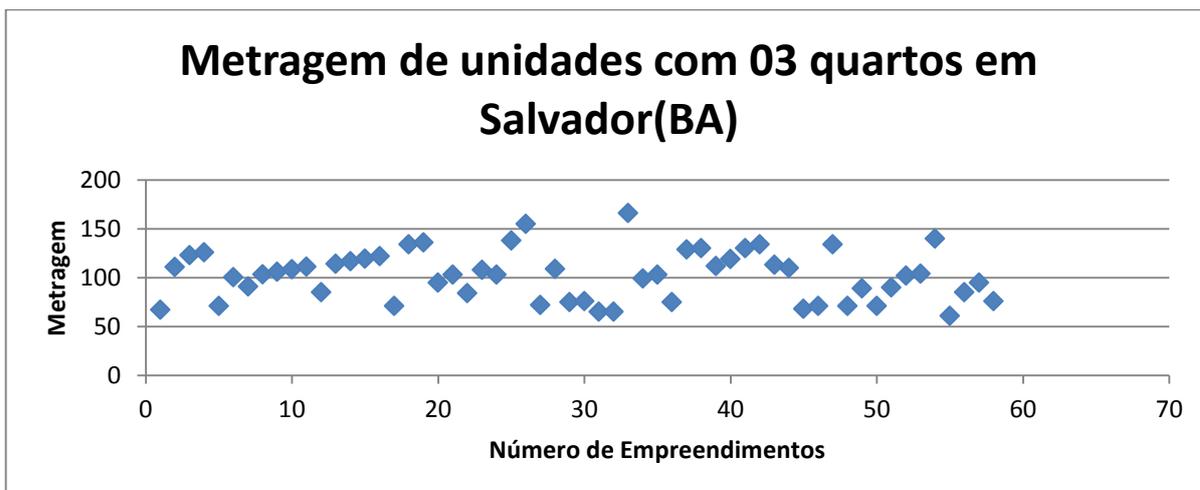
Fonte: Ademi / Elaborado pela autora

### 5.3 Apartamentos com 03 quartos

Os imóveis com 03 quartos representam um ponto intermediário na oferta imobiliária, tanto podem ser unidades para classe média com metragens em torno de 70m<sup>2</sup>, quanto podem ser de alto padrão com metragens acima de 100m<sup>2</sup>. Como podemos analisar mais uma vez é a localização do bairro que vai orientar qual metragem vai ser oferecida e conseqüentemente qual público consumidor vai acessar estes imóveis.

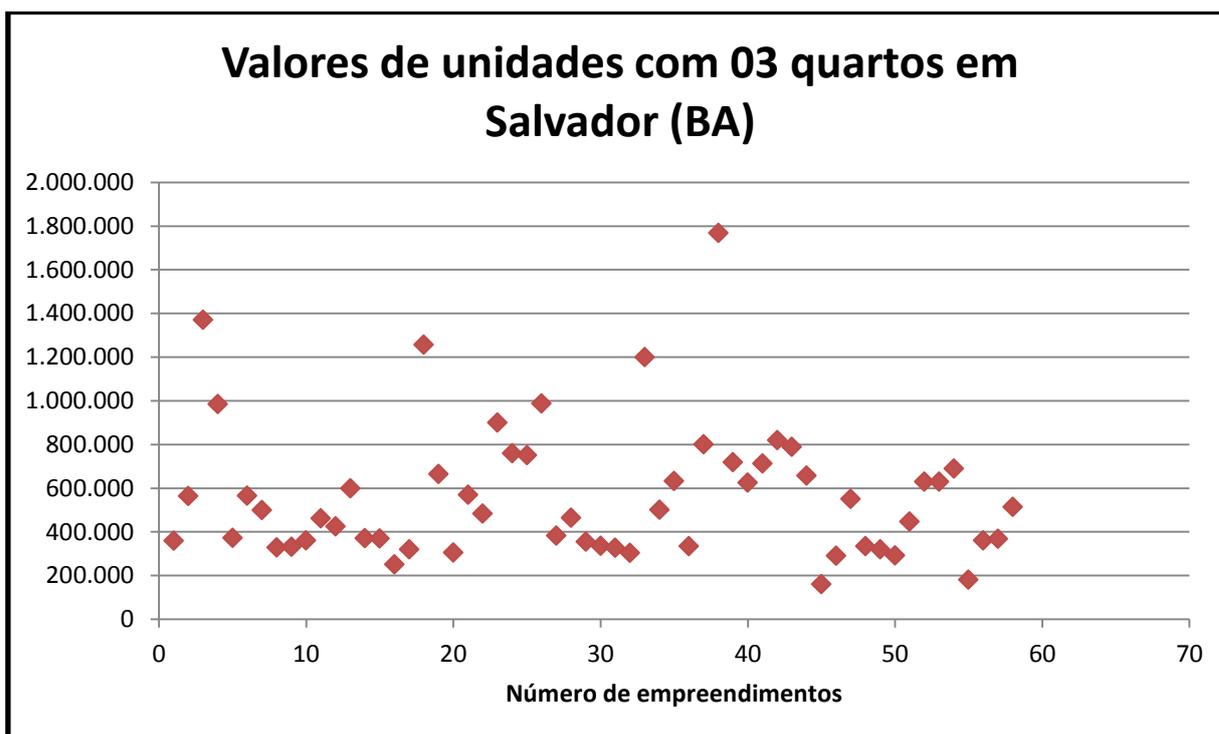
Como podemos observar no gráfico da Figura 07 o valor médio de uma unidade com 03 quartos se concentra entre 300 mil reais e 600 mil reais. Há apenas dois empreendimentos com valores abaixo de 200 mil reais e seis valendo mais de 1 milhão de reais. Segundo a classificação do ex-agente de inteligência esta faixa de renda é considerada apartamento padrão para atendimento da classe média.

Figura 06 – Metragem das unidades com 03 quartos em Salvador (BA)



Fonte: Ademi/ Elaborado pela autora

Figura 07 – Valores em reais das unidades com 03 quartos em Salvador (BA)



Fonte: Ademi / Elaborado pela autora

Segundo reportagem do Caderno Imobiliário do A Tarde de 26.04.2014 o apartamento de 03 quartos tem passado por transformações reflexo das mudanças no perfil do consumidor destes imóveis. “O apartamento de ¾ antes tinha 100 m<sup>2</sup>, hoje tem 80 m<sup>2</sup>. Ele também custa cerca de 20% menos para que mais pessoas possam comprar. Áreas como cozinha e a de serviço, que

*antes costumavam ter 12 m<sup>2</sup> e 8 m<sup>2</sup>, respectivamente, agora tem 7m<sup>2</sup> e 3,5 m<sup>2</sup> em média, já o quarto de empregada (5 m<sup>2</sup>) foi eliminado.”*

Outra mudança citada na mesma edição do jornal pelo diretor da Ademi Marcio Vieira Lima é a diminuição e extinção das dependências de empregada doméstica, ficando restrita ao banheiro. Os brasileiros, e em especial os baianos, ainda não adquiriram o hábito de compartilhar o cômodo do banheiro com quem lhe serve, assim como seus elevadores (os “elevadores de serviço” continuam a se multiplicar pelos novos empreendimentos).

Para suprir a ausência das dependências muitos empreendimentos estão prevendo vestiários coletivos para as trabalhadoras domésticas. *“Assim como a bicicleta não podia mais ficar em casa ou na escada de incêndio criou-se no playground, garagem ou mezanino um vestiário para trabalhadores domésticos.”* Disse Marcos Vieira Lima da MVL Incorporadora a reportagem de A Tarde de 26.04.2014.

Sobre as dependências para empregadas domésticas é necessário abordar através das mudanças na arquitetura doméstica as mudanças nas relações trabalhistas e sociais vigentes no âmbito da vida doméstica brasileira.

Como evidencia Freyre (1985) as atuais dependências, que estão se transformando em vestiários, são descendentes diretas das senzalas do período colonial. À medida que o país foi se urbanizando as senzalas transformaram-se em casas anexas ou dependências no prédio principal, o sobrado urbano. Desta forma, reconhecemos nas dependências de empregados uma sobrevivência arquitetônica das relações senhoriais que remontam ao período colonial do país.

As atuais mudanças propostas nos novos projetos, como extinção do quarto de dependência ou como é muito chamado, “quarto de empregada”, revelam as transformações contemporâneas pelas quais o país tem passado. A população com faixa de renda que pode adquirir um imóvel com 03 quartos é a mesma que tem perdido o status social e as condições econômicas de manter um profissional deste tipo que se dedique integralmente à família, a ponto de morar com ela. É esta chamada classe média que tem tido dificuldade de se adaptar à perda de status com a ascensão econômica de estratos inferiores da sociedade na última década.

Na maioria dos imóveis com 02 quartos de padrão econômico, nem o sanitário de empregada observamos, como indício de que seus moradores mesmo é que cuidarão da higiene e assepsia de sua residência. A manutenção do banheiro e elevador de serviço, além da novidade dos vestiários parece ser uma tentativa de manutenção de diferenciação na medida em que o poder aquisitivo já não é tão maior e outros itens diacríticos já não podem ser sustentados como roupas, calçados, alimentação, perfumes ou veículos.<sup>23</sup> É evidência, ainda, do tratamento desigual e antiprofissional reservado a estes trabalhadores, já que outras profissões não observam este nível de separação espacial.

#### 5.4 Os empreendimentos de 04 quartos

Segundo informações apuradas nos jornais e revistas pesquisados a modalidade de imóvel de 04 quartos é direcionada exclusivamente para as faixas de renda mais altas. Quase todos os empreendimentos deste tipo são considerados de luxo e alto luxo. São apartamentos a partir de 100m<sup>2</sup> localizados em bairros consolidados do ponto de vista dos serviços disponíveis ou bairros planejados para atender a nova demanda por habitação deste porte.

Podemos notar pela Tabela 10, no apêndice, que a maioria das unidades captadas pela pesquisa estão localizadas na orla atlântica ou nas proximidades da Avenida Tancredo Neves, um dos vetores de expansão imobiliária solidificado nos últimos anos na capital baiana. As outras regiões com empreendimentos deste tipo estão em de Brotas, Candeal, Federação, Horto Florestal, Graça, Itaipara e Paralela. Destes bairros a maior concentração está no Horto Florestal, bairro conhecido pelo preferencial das classes médias e altas.

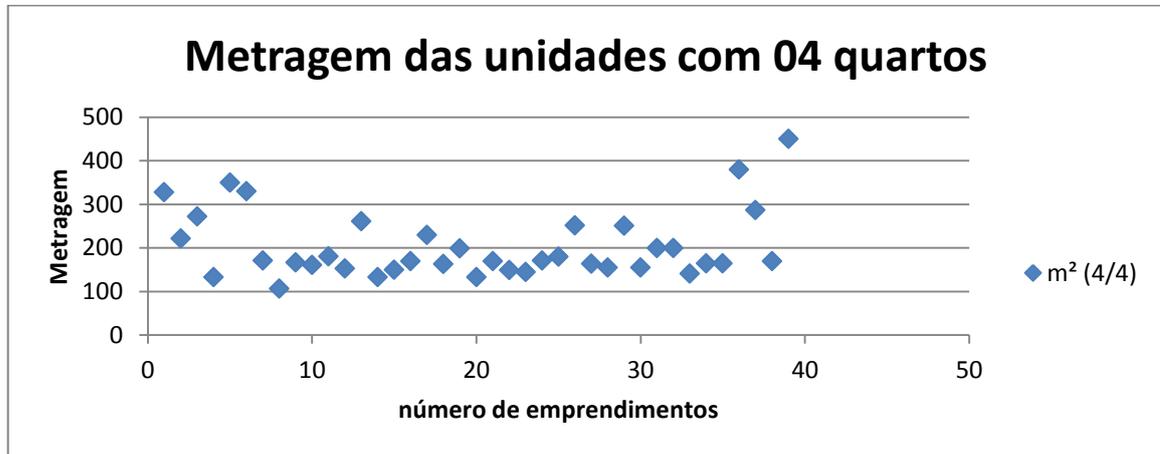
Segundo o site da Petram, construtora do *Diamond Alto do Itaipara*, o momento é propício para o investimento em imóveis de luxo e estabelece a diferenciação ente os imóveis de alto padrão e de luxo: “Existem diferenças entre o alto padrão e o alto luxo. A principal delas está na faixa de preços. No alto padrão, o preço das unidades varia dos R\$ 700 mil a R\$ 1 milhão. Acima disso, considera-se luxo.” diz a reportagem no site.

Usando este parâmetro podemos verificar que apenas o *Pátio Arvoredo* custando em média 444 mil reais não se enquadra nem em alto padrão nem em luxo. O *Residencial Patamares III* e o *Residenza Paradiso Reale* em Patamares estão próximos ao limite mínimo de 700 mil reais.

<sup>23</sup> No programa Mulheres Ricas exibido pela Rede Bandeirantes em 2012 a socialite Val Marchiore disse que não usava mais bolsas Louis Vuitton grande porque até babá tinha.

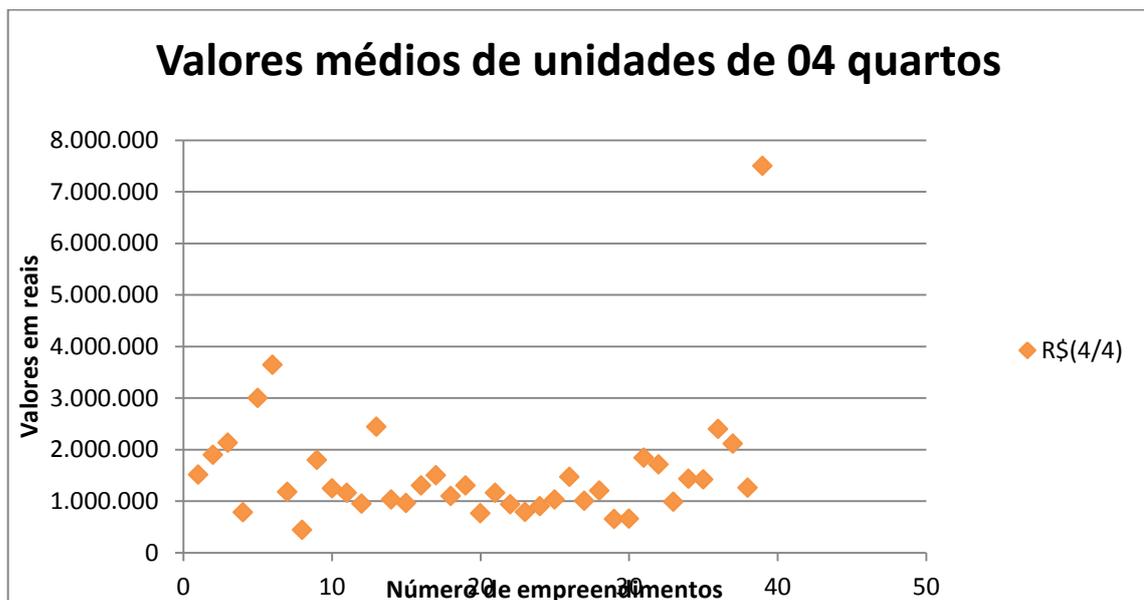
Todos os outros empreendimentos estão no parâmetro de alto padrão e alto luxo, com a unidade do *Mansão Wildberger* na Vitória sendo a mais cara encontrada.

Figura 08 - Metragem dos apartamentos com 04 quartos em Salvador (BA)



Fonte: site da Ademi/ Elaboração pela autora

Figura 09 - Valores médios dos apartamentos com 04 quartos em Salvador (BA)



Fonte: Ademi/ Elaborado pela autora

Podemos observar pelas Figuras 08 e 09, acima, que a metragem média dos apartamentos de 4 quartos estão situados entre 100 e 200m<sup>2</sup>. Poucos ultrapassam esta margem e o maior tem 450m<sup>2</sup>.

A grande maioria dos imóveis de 04 quartos tem dependência completa e varandas circulando o imóvel, em alguns casos há varandas nas áreas sociais e íntimas. Este é o produto que mais status empresta ao seu adquirente. Eles oferecem a maior área privativa possível e a menor

possibilidade de convivência entre seus moradores e vizinhos, sendo muito destacado o número de apartamentos por andar, no qual a possibilidade viver sozinho em um andar é a possibilidade mais valorizada. Mas a maior parte dos empreendimentos oferecem duas unidades por andar. No *Mansão Bahiano de Tênis* com dois apartamentos por andar oferece-se o uso de elevadores exclusivos para cada lado da torre, ou seja, o morador poderá ter mais sociabilidade com seus vizinhos de baixo ou de cima do que com o seu vizinho de andar. Segundo o corretor autônomo que me levou para conhecer o stand, a característica mais forte destes imóveis é a possibilidade de isolamento em relação aos seus vizinhos, de modo que muitos não têm nem utilizado o salão de festas para não ter que convidar os vizinhos para as comemorações. Esta é uma sinalização, também, dos padrões de usos dos espaços comuns deste tipo de empreendimento. A privacidade tem se tornado o componente mais importante para os futuros consumidores destes imóveis.

Por outro lado, as opções de plantas oferecidas pelos empreendimentos tentam dialogar com um perfil de consumidor que rejeita a massificação e padronização dos imóveis e indicam a necessidade de diferenciação que esta camada social tem. Como relata o arquiteto entrevistado, *“este é um público que não tem pressa para entrar no imóvel, em geral eles levam seis meses para derrubar tudo, levantar novas paredes e fazer toda a arquitetura de interior, é gente que gasta quase o mesmo valor do imóvel na decoração, então você tem o status de morar num 04 quartos, mas o living é ampliado, a varanda virou living, mas está num 04 quartos”*.

\*\*\*

Considerando as quatro tipologias de unidades investigadas nesta pesquisa, onde 20 ofertas são para unidades de 01 quarto, 75 são para 02 quartos, 59 oferecem opções de 03 quartos e 40 empreendimentos oferecem opções 04 quartos, podemos inferir que o setor tem investido no segmento econômico e de classe média baixa, principais consumidores dos imóveis de 02 quartos localizados em bairros populares distantes da rede de serviços e lazer.

Esta constatação nos leva a crer que muitas incorporadoras estão investindo no segmento contemplado pelo Programa Minha Casa Minha Vida – PMCMV, do Governo Federal. Este programa foi lançado em 2008 como estratégia de superação da crise que atingiu o mercado financeiro da Europa e Estados Unidos e consiste em transferir recursos da União para a construção de imóveis novos que atendam ao déficit habitacional brasileiro dividido em faixas

de renda de até 10 salários mínimos. A faixa 1 do PMCMV atende à demanda de moradia para quem ganha de 0 a 3 salários mínimos e não conseguiria adquirir um imóvel no mercado formal. A faixa 2 do programa atende quem recebe entre 3 e 5 salários mínimos e tem direito a receber um bônus financeiro quando da aquisição do seu imóvel. Embora os imóveis produzidos para atender o PMCMV não sejam o objeto principal deste trabalho, não podemos deixar de destacar que em Salvador e em muitas cidades do interior o programa tem servido para reforçar a segregação socioespacial da cidade, empurrando para cada vez mais longe as parcelas na faixa de renda inferior. Os empreendimentos são localizados em regiões sem infraestrutura urbana, rede de serviços ou vizinhança.

Falar do PMCMV é interessante para abordar algo que está subjacente à oferta imobiliária e que poucos agentes verbalizam: embora o discurso da oferta esteja organizado associando o número de quartos ou suítes, sua metragem ao valor do imóvel além de seus diferenciais de itens de lazer, a oferta na verdade, obedece a um mapa social, no sentido de Gilberto Velho (1989), da cidade, no qual a hierarquia socioespacial construída durante o século XX orienta o tipo de empreendimento a ser produzido em tal ou qual bairro.

Desta forma, não há estranhamento algum em não encontrar empreendimentos com *lofts* ou com 4 suítes na região do Miolo do município. Assim, como não visualizamos também nenhum empreendimento do PMCMV na região da Orla Atlântica, por exemplo. Neste sentido, a organização da produção formal continua obedecendo aos padrões delineados durante a modernização da cidade.

Então, ainda que os condomínios estejam se constituindo como novos meios de atribuição de prestígio e status, eles vêm na trilha deixada pelos bairros e pela estratificação socioespacial existente. Uma pesquisa posterior poderá verificar a distribuição de status de diferentes condomínios dentro de um mesmo bairro, para testar como se estabelecem hierarquias de valor para os empreendimentos de uma mesma região.

Podemos resumir, assim, a oferta imobiliária atual em Salvador:

Tabela 02 – Resumo das características da oferta imobiliária em Salvador

<b>Faixa de renda/ Tipo de imóvel</b>	<b>Valores</b>	<b>Quartos ou suítes</b>	<b>Metragem</b>	<b>Bairros</b>
“Econômico”	Até R\$150.000	2 quartos	Média de 60 m <sup>2</sup>	“Populares” <sup>24</sup>
“Classe C”	Até R\$300.000	2 ou 3 quartos	80m <sup>2</sup>	“Populares”
“Padrão”	Entre R\$300.000 – 700.000	1, 2 e 3 quartos	40 e 80 m <sup>2</sup>	Classe Média ou consolidados <sup>25</sup>
“Alto padrão”	Entre R\$ 700.000 e R\$ 1 milhão	4 suítes	+ 100 m <sup>2</sup>	Consolidados ou planejados <sup>26</sup>
“Luxo”	Mais de R\$ 1 milhão	4 ou mais quartos	200 m <sup>2</sup> ou mais/ Coberturas	Tradicionais <sup>27</sup> ou planejados

Fonte: elaborado pela autora

\*\*\*

Ao utilizarmos as informações sobre o preço do metro quadrado podemos, através da comparação, visualizar a escala de valor entre os bairros da cidade e constatarmos que os bairros consolidados e tradicionais da cidade continuam na liderança de valorização imobiliária como a Vitória e Ondina. Em terceiro lugar aparece a Avenida Contorno reafirmando a tendência de valorização da região. Em quarto lugar aparece a região de *Aquarius* entre a Pituba e o Caminho das Árvores sinalizando a estratégia de oferta neste bairro para o público de executivos e empresários que trabalham na Avenida Tancredo Neves. O *Aquarius* se tornou uma opção para quem não quer perder muito tempo no trânsito. Em quinto lugar aparece a Barra, bairro tradicional também e fonte de grande demanda por moradia. O Rio vermelho aparece em sexta colocação pela concentração de poucos imóveis de alto luxo na oferta deste bairro. Amaralina aparece no sétimo lugar pela oferta de apenas um empreendimento de alto padrão no bairro. Possivelmente esta não deve ser uma medida aproximada de valores para o bairro. O Itagira aparece em oitava posição pelo predomínio da

<sup>24</sup> Neste estudo estamos considerando como bairros populares aqueles ocupados por faixas de renda subalterna ocupados como trabalhadores em atividade de escolaridade inferior e média a exemplo do Subúrbio Ferroviário e o Miolo.

<sup>25</sup> Como bairro de classe média ou consolidados estamos considerando os bairros de formação e adensamento na segunda metade do século passado e que conta, hoje em dia, com infraestrutura de serviços para atender aos seus moradores de ocupação média-superior, tais como pequenos empresários e funcionários públicos de médio escalão. Como exemplo temos a Pituba e Brotas.

<sup>26</sup> Por bairros planejados estamos considerando os novos empreendimentos surgidos durante o boom imobiliário e que se reportam como tais. Como exemplo temos o Horto bela Vista e o Greenville.

<sup>27</sup> Por bairros tradicionais estamos considerando os bairros com formação e adensamento no final do século XIX e início do século XX, sendo ocupados desde o início pelos estratos superiores da sociedade, setores que, em geral, reivindicam tradição e o berço como elementos de distinção. Nesta caracterização se enquadram a Barra, a Graça, a Vitória e o Canela.

oferta de luxo e alto padrão também. Pituaçu tem se consolidado como vetor de expansão da cidade e com valores próximos ao do Horto Florestal em décima colocação. Patamares aparece na vigésima terceira colocação com o valor de metro quadrado médio de R\$5.511,94.

A amostra confirma algumas tendências já apontadas em alguns veículos jornalísticos como o aumento do valor médio no metro quadrado no Cabula, por exemplo, mas distorce a informação sobre alguns bairros que participam da amostra com números muito reduzidos de empreendimentos como é o caso de Amaralina e Vitória.

## **6 – AS TENDÊNCIAS DE CARACTERIZAÇÃO DOS PRODUTOS DA NOVA OFERTA IMOBILIÁRIA NO INÍCIO DO SÉCULO XXI**

### **6.1 - CONDOMÍNIO E SERVIÇOS OU MORADIA COMO HOSPEDAGEM: OS ELEMENTOS QUE TÊM HIBRIDIZADO A FORMA DE MORAR EM CONDOMÍNIOS EM SALVADOR**

Entre as inovações que tem surgido na oferta imobiliária da capital baiana estão o conjunto de serviços que são oferecidos ao condômino mediante pagamento em separado, são os chamados *pay-per-use*, que podem incluir desde serviços domésticos antes realizados por trabalhadores domésticos como lavanderia, passagem de roupas, assepsia dos apartamentos, até a locação dos espaços de negócios chamados de *business center*, salas mobiliadas como escritório ou sala de reunião de empresa para ser utilizado por quem é profissional autônomo e precisa de local para fechar negócios.

Pellissier (2015) chama atenção em sua narrativa sobre a incursão etnográfica ao empreendimento *Greenville* para a explicação dos corretores sobre o diferencial e importância destes novos serviços:

ter uma empresa terceirizada para cuidar dos empregados é sempre valorizado, ela permite aos moradores *mais segurança graças a avaliação dos servidores*, que são controlados com rigor ou até revistados na saída do trabalho – prática habitualmente não aceitável nas relações com empregados domésticos.

Percebo esta inclusão de novos serviços como uma forte tendência na forma de morar de profissionais liberais e executivos de grandes empresas ao se desvencilhar de tarefas e compromissos domésticos, os quais podem ser terceirizados e suas refeições podem ser feitas cotidianamente fora de casa em restaurantes próximos do local de trabalho, deixando para ser realizado por ele mesmo apenas aquelas atividades tidas como *hobby*.

Outros empreendimentos, como o *Cloc Marina Residence*, já incluem no sistema de condomínio o serviço de corretagem dos imóveis dos moradores no período em que eles não estiverem utilizando-os. Este tipo de serviço sugere a ampliação no município do chamado turismo de apartamento e tem muitos empreendimentos como exemplos no bairro de Jardim Armação com empreendimentos de quarto e sala e *lofts* de frente para o mar, além da inclusão de Salvador no roteiro dos clubes de rodízio de residências turísticas, sistema onde a propriedade é vendida por cotas e cada proprietário tem o direito de desfrutar por um período por ano. O Litoral Norte da Bahia tem se destacado no lançamento de empreendimentos deste tipo.

## **6.2 - AS COBERTURAS: A CEREJA DO BOLO DOS EMPREENDIMENTOS**

São chamadas de coberturas as unidades de apartamento que se encontram no último andar, no andar mais alto de um edifício. Com a expansão do mercado imobiliário as coberturas se multiplicaram em conceitos e itens de diferenciação frente os apartamentos padrão e outras coberturas. Elas são a cereja do bolo dos empreendimentos alto padrão e luxo. Ao considerarmos que as unidades de apartamento se valorizam enquanto se distanciam do térreo, este fato por si só já confeririam às coberturas elementos de distinção. Há algo de simbólico em morar acima de todos os outros e estes elementos são objeto do documentário *Um Lugar ao Sol* do cineasta Gabriel Mascaro.

As características básicas das unidades de coberturas continuam sendo a de ser duplex e alguns casos tríples, dispor de piscina, terraço, paisagismo, entre outros itens. Atualmente se destaca também a quantidade de varandas que acompanham quase todas as suítes desta modalidade de unidade. Há a possibilidade de oferecer mais suítes que a unidade padrão do empreendimento e dependências completas também.

Alguns empreendimentos tem oferecido outro tipo de cobertura chamada “cobertura horizontal”, oferecem mais metragem e mais equipamentos sem dividir o empreendimento em pisos distintos. Junto com este conceito de cobertura horizontal tem-se observado o aumento de oferta de coberturas em alguns empreendimentos. A *Mansão Wildberguer* oferece os cinco últimos apartamentos com estrutura de cobertura com o dobro da metragem do apartamento padrão sendo apenas um por andar. Outro diferencial desta unidade é que ela oferece dependências com até dois quartos para os empregados além de uma pequena sala de estar.

Figura 11 – Planta do apartamento linear do 35º ao 40º andar do *Mansão Wildberger*



Fonte: Mailing que circulou entre corretores

Observemos os itens das duas unidades de cobertura do empreendimento *Capri* no loteamento *Aquarius*:

Apartamento Cobertura: 327,98 m<sup>2</sup>;

- **Nível inferior:** cozinha, área de serviço, dependência de empregada completa, depósito, lavabo, sala, home, banheiro, 2 varandas, varanda gourmet e escada de acesso ao nível superior;
- **Nível superior:** 4 suítes, 2 varandas, circulação e área técnica para instalação de equipamentos de ar condicionado e área destinada à casa de máquinas dos elevadores, barrilete e telhado;<sup>28</sup>

As figuras 12 e 13 apresentam as plantas baixas da cobertura do empreendimento *Capri* e podemos perceber que o formato duplex com dormitórios na parte superior e os ambientes de convivência e de cuidado da família como sala de estar e cozinha permanecem na parte inferior. Nota-se também, a existência de dependência completa onde se inclui dormitório e banheiro para empregada, esta característica tem permanecido em unidades de quatro suítes como um traço de moradores de alto padrão, ou seja, quem tem mantido as condições de empregar trabalhadores domésticos que durmam no serviço são os mesmos que podem usufruir de empreendimentos deste porte. No pavimento inferior destacam-se quatro varandas, uma piscina com borda infinita e deck seco. A organização dos espaços não apresenta muitas inovações, poderia ser considerada uma unidade de cobertura tradicional.

<sup>28</sup>Encontrado em : <http://www.lrvimoveis.com.br/e/capri-aquarius#.VHUAhvnF9qU>

Figura 12 – Unidade de apartamento de cobertura do empreendimento *Capri* – pavimento inferior



Fonte: <http://ivanlapaimoveis.blogspot.com.br/2012/06/capri-loteamento-aquarius-pituba.html>

Figura 13 – Unidade de apartamento de cobertura do empreendimento *Capri* – pavimento superior



Fonte: <http://ivanlapaimoveis.blogspot.com.br/2012/06/capri-loteamento-aquarius-pituba.html>

A seguir temos imagens perspectiva futura do empreendimento *Orizon View Houses*. Este empreendimento possui duas opções de cobertura duplex que inclui piscina de borda infinita, terraço e jardim.

Figura 14 – Perspectiva ilustrada da cobertura da torre *Cristo* do empreendimento *Orizon View Houses*



Fonte: <http://www.qgdi.com.br/rj/imovel/i/125/orizon#imagens>

Figura 15 – Planta baixa do pavimento inferior e superior da unidade de cobertura da torre *Cristo* do empreendimento *Orizon View Houses*



Fonte: <http://www.qgdi.com.br/rj/imovel/i/125/orizon#imagens>

Nesta cobertura observamos uma área de lazer privativa muito grande no pavimento superior com piscina de borda infinita, deck molhado, terraço, espaço gourmet, varanda, estar e um *home theater*. No pavimento inferior há quatro suítes com varanda, varanda social, living, sala

de jantar, cozinha e dependências completas. O charme dos cômodos fica pelas formas boleadas.

### 6.3 - AS VARANDAS

Desde a realização do projeto de pesquisa que o crescimento das varandas tem chamado à atenção. A adjetivação que elas têm ganhado, principalmente o gourmet tem sido uma das palavras de distinção incorporada ao texto dos imóveis mais valorizados na cidade. A chegada das varandas gourmets, em Salvador, está associada ao momento do lançamento do *Le Parc*. No entanto, o corretor autônomo e o arquiteto do escritório famoso são unânimes em afirmar que o crescimento das varandas não tem nada de muito glamoroso. Na verdade, após alteração na legislação que calcula o coeficiente básico de construção dos empreendimentos, as varandas saíram deste cálculo, ou seja, as incorporadoras podem calcular o maior tamanho possível para suas unidades e ainda acrescentarem as varandas.

Pela visita às unidades decoradas percebe-se que a ideia das varandas é mesmo de continuidade com o living, neles não havia nem esquadrias que separassem um ambiente do outro. Mais um aspecto que revela a continuidade dos ambientes é a crescente adesão ao sistema de envidraçamento panorâmico nas varandas proporcionando o uso de ar condicionado em todo o ambiente.

Historicamente, as varandas sempre foram uma marca da chamada casa brasileira que criava um espaço intermediário entre o privado e o público, entre a casa e a rua duas esferas de ação social que se opõem como define DaMatta (1997).

Freyre exemplifica esta função da varanda como limitação ao visitante e barreira às donas de casa, e também da sua transgressão com esta passagem de Sobrados e Mocambos:

A varanda e o caramanchão marcam uma das vitórias da mulher sobre o ciúme sexual do homem e uma das transigências do sistema patriarcal com a cidade antipatriarcal. Ciúme que se exprimia em termos tão fortes na arquitetura quase de convento da casa-grande. Com a varanda e o caramanchão veio o namoro da mulher senhoril não apenas com o primo mas com o estranho. (FREYRE, 1985, p. 154)

No debate sobre as origens da varanda, alguns autores rememoram a influência moura<sup>29</sup> na arquitetura portuguesa que chega ao Brasil e aqui se sincretiza com as formas de habitação nativa:

---

<sup>29</sup> “O termo varanda aparece em registros de Vasco da gama como sendo uma palavra oriental para designar um local de permanência aprazível.” (BRANDÃO; MARTINS, ---, p. 6)

a casa portuguesa, quando implantada no Brasil, expulsa para o lado de fora o preparo das refeições, apropriando os costumes indígenas. A cozinha, então, torna-se um apêndice da construção e é ligada a esta por meio de uma varanda. Lugar agradável onde, como comenta o autor, a família se reúne e que mais tarde dará origem a sala de jantar ou a copa. (Brandão e Moreira, 2008, p. 8)

Esta lembrança é importante para realçar a volta da varanda gourmet a um passado de relação com a preparação da alimentação que as varandas já tiveram em nossa história.

Como demonstração da relevância deste cômodo numa unidade habitacional de alto padrão, vejamos a quantidade de vezes que são citados na descrição dos empreendimentos pesquisados: *varanda* (citado 80 vezes), *varandas* (09 vezes), *varandão* (06 vezes) e *gourmet* (citado 101 vezes). Segundo a edição do *Jornal A Tarde* de 04.01.2014 as varandas gourmet surgiram no Rio Grande do Sul quando os gaúchos começaram a mudar das casas para os apartamentos, mas mantiveram o hábito de fazer os seus tradicionais churrascos nas varandas dos apartamentos. Depois de se consolidar em São Paulo, esta tendência tem se espalhado pelo país, como mais um espaço de integração além da sala de estar.

“O crescimento das áreas das varandas que se tornam o ambiente escolhido pelos donos de imóveis para partilhar momentos de descontração entre familiares e amigos. Isso passa a refletir hoje o sonho de morar dos brasileiros. O espaço [da varanda gourmet] proporciona receber com estilo através do velho hábito de cozinhar, conversar e servir ao mesmo tempo” Diz a arquiteta Sandra Gazar a reportagem do jornal.

Como podemos perceber ao comparar as plantas baixas de alguns apartamentos, a área reservada às varandas tem sido muito relevante, em alguns casos maiores até que a área da sala de estar. Segundo edição do *A Tarde* de 04.02.2012, os espaços de convívio se tornaram um diferencial na hora de se fechar negócio. “Cerca de 80% dos lançamentos de luxo tem varanda gourmet. As varandas têm ganhado novos itens como adega, geladeira, american-bar, churrasqueira, cooktop (fogão de mesa) e coifa”. O médico Alberto Matos dá depoimento à mesma reportagem: “já estou pensando no projeto arquitetônico [da varanda] que ofereça a mim, minha família e aos meus amigos momentos de conforto, privacidade, segurança e bem-estar.”

---

Figura 17 – Planta baixa da unidade de quatro quartos do *Altavista Patamares*



Fonte: [http://www.altavistapatamares.com.br/altavista/?page\\_id=64](http://www.altavistapatamares.com.br/altavista/?page_id=64)

Figura 18 – Planta de unidade do empreendimento do *Atlantic House*



Fonte: <http://www.standdevendas.com.br>

Figura 19 – Planta baixa padrão do Horto Estilo



Fonte: <http://lrvimoveis.com.br/e/horto-estilo#.VGgBEsnS6f8>

A varanda pode ser gourmet e vir equipada com churrasqueira, pia e balcão para o serviço. Segundo alguns corretores ouvidos na pesquisa, a verdadeira varanda gourmet é aquela ligada à cozinha do apartamento como as oferecidas pelo empreendimento *Hemiphesre 360°*, *Mansão Bahiano de Tênis* e do *Altavista Patamares* mostrada anteriormente. Além da possibilidade de realizar churrascos, um divertimento comum em diversas regiões do país, pode-se dar vazão ao hobby cada dia mais comum de preparar receitas mais elaboradas que as cotidianas para amigos e familiares. Há quem perceba neste novo hábito a busca pela manutenção do espírito gregário sendo mais uma opção de lazer com segurança, diminuindo a exposição nos espaços públicos. “*Hoje em dia, as pessoas estão estendendo o living para a varanda e incrementado estes espaços para que se tornem ambientes de convivência social e usufruir a moda de cozinhar para os amigos.*” Disse Alberto Caldas da Concreta Incorporadora à reportagem do *A Tarde* do dia 04.02.2012

Existe também a varanda bar com a tendência de se inspirar na decoração de botecos e bares comuns trazendo este ar mais boêmio para dentro de casa. O *Premier Apipema* tem a sua varanda de 16m<sup>2</sup> neste formato. Há ainda a varanda comum ou social, como espaço de estar, a varanda da suíte máster, e a varanda que é aproveitada como ampliação do jardim e playground. Este, pela sua frequência, já é um item incorporado aos cômodos de uma unidade

de apartamento de médio e alto padrão. Nos apartamentos para as camadas mais baixas, poucos são os empreendimentos com área reservada para a varanda.

#### **6.4 - SER OU NÃO SER “ECOLOGICAMENTE CORRETO”: O CONCEITO DE SUSTENTABILIDADE, PRESERVAÇÃO DA NATUREZA E OS “ESPAÇOS VERDES”**

As mudanças climáticas que tem ocorrido nas últimas décadas, a proliferação de um discurso de proteção ambiental, preocupação com a natureza e a sustentabilidade planetária assim como a preservação dos recursos naturais fez a preocupação com o meio ambiente ser assimilada pelas grandes empresas e retornar para a sociedade em forma de ações sociais e sustentabilidade.

Atualmente, não há quem defenda publicamente ser contra a sustentabilidade ambiental e a economia dos recursos naturais, no entanto, este elemento quando aparece como característica de um empreendimento, ainda é utilizado para marcar um diferencial e não uma pratica tão consolidada quanto o discurso. Como explica o arquiteto, incluir equipamentos que melhorem a eficiência do uso dos recursos, reutilização da água, absorção de energia solar entre outros equipamentos encarecem o empreendimento, de forma que, os incorporadores optam pelos equipamentos tradicionais. Os elementos que garantem maior economia de recursos que mais aparecem na caracterização dos empreendimentos são as medições individuais de água e gás.

O empreendimento *Mansão Bahiano Tênis* está entre os optantes por incluir equipamentos sustentáveis e um sistema de automação domiciliar visando assegurar que cada equipamento da casa será ligado ou desligado no momento exato, afastando o fator humano como mecanismo de falhas na execução do sistema. Conta ainda com certificação ambiental de economia de água e de geração de resíduos.

Por outro lado, o arquiteto chama atenção para a produção de resíduos que a reforma e adaptação aos gostos dos novos residentes como um dos aspectos mais graves da produção de imóveis no sentido da sustentabilidade. *“A gente acha que seria mais produtivo se os imóveis fossem entregues no “osso” como a gente diz, sem revestimento, sem piso, sem algumas paredes, mas a legislação não permite. Então a gente tem um custo para entregar uma série de objetos que serão descartados no momento do recebimento. Hoje a gente não separa mais o ambiente da sala e da varanda, as esquadrias não são dividem mais os ambientes, elas são*

*colocadas sobre o piso para facilitar a retirada e facilitar o trabalho de unificação dos ambientes”*

Outro aspecto relevante na relação com o meio ambiente é a necessidade de estar próximo de espaços e áreas verdes. Porém, a cidade de Salvador é uma das mais adensadas do país<sup>30</sup>, isto significa que na área urbanizada e de ocupação mais antiga a vegetação é muito escassa. Assim, a proximidade do verde, de parques e de áreas de proteção ambiental, também se configura como elemento de distinção nos empreendimentos que o podem oferecer. Paradoxalmente, ao construir seus condomínios em áreas de preservação, aterrando ou cobrindo rios e lagoas e derrubando vegetação alterando ecossistemas, destrói-se a natureza real para reconstruí-la de forma artificial e romantizada elegendo um aspecto, a vegetação, como elemento natural principal desejável. “A natureza, material e simbolicamente, incorpora-se à esfera de um mundo capitalista, de uma racionalidade instrumental e da criação de um conjunto de necessidades que parecem ser naturais ao homem, mas que se constituem apenas em mais possibilidades de consumo.” (HENRIQUE, 2009)

A eleição de alguns aspectos naturais como características dos seus empreendimentos aparecem de forma fundamental nos nomes dos condomínios, nas cores e imagens escolhidas para a marca e peças publicitárias e nas descrições do empreendimento. Como exemplo podemos citar o *Green Life Imbuí*.

O empreendimento utiliza no nome uma referência a uma “vida verde”, ou seja, um estilo de vida próximo à natureza e à vegetação, símbolo de salubridade, ar puro e bem-estar. A logomarca tem fundo verde e o desenho de uma folha aparece no nome do condomínio. A ilustração do empreendimento *Green Life Imbuí* da Incorporadora espanhola Nova Dimensão pode ser considerada um dos artifícios mais utilizados pelas peças publicitárias.

Figura 20 – Ilustração descritiva do projeto do empreendimento Green Life Imbuí



<sup>30</sup> Segundo dados do Censo IBGE 2010



Fonte: [www.greenlifeimbui.com.br](http://www.greenlifeimbui.com.br)

Podemos observar o empreendimento cercado por vegetação por todos os lados, as torres vizinhas aparecem à uma distancia que não ameaçaria a possibilidade de isolamento e contato direto com a vegetação. Da mesma forma a ilustração da piscina e da churrasqueira reforçam a estratégia de apresentar o empreendimento como uma construção isolada da continuidade urbana. Comparemos agora a ilustração com a vista da localização do empreendimento encontrada no Google Street View:

Figura 21 – Obras do Empreendimento Green Life Imbuí



Fonte: Google Street View, mar. 2014

O empreendimento anuncia 6.000 m<sup>2</sup> de área verde. Não há um mapa do terreno que possa dar a verdadeira dimensão da área verde que será ofertada no empreendimento, nem quanto representa em espaço este número de metros anunciados. Por outro lado, a obra tem se valorizado com uma intervenção que cobriu um relevante aspecto natural da região, o Rio das Pedras que, pela degradação imposta pela urbanização agressiva, era conhecido por Canal do Imbuí.

Segundo Henrique (2009) estas alternativas individuais no acesso ao meio ambiente representam um retrocesso na compreensão da natureza na cidade:

A apropriação de ideias de natureza pelos empreendimentos imobiliários e a substituição de um projeto de emancipação coletiva pela satisfação individual são pura ideologia. O papel da ideologia, nesta relação entre cidade e natureza, observada nos empreendimentos imobiliários, é a negação de todas as conquistas dos homens perante a natureza, é um retorno a uma natureza romântica e primitiva, mas que esconde sob estas ilusões uma natureza altamente tecnificada e acrescida de instrumentos técnicos para propiciar o conforto na vida individual e acesso restrito, definido pela renda.

Henrique (2009) traz um conceito de Harvey bastante eloquente para explicar o atual uso da natureza pelo mercado imobiliário, a

“Disneyficação da Natureza trata do reencatamento da natureza já como item de consumo e objetivo central de mercantilização.” A “Disneyficação”, para Harvey, insere os seguintes aspectos:

- 1) uma suposta felicidade, harmonia e espaços sem conflitos - uma fuga para fora do mundo real;
- 2) uma construção feita para entreter;
- 3) uma história inventada;
- 4) um cultivo de uma nostalgia de um passado mítico;
- 5) uma perpetuação do fetiche pela cultura da mercadoria;
- 6) um agregado de objetos e coisas de todo o mundo numa ideia de diversidade e existência multicultural, mesmo que tudo se dê na forma de compartimentos;
- 7) um lugar limpo, sanitizado e mitologizado, esteticamente perfeito.” (IDEM, p.100)

Desta forma, concluímos que a inserção do discurso de preocupação com a natureza ou de fuga do caos e stress da vida urbana através do refúgio numa residência arborizada de uso exclusivo é apenas um recurso de publicidade, um aspecto representativo do novo estilo de vida ofertado pelos novos empreendimentos. Este modo de ver e manejar a natureza oculta as tensões sociais, privatiza o acesso aos bens naturais e consolida uma perspectiva individualista marca da vida contemporânea.

Figura 22 – Recorte da peça publicitária evidenciando a logomarca e slogan do empreendimento.



Fonte: [www.greenlifeimbui.com.br](http://www.greenlifeimbui.com.br)

Outro exemplo do uso da natureza e do espaço verde como artifício de venda é o caso da *Chácara Santa Maria*. O nome do condomínio já remete ao imaginário do campo e da vida simples de tempos antigos. A peça publicitária apresenta ênfase nos tons de verde,

apresentando o empreendimento envolto em áreas verdes. No entanto, ao verificarmos a localização do empreendimento percebemos que o que está sendo vendido não será entregue.

Figura 23 – Ilustração do projeto de empreendimento Chácara Santa Maria e a fachada atual do empreendimento



Fonte: <http://www.catabas.com.br/santamaria/>

Figura 24 – Fotografia do empreendimento Chácara Santa Maria e da sua fachada





FONTE: GOOGLE STREET VIEW, MAR. 2014

## 6.5 - LAZER E CONDOMÍNIOS CLUBE

Foi recorrente, entre os informantes, a citação em algum momento das entrevistas ao empreendimento *Le Parc* sendo indicado como divisor de águas do momento de crescimento da oferta imobiliária. Este empreendimento é lembrado por introduzir de forma agressiva (no porte e na publicidade) um tipo de condomínio que ainda não era comum na cidade: os condomínios clube e, por extensão, a associação entre moradia valorizada e presença forte em itens de lazer. Anunciado como primeiro Residential Resort de Salvador, o Le Parc foi lançado em 2008 e oferece mais de 10 mil m<sup>2</sup> em áreas de lazer com mais de 70 itens. Assim, notamos no conjunto de ofertas uma influência do modelo empreendimento com o intuito de seguir o sucesso que o Le Parc estava alcançando e conseqüentemente a inclusão de incontáveis itens de lazer sem a expectativa concreta que todos seriam utilizados.

### A piscina

Um dos itens de citações numerosas nos anúncios é a piscina, citada 110 vezes. Pelo número de citações percebemos que ela foi citada mais de uma vez para cada empreendimento e quase todos os empreendimentos a citam como item de lazer.

A oferta de piscinas já é feita há algumas décadas nos empreendimentos de Salvador. O que se pode considerar novidade é o número de piscinas por empreendimento e a diversidade de usos a que são dirigidas. Os empreendimentos para faixas mais populares encontram-se, minimamente, uma piscina para adultos e outra para crianças. Já os imóveis para a classe média e alta tem oferecido um numero maior de possibilidades de formatos e usos para este

item como a piscina aquecida, com raia de 20 ou 25 metros, ideal para quem pratica natação como esporte competitivo e necessita de espaço para treinos, prainha, ofertadas em geral nos condomínios-clubes como espaço de lazer para crianças, com deck seco, área em geral de madeira à volta da piscina para se tomar sol em espreguiçadeiras, com deck molhado, neste caso uma região mais rasa da piscina é mantida para o uso de espreguiçadeiras dentro da piscina ou com borda infinita, esta tipologia é bastante encontrada em unidade de coberturas e em empreendimentos de frente para o mar, já que tem como conceito a continuidade da piscina com mar e o céu.

### **A família e o lugar da infância nos empreendimentos**

Uma série grande de termos foram encontrados nos anúncios com citações numerosas que podem ser associados a vivência da família e a preocupação com um modelo de infância buscado. O apelo familiar tem sido considerado um dos maiores motes dos anúncios, ao lado do sonho da casa própria e do estilo de vida moderno e exclusivo.

Como já citado, as piscinas infantis fazem parte da chamada infraestrutura básica oferecida pelos empreendimentos junto com os salões de festa e de jogos, além de playground. Para se diferenciar muitos condomínios tem disponibilizado salões de festa infantil e teen além do para adulto. Brinquedoteca são oferecidas, mas também, salas de estudo, lan house, parquinhos e áreas verdes.

Mesmo havendo discordância em relação a utilização dos espaços comuns dos condomínios pelos adultos, não há dúvida que as crianças sejam as principais usuárias das áreas disponíveis além de serem um dos principais agentes na integração entre moradores de um mesmo condomínio. Como bem observou Patriota de Moura em seus estudos etnográficos sobre condomínios horizontais no Planalto Central, [...] “as crianças circulavam e faziam circular bens, favores, afetos, enfim, movimentavam a vida no condomínio, contribuindo para a produção do tipo de solidariedade tão bem analisado por Mauss em seu célebre Ensaio sobre a Dádiva.” (PATRIOTA DE MOURA, 2012)

Fica latente ainda, uma necessidade de afastar as crianças dos perigos da rua proporcionando-lhe uma liberdade que não seria encontrada em empreendimentos verticais de projetos mais antigos, sem tantos itens de lazer. “As crianças então tinham uma “liberdade vigiada” pelos seguranças, que muitas vezes funcionavam como verdadeiras babás.”(IDEM, P. 129)

A proposta vigente, na maioria dos condomínios para classe média e alta, é garantir o maior custo benefício do terreno ampliando ao máximo o número de apartamentos com diminuição das áreas privativas ao tempo em que oferece itens de lazer que proporcionam a liberdade com segurança que os pais esperam para os filhos. [...] “As pessoas procuravam conciliar o fato de estarem na cidade com o desejo de fugirem dos “males da civilização”, procurando produzir o melhor dos mundos.” (IDEM, 152)

Os condomínios verticais seriam a forma mais econômica e segura, se comparados com condomínios horizontais, de oferecer conforto, segurança e convívio selecionado e “saudável” para os filhos destas famílias, os distanciando dos males da imprevisibilidade da convivência nas ruas.

A repetição do termo escola nos remete a necessidade dos novos empreendimentos estarem localizados próximos a rede de infraestrutura de serviços que dê conta das demandas de uma faixa etária específica que não pode ser fruto de maiores transtornos numa cidade com trânsito cada vez mais congestionado. Além de reforçar uma característica dos soteropolitanos de morarem próximo a uma rede de serviços que possa ser acessada a pé, como farmácias, mercados, escolas, bares, entre outros. Desta forma tornam-se ainda mais valorizados os empreendimentos com esta rede já consolidada como Barra, Graça, Vitória, Federação e Pituba.

### **Esportes e lazer numa rotina estressante da metrópole**

A oferta de imóveis em condomínios verticais tem destacado também a tendência de incluir na sua infraestrutura itens que possibilitem a prática esportiva, recreativa e de relaxamento.

As expressões “infraestrutura de lazer completo” ou “infraestrutura completa” tem compreendido cada vez mais a uma diversidade de itens que vão muito além da piscina, playground e salão de festas que compunham a infraestrutura básica de um edifício produzido até a década de noventa do século passado.

Como já referido, os itens de lazer e infraestrutura representam cada vez a tendência comportamental de unir na residência uma série de atividades que necessitariam deslocamento dela, neste sentido a diversidade de itens prometem preencher as necessidades de atividades físicas, de entretenimento e de lazer que cada morador pode ter sem se deslocar do condomínio.

A antiga churrasqueira é chamada agora de espaço gourmet pode vir equipada com churrasqueira e forno para pizza. Muitos empreendimentos têm espaços gourmets e varandas gourmets ao mesmo tempo.

As piscinas vêm equipadas com decks secos e molhados e muitas vezes tem sido acompanhadas de quiosques com bar, principalmente, nos chamados condomínios clubes e condomínios resorts lançados na capital baiana.

Outro aspecto interessante é o surgimento de inúmeros espaços relacionados à necessidade de descansar da rotina diária, como por exemplo as saunas, espaços zen, hidromassagem, spa e redários.

A prática esportiva e de treino físico, tem recebido bastante atenção, as quadras já não suficientes, existem quadras e espaços exclusivos para cada esporte, pistas para caminhada e corrida, salas para dança e piscinas com raia.

Segundo a reportagem do Caderno Imobiliário do Jornal A Tarde de 25. 01. 2014, a procura por item externos de lazer é maior entre recém-casados, executivos, casais idosos e casais com filhos pequenos. Já na reportagem de 15.03.2014, do mesmo jornal surgem as justificativas para a configuração dos itens de lazer e esporte nos empreendimentos:

Áreas esportivas em condomínios podem dar maior comodidade e segurança aos moradores. O setor imobiliário tem investido em áreas esportivas: pistas de cooperas, piscina com raia e salas para a prática de artes marciais com finalidade de priorizar o tempo do morador ou executivo em sua rotina diária. O estresse, o cansaço com mobilidade urbana dificulta ainda mais ter uma vida saudável. Possuir instrutores além dos aparelhos é atrativo para o uso pelos moradores e o custo equivalente ao de uma academia (R\$750,00).

A Revista Metro Quadrado número 16, do ano de 2013 cita como exemplo de organização da estrutura de lazer e esportes o condomínio *Lummo*, em *Greenville*, que tem piscina coberta e aquecida com raia de 15 metros, piscinas infantil e adulto, deck molhado, lounge, quadra oficial de tênis e de squash, tudo em meio à área verde. Academia projetada pela Villa Forma e parceria com SPA Maniere. Destaque para as duas últimas informações, tem se tornado relevante o número de condomínios que contratam serviços externos de profissionais e empresas para dar maior apelo ao uso dos seus espaços internos pelos condôminos.

Figura 25 - Área de lazer do empreendimento Diamond Alto do Itaigara



Fonte: <http://www.tecnisa.com.br/imobiliarias/ba/salvador/apartamentos/diamond/galeria/142/plantas/2808>

## 6.6 - SEGURANÇA

A vida na contemporaneidade tem sido marcada pela individualização e pela insegurança. O processo iniciado pela modernidade de liberar os indivíduos das relações hierarquizadas os afastou e até rompeu os laços com as comunidades nas quais eles estavam inseridos e com as quais mantinham relação de subordinação e proteção. A vida moderna proveu a liberdade individual e tomou como pagamento a segurança em relação a status social, reconhecimento e as perspectivas futuras.

Segundo Bauman (2013),

A promoção da segurança sempre requer o sacrifício da liberdade, enquanto esta só pode ser ampliada à custa da segurança. [...] Ela também torna a vida em comum um conflito sem fim, pois a segurança sacrificada em nome da liberdade tende a ser a segurança dos *outros*; e a liberdade sacrificada em nome da segurança tende a ser a liberdade dos *outros*. ( p. 24).

[...] Como os outros pontos de partida reunidos sob a rubrica do “processo civilizador”, a individualização foi, no que diz respeito aos valores humanos, uma troca. Os bens trocados no curso da individualização eram a segurança e a liberdade: a liberdade era oferecida em troca da segurança [...] a liberdade é a capacidade de fazer com que as coisas sejam realizadas do modo que queremos, sem que ninguém seja capaz de resistir ao resultado, e muito menos desfazê-lo.

Baumann descreve a era atual citando Fitoussi e Rosanvallon e seu conceito de ambivalência do individualismo moderno como sendo “ao mesmo tempo, um vetor da emancipação dos indivíduos, que sua autonomia e os torna portadores de direitos, e um fator de insegurança crescente...” (BAUMAN, 2003, p. 25-26)

Assim, é característico do sistema moderno que à medida que estabelece novos padrões de liberdade e autonomia aos indivíduos estes padrões liberais não estabelecem garantias seguras sobre o futuro.

As massas que outrora tiveram sua dinâmica comunitária substituída pelo custoso controle gerencial da vida pós-revolução industrial, agora são controladas pela fluidez das incertezas e inseguranças do mundo contemporâneo:

[...] Ela ganhou um novo fundamento, muito mesmo incômodo e menos custoso – pois requer pouco serviço: a incerteza dos governados sobre o próximo movimento dos governantes – se estes se dirigirem a fazê-lo. Como Pierre Bourdieu não se cansou de observar, o estado permanente *precarité* – insegurança quanto à posição social, incerteza sobre o futuro da sobrevivência e a opressiva sensação de “não segurar o presente” – gera uma incapacidade de fazer planos e segui-los. (p.42)

Por outro lado, vemos os membros das elites cada vez mais desenraizados de qualquer mecanismo que o liguem a pessoas, lugares, situações, eles se movem apenas pelos seus desejos e interesses pessoais e individuais, são solitários e não se incomodam com isto, Baumann o descrevem da seguinte forma:

[a secessão dos bem-sucedidos] refere-se ao novo distanciamento, indiferença, desengajamento e, em verdade, à extraterritorialidade mental e moral daqueles que não se importam de ficar sós, desde que os outros, que pensam diferente, não insistam em que se ocupem e muito menos partilhem sua vida por conta própria. (p.49).

E assim também:

[...] o modo “*cool*” [distanciado] como sintoma da mente e caráter da “secessão dos bem – sucedidos”. [...] Hoje, porém, o “*cool*” se transformou na visão do mundo dos importantes, inteiramente conservadores em suas ações e nas preferências que essas ações exemplificam, quando não em seu autoelogio explícito (e enganador). Essa ordem cada vez mais conservadora se funda nos impressionantes poderes de mercado de consumo e do que resta das instituições políticas outrora autônomas.[...] “*Cool*” significa “fuga ao sentimento”, fuga “da confusão da verdadeira intimidade, para o mundo do sexo fácil, do divórcio casual, de relações não possessivas”. (p. 50).

Assim, ao observarmos o formato de alguns condomínios oferecidos em Salvador, podemos verificar no público ao qual está direcionado, traços das descrições de Baumann sobre a vida na contemporaneidade, além de depreender que a busca por segurança na compra de um lugar de moradia pode ser uma resposta a instabilidade generalizada em todos os âmbitos da vida contemporânea.

Entendemos então que a segurança, citada 40 vezes em um conjunto de 104 anúncios de empreendimentos, não se refere somente a preocupação com a criminalidade, mas também com formas de garantir alguma estabilidade física, emocional e de status social para si e para sua família.

Neste sentido, Setha Low analisa, em sua incursão etnográfica por condomínios fechados de Nova Iorque, que a segurança pode ter inúmeros sentidos:

Então, o que exatamente os moradores querem dizer quando dizem "Eu me sinto seguro no meu condomínio"? Em um nível emocional, que significa sentir-se protegido e que está tudo bem com o mundo; inconscientemente ele está associado a um sentimento de confiança e proteção da infância pelos pais. Socialmente isso significa "Eu me sinto confortável com os meus amigos e vizinhos". "Eu me sinto seguro em minha comunidade" significa também sentir fisicamente seguro, não apenas psicologicamente e socialmente confortável. Esses significados e muitos outros, são evocados quando se fala de segurança. Esta simultaneidade e ambiguidade do significado do conceito dá o poder de evocar um conjunto complexo e em constante mudança de sentimentos, sentimentos que se tornam codificados em uma variedade de formas simbólicas, incluindo o ambiente construído.<sup>31</sup>

Desse modo, faz-se necessário um trabalho aprofundado com tempo maior que o exigido num trabalho para titulação de mestrado para se aprofundar nos sentidos que o item “segurança” está representando para os consumidores de condomínios em Salvador. Há consenso, no entanto, entre os autores consultados de que houve realmente aumento da violência no Brasil a partir da década de 1980, embora ainda não exista consenso sobre suas causas.

Esta segurança é vendida em uma série de requisitos que o empreendimento deve oferecer. Além da localização, todos os condomínios oferecidos hoje são murados, diferente de empreendimentos construídos até a década de setenta quando os edifícios tinham sua estrutura toda voltada para rua além de serem construídos de forma contínua, hoje, o edifício ou conjunto de edifícios estão recuados em relação à rua, as portarias foram transformadas em guaritas ou de dentro do prédio os funcionários controlam portões eletrônicos e câmeras de vigilância.

Este conjunto de equipamentos de vigilância ao qual Teresa Caldeira chamou de “estética do medo”, tem sido elementos de valorização dos imóveis: quanto maior o conjunto de equipamentos e mais inovador, mais seguro será o empreendimento e, portanto, mais valioso.

Além do muro, elemento já naturalizado na oferta de empreendimentos de tal forma que não se pensa em novos empreendimentos sem este item, aparecem outros elementos de segurança utilizados. A guarita, por exemplo, é na verdade um misto de portaria e forte no qual se observa o movimento externo e intermedeia o acesso ao interior dos condomínios. Algumas

---

<sup>31</sup> Tradução livre para: So what exactly do residents mean when they say “I fell secure in my community”? At an emotional level, it means felling protected and that everything is right with the word; unconsciously it is associated with a sense of childhood trust and protection by parents. Socially it means “I feel comfortable with my friends and neighbors.” “I feel secure im my community” also means feeling physically safe, not just psychologically or socially comfortable. These meanings – and many others - are evoked whenever they talk about security. This simultaneity and ambiguity of meaning gives the concept the power to evoke a complex and ever-shifting set feelings, feelings that become encoded in variety of symbolic forms, including the built environment. (LOW, 2004, p. 77-78)

guaritas se propõem a ser blindada com filtro escuro que impede a visão de quem está de fora, nos moldes do panóptico (FOUCAULT,1997), algumas são grandes e se impõe sobre as ruas, outras são menores e mais discretas conjugadas nos elementos da fachada. As guaritas e muros são acompanhados de sistemas de sensores de presença infravermelho, clausura para carros e pedestres que são um jogo de portões que na passagem abre-se o primeiro que dá acesso a quem vem da rua, fecha-se para a identificação e autorização de entrada do visitante e após esta identificação abre-se o segundo portão de acesso ao condomínio.

A rede de segurança está completa com o sistema de câmeras, vigilância visual cobrindo todos os espaços do condomínio acompanhando o dia-a-dia dos condôminos os quais têm se adaptado ao paradoxo do desejo de privacidade e isolamento ao tempo que se expõe à vigilância constante.

O controle do trânsito de funcionários é também uma novidade ofertada pelos novos empreendimentos, ao passo em que a administração dos condomínios se profissionaliza e é executado por empresas, elas se colocam no direito de controlar e revistar funcionários tanto do condomínio quanto das residências.

\*\*\*

Assim, a estrutura que é montada pelos atuais empreendimentos se propõe a oferecer um estilo de vida, um mundo modelado dentro da cidade real. As evidências se estes modelos de vida e de moradia funcionam ou não, como funcionam, ou qual as transgressões vividas por quem opta por esta forma de moradia serão objeto de trabalho futuro.

Enfim, envidamos esforços em tentar retratar com a maior fidedignidade possível o momento atual vivido pelo mercado imobiliário habitacional da cidade de Salvador. Embora, alguns elementos apareçam com maior força após a ida à campo e desta forma possa aparecer de forma ainda não esgotada, o esforço comparativo com o uso dos parâmetros qualitativos representam um aspecto importante pouco encontrado nas pesquisas que tratam deste tema, assim como o esforço para caracterização dos produtos redundam em perceber como o estilo de vida moderno tem transformado a dinâmica da cidade ainda muito caracterizada pelos ecos de um passado colonial e tradicionalista.

A seguir vamos explorar o lugar e o ponto de vista dos projetistas dos empreendimentos, como os arquitetos e urbanistas justificam as escolhas e soluções arquitetônicas apresentadas nos programas dos empreendimentos.

## **CAPÍTULO 4 - SIDNEY QUINTELA E O SEU *NOUVEAU HORTO FLORESTAL***

Para aprofundar a experiência de campo, resolvemos intensificar o estudo em torno de um empreendimento específico para tentar compreender como se deu o seu surgimento, configuração e inserção no mercado. Ao lado desta imersão no produto buscamos nos inserir no ambiente de produção arquitetônica dele, construindo um momento de observação do trabalho do arquiteto no escritório onde o empreendimento foi produzido. Desta forma, seguiremos com a etnografia do Empreendimento *Nouveau* e do Escritório SQ+ onde foi elaborado o projeto arquitetônico deste empreendimento.

Em primeiro lugar é importante desvendar um pouco o mundo dos escritórios e da profissão de arquiteto, fatores que influenciam diretamente na possibilidade ou não de se realizar uma pesquisa como esta que se dedica a entender a produção de habitação para as faixas de renda mais alta da sociedade baiana.

Como já nos relatou o arquiteto do Ipac e ex-coordenador da Câmara de Arquitetura do CREA a atuação do arquiteto em uma cidade como Salvador está concentrada em três linhas de inserção: maior parcela está na atuação em órgãos estatais em diversas instâncias, em segundo lugar está a atuação em projetos de pequeno porte para segmentos de renda média ou na arquitetura de interiores, atividade que pode ser conciliada com a primeira e por último e mais restrita está a atuação em escritórios de “arquitetura de grife”.

Há um sentimento quase unânime entre os informantes que a arquitetura e conseqüentemente o trabalho do arquiteto e da arquiteta não é valorizado como se deve e que as possibilidades de ascensão e reconhecimento são muito restritas e concentradas na órbita de alguns nomes que já se consolidaram e de outros que tentam penetrar neste clube de eleitos pelo mercado imobiliário.

Assim, o objetivo da inserção de campo seria a penetração neste restrito clube de arquitetos de grife que projetam os empreendimentos de mais alto padrão para a cidade o mercado imobiliário de alto padrão é formado por círculos restritos de consumidores, profissionais e produtos. Entender o mercado é entender o funcionamento e a inter-relação entre estes grupos com suas formas de atuação, utilização de artifícios e expedientes ocultados do público em geral.

O seletivo grupo dos “arquitetos de grife”, é formado pelo grupo dos profissionais que atendem em especial aos incorporadores, já que está neste negócio a fonte de renda de maior impacto no rol dos serviços prestados pelos arquitetos. Alguns escritórios como o de Cássio Santana, se dedicam somente a atender este público. Outros mesclam o atendimento do mercado imobiliário com o trabalho para entes governamentais. O escritório que iremos conhecer se dedica a todas as possibilidades de clientes, desde o individual, o comercial, passando pelo incorporador até o institucional.

Ao contrário do que se pode aprender na formação acadêmica do arquiteto, o mercado imobiliário não é o espaço, por excelência, da criatividade ou do trabalho autoral. Estão em jogo o investimento do empresário e ele só vai aderir a um projeto que lhe garanta o retorno necessário para a conclusão do empreendimento. Assim, estes arquitetos vão se constituir um grupo ao qual emprestar seu nome pode render dividendos para o empresário e novos clientes para o escritório.

Neste sentido, estudar o mundo dos escritórios é falar de um destes círculos na engrenagem do mercado imobiliário. Já mencionei que a maior parte dos arquitetos e arquitetas são absorvidos pelo trabalho nas instâncias governamentais, este é inclusive, o meio de alcançar uma remuneração condizente com o estabelecido legalmente. Assim, a inserção, permanência e ascensão no meio com chance de ser considerada uma “estrela” da arquitetura nacional é muito difícil e embora possa se nutrir como sonho nos corações de muitos arquitetos é muito difícil de ser alcançada.

Acompanhando a mídia local, notei que alguns nomes destes profissionais se repetiam no noticiário. Estes mesmos também eram premiados pela Ademi- BA, ou pelo Sinduscom. Estes também tinham seu trabalho sendo objeto de reportagens sobre tendências em projetos arquitetônicos e arquiteturas de interiores. E da mesma forma eram os nomes destes que podiam ser encontrados nos informes publicitários dos novos empreendimentos. Chamou-me a atenção logo de partida o destaque e a repercussão que o nome de Antônio Caramelo possuía. Em suas falas a presença das ideias de modernidade, inovação e tecnologia era recorrente. Nas fotos, via sempre um senhor de cabelos brancos com óculos de leitura na ponta do nariz e me perguntava o que exatamente estas palavras significavam para ele. Em seguida, aparecia Sidney Quintela com aparência jovial e semblante desafiador conseguiu se destacar no mercado com menos de 10 anos da abertura do seu escritório.

Segundo uma arquiteta ex-funcionária de alguns escritórios o papel do dono do escritório é *“de lobista, é ele que captura o cliente para o escritório, ele é quem tem o primeiro contato e pesca ali na primeira conversa o que o cliente quer, quando chega ao escritório ele passa para os outros arquitetos a ideia que ele teve na conversa com o cliente. Quem desenvolve o projeto é o arquiteto por semanas. Mas quem vai levar o nome é o dono, por que ele que captou o cliente.”*

E a captura do cliente se dá em circuito de eventos e festas promovidos diariamente pelas empresas de decoração e outros fornecedores que alimentam a cadeia do mercado imobiliário. A presença nestes eventos é fundamental para garantir a continuidade da inserção dele naquele meio, assim como é necessário a manutenção do nome sempre na mídia, seja em colunas sociais, seja em matérias na qual a arquitetura seja objeto.

*“Eu, por exemplo, não tenho perfil para ser dona de escritório. Porque eu gosto muito mais de projetar do que ficar fazendo lobby. Ir para as festinhas que tem nas lojas de decoração, nas festinhas de lançamento, nas inaugurações de construtoras, você tem de estar nestes espaços para que o cliente veja e diga: ‘ah você é arquiteto, eu tô precisando de um projeto...’, tem de ter perfil para isso, para escutar a conversa chata, e um pouco de sangue de barata para ficar se autoelogiando, e garantindo que os projetos dele são os melhores e que vende mais... e precisam estar sempre na mídia senão não capta cliente.”* me disse em entrevista esta arquiteta.

A pesquisa quantitativa me trouxe outros nomes que eram citados nas peças publicitárias. Mesmo sendo um aspecto muito pouco citado, os projetos arquitetônicos de Cássio Santana, Fernando Frank e da Alvarez, além dos dois já mencionados sempre apareciam como uma característica que agregava valor ao produto. Mas o campeão mesmo era Caramelo, seu nome foi citado em pelo menos 15 projetos diferentes. Em segundo lugar aparece a Alvarez A. A com 8 projetos, o SQ+ com 7 projetos, Cássio Santana com 2 projetos e por fim Fernando Frank com 1 projeto.

Com este cenário parecia essencial alcançar estes escritórios que abarcam um numero relevante de projetos habitacionais. No entanto, como era de se esperar, estes são os mais inacessíveis, pois demandariam de mim um capital social demasiadamente forte para garantir que se expusessem numa pesquisa como esta. Mesmo escritórios menores receiam se expor e

comprometer a imagem que demoram a consolidar num mercado tão lucrativo e por isto tão competitivo.

Por fim, depois de muitas tentativas, consigo ser ouvida por alguém com alguma receptividade ao tema e objetivo da pesquisa. E assim se inicia a inserção no escritório SQ+ e a etnografia do seu projeto já finalizado e em entregue aos proprietários o *Nouveau*.

### **A arquitetura contemporânea e a vida na cidade**

Através da referência de uma ex-funcionária, me comunico com Lucas Seixas, Supervisor de Empreendimentos Imobiliários para viabilizar uma conversa com Sidney Quintela o arquiteto que empresta o nome ao escritório. Com o aval dele, conseguido após semanas de negociação e insistência, marco com Lucas para poder acertar como seria a minha estadia no escritório e qual seria o empreendimento escolhido para a análise.

Chego as 9 horas e 30 minutos da manhã à sede do escritório na Avenida Sete de Setembro, Ladeira da Barra. A fachada do prédio é revestida de aço cortén, uma espécie de aço patinável caracterizado por uma camada de óxido de cor avermelhada que se forma como reação aos agentes corrosivos do ambiente. De longe o escritório pode parecer uma caixa de metal enferrujado que, mesmo destoando completamente dos elementos arquitetônicos do entorno, expressam inovação e arrojo, predicados que o jovem arquiteto tenta imprimir como diferencial do seu trabalho.

Para evitar atrasos e lançar um ar de dúvida sobre minha origem econômica, vou de taxi até a Ladeira da Barra, ele estaciona em frente ao escritório e do carro eu percebo o olhar atento de alguém através do vidro da porta. Desço e me dirijo a entrada e o segurança, que observa a minha chegada, abre a porta e me cumprimenta se colocando de forma a impedir a minha entrada. Cumprimento-o de volta e digo que tenho hora marcada com Lucas, ele me deixa entrar e me dirijo ao recepcionista informando que tenho hora marcada. Ele interfone para Lucas e pede que eu fique a vontade aguardando a sua chegada.

O ambiente é aconchegante e contrasta com a agressividade e força da arquitetura de fortaleza da fachada. A luz indireta sobre o hall onde há um sofá grande branco, três poltronas e uma mesa de centro com objetos decorativos produz uma sensação de acolhimento, tornando o ambiente num *lounge* também. O piso, a parede e o teto são revestidos com réguas de madeira ipê. A direita de quem chega, está a mesa com o recepcionista. A esquerda, num ambiente que

se estende até o fundo, há uma mesa de sinuca, um suporte com tacos, uma imagem de uma santa que não reconheci quem era e na parede lateral um mural de azulejos portugueses. Na sequencia encontra-se uma espécie de vitrine com algumas maquetes de projetos residenciais do arquiteto.

Oferecem-me água ou café, mas não aceito. Lucas chega e vamos para uma das salas de reunião existente neste piso atrás do lounge. Rapaz de estatura mediana, mas menor que eu, branco, com cabelos, olhos e barba bem escuros. Veste camisa polo clara e calça jeans. Ele é muito simpático e solícito. Não demonstra impaciência nem desconforto com a conversa, mesmo com o fato de a conversa apenas para acertar questões iniciais ter se tornado uma primeira entrevista. Ele é arquiteto e urbanista formado pela UFBA há nove anos. Trabalha com Quintela desde quando ainda estava na faculdade. Hoje ele é responsável por aspectos administrativos e viabilidade financeira dos projetos do escritório.

Lucas, como um jovem que tem praticamente toda a sua atuação profissional vivida durante o período que estamos analisando, ou seja, o último *boom* imobiliário, tem dificuldade de comparar a produção atual da cidade com períodos anteriores. No entanto, percebe de forma muito aguçada as consequências das atuais características da produção arquitetônica na sociabilidade da cidade, na vivência dos espaços públicos e no aumento da sensação de insegurança. Ele demonstra através da análise da cidade enquanto residente o que os processos atuais de auto segregação, individualização da mobilidade e necessidade de segurança tem proporcionado à vida da cidade:

*“Em Salvador temos um problema sério de carro. Todo mundo quer carro e acaba usando o carro para tudo. Você tem uma ilha que são os prédios, pega o carro que é uma ilha e vai para outra ilha que é o shopping. Volta. Vai para o inglês. Volta. E nos fins de semana vai para Praia do Forte para se sentir seguro e poder começar a usar os espaços urbanos fora de casa. Hoje em dia se você precisa de alguma coisa, se tem um mercadinho no seu bairro, talvez você até vai, mas hoje em dia todo mundo vai para o supermercado, ou seja, você pega o carro e vai.”*

Ao apontar o carro como o primeiro elemento que dificulta a vida em Salvador, enquanto sinal mais cabal do encapsulamento da vida, na qual o condomínio é uma capsula, o carro é outra e os espaços privados de uso público são outra, ele demonstra como a nossa sociabilidade tem sido pautada pelo isolamento e seleção dos ambientes e das pessoas, além

da recusa a interação em espaço tradicionalmente tidos como públicos, como ruas e praças, transformando-se cada vez mais em apenas em vias ou lugar do marginalizado.

Em seu ponto de vista, não há um responsável único ou um interesse declarado na transformação da forma de morar e viver a cidade na contemporaneidade, para ele, são atitudes e interesses que se retroalimentam impulsionando esta mudança no comportamento e no desejo de compartilhar esta modalidade de moradia comercializada amplamente, em sua fala ele destaca o papel do marketing e da publicidade assim como as decisões urbanísticas que emanam da legislação:

*“Há um ciclo vicioso que empurra as pessoas para os condomínios e esvazia o espaço público. E a falta de qualidade dos espaços públicos aumenta a insegurança e fortalece a segregação em condomínio. Tem toda uma propaganda convencendo as pessoas a comprarem estes imóveis, construindo e reforçando valores “vai lá e use tudo dentro de casa”. Nós temos os bairros onde se tem uma rede de serviços e que é muito valorizada por isso como a Graça. Mas por outro lado você tem a visão americanizada do zoneamento. A nossa legislação é meio americanizada, desde os anos oitenta, eu acho, há um zoneamento que caracteriza os bairros como residenciais ou comerciais, ou seja, há uma distância que o usuário tem de percorrer, não só por desejo dele, mas por uma questão urbanística definida na legislação. o que dificulta que tenhamos em Salvador algo que vivi em Valencia quando fiz intercâmbio, que é a possibilidade de juntar residência com comércio. Os prédios não tinham playground, então se você quer fazer alguma coisa com seus amigos você tem que ir para a rua. Ou seja, você tinha uns prédios relativamente baixos e no térreo havia um comércio. Isto impedia que o bairro ficasse deserto uma parte do dia. Impulsionava que as pessoas utilizassem os espaços urbanos”.*

Neste ponto é importante destacar como a vivência de outra estrutura urbana em outro país, no caso a Espanha, ilustra as possibilidades de produzir a cidade de forma onde os espaços tenham mais valor e não representem apenas vias de mobilidade. É impossível não se lembrar de JACOBS(2000) falando sobre os usos da cidade e a necessidade de ruas e bairros compartilharem uma diversidade de usos como o elemento garantidor de segurança nas ruas. Quanto mais pessoas nas ruas em mais horários, mais seria segura, preconizaria a autora.

Por outro lado, ele menciona o papel dos formadores de opinião, dos grupos de publicidade que constroem um mundo ideal a ser sempre buscado pelos consumidores em seus produtos

imobiliários. As agências de publicidade aguçam algo próprio do capitalismo: as soluções individuais para problemas coletivos ou de caráter público. Elas reforçam o sentido da desigualdade própria da hierarquização social do nosso país, na medida em que, possuir condições de resolver individualmente problemas sociais se transformam em meios de adquirir status. Ou seja, ter condições de possuir a sua bolha particular para transitar, morar e se divertir com segurança, confere status para quem as tem, além de afastar estes possuidores da arena pública de debate dos problemas sociais que afligem a vida urbana.

Lembrar-se de Jacobs é relevante, pois ao tratar da segurança como ele fará a seguir no trecho abaixo, parece que ele está levantado, sem citá-la, os requisitos para a segurança nas ruas da cidade que a autora preconizou em sua obra *Morte e vida das grandes cidades*. Vejamos:

*“A segurança. O pessoal fala muito da segurança, mas cada vez mais ela piorar. Porque se as pessoas não utilizam as praças. Se as pessoas não utilizam a cidade, se entram nos carros e saem nos shoppings, saem no mercado. Quem é que toma conta daquilo? Se aquilo pra ele não é importante, se eles não se apropriam daquilo como deles, ele não vai se importar se tem lixo na rua, se tem cachorro fazendo cocô na calçada, se tem mendigo, se tem trombadinha, entendeu? Ele se sente seguro na bolha de casa, na bolha do carro, na bolha do shopping então, para ele aquilo é só uma passagem, e passagem é um problema. Por exemplo, uma coisa que acho péssimo: você tem um prédio e o cara vai e coloca um muro. Se você perceber, as áreas que você tem mais insegurança ou onde você se sente mais inseguro são onde tem estes muros muito altos. Por que não tem ninguém olhando, você se sente sozinho ali. Só o fato de ter uma grande ou de ter janela, já diminui. A rua está deserta não por que não tem ninguém nela, mas porque não tem ninguém olhando para ela. O cara está dentro de casa. Existe uma segregação visual que cria uma desconexão com a rua. A simples visualização, talvez, fizesse com que isto mudasse de figura.”*

Impossível não se lembrar de Jacobs e seus “olhos da rua” que de forma atenta e discreta acompanha o movimento do entorno conferindo-lhe segurança. O arquiteto continua tratando do tema da segurança e das limitações e dilemas que, enquanto profissional de arquitetura, tem que lidar no momento da concepção de um projeto, conciliando os interesses do mercado imobiliário e as suas convicções profissionais, tarefa nem sempre grata:

*“Na verdade eu não sei se a violência está aumentando ou se a gente está sendo bombardeado com a mídia. O que você vê o tempo todo é a mídia te colocando com medo,*

*isto gera notícia, gera audiência. Então assim, a violência está aumentando? Com certeza. Mas a exposição da violência está aumento muito mais porque isto gera um mercado atrás disso muito grande, gera mídia, há uma indústria da segurança privada que se sustenta com isso. Para a gente não faz diferença fazer um prédio voltado para dentro ou para fora, aliás, para gente como urbanista o ideal é que a gente tivesse uma cidade bem melhor utilizada. Mas a gente acaba ficando refém da questão mercadológica, digamos. Não adianta. Eu não posso fazer um prédio completamente permeável, um prédio residencial sem muros. Dificilmente o incorporador compraria uma ideia dessa: um prédio sem muro. Se eu for vender pra o meu cliente que a cidade funciona melhor sem muros com cada pessoa cuidando daquele pedacinho urbano próximo, ninguém está disposto a fazer, a pessoa que está sendo bombardeada todo dia com notícia: “estupraram”, “mataram”, ela chega e diz “e aí, não tem muro? O meu filho vai para o playground e vai ser estuprado, assaltado?” Então a gente quer segurança e produz mais insegurança com o que a gente precisa fazer para que o empreendimento seja um produto comercial.”*

Aqui é importante destacar o fato do arquiteto não vislumbrar uma forma de quebrar este ciclo, ele se coloca como um elemento da cadeia produtiva da moradia e que se sente refém da resposta econômica que os empreendimentos precisam dar para os outros entes da cadeia.

Para a arquiteta que também trabalhou com eles, há uma necessidade de levar o ambiente de trabalho para o mundo da academia, no sentido de demonstrar para o estudante que a arquitetura não é só um trabalho autoral, completamente criativo e sim também o atendimento de demandas de outras pessoas. Neste aspecto, a entrada e permanência no mercado imobiliário produzindo projetos para construtoras e incorporadoras implica em aceitar tacitamente as condições do mercado, de viabilizar os imóveis com demanda garantida, independentemente do tipo de consequência ou impacto que este produto terá na vida e sociabilidade urbana ou dos princípios de arquitetura que o profissional cultive. Este, inclusive, é um dos motivos pelos quais tem muito mais arquiteto trabalhando das esferas públicas: a possibilidade de não se curvar aos ditames mercadológicos e de produzir com alguma autonomia.

*“Nesta parte da arquitetura ligada ao imobiliário é muito pautada pelo mercado em si. Quintela até na minha formatura, como paraninfo, ele disse uma coisa que eu nem sei se ele ainda pensa assim e que um monte de gente não entendeu e criticou na época: “a arquitetura da porta pra dentro é poesia, da porta para fora é negócio, é produto”. Você está fazendo um*

*prédio, a gente vai fazer da melhor maneira possível, porque o cara vai vender melhor e o cara quando vai utilizar ele vai utilizar da melhor maneira.... Mas quando isto está lá fora, querendo ou não é o ganha-pão do escritório, é o ganha-pão do cliente... Por exemplo, se eu pudesse fazer um projeto sem interferência nenhuma do incorporador ou construtor, com liberdade total, aí eu faço um dois quartos com duzentos metros quadrados, lindo, impecável, sustentável, com todas as inovações que você pensar... é um projeto que não vai ser realizado. É um projeto que não vai para frente. Não porque a gente falhou na arquitetura, ou porque o incorporador não quis apostar. É um projeto que não vai ter adesão, não vai ter condições de girar as engrenagens necessárias para realizar o projeto... a gente vive uma briga interna muito grande, porque as vezes a gente quer fazer o melhor, mas muitas vezes o usuário final não permite, não permite economicamente falando. Que, no fim das contas, é o que gira a engrenagem. Nem tudo é dinheiro, mas no fim das contas ele é um fator muito importante para que as coisas se realizem. Porque fazer um projeto no papel não é arquitetura. A arquitetura se dá na hora que você materializa o negócio e as pessoas utilizam. Projetos mirabolantes, maravilhosos é muito fácil de fazer, o problema é eles se realizarem. E para isso é preciso ter todas as engrenagens rodando. Precisa ser aprovado pela legislação de Salvador, precisa ser aprovado pelo incorporador e o usuário tem que comprar a ideia...”*

Deste modo, como relatamos no início desta seção, o conjunto dos escritórios de arquitetura que atende ao mercado imobiliário é apenas um dos elementos de uma cadeia e as falas de Lucas, mesmo situado em um escritório de destaque, não deixam dúvidas sobre as dificuldades que este elo tem de modificar o direcionamento da oferta imobiliária.

Mesmo o projeto arquitetônico, sendo o objeto principal desta pesquisa nota-se, agora, que o foco apenas, ou principalmente, nos escritórios não dão conta do circuito da produção imobiliária de moradias. Há outras rodas dentadas da cadeia que também mereceriam a mesma atenção e detalhamento que os escritórios e que as condições de pesquisa e o tempo não permitiram dar. Assim, espero que este trabalho seja ponto de partida para a análise antropológica a partir da incursão etnográfica em todos os círculos que participam da cadeia de produção da moradia na cidade de Salvador com o intuito de construir um panorama mais completo do setor.

## O Empreendimento Nouveau

Ao decidir estudar etnograficamente o trabalho do Escritório SQ+, tinha em mente aprofundar a incursão num dos empreendimentos realizados pela empresa incorporadora JCG na Ladeira da Barra. Em primeiro lugar, pensei no *Soleire*. No entanto, há pelo menos um ano, o empreendimento já havia sido entregue aos proprietários o que dificultaria muito a entrada no novo condomínio. Pensei, então, em direcionar a pesquisa para o *Panorama* e para a *Vila Santo Antônio* também na Ladeira da Barra, mais próximo do Yatch Clube e assim propus à Lucas durante a primeira entrevista. Ele não pareceu tão confortável com a escolha. Argumentou que aqueles projetos eram antigos e que possivelmente os arquitetos que trabalharam com eles já não estivessem mais no escritório.

No entanto, durante a observação da produção do escritório percebi que ainda havia gente trabalhando no empreendimento Panorama. Segundo ele, e outros dois informantes, me explicaram a produção de um empreendimento imobiliário é dividido basicamente em três partes: estudos preliminares, anteprojeto e projeto executivo. Os estudos preliminares são realizados encomendados pelo incorporador por orientação da corretora que está vendendo o terreno. “*Nesta fase você se relaciona só com o cliente, no intuito de que ele goste das suas ideias para aquele produto*”. No escritório SQ+ estes estudos já vão acompanhados de algumas imagens em 3D para fortalecer as ideias propostas e não correr o risco de que o incorporador não entenda o projeto. “*No anteprojeto, aquela ideia é desenvolvida para que seja legalmente aceita*”. Ele é produzido a partir da compra do terreno com as informações básicas necessárias para a aprovação pela prefeitura. “*Sendo este projeto aprovado, nada mais muda*”, o empreendimento é registrado e segue para a publicidade com mais imagens em 3D. Passado o tempo legal em que o empreendimento pode ser abortado, no qual se verifica o movimento de vendas e se o empreendimento vai dar o retorno no tempo necessário para garantir a continuidade do projeto, é feito o projeto executivo que vai ser passado para os engenheiros para construir os projetos estruturais e de instalação elétrica, hidráulica e de segurança entre outros. É a partir deste projeto que serão desenhados todos os ambientes e espaços do empreendimento e este processo leva meses de trabalho dos arquitetos do escritório. Nos projetos do SQ+ eles também se responsabilizam pela parte de arquitetura de interiores dos ambientes comuns do empreendimento. Por isso, o pessoal ainda estava trabalhando no Panorama da JCG e inclusive tinha reunião marcada com eles naquela semana de observação.

A ex-funcionária chama a atenção para o fato de que a preocupação do SQ+ em entregar também um material em 3D já nos estudos preliminares é para garantir a adesão do cliente à ideia apresentada e impedir o calote no escritório. *“Quem é da área de arquitetura sabe que isto acontece muito, do incorporador solicitar um projeto e depois falar ‘ah não vou pagar este projeto não porque não gostei de nada que este arquiteto fez’.* Sobre este aspecto, Lucas havia garantido que havia um princípio ético que ligava os incorporadores aos escritórios nos quais eles solicitavam estudos preliminares: *“não, é muito raro, um empresário solicitar um estudo preliminar para a gente e fazer o projeto com outra pessoa.”* Ela ainda salienta, a atividade corrente de realizar “projetos de risco”, projetos que os escritórios fazem para tentar fisgar um cliente sem garantias nenhuma que ele vá concretizar o contrato: *“Lá no SQ+ eles faziam muito projeto de risco, ele dizia assim: ‘rapaz, eu vou fazer um projeto para você, que você vai gostar tanto que vai me pagar!’ então, o 3D é muito importante para fisgar aquele cliente em potencial, é uma espécie de amostra grátis, mas que tinha que está muito bem feita para que não se trabalhasse de graça!”* Ela salienta que há uma concorrência forte entre os clientes de empreendimento e que, em geral, os empresários consultam pelo menos dois escritórios para decidir pelo projeto mais rentável.

A observação aconteceu posteriormente à entrevista, então, Lucas já havia me convencido a explorar as especificidades do empreendimento *Nouveau* Horto Florestal realizado pela Dona Empreendimento. Penso que ele tomou esta decisão, inclusive, por já haver terminado todos os elementos do projeto do *Nouveau* ou por não saber como uma das arquitetas que estava trabalhando no empreendimento pudesse tratar a criação do mesmo, sendo ele próprio o informante para este estudo de caso.

Entre as características do *Nouveau* que me convenceram a tratá-lo como objeto estava o fato dele ser um empreendimento de quarto e sala e dois quartos no Horto Florestal, conhecido pelo fato de abrigar, majoritariamente, condomínios de quatro quartos. Ele também foi premiado pela Ademi-BA no ano de 2013, como Lançamento do Ano na categoria Empreendimento até 15 mil m<sup>2</sup>. Assim, seria bem provável que ele apresentasse algumas inovações que inspirasse investigação, nem que fosse pelo fato de atender um público diferente da demanda principal do bairro.

O *Nouveau* Horto Florestal foi lançado em março de 2012 pela Dona Empreendimentos, segundo Lucas, era uma empresa pequena com alguns empreendimentos feitos em conjunto com outras incorporadoras e estava querendo lançar algo que marcasse definitivamente a sua

entrada, de forma independente, no mercado. Para ele, um conjunto específicos de elementos proporcionou a realização deste projeto nos termos em que ele acabou se configurando:

*“A Dona Incorporações sempre teve uma parceria com a MVL e fez alguns outros empreendimentos com a gente: o Quinta Avenida, O Sevem, e o Ondina Residence e este é o empreendimento que ela está fazendo sozinha, pela primeira vez, então, institucionalmente era importante que fosse um empreendimento muito bom. Tem coisas nele que extrapolam aquelas questões do economicamente viável, mas que a incorporadora assumiu o risco de fazer algo diferente, então a gente teve mais liberdade. A gente conseguiu um custo da fachada que é dez vezes mais caro que numa fachada como o do Soleire que é para uma faixa de renda super alta. A gente conseguiu utilizar a fôrmica na fachada, difícil de fazer aqui em Salvador. Ele é mais escuro, é bem cinzão, escuro. É difícil um incorporador aderir a um prédio escuro porque aqui as pessoas não tem muita afinidade com prédios muito escuros e ele ficou bem bonito. Arquitetonicamente a gente está falando de revestimento. A piscina do Nouveau é toda feita em pedra, geralmente ela é feita em pastilha, por que é mais barata. Talvez depois do Nouveau algumas coisas possam ser utilizadas em outros empreendimentos. O incorporador apostou e se der certo ótimo, vai ficar como marco, mas se der errado eu me lenhei porque gastei um dinheiro ‘retado’ e vou ter prejuízo.[...] Todo mundo quer inovar, mas inovar dá um medo danado.(risos) Para uma incorporadora pequena, lançar um empreendimento inovador que não dá certo pode ser a falência da empresa.”*

*“No caso do Nouveau você tem até um outro empreendimento quarto sala que foi feito no Horto, o Uno, na subida da [Avenida] Lucaia, é um quarto e sala até mais bonito, uma boa planta, mais padrão, pastilhinha, área de lazer bacaninha e tal, mas não tem uma piscina de pedra, não tem madeira na fachada! Isso agregou? Agregou. Talvez a gente tenha conseguido inovar porque foi no Horto, a gente sabe que quem recorre ao Horto é porque tem poder aquisitivo para isso. Você consegue fazer a inovação que é um pouco mais caro e cobrar um pouco mais caro, é uma junção de muitas coisas... o terreno é muito pequeno. Então fazer um quarto e sala era inovação, porque não tinha, era uma demanda suprimida que não aparecia, então num terreno daquele tamanho fazer quatro quartos iria demandar algumas coisas que talvez não ficasse um bom produto como o número de vagas, o prédio ficaria mais baixo e o público de quatro quartos gosta de mais imponência. Então temos inovação no revestimento, inovação no produto junto com outros elementos como o tamanho*

*do terreno e a vontade da incorporadora de investir em materiais mais nobres, está no Horto... então é uma questão bem complexa para chegar num resultado como este.”*

Assim, foi escolhido um empreendimento que, na visão do arquiteto, conseguiu reunir elementos que configuram inovações do ponto de vista do produto arquitetônico. Já que segundo ele, os outros exemplos que eu pretendia estudar representavam fórmulas já consolidadas para o seguimento de alta renda, sem arriscar em inovações que pudesse comprometer a venda.

### **O projeto**

O Nouveau é um condomínio de uma única torre situado à Avenida Santa Luzia, 02, uma das ruas principais do bairro. Possui 16 andares e 55 unidades com apartamentos de quarto e sala e dois quartos no Horto Florestal. Para a venda do empreendimento a empresa produziu uma série de perspectivas ilustradas em três dimensões para alavancar as vendas do imóvel como um dos elementos que diferenciam os projetos SQ+ dos demais, como salientou Lucas na entrevista. Vejamos algumas imagens que foram publicadas com o projeto do empreendimento Nouveau.

Figura 26 – Perspectiva ilustrada da fachada do empreendimento durante o dia e durante a noite



Perspectiva da fachada a noite. - Nouveau Horto Florestal

Fonte: lrvimoveis.com.br

Figura 27 – Detalhe da entrada do empreendimento Nouveau



O revestimento da fachada parece realmente, criar um jogo de materiais e formas na mirada do empreendimento. Na pesquisa não apareceu nenhum projeto que utilizasse este tipo de composição na fachada ou utilizasse esta composição de cores com cinza, branco e madeira.

Em entrevista ao Portal Bahia Notícias, o Sócio-Diretor da Dona Empreendimento, Antônio Medrado, explica a concepção do *Nouveau* da seguinte forma: *“Foi um empreendimento que a gente buscou fazer algo diferente. Nós queríamos fazer um empreendimento baseado em hotéis de charme. Buscamos um terreno que tivesse as características ideais para que se pudesse fazer um empreendimento onde as unidades fossem de uma área não muito grande, mas com alto valor agregado.”*

Além da premiação de empreendimento do ano, o projeto também proporcionou a Sidney Quintela o prêmio de Arquiteto do Ano pela Ademi em 2013, em entrevista ao portal Bocão News ele salienta a inspiração nos hotéis boutiques para o empreendimento: *“Foi uma provocação para conseguir fazer um empreendimento que dialogasse com as pessoas com uma roupagem de hotel design. Queríamos o apelo dos hotéis boutique, do ponto de vista visual e conceitual”*. O conceito de hotel boutique alia a infraestrutura de um hotel de luxo à exclusividade de produtos de boutique, nesse sentido oferece poucas suítes a seus hóspedes. Há uma grande valorização do design e do projeto arquitetônico diferenciado que inspire exclusividade e charme além da ideia de lançar moda ou tendência, inerente ao conceito.

A tendência de hotel boutique ou hotel design é transposta para o empreendimento no formato de apartamentos pequenos para uma demanda de alto padrão que não tem interesse em um

apartamento grande, de quatro quartos como é a oferta tradicional no bairro. Clientela interessada em investir ou residir num bairro valorizado, mas num condomínio que inspire mais exclusividade e vida cosmopolita. Por outro lado, como salientado por outra informante, quanto menor o espaço das unidades maior será a rentabilidade do realizador, já que haverá menos gasto com a construção. Neste exemplo, se o empresário optasse por um empreendimento convencional de quatro quartos ele poderia não ter o rendimento esperado com o investimento. Assim a proposta se adequou muito bem a expectativa e possibilidades do terreno.

### As áreas comuns e de lazer

Figura 28 e 29 - Perspectiva Ilustrada do Espaço Gourmet



Perspectiva do Espaço Gourmet. - Nouveau Horto Florestal



Perspectiva do Espaço Gourmet. - Nouveau Horto Florestal

Figura 30 - Espaço Fitness do Empreendimento Nouveau



Perspectiva do Espaço Fitness. - Nouveau Horto Florestal

Figura 31 - Perspectiva do Hall de entrada e da piscina



Perspectiva do Hall de entrada - Nouveau Horto Florestal



Perspectiva da piscina. - Nouveau Horto Florestal

Não há uma estrutura grande itens de lazer e infraestrutura. Os itens são os essenciais para o público esperado de pessoas solteiras e profissionais liberais. Não há itens direcionados a um público familiar, por exemplo. Como já salientado por Lucas, o grande destaque do empreendimento é a qualidade e diferencial do material empregado nos revestimentos, além do formato das unidades. As pilastras da entrada do empreendimento foram revestidas com espelho para dar um ar de continuidade com a paisagem também. A piscina foi produzida com uma pedra esverdeada importada da Indonésia. Outro diferencial é que ela é mais alta que o deck seco e que o terraço, além de também ter sido pensada sob o conceito de borda infinita e neste caso a ideia de continuidade da piscina é com a área verde próxima ao empreendimento. A guarita foi colocada de modo a se tornar imperceptível, camuflada na entrada do imóvel.

### As plantas

A unidades são compostas principalmente por apartamentos quarto e sala com 47 m<sup>2</sup>, apartamentos de dois quartos com cerca de 76 m<sup>2</sup> e coberturas lineares com 90 m<sup>2</sup>.

Figura 32 - Planta do quarto e sala com 47 m<sup>2</sup> e 56m<sup>2</sup>



Planta baixa - Quarto e Sala com 56,53m<sup>2</sup>. - Nouveau Horto Florestal

Notemos que as plantas são muito parecidas, diferenciando apenas no deck de madeira proporcionado pelo formato da torre por ter uma estrutura de madeira e fórmica se destacando na fachada.

Este pode ser um exemplo no qual o espaço da varanda foi utilizado para ampliar a rentabilidade do empreendimento com uma maior área privativa proporcionada pela varanda em detrimento da área útil, bem restrita. Como já mencionamos em seção anterior, é com o cálculo da área útil que são formados os índices necessários para os impostos a serem pagos pelo incorporador e nestes índices não entram a área da varanda, ela entra somente no cálculo da área privativa que é a base do cálculo do valor do imóvel a ser vendido ao usuário final.

Esta característica de destaque da varanda aparece também nas unidades de dois quartos e na cobertura onde quase metade da unidade é de área externa. Nestas unidades já aparecem a varanda gourmet com bancada incluindo pia e espaço para *cooktop*, além de acesso para três cômodos do apartamento.

Figura 33 – Planta baixa do apartamento de dois quartos com 73m<sup>2</sup>



Planta baixa - 2 quartos com 73,51m<sup>2</sup>. - Nouveau Horto Florestal

Figura 34 – Planta baixa da Cobertura linear 97 m<sup>2</sup>



Planta baixa - 2 quartos com 97,22m<sup>2</sup>. - Nouveau Horto Florestal

### Preços e propaganda

Segundo Antônio Medrado, em entrevista já citada, as unidades foram vendidas a 6,6 mil reais o metro quadrado, o que significa que o quarto e sala saiu em média a 310 mil reais, o dois quartos 481,8 mil reais e a cobertura saiu em torno de 613 mil reais. No momento da inserção de campo não havia nenhum anúncio de venda de unidades deste empreendimento para verificar se os preços correspondiam a este mesmo. O que pode ser indício de que realmente o empreendimento tenha sido todo vendido em pouco tempo. “*Lançamos o Nouveau e vendemos em 40 dias*”, disse o empreendedor. O *Nouveau* foi inaugurado e entregue aos proprietários no mês de janeiro e no meado do mês de março já podia ser encontrada uma série de anúncios em portais de vendas de imóveis de unidades do empreendimento. Os apartamentos de quarto e sala eram oferecidos com preços entre 400 e 450 mil e os de dois quartos entre 650 e 700 mil. Uma grande valorização imóvel que destaca o caráter fortemente especulativo de quem adquiriu o imóvel.

Outro aspecto que reforça as vendas, segundo o arquiteto, é a qualidade do material em três dimensões que são utilizados na divulgação. Para ele, este foi o aspecto crucial para acelerar as vendas do empreendimento. O *hotsite* do *Nouveau* apresenta imagens em perspectiva como se pudéssemos realmente passear nos ambientes projetados numa noite iluminada, além de estar acompanhado de uma bela música cantada por uma voz feminina. O empreendimento foi inaugurado em janeiro com presença de incorporadores e pessoas da alta sociedade.

Imagem 35 - Sidney Quintela e Antônio Medrado; Gabriela Peregrino, Luciana Nobre e Máira Sampaio, arquitetas do escritório, todos na inauguração do Nouveau



Fonte: [www.aloalobahia.com.br](http://www.aloalobahia.com.br)

### **A produção da moradia no escritório**

De acordo com o combinado após as entrevistas com Lucas, a observação e a possibilidade de entrevistar o diretor do escritório, Sidney Quintela, ficaria para depois do carnaval já que o período exíguo antes da festa seria de grande movimento e que eles demonstraram não estar à vontade para receber uma observadora naquele momento.

Início a observação na quinta feira pós-carnaval. Nestes dois dias após a festa Sidney estaria no escritório e reservaria um momento para conversar comigo. A área de produção tem o fundo voltado para a Baía de Todos os Santos, e ao contrário do que foi veiculado em muitos sites de arquitetura e revistas, as persianas permanecem sempre fechadas e ninguém se detém a contemplar a vista da baía. No máximo dão uma olhadela entre as paletas das persianas quando levantam para tomar um café. O ambiente é amplo, há sete baias e entre as baias existem mesas de desenho. O branco é a cor dominante do mobiliário e de onde estou sentada vejo um grande relógio verde que me oprime. A sala da supervisora fica em frente ao corredor principal da produção. Já a mesa de Lucas, por ser supervisor de empreendimentos, fica de frente para a ala de Compatibilização de Projetos, pessoal responsável pela construção das imagens em três dimensões. Ele me apresenta à supervisora, explica a ela o que eu faria na produção e pede para as moças de quem eu estava próxima para me ajudarem caso fosse preciso, me identificando como antropóloga fazendo pesquisa. Eles sorriem meio sem graça.

Noto que a moça que está na minha frente, chamada por Lucas de Gábi, é a mesma que franziu a testa ao me ver no lounge, aguardando à chegada de Lucas, semanas atrás. Depois de um tempo ela tenta puxar assunto dizendo que conheceu uma antropóloga no tempo da faculdade quando fez a disciplina de ateliê com a professora Paola da Faculdade de Arquitetura e Urbanismo da UFBA e que numa atividade proposta por ela, elas deveriam

“virar árvore” num bairro para fazer observação. Noto certa graça ao falar. Explico que embora pareça chato é exatamente aquilo que eu pretendia fazer ali, caso houvesse tempo, estar tanto tempo e de forma tão contínua que pudesse desaparecer na paisagem do escritório. Ela sorri, repetindo, “virar árvores, virar árvore”...

Fico ali, observando o movimento da sala e tentando capturar cada olhar curioso em minha direção. Começo a pensar que a consciência de si enquanto profissional da antropologia só se dá efetivamente em campo, no momento em que se expõe a ser observado pelos sujeitos em análise, tendo que justificar com uma postura a sua permanência no *lócus* de pesquisa. Superar a fase inicial de estranhamento mútuo e conseguir extrair elementos que não sejam fruto de preconceitos arraigados é uma tarefa árdua.

As baias são divididas por área de atuação do escritório, que atende a todos os possíveis tipos de clientes que pode recorrer ao trabalho de um escritório: os indivíduos demandando projetos residenciais; as empresas com demandas de projetos imobiliários comerciais ou de serviços; os incorporadores, os quais têm na produção imobiliária o seu negócio buscando sempre maior rentabilidade, baixo custo de produção e retorno imediato; e o Estado, nas suas diversas instâncias, interessados em produzir imobiliário habitacional ou urbano.

Assim, há a baia de Empreendimentos Imobiliários, a de Projetos Institucionais, a de Projetos Residenciais, a de Projetos Comerciais, e a de Compatibilização de Projetos que atua ligado às outras sessões. No afã de encontrar logo um lugar para me encaixar naquele mundo, acabei ficando na baia de Projetos Institucionais, neste espaço havia menos pessoas e conseqüentemente imaginei que incomodaria menos quem estava trabalhando. Lá, no entanto, ficava de frente para a baia de empreendimentos, então de onde eu estava podia ver com bastante nitidez o que a coordenadora daquela área estava fazendo.

As pessoas são muito discretas, mesmo sendo todos muitos jovens. O público é majoritariamente feminino, pela manhã havia apenas três rapazes. Eu, particularmente, demorei para perceber quem era arquiteto e quem era estagiário. Lucas havia explicado que havia uma certa flexibilidade no ambiente, e que as pessoas poderiam começar o expediente entre nove e nove e meia da manhã, param para o almoço ao meio-dia e meia e retornam às quatorze ou quatorze e meia e o expediente termina às seis e trinta. Sobre a jovialidade da equipe e a quantidade de estagiários ele explicou que a maior parte do pessoal é admitida depois de ter sido estagiário e que a maioria depois de trabalhar lá por um tempo sai para

montar seu próprio escritório. Na verdade, ele acaba tangenciando para evitar explicar a realidade trabalhista do escritório. Segundo a ex-funcionária, o SQ+ é conhecido na área por pagar muito mal seus colaboradores e por não formalizar as relações trabalhistas, então os profissionais ficam lá tempo suficientes para conseguir colocação melhor. *“A alta rotatividade do escritório acontece porque assim que a pessoa tem possibilidade de sair ela sai, porque ele não concretiza a relação de trabalho: ele não assina contrato, ele não assina carteira, e o valor que paga ainda é baixo, em vista de outros escritórios do mesmo porte, então a pessoa sai.”*

Ela explica ainda o formato de associação que a maioria dos escritórios utiliza para formar a sua equipe de trabalho: *“Eles fazem um contrato onde o dono do escritório tem mais de cinquenta por cento das cotas da empresa e o arquiteto entra como dono de um por cento da empresa, cada arquiteto tem um por cento. Então isto é ótimo para ele por que livra de todas as obrigações trabalhistas, livra de imposto, mas é péssimo para o arquiteto. No caso de Sidney, ele optou por este formato muito recentemente, depois de ter tido problema com pessoal que o processou por danos trabalhistas. Mas quando eu trabalhei lá, não havia nem isso, por isso na primeira oportunidade que tive, eu sai.”* Perguntado pelas relações de trabalho no escritório Lucas apenas explicou que os arquitetos que trabalham lá *“são funcionários comuns e que tem apenas uma rotina mais flexível, mas funcionários iguais aos de qualquer empresa.”* Este tratamento trabalhista também explica o número alto de estagiários que segundo a ex-colega, é a mão-de-obra barata e qualificada, já que domina o programa de computador Autocad, a qual o escritório recorre para não ter despesas trabalhistas.

Pelo observado, a rotina do escritório é muito bem definida. As pessoas chegam quase todas no mesmo horário e sem todas no mesmo horário. Seja no início ou final do expediente. Todas ficam muito presas as suas atividades, saindo muito pouco da sua baia para conversar com outros colegas.

Notei, inicialmente, que havia muita ajuda mútua, as meninas que estavam ao meu redor conversam quase sempre sobre o trabalho que estavam realizando, além das “resenhas” de carnaval que tinham ocorrido: dos camarotes frequentados, dos blocos pulados, das músicas mais cantadas, das viagens feitas e das novas promessas de dietas a serem concretizadas na próxima semana. Mas tudo com muito polimento, ninguém se exaltava nas falas ou risos. Gábi do núcleo institucional e Láí do núcleo residencial eram as que estavam em quase todas

as conversas. O telefone toca pouco. Nos intervalos entre um assunto e outro o que mais se ouve é o barulho dos teclados e mouses em uso. Não há trânsito de pessoas que não sejam os funcionários administrativos e de serviços gerais. No período observado, apenas um cliente visitou a produção. As reuniões ocorriam no térreo onde haviam quatro salas para isso.

No fim da manhã de quinta, Sidney Quintela chega à produção, distraído com o celular, passa devagar sem muito barulho, sem chamar muita atenção. Vestido com visual mais esportivo que os demais, com camisa polo e calça jeans, reforça a ideia corrente de quê, quem é estabelecido (seja socialmente ou economicamente) pode prescindir de alguns elementos aparentes de distinção, pois já é reconhecido pelo seu papel social. Ele não cumprimenta ninguém, para ao lado de Laís e depois se dirige à Lucas. Onde estou não posso ouvir o teor da conversa. O silêncio se torna maior.

As pessoas circulam pouco no ambiente, levantam-se apenas para beber água e café e para ir ao banheiro. Poucas pessoas vão ao lugar de outras para conversar. Notei que a coordenadora de compatibilização é a que mais transita em direção ao setor de empreendimentos. Nas vezes em que passou pela produção, Sidney detinha-se muito tempo junto com o pessoal da compatibilização. Mais tarde fico sabendo que esta é uma das áreas principais do escritório, pois ela é quem ajuda a captar os clientes, então, além dos estudos de mercado e dos estudos preliminares necessários para aprovação, a apresentação da ideia em 3D, pode garantir a conta para o escritório.

O tempo exíguo de observação não permitiu acompanhar a produção de nenhum empreendimento específico desde o início. O núcleo de empreendimentos estava muito envolvido no desenvolvimento do detalhamento do empreendimento Panorama e a coordenadora parecia estar desenvolvendo uma proposta para um condomínio horizontal de lotes. A novidade dos dois dias iniciais foi a entrada de uma encomenda de projetos para mais de 50 escolas e creches para a prefeitura municipal. Para atender tal demanda o pessoal do núcleo de empreendimentos passou a ajudar as colegas do núcleo institucional nos dias seguintes.

Curiosa para entender como o estilo e traço pessoal do diretor do escritório apareciam em cada projeto, investigava como cada pessoa desenvolvia seu trabalho buscando identificar por onde chegavam as orientações dele, pois, pensava que ele devia acompanhar de perto a produção e garantir a qualidade do que estava sendo apresentado. Observava as conversas, os

e-mails, os telefonemas, as conversas com os supervisores e nada me fazia identificar a maneira como ele acompanhava os projetos. As pessoas chegavam, tomavam seus lugares, abriam o programa específico para o desenho arquitetônico e começavam a desenhar, algumas tinham consigo uma ficha de especificações, mas não havia como identificar de onde partiam aquelas orientações. Sobre isso, Lucas esclarece que na estrutura hierárquica do escritório na qual Sidney Quintela está no topo, em seguida está os supervisores, depois os coordenadores, os arquitetos e por último os estagiários. As orientações são passadas mais detidamente para os coordenadores de cada núcleo e que sempre que necessário o próprio Quintela orienta o responsável por projeto específico, no intuito de corrigir alguma característica que tenha escapado ao arquiteto por ele não ter participado das reuniões iniciais. Por outro lado, ele salienta que *“o SQ+ tem como diferencial dar maior liberdade ao arquiteto tratar com o cliente, já que existem questões que são mais técnicas e que não vai mudar se for com Quintela ou com outra pessoa.”* Segundo a ex-funcionária, a característica do trabalho é esta mesmo, uma vez que, de acordo já com as especificações legais e o tempo trabalhando com aquele arquiteto se vai entendendo a perspectiva que ele tem de trabalhar com o ambiente ou o espaço: *“em dois anos que trabalhei lá, ele só me chamou uma vez na sala dele para ver o projeto de uma casa que eu estava fazendo e apenas com aquela explicação que ele me deu sobre como esperaria que o projeto fosse feito deu para apreender muito da forma como ele entende o trabalho com o espaço e eu já fui utilizando aquela ideia nos projetos seguintes...”*

Sobre a relação com os clientes de empreendimentos e as decisões sobre as características dos projetos desenvolvidos a captação de um diálogo foi importante para perceber que o cliente tem sempre razão na relação com o escritório. Na tarde de quinta-feira, enquanto aguardava um cliente que se atrasara, Sidney circulava pela produção e a coordenadora do setor de empreendimentos, que conversava com Lucas, aproveitou para colocar para ele uma das solicitações de alteração que o pessoal da JCG tinha pedido. A distancia não me permitiu ouvir exatamente de que parte do projeto eles falavam, mas discutiam que eles propuseram 0,80 por 0,80 e eles queriam 0,45 por 0,45. Os três discutem em torno de soluções utilizadas em outros empreendimentos e que tinham obtido um bom resultado, na ventilação etc... mas Quintela encerra o assunto, não sem fixar o olhar para mim antes, com a seguinte frase: *“eles não querem os quarenta e cinco? Dá os quarenta e cinco para eles!”* E saiu para atender o cliente que havia chegado.

A quinta e a sexta-feira se passaram sem que Sidney conseguisse um tempo para me conceder entrevista. Estava viagem marcada para Moçambique na semana seguinte e só retornaria no início deste mês. Situação que inviabilizaria a sua participação na pesquisa. Ainda enviei um e-mail com algumas perguntas, como me orientou Lucas, na esperança que ele dedicasse algumas palavras a serem acrescentadas, mas ele não respondeu. Penso ser natural que ele dedicasse o tempo disponível no escritório para tratar de seus negócios, então já considero bastante válido que ele tenha me oportunizado a permanência no ambiente da sua empresa para uma pesquisa acadêmica com poucas possibilidades de repercussão que reverbere em mais status para a sua atuação.

Assim, o período de observação foi importante para eu me aproximar do cotidiano da produção quase fordista das moradias multiresidenciais. Cada profissional, ou estagiário, fica com a produção de uma parte do edifício se dedicando dias a fio a detalhar no Autocad as plantas necessárias para a realização empreendimento.

Imagens 36 – Registros da atividade de campo no Escritório SQ+, aqui com o informante Lucas Seixas



Fonte: arquivo pessoal

Imagem 37 – O ambiente da produção de projetos arquitetônicos no Escritório SQ+



## **A OFERTA IMOBILIÁRIA CONTEMPORÂNEA COMO RETRATO DA ATUAÇÃO DO CAPITAL NA PRODUÇÃO DA CIDADE**

A cidade não é feita somente de ruas, avenidas e praças. A cidade não é só o espaço público que a compõe. A cidade é a soma da natureza primeira, muitas vezes alterada pela ação do homem, do planejamento estatal e das escolhas feitas pelos usuários. O que compõe o horizonte de uma cidade é a junção destes elementos primordialmente. Neste sentido, buscar entender como e quais opções de moradia são oferecidas aos usuários de médio e alto padrão, redundando em entender os sentidos da produção da cidade, explorando uma ponta deste tripé.

A ação do capital tem se tornado cada vez mais tentaculosa e abrangente. Uma série de elementos e estratégias de valorização urbana e de competição entre as cidades por investimentos tem caracterizado as últimas décadas do século passado e a primeira do século atual, bem como tem resvalado em objeto de resistência de populações despejadas, remanejadas ou sem-teto em diversas partes do mundo.

As estratégias de inserção da cidade-negócio no circuito mercadológico global têm implicado em uma série de transformações que dispensam cada vez mais os requisitos do planejador urbanista que pensava a cidade como um todo (nos moldes do urbanismo da metade do século passado) para encontrar fórmulas cada vez mais rentáveis de organização do espaço. O uso do prefixo RE em iniciativas públicas de intervenção na cidade tem sido um dos sintomas desta nova perspectiva de atuação e parceria entre os poderes públicos e o empresariado. Requalificar, Revitalizar, Reurbanizar, ...são, na prática, sinônimos para a autossegregação, gentrificação, remoção e conseqüentemente a produção de ilhas de extrema valorização cercadas pela precariedade.

Desta forma o intuito deste trabalho foi realizar a análise da dinâmica de produção atual da habitação na cidade formal dirigida pelo capital financeiro e imobiliário para os seguimentos médio e superior da sociedade. Assim, recuperamos o instrumental teórico construído por Henri Lefebvre para compreender a produção da cidade através do tempo, explorando-o no primeiro capítulo. Deste esquema montado por ele nos interessou perceber como o espaço concebido, a espaço construído pelo do trabalho dos arquitetos e urbanistas projetando as tendências imobiliárias mais vendáveis para seguimentos específicos atendendo aos interesses dos empresários do setor pelo alcance do lucro, ou sustentabilidade econômica do seu

negócio. Para tanto, um novo parque habitacional tem se erguido como alternativa de alto status na cidade de Salvador.

Hoje ao observamos a oferta habitacional formal em qualquer faixa de renda temos como agentes protagonistas e com maior poder de decisão as incorporadoras e corretoras imobiliárias. Enquanto se tem alterado a legislação por um lado e corrompido os agentes reguladores por outro, estes empresários consolidam uma concepção de moradia cada vez mais semelhante entre si, na qual se privilegiam a autoss segregação do espaço público, o isolamento em seus espaços privativos, a diminuição do compartilhamento da vida e o aumento da individualização.

O desejo de organização da vida e do espaço urbano, conforme sonharam os urbanistas e tecnocratas do século passado, não orienta mais a atuação dos agentes imobiliários. Hoje, a oferta imobiliária representa interesses essencialmente econômicos e materializam desejos de moradia valorizada captados e promovidos por agências de marketing e publicidade. Num mundo onde todas as esferas da vida têm se tornado mercadoria, a produção imobiliária habitacional não escaparia deste destino. O medo e a sensação de insegurança são utilizados para alimentar a indústria da promoção da segurança e de uma “arquitetura do medo” em todas as possibilidades de moradia, transformando-se num aspecto de valorização social e de aquisição de status para quem os possui.

O Estado, em seus diferentes níveis de atuação, mas destacadamente a prefeitura da Salvador, bem como os agentes a ela ligados, age antes como sócio das transformações urbanas do que como regulador da atividade econômica de impacto urbano e social. Há uma rede de articulação entre a esfera pública e privada que merece ser explorada academicamente no âmbito da Antropologia, como contribuição relevante do desvelamento das fronteiras e emaranhados entre o legal e o ilegal tão rigidamente fixados pelo ponto de vista do Urbanismo.

Fizemos, ainda, uma viagem ao século passado para resgatar os elementos que delinearão a estrutura atual da cidade de Salvador. Podemos perceber que, como é natural nos processos de transformação das cidades, a dialética de construção do espaço urbano foi estabelecendo contrastes e assimilações entre as estruturas hierarquizadas e coloniais por um lado e os impulsos capitalistas modernizantes que chegavam por outro. A implantação tardia do capitalismo, bem como o período de estagnação após a falência de monoculturas base da

economia durante muito tempo, resultaram num quadro de repulsa da cidade antiga e de construção a qualquer custo da cidade moderna para os bem-nascidos.

A instalação do EPUCS buscou alinhar a produção da cidade aos parâmetros modernos do urbanismo, sob a concepção reformista da sociabilidade e dos costumes, propondo a organização da cidade para o uso racional dos espaços, reconfigurando as vias de circulação, além de estabelecer os novos vetores de crescimento e uma nova centralidade. Embora muito bem intencionada a equipe do EPUCS não levou a cabo o seu plano por inteiro. Apenas alguns equipamentos viários, principalmente, vão ser implantados. Estes aparatos urbanos só vão ser concretizados na segunda metade do século como infraestrutura necessária para o momento econômico, no qual estavam sendo implantados polos industriais. Por outro lado, uma população continuava à deriva construindo de forma ilegal a sua possibilidade de habitação.

O novo centro econômico criado na região da Pituba nas imediações do Shopping Iguatemi aglutinou os investimentos urbanos públicos e concentrou a população de alta renda que chegava à cidade por conta dos novos investimentos feitos no estado. É esta região da cidade, juntamente com a orla atlântica, que vai constituir a parte moderna da cidade, que se verticaliza e se renova seguindo as tendências do urbanismo globalizado. O século XX termina com a inserção da cidade no modelo de reestruturação produtiva.

Em seguida, tratamos dos aspectos contemporâneos da produção habitacional da cidade trazendo elementos quantitativos e qualitativos para a compreensão do produto que é ofertado pelos agentes do mercado. Demonstramos o conjunto de características que se reúnem para configurar ofertas específicas para grupos e faixas de renda específicas. A relação entre localização, metragem, número de quartos e intervalo de preço definem a que público cada produto está direcionado assim como possibilitam que cada produto dispute com outros da mesma categoria e não em categorias diferentes. A forma de morar em condomínios com alta concentração de serviços se complementa ao mapa social já estabelecido no século passado.

Entre os aspectos qualitativos enfatizamos as redes de atores que definem as características dos produtos ofertados e como os arquitetos estão limitados aos ditames do mercado, constituindo-se em agentes bastante conservadores que se limitam a explorar propostas já bem sucedidas o que impele a uma arquitetura muito semelhante dos empreendimentos da cidade. O conjunto de características que conseguimos reunir em análise demonstra ser marca de um

momento em que todos queriam copiar e competir com um empreendimento de sucesso e, para tanto, tentavam inserir de qualquer maneira o maior número de itens de lazer possíveis. Os projetos lançados nos últimos dois anos, por exemplo, já enxugaram o número de itens de lazer.

Por fim, trazemos em detalhe um pouco da realidade do ambiente de produção dos projetos arquitetônicos de empreendimentos imobiliários. Evidenciamos as contradições, limitações e possibilidades colocadas no processo de criação. Os fatores conjunturais podem auxiliar a produzir mais do mesmo, quanto propiciar a inovação mais diversificada de empreendimentos. A atuação do arquiteto expressa uma contradição entre a expectativa da formação acadêmica de trabalhar de forma autoral, explorando possibilidades criativamente e as limitações das tendências e expectativas de mercado. Tensão nem sempre bem resolvida.

A observação ajudou a entender um pouco do universo dos escritórios, suas estratégias na competição do mercado e possibilidades de alcançar destaque. Percebemos o trabalho silencioso e anônimo dos arquitetos associados, ou melhor, das arquitetas já que representam a esmagadora maioria das funcionárias (embora não haja nenhuma com destaque entre os profissionais de grife). Finalmente o trabalho no escritório representa uma linha de produção, onde cada profissional ou estagiário se responsabiliza por um aspecto do empreendimento a ser detalhado.

Assim, os elementos levantados com a entrada em campo nos levam a confirmar a expectativa que Lefebvre tinha da captura da cidade pelos capitalistas que se instrumentalizavam a partir do referencial urbanista. Longe de identificar uma fratura na forma de atuação dos produtores atuais do espaço reconhecemos o aguçamento de práticas e de expedientes que tem garantido uma ação mais livre e menos regulada socialmente. Vivemos sob a égide da cidade concebida. É a cidade concebida que modela os sonhos de habitar a cidade até mesmo daqueles que não podem consumir neste mercado. A lógica acentuada da individualidade tem subvertido inclusive os espaços públicos requalificados da cidade, além de transformar os antigos em não-lugares.

Lefebvre já anunciava a captura da cidade pelo habitat e esta situação somente se aprofundou nos anos que se seguiram à reestruturação produtiva global. A produção formal da cidade é capitaneada cada vez mais pela lógica da moradia vertical multiresidencial, em condomínios fechados. Formato mais lucrativo já que multiplica os espaços socialmente valorizados além

de incorporar aos imóveis o investimento público feito nos bairros onde estes empreendimentos estão inseridos. Este formato se consolidou de tal forma nos últimos anos que morar em residências unifamiliares em ruas públicas se tornou uma moradia de baixo status social. Assim, em entrevista à reportagem da Rede Record em 2011, o arquiteto Sidney Quintela afirmou não ter produzido nenhum projeto de construção de casas residenciais em ruas públicas no período em que trabalha com escritório próprio. Os grupos de alta renda abrem mão do direito à cidade, do direito de produzir a cidade e aderem ao modelo que representa os interesses mercadológicos. Não há mais valor de uso na parte formal da cidade.

Os resultados da pesquisa também possibilitaram compreender a transformação da cidade através dos níveis de análise e escalas de apreensão propostos por Lefebvre. As decisões político-governamentais tomadas pelos agentes públicos no âmbito das modificações no PDDU e na Louos atenderam diretamente aos interesses dos empresários do setor, assim como são lançados programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida, recuperando conceitos já superados de urbanismo, pelo interesse em afastar o país da crise econômica mundial de 2008.

Ao tempo em que a cidade é pensada de forma abstrata e a distancia, sendo toda loteada segundo interesses específicos que nem sempre coincidem com as experiências e dinâmicas da cidade vivida, nós conseguimos perceber a cidade pelo viés global de sua produção. Ao analisarmos a materialidade proposta nos projetos, suas nuances, suas limitações e possibilidades dos condomínios, todos decorrentes desta nova política para a habitação, estamos pensando o nível médio de produção da cidade. Já o nível próximo deve ser objeto de pesquisa específica tendo como propósito perceber as relações vivenciadas neste ambiente proposto pela renovação do parque urbano da cidade.

O espaço como expressão da distinção hierarquizada por renda e por raça, sempre foi marca da cidade de Salvador, mesmo que os espaços públicos fossem partilhados por todos, é apenas no final do século XIX que os extratos mais altos vão residir em locais mais afastados. No passado as diferenças inscritas nos códigos legais sustentavam a distinção das classes e grupos raciais. Vencidas as barreiras legais que dividiam a sociedade, o capitalismo instalado tardiamente tratou de plasmar no espaço a segregação vivida. Negou-se aos subalternos, o planejamento, a função social da habitação, o direito a coexistir de forma digna na cidade. Poucos investimentos foram reservados aos espaços da pobreza nos quais se vivia de acordo

as possibilidades. A Salvador contemporânea continua dividida, segmentada por renda com poucos espaços partilhados por grupos sociais diversos.

Vivemos os tempos do espaço abstrato, no qual parte formal e elitizada, expressão mais acabada do espaço segundo o capital, representa o modelo a se desdobrar em outras regiões da cidade. Este modelo se consolida na cidade de Salvador com a implantação da parte do Plano EPUCS que interessava ao empresariado local e com o surgimento do novo centro econômico para o município, destinando para as camadas médias e altas da sociedade os espaços valorizados forjados neste processo, como a região da Pituba, Itaigara, Caminho das Árvores e atualmente o Loteamento Aquárius.

A vigência do espaço abstrato implica em homogeneizar e controlar as possibilidades de uso de residências, equipamentos comuns em condomínios ou equipamentos em espaços públicos: a definição dos usos únicos dos cômodos dos apartamentos, cujas zonas sociais, de serviço e de intimidade quase nunca são alteradas; um canto para cada atividade também nas áreas comuns, que se tornam um emaranhado de itens de lazer e infraestrutura e a transformação das ruas em não-lugares, na medida em que se tornam apenas via, passagens perdendo a característica relacional que tiveram em outros tempos.

Na verdade, só há o planejamento estratégico vigendo na cidade. No qual os investimentos públicos são feitos para multiplicar o lucro dos investidores privados. Estamos sob a égide da mão invisível do capital direcionando a moradia enquanto produto para públicos segmentados por faixa de renda, explorando a segregação socioespacial da cidade e a hierarquização existente entre os bairros e regiões.

Assim, tendo como exemplo Salvador, podemos dizer que a cidade abstrata pensada por Lefebvre coincide com a cidade moderna descrita por Carvalho e Pereira, assim como também pode ser representada pela cidade rápida e luminosa de Santos. São expressões da cidade do capital. E em Salvador pode ser localizada na parte da Orla Atlântica até Lauro de Freitas tendo como limite a Avenida Paralela. Os bairros que perfazem esta região são caracterizados pela isotopia em relação uns aos outros. Esta isotopia só é interrompida pela existência e resistência de alguns bairros populares que ponteiam o caminho entre o centro antigo até Lauro de Freitas via orla.

Os condomínios também têm se configurado como espaços isotópicos na medida em que se assemelham cada vez mais uns aos outros. São torres ou conjuntos de torres com formatos

muito idênticos, nos quais qualquer inovação e diferenciação representam elevação do preço do produto; oferta de opções de plantas que tentam antever as mudanças mais comuns realizadas por compradores. Itens de lazer que se repetem no tamanho e formato em todos os condomínios variando, em alguns casos, a quantidade e o nome. Deste modo, pode-se entender que há uma forte prescrição da vida e uma busca incessante por um estilo de vida do qual cada empreendimento é representante. Resta-nos saber como as condições de moradia são apropriadas e vivenciadas pelos usuários consumidores destes produtos imobiliários.

A sensação ao final do trabalho é que há uma utopia das isotopias, almeja-se a prescrição completa da vida urbana, seus códigos e simbologia de tal forma que não se necessite mais gerir conflitos e interesses. Tal qual expectativa da racionalização propagandeada na ascensão do modernismo. Na medida em que esta prescrição avança ao lado do isolamento das famílias em condomínios cada vez mais automatizados e semelhantes, este espaço também ganha ares de não-lugar.

Por outro lado, a atual oferta imobiliária diversificada em seus níveis de renda, com peso maior nos últimos anos para o seguimento de luxo e alto luxo deixam transparecer um movimento pelo aumento da necessidade de distinção pela camada consumidora deste produto. O aumento do poder de consumo da população em geral na última década e, conseqüentemente, a ampliação do acesso aos bens de consumo exclusivo à classe média e alta pode estar ocasionando a busca por espaços e bens cada vez mais exclusivos e individuais. O crescimento dos espaços dedicados ao consumo de luxo em publicações voltadas para o segmento de arquitetura e decoração, bem como o surgimento de novas publicações editoriais dedicadas ao público da alta faixa de renda tem demonstrado a busca por novos sinais e ícones de distinção.

Deste modo, não basta residir no bairro mais valorizado, o seu apartamento deve ter quatro suítes ou mais, uma varanda desproporcional ao restante do imóvel combinando equipamentos gourmet, além de uma decoração que custe o mesmo valor do apartamento. O condomínio deve oferecer espaço para estacionar quatro carros ou mais, reunir um conjunto de itens que encarecem a taxa de condomínio e assim o acesso a estes bens patrimoniais vão se tornando mais exclusivos para um público já seletivo.

Estas são hipóteses a serem desenvolvidas e verificadas em trabalho posterior, em continuidade a este, no qual será explorado a cidade vivida e os novos arranjos relacionais

desenvolvidos nestes empreendimentos agora projetados. A cidade será observada em nível proximal, identificando os usos feitos dos espaços projetados, quais são ressignificados ou se são utilizados de forma rigorosa como prescrito. Como é regulada a vida em condomínios, quem é autoridade num ambiente de alto status econômico. Como será a nova relação com o espaço público e como será a interação no ambiente comunitário dos condomínios. Estas são algumas das questões que apontam os caminhos a seguir pela cidade erguida pelo capital, a procura dos usuários que dão sentido a este novo mundo concebido.

## REFERÊNCIAS

- AGIER, M. **Antropologia da cidade**. Lugares, situações, movimentos. São Paulo: terceiro Nome, 2011.
- ANDRADE, A. B. **O espaço em movimento**: a dinâmica da Pituba no séc. XX. Salvador: Edufba, 2005.
- ANDRADE JUNIOR, N. Diógenes Rebouças e o EPUCS: planejamento urbano e arquitetura na Bahia, 1947-1950. *Rev. Urbana*. V. 5, n.6, mar 2013. CIEC/Unicamp
- ANITELLI, F.; TRAMONTANO, M. O processo de padronização de projetos de edifícios de apartamentos: notas sobre mercado, financiamento e arquitetura. *V!RUS*, São Carlos, n. 5, jun. 2011. Disponível em: <<http://www.nomads.usp.br/virus/virus05/?sec=6&item=1&lang=pt>>.
- ARANTES, O. Uma estratégia fatal. In: ARANTES, Otília. VAINER, Carlos. Maricato, Ermínia. **A cidade do pensamento: desmanchando consensos**. 7. Ed, Petrópolis, RJ: Vozes, 2012.
- ARANTES, R. **Fugindo dos “males” da cidade**: os condomínios fechados da Grande Salvador, 2011. Dissertação de Mestrado.
- AUGÉ, Marc. **Não-lugares**: introdução a uma antropologia da supermodernidade. Campinas: papiros, 2012.
- AZEVEDO, P. O. Primórdios da arquitetura moderna na Bahia. In: Museu Eugênio Teixeira Leal. **Memórias da Bahia**: palestras. Salvador: Assembleia Legislativa do Estado da Bahia, 2009.
- BACELAR, Jeferson. **Galegos no paraíso racial**. Salvador: Ianamá/ CEAO/ CED, 1994.
- BATISTA, F.C. Mario Leal ou as favelas. Salvador, cidade do século XX: a partir das memórias de Pasqualino Neto. *Rev. Dobra*, n. 14. Salvador, 2014.
- BAUMAN, Zygmunt. **Comunidade: a busca por segurança no mundo atual**. Tradução de Plínio Dentzien. Rio de Janeiro: Zahar, 2003.
- BECKER, H. A escola de Chicago. In: *Rev. Mana* 2(2), 1996.
- BRANDÃO, Helena Câmara Lacé; MOREIRA, Ângela. A varanda como espaço privado e espaço público no ambiente da casa. *Arquitextos*, São Paulo, ano 09, n. 102.04, Vitruvius, nov. 2008 <<http://www.vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/09.102/95>>.
- BRANDÃO, Maria de Azevedo. O último dia da criação: mercado, propriedade e uso do solo em Salvador. In: VALLADARES, Lícia. **Habitação em Questão**. Rio de Janeiro: Zahar, 1980.
- BRASIL. **Cidades**: Salvador. IBGE. Disponível em: <<http://www.cidades.ibge.gov.br/painel/painel.php?lang=&codmun=292740&search=bahia|salvador|infograficos:-dados-gerais-do-municipio>>

CALDEIRA, Teresa Pires do Rio. **Cidade de muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo**. Tradução de Frank Henrique Monteiro. São Paulo: Ed.34. Edusp, 2000.

CAMPOS, Rui R. A natureza do espaço para Milton Santos. *Rev. Geografares*. n. 6. Vitória. 2008.

CARDOSO, Ruth. DURHAM, Eunice. A investigação antropológica em áreas urbanas. In: CARDOSO, Ruth. **Obra reunida**. São Paulo: Mameluco, 2011.

CARVALHO, B. No pilar do design: perfeição e entendimento sobre tendência. In: MONTOYA URIARTE, U. (org.). **Narrativas Etnográficas Urbanas de Salvador**. Edufba. 2015. (no prelo)

CARVALHO, I. PEREIRA, G. **A Cidade como Negócio**. Versão atualizada e modificada do trabalho apresentado no XXVIII Congresso Internacional da Associação Latino-Americana de Sociologia, realizado em Recife, em setembro/2011, publicado na Revista EURE - Revista de Estudos Urbanos Regionales - do Instituto de Estudios Urbanos UC, Santiago do Chile, em setembro de 2013.

\_\_\_\_\_. **Como anda Salvador**. Rio de Janeiro: Observatório das metrópoles, 2009.

CAVALCANTI, M. S/morro, varandão, salão, 3dorms: a construção social do valor em mercados imobiliários “limiares”. *Rev. Antropolítica*. Niterói, n. 28. 1 sem. 2010.

CERTEAU, Michel de. **A invenção do cotidiano: artes de fazer**. Petrópolis: Vozes, 1994

CORDEIRO, G. I. As cidades fazem-se por dentro. Desafios de etnografia urbana. *Rev. Cidades- Comunidades e Territórios*. Dez. 2010, n.0 20/21,

COULON, Alain. **A escola de Chicago**. Campinas: Papyrus: 1995.

DAMATTA, R. **A casa e a rua**. Espaço, cidadania, mulher e morte no Brasil. Rio de Janeiro. 1997

\_\_\_\_\_. O problema do muro no Brasil. *Jornal O Globo*. Publicado em: 14.04.2009. Acessado em: 24. 02. 2015

DANTAS NETO, Paulo Fábio. **Tradição, Autocracia e Carisma: A política de Antônio Carlos Magalhães na Modernização da Bahia (1954-1974)**. Belo Horizonte: Editora UFMG; Rio de Janeiro: IUPERJ, 2006. Cap. VI.

DURHAN, Eunice. A pesquisa antropológica com populações urbanas: problemas e perspectivas. In: CARDOSO, Ruth (org.). **A aventura antropológica**. Teoria e pesquisa. Rio de Janeiro: Paz e Terra, 1988.

FELDMAN-BIANCO, B (org.). **Antropologia das sociedades contemporâneas: métodos**. São Paulo: Unesp, 2010.

FERRAZ, D. Loteamento Aquarius: as grades do condomínio são para trazer proteção? In: MONTOYA URIARTE, U. (org.). **Narrativas Etnográficas Urbanas de Salvador**. Edufba. 2015. (no prelo)

FIGUEIREDO, G.C. **Produção imobiliária da Cidade de Salvador: entre o público e o privado**. Edufba, 2014

FLEXOR, M. H. **J.J. Seabra e a reforma urbana de Salvador (BA-Brasil)**. Trabalho apresentado no 49º Congresso Internacional de Americanistas. Quito. 1997.

FOUCAULT, M. **As palavras e as coisas**. São Paulo: Martins Fontes, 1999. Prefácio.

\_\_\_\_\_. **Vigiar e punir**. Nascimento da prisão. Petrópolis: Vozes, 1997.

FOOTE-WHYTE, W. Treinando a observação participante. In: ZALUAR, A. **Desvendando máscaras sociais**. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1990.

FREITAG, B. **Teorias da Cidade**. Campinas: Papyrus, 2006

FREYRE, Gilberto. **Sobrados e Mucambos**. Rio de Janeiro: José Olympio, 1985.

FRY, Peter. **Nas redes antropológicas da Escola de Manchester: reminiscências de um trajeto intelectual**. *Illuminuras*, Porto Alegre, v. 12, n. 27, 2011.

HANNERZ, U. **Exploracion de la ciudad**: Hacia uma antropologia urbana. Mexico: Fondo de Cultura Económica, 1986.

HARVEY, David. **A condição pós-moderna**. São Paulo: Loyola, 2012.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista do espaço**. São Paulo: Anablume, 2005

\_\_\_\_\_. **Espaços de Esperança**. São Paulo; Loyola, 2004.

\_\_\_\_\_. **Le Capitalisme contre Le droit à La ville**. Paris: Amsterdam, 2011.

IVO, Any. Jardins do éden: Salvador, uma cidade global-dual. *Cadernos CRH*. Salvador, v.25, n. 64, jan./abr. – 2012.

JACQUES, Paola. Cenografias e corpografias urbanas: espetáculo e experiência na cidade contemporânea. In: *Rev. Observatório Itaú Cultural*. n.5, abr./jun. 2008.

\_\_\_\_\_. Táticas profanatórias de espaços urbanos. In: CARVALHO FILHO, Milton e MONTOYA URIARTE, Urpi (Orgs.). **Panoramas Urbanos: usar, viver e construir Salvador**. Salvador: Edufba, 2013.

HENRIQUE, W. **O Direito à Natureza na Cidade**. Ideologias e Práticas na História. Salvador: Edufba, 2009.

LEFEBVRE, Henri. **A produção do espaço**. Trad. Doralice Barros Pereira e Sérgio Martins (do original: *La production de l'espace*. 4 éd. Paris: Éditions Anthropos, 2000). Primeira versão. 2006.

\_\_\_\_\_. **A revolução Urbana**. Belo Horizonte: UFMG, 2002

\_\_\_\_\_. **La production de l'espace**. Paris: Anthropos, 2000.

\_\_\_\_\_. **O direito à cidade**. São Paulo: Moraes, 1991

\_\_\_\_\_. **The production of space.** Trad. Donald Nicholson-Smith. Victoria: Blackwell Publishing, 1991.

LOW, SETHA. **Behind the gates:** life, security and the pursuit of happiness in fortress America. 2004

LOUREIRO, C. AMORIM, L. Diz-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: Estratégias de marketing e a criação da casa ideal – parte 1. *Arquitextos*, São Paulo. Ano 5, n. 57.09, Vitruvius, fev. 2005.

\_\_\_\_\_. Diz-me teu nome, tua altura e onde moras e te direi quem és: Estratégias de marketing e a criação da casa ideal – parte 2. *Arquitextos*, São Paulo. Ano 5, n. 58.06, Vitruvius, mar. 2005

MAGNANI, JOSÉ G. Quando o campo é a cidade: fazendo antropologia na metrópole. MAGNANI, JOSÉ G. TORRES, L. (Orgs.). **Na metrópole:** textos de antropologia urbana. São Paulo: Edusp, Fapesb, 1996.

MARCUS, G. **O intercâmbio entre a antropologia.** Rev. De Antropologia. São Paulo, USP, v. 47, n. 1. 2004

MARICATO, ERMÍNIA. **O impasse da política urbana no Brasil.** Rio de Janeiro: Vozes, 2011.

\_\_\_\_\_. **A produção capitalista da casa (e da cidade) no Brasil industrial.** São Paulo: Alfa-ômega. 1982.

MITCHEL, C. **A dança Kalela:** aspectos das relações sociais entre africanos urbanizados na Rodésia do Norte. Disponível em <http://pt.scribd.com/doc/84554153/A-DANCA-KALELA-J-C-MITCHELL> acessado em 15/09/2013.

MONTOYA URIARTE, URPI. Antropologia urbana: problemas e contribuições. In: ESTEVES, MILTON e MONTOYA URIARTE, URPI (Orgs.). **Panoramas Urbanos:** reflexões sobre a cidade. Salvador: Edufba, 2003.

\_\_\_\_\_. **Olhar a cidade:** contribuições para a etnografia dos espaços urbanos. Trabalho apresentado na 28ª reunião Brasileira de Antropologia, realizada entre os dias 02 e 05 de julho de 2012 em São Paulo, SP, Brasil.

NEGRI, S. Segregação socioespacial: alguns conceitos e análises. *Rev. Coletâneas do nosso tempo.* Ano 7, v. 8, n. 8, 2008.

PATRIOTA DE MOURA, CRISTINA. **Condomínios no Brasil central: expansão urbana e antropologia.** Brasília: Letras Livres, Ed. Universidade de Brasília, 2012. (Coleção de Ciências Sociais).

PELLISSIER, Y. Greenville: experiências etnográficas num bairro sem residentes. In: MONTOYA URIARTE, U. (org.) **Narrativas etnográficas urbanas de Salvador.** Edufba, 2015. (no prelo)

PINHEIRO, E. **Europa, França e Bahia**: difusão e adaptação de modelos urbanos. 2ª edição. Salvador: Edufba, 2011.

PORTO, E. CARVALHO, E. **Salvador na “globalização”**. Rev. Eure. V. 27, n. 80, Santiago do Chile, maio 2001.

REIS, Sarah. **Morar em Salvador**: ensaio etnográfico sobre a atividade de compra e vende de imóveis residenciais de alto padrão em Salvador. Trabalho apresentado no III Encontro de São Lázaro, Salvador, 2012.

RIBEIRO, Ana Clara Torres. Homens lentos, Opacidades e Rugosidades. *Rev.Dobra*, N.9, ano 3, Salvador 2012.

RIBEIRO, L. C. Q. **Dos cortiços aos condomínios fechados**: as formas da produção da moradia na cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Civilização brasileira, 1997.

RISÉRIO, A. **Uma história da Cidade da Bahia**. Rio de Janeiro: Versal, 2004.

ROLNIK, R. **O que é cidade**. São Paulo: Brasiliense, 1988. Col. Primeiros Passos.

SANTOS, Milton. **A natureza do espaço**: Técnica e tempo. Razão e emoção. São Paulo: Hucitec, 1996.

\_\_\_\_\_. **O centro da cidade de Salvador**: estudo de geografia urbana. Editora da USP. Salvador: Edufba, 2009.

SENNETT, R. **O declínio do homem público**: as tiranias da intimidade. São Paulo: Companhia das letras, 1988.

SILVA, M. Gênese da geografia urbana no Brasil: a contribuição dos grupos de pesquisa. *Rev. GeoTextos*. V. 5, n. 2 dez. 2009.

SILVA, O. T. Renda fundiária ou valor da terra? Aportes sobre o debate em torno da produção do espaço urbano. *Caderno Prudentino de Geografia*, Presidente Prudente, n. 34, v.1, jan./jul. 2012.

SOUZA, Ângela Gordilho. **Limites do habitar**: segregação e exclusão na configuração. Salvador: EDUFBA, 2008.

SOUZA, M. A. A. **A identidade da metrópole**: a verticalização em São Paulo. São Paulo: Hucitec, 1994.

UCHOA, Fábio. **A sociedade urbana de Henri Lefebvre**. Disponível em: [http://www.derhuman.jus.gov.ar/conti/2011/10/mesa\\_4/uchoa\\_mesa\\_4.pdf](http://www.derhuman.jus.gov.ar/conti/2011/10/mesa_4/uchoa_mesa_4.pdf)

VARGAS, H. C. O arquiteto e seus clientes. In: VARGAS, H. ARAUJO, C.P. (Orgs.) **Arquitetura e Mercado Imobiliário**. Barueri, Manole, 2014

VELHO, G. **A utopia urbana**: um estudo de antropologia urbana. Rio de Janeiro: Zahar Editor, 1989.

\_\_\_\_\_. Antropologia urbana. Encontro de tradições e novas perspectivas. *Rev. Sociologia, problemas e práticas*, n. 59, 2009.

VELHO, G (org.). **O fenômeno urbano**. Rio de Janeiro: Zahar Editores, 1967.

VILLAÇA. F. **A segregação e a estruturação do espaço interurbano: o caso de Recife**. Trabalho apresentado no II Seminário da Rede de Dinâmica Imobiliária e Estruturação Intra-urbana, promovido pela ANPUR e NEUR/ UnB, Pirenópolis, Goiás, 16-19 de outubro de 1996.

**FONTES:**

Jornal A Tarde, edições de 2012, 2013, 2014 e 2015

Revista Metro Quadrado

Revista da Ademi

Anúncios do Portal Stand de Vendas

Menu Lançamentos do Portal da Ademi.

Material de publicidade dos empreendimentos

Entrevista com a diretora comercial da Odebrecht Realizações Imobiliárias

Entrevista com o Arquiteto do Ipac

Entrevista com o ex-agente de inteligência de mercado da Lopes

Entrevista com o arquiteto do SQ+ [1º dia]

Entrevista com o arquiteto do SQ+ [2º dia]

Entrevista com o sócio-diretor da Olimpo imobiliária

Entrevista com o corretor autônomo

Entrevista com ex-funcionária do SQ+

## APÊNDICE

**Tabela 3 e 4 – Número de empreendimentos ofertados distribuídos por bairro de acordo com o conjunto amostral**

Empreendimentos por bairros	
Bairro	Número de Empreendimentos
Acupe de Brotas	1
Alphaville	1
Armação	1
Barbalho	1
Barra	1
Brotas	5
Cabula	4
Caminho das Árvores	2
Candeal	1
Canela	1
Centro	1
Costa Azul	2
Estrada Velha do Aeroporto	3
Federação	1
Garibaldi	1
Graça	4
Horto Bela Vista	1
Horto Florestal	7
Imbuí	4
Itaigara	2
Itapopan	2
Jardim Apipema	3
Jardim Armação	7
Jardim Brasília	1
Jardim de Alah	1
Morro do Ipiranga	2
Ondina	2
Paralela	3
Patamares	17
Piatã	6
Pituaçu	2
Pituba	7
Rio vermelho	2
São Lázaro	1
Sete de Abril	1
Stela Mares	1
Vila Laura	2
Total	104

fonte: Portal Stand de Vendas

Empreendimentos por bairros	
Bairro	Número de Empreendimentos
Acupe de Brotas	1
Alphaville	3
Amaralina	1
Aquarius	4
Armação	4
Barbalho	1
Barra	4
Boca do Rio	2
Brotas	8
Cabula	4
Cabula VI	1
Caminho das Árvores	4
Candeal	1
Canela	2
Cardeal da Silva	1
Contorno	1
Costa Azul	1
Federação	1
Garcia	1
Graça	2
Horto Florestal	7
Imbuí	6
Itaigara	1
Itapopan	4
Jaguaribe	1
Jardim Apipema	2
Jardim Armação	6
Jardim das Margaridas	2
Jardim de Alah	1
Jardim Nova Esperança	1
Mussurunga	1
Narandiba	1
Nova Brasília	1
Ondina	2
Paralela	4
Patamares	12
Pernambúes	4
Piatã	2
Pituaçu	9
Pituba	13
Rio vermelho	3
São Cristóvão	4
Stela Mares	1
Stiep	2
Sussuarana	1
Vila Laura	1
Vitória	1
Total	140

fonte: Portal da Ademi

**Tabela 5 – Número de empreendimentos ofertados por empresa incorporadora. Amostra Portal Stand de Vendas**

<b>Empreendimentos por incorporação</b>		
<b>Empresa</b>	<b>Bairro</b>	<b>Quantidade</b>
3i Incorporação e investimentos Imobiliários	Graça	1
	Jardim Armação	1
Beck's Empreendimentos	Pituba	1
Bitbartrom Investimentos	Itaigara	1
Chroma	Patamares	4
	Jardim Armação	1
Cyrela	Imbuí	1
	Paralela	1
Concreta	Itaigara	1
	Patamares	1
Consil	Alphaville	1
	Paralela	1
	Estrada Velha do Aeroporto	2
	Brotas	1
Construtora Vitor Negrão	Horto Bela Vista	1
Costa Andrade	Graça	1
	Pituba	2
Costa Andrade Mantep e Novapex Engenharia	Graça	1
DEC Engenharia	Pituba	1
Espaço R2, Bracyl, Advaes	Rio Vermelho	1
Everest Contrumar	Pituba	1
	Jardim Apipema	1
	Garibaldi	1
FBB Construções	Brotas	1
Ferreira Ferraz	Pituba	1
	Stela Mares	1
Franisa	Graça	1
Garcez Engenharia/ Bahiana Incorporadora	Barra	1
	Cabula	2
Iguatemi Construções	Estrada Velha do Aeroporto	1
	Horto Florestal	2
JHSF	Cabula	1
João Fortes e Petran	Morro Ipiranga	1
JVF Empreendimentos Imobiliários	Jardim Armação	1
	Pituaçu	1
	Vila Laura	1
Leão Engenharia	Jardim de Alah	1
Liz Construções	Horto Florestal	1
LVF Construções	Jardim Brasília	1
	Jardim Armação	1
Metrus Empreendimentos	Costa Azul	1
Moura Debeux	Itapoan	1
MVL Incorporadora Ltda.	Barbalho	1
	Cabula	1
	Jardim Armação	1
NCN construtora e Akasa incorporadora	Jardim Apipema	1
Nova Dimensão	Centro	1

<b>Empreendimentos por incorporação</b>		
<b>Empresa</b>	<b>Bairro</b>	<b>Quantidade</b>
OAS Empreendimentos	Itapoan	1
	Brotas	2
	Ondina	1
	Sete de Abril	1
	Paralela	1
	Piatã	1
	Horto Florestal	1
Odebrecht Realizações Imobiliárias	Patamares	1
PDG	Brotas	1
	Patamares	4
	Piatã	4
	Pituaçu	1
Prima Empreendimentos	Horto Florestal	1
Queiroz Galvão	Morro Ipiranga	1
R.Nadier /BCL Construtora	Pituba	1
	Brotas	1
RJ Construções	Patamares	1
Rossi	Patamares	1
RPH Engenharia	Patamares	2
Ruy Andrade Construtora	Acupe de Brotas	1
	Candeal	1
Salinas Empreendimentos	Ondina	1
Santa Clara	Armação	1
Santa Emília	Caminho das Árvores	1
Santa Helena Construtora	São Lázaro	1
Sérgio Barros Engenharia	Imbuí	1
Sertenge	Jardim Armação	1
	Canela	1
	Horto Florestal	1
	Imbuí	1
Silveira Empreendimentos	Patamares	1
Souza Neto Engenharia	Patamares	1
Syene	Vila Laura	1
Technopar	Jardim Apipema	1
Torres Engenharia	Imbuí	1
	Piatã	1
Valor Empreendimentos	Patamares	1
Verdemar Construções e Incorporações	Caminho das Árvores	1
Via Célere	Horto Florestal	1

fonte: Stand de Vendas

**Tabela 6 – Número de empreendimentos ofertados por empresa incorporadora. Amostra Portal da Ademi**

Empreendimentos por incorporação				
Empresa	Bairro	Empreendimentos	Unidades	Valor médio
Ampla Engenharia	Rio vermelho	1	170	1.260.000
André Guimarães Construções	Armação	1	324	380.000
	Horto Florestal	1	96	1.500.000
	Stiep	1	144	445.000
Arc Engenharia	Piatã	1	140	550.000
B&A Construtora	Brotas	1	60	249.300
Bell Barcino Esteve Const / Via Célere	Horto Florestal	1	60	1.300.000
BLMP Empreendimentos Imobiliários	Patamares	1	251	650.000
Bomtempo S/A	Garcia	1	156	482.000
Brookfield MB Empreendimentos Imob.	Stiep	1	74	368.000
Catabas	Brotas	1	120	424.000
Chroma Empreendimentos	Jardim Armação	1	91	328.300
	Patamares	1	156	658.750
Concreta Incorporação e Construção	Jardim Armação	1	45	762.000
	Patamares	1	60	940.000
Conie Emp. e Marcial Mercantil de Negócios	Costa Azul	1	70	442.000
Consil Empreendimentos	Alphaville	1	240	250.000
	Brotas	1	55	275.000
	Nova Brasília	1	30	231.000
	Paralela	2	620	247.000
	Patamares	1	100	500.000
	Pituaçu	1	288	333.700
	São Cristóvão	2	480	178.000
Construtora Gatto	Barra	1	14	1.176.000
	Patamares	1	45	1.007.000
Construtora Pablo	Amaralina	1	64	315.000
Construtora Segura	Caminho das Árvores	1	120	305.000
	Pituba	1	120	305.000
Construtora Sol Empreendimentos Imobiliários	Jardim Armação	1	104	333.600
Construtora Celi	Alphaville	1	112	564.000
Cosbat Empreendimentos/ Novapex Engenharia/ OAS empreendimentos/ Gafisa	Ondina	1	290	1.767.000
Costa Andrade / Ebisa Empreendimentos	Pituba	1	180	470.100
Costa Andrade Empreendimentos e Rossi Residencial	Jardim das Margaridas	1	360	121.500
Costa Andrade Empreendimentos, Novapex Engenharia e Mantep Manutenção	Graça	1	76	900.000
Cyrela/ Andrade Mendonça Empreendimentos	Imbuí	1	394	350.000
Cyrela Andrade Mendonça e Jotagê Engenharia	Paralela	1	1.138	1.060.000

D'Ávila Empreendimentos	Brotas	1	68	198.000
Dec Empreendimentos	Pituba	2	88	440.000
	Armação	1	39	540.000
Deil Construtora	Caminho das Árvores	1	30	665.000
EBM Incorporações	Alphaville	1	156	305.000
<b>Empreendimentos por incorporação</b>				
<b>Empresa</b>	<b>Bairro</b>	<b>Empreendimentos</b>	<b>Unidades</b>	<b>Valor médio</b>
Espaço R2 Construção e Incorporação	Rio vermelho	2	42	2.400.000
Everest Contrumar	Cardeal da Silva	1	72	570.000
	Pituba	2	109	689.000
	Jardim Apipema	1	24	500.000
Factor Construções	Pituba	1	18	324.000
Fator Realty	Aquarius	3	190	1.673.333
	Caminho das Árvores	1	100	1.019.250
Fator Realty+ PDG Realty	Aquarius	1	112	1.038.600
Ferreira Ferraz	Pituba	1	80	630.000
	Stela Mares	1	130	650.000
FBB Construções	Brotas	1	120	328.000
Garcez Eng., Nova Dimensão e Cota Construção	Contorno	1	133	554.000
Iberkon Invest Construções	Imbuí	1	120	260.000
Icosonol Empreendimentos	Boca do Rio	1	48	290
Inova Empreendimentos	Patamares	1	92	
Inova Empreendimentos + MVL Incorporadora	Barbalho	1	172	220.000
Jaime Fingergut Eng. Com. Ind	Candeal	1	36	1.161.000
	Horto Florestal	1	52	983.000
JHSF Salvador Empreendimentos	Cabula	1	132	592.000
JVF Empreendimento Imobiliário	Pituaçu	1	120	569.000
Leão Engenharia	Barra	1	18	3.000.000
	Jardim de Alah	1	139	880.000
Liz Construções e Actitur Construções e Incorporações	Horto Florestal	1	38	987.000
	Pernambúes	1	264	163.000
	Pituaçu	1	252	319.843
	Pituba	1	72	445.951
Metrus Empreendimentos	Jardim Armação	1	52	632.000
Moura Debeux	Brotas	1	200	291.000
	Caminho das Árvores	1	64	1.247.654
	Graça	1	30	2.440.000
	Itapuã	1	180	236.000
MRM Incorporadora e João Fortes Engenharia	Vitória	1	74	12.100.000
MRV Engenharia	Jardim das Margaridas	1	448	156.745
	Narandiba	1	369	182.424
MVL Incorporadora, Concreta Incorporação e Pelir	Cabula	1	456	300.000
MVL Incorporadora, Dona Com. Incorporações	Jardim Armação	1	154	325.000
NCN Eng. Industria e Comércio e Akasa Incorp.	Jardim Apipema	1	100	566.700
Norcom Sociedade	São Cristóvão	1	552	160.000

Nova Dimensão	Imbuí	1	320	327.168
	Ondina	1	101	612.240
Nova Fucs Construções	Pernambués	2	95	160.000
Novapex Engenharia	Federação	1	15	950.000
OAS Empreendimento + Gafisa	Acupe de brotas	1	204	358.622
	Jardim Nova Esperança	1	252	110.756
Odebrecht Realizações Imobiliárias	Patamares	1	464	996.228
Paraguaçu Engenharia	Pituaçu	1	66	291.000
<b>Empreendimentos por incorporação</b>				
<b>Empresa</b>	<b>Bairro</b>	<b>Empreendimentos</b>	<b>Unidades</b>	<b>Valor médio</b>
PDG	Brotas	1	468	443.932
	Patamares	4	1262	931.886
	Piatã	1	928	289.000
PDG e Bueno Netto	Imbuí	1	368	463.000
PDG e Fator Realty	Paralela	1	480	169.000
Petram Gestão Imobiliária + Tecnisa	Boca do Rio	1	312	498.760
	Itaigara	1	174	1.100.000
Queiroz Galvão Desenvolvimento	Barra	1	40	3.645.000
	Itapuã	2	160	314.900
	Pituaçu	5	198	1.477.000
Ramos Catarino Construtora	Brotas	1	118	360.000
	Cabula	2	219	320.000
RJ Construção e Incorporação	Canela	1	40	241.000
	Itapuã	1	42	250.000
Rossi	Patamares	1	172	707.747
Rozza Investimentos e Participações	Jardim Armação	1	60	358
Santa Clara engenharia	Armação	1	144	372.000
Santa Helena incorporações	Pituba	1	249	400.000
Sertenge	Armação	1	56	785.000
	Canela	1	160	495.000
	Horto Florestal	1	88	895.000
	Imbuí	1	280	307.500
Sertenge e Pacto Projetos e obras	Sussuarana	1	520	150.000
Silveira empreendimentos e participações	Barra	1	18	565.000
	Pernambués	1	30	173.972
Syene Empreendimentos	Brotas	1	60	461.457
	Imbuí	1	63	298.041
	Pituba	2	1377	464.000
	vila Laura	1	198	459.000
Thomas Magnus Incorporações	Horto Florestal	1	32	436.000
Via Célere Bahia	Horto Florestal	1	138	750.000
	Jaguaribe	1	76	1.250.000
	São Cristóvão	1	310	160.000
Vitor negrão Construções	Cabula	1	164	323.400
WT Construções e incorporações	Pituba	1	20	287.000
<b>Total</b>		<b>140</b>	<b>23133</b>	<b>52.008.284</b>

fonte: Ademi/ elaborado pela autora

**Tabela 07 – Metragem e preço médio das unidades com 01 quarto**

<b>Metragem/Preço de unidades com 01 quarto</b>			
<b>Bairro</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>m<sup>2</sup> (1/4)</b>	<b>R\$ (1/4)</b>
Amaralina	Atlântico Porto Residence	45	315.000
Aquarius	Amazon	63	632.000
Caminho das Árvores	Ícone	121	570.666
Contorno	Cloc Marina Residence	56	554.598
Costa Azul	Miramar Residencial	60	320.000
Jardim Armação	5ª Avenida Residence	44	290.000
Jardim Armação	Wave Exclusive Apartments	67	328.300
Jardim de Alah	Salvador Suites Residence	62	350.000
Jardim Nova Esperança	Jardins cajazeiras	43	93.271
Nova Brasília	Fórmula Residencial Cielo	52	197.600
Ondina	Ondina Choice Residence	57	401.890
Ondina	Costa Espanha	58	763.779
Pituaçu	Felice Pituaçu	76	470.673
Pituba	Salvador Prime 2ª etapa	45	378.800
Pituba	Salvador Prime	45	375.204
Pituba	Residencial Costa do Marfim	50	250.000
Pituba	Pituba Privilege Residence	52	350.000
Pituba	Mar de Nice	44	230.000
Pituba	Costa Dourada Residence Shopping	55	275.410
Vila Laura	Residencial Villa Privilege 2 etapa	70	418.714

Fonte: Ademi/elaborado pela autora

**Tabela 08 – Metragem e valores médios cobrados para unidades com 02 quartos**

<b>Metragem de unidades com 02 quartos</b>			
<b>Bairro</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>m<sup>2</sup> (2/4)</b>	<b>R\$ (2/4)</b>
Acupe de brotas	City Park Acupe	56	358.622
Alphaville	Alpha Park Life Style	77	305.000
Alphaville	Reserva Arboretto	90	431.224
Alphaville	Salvador Ville	57	250.000
Armação	Morada das Torres Residencial Club	76	641.400
Armação	Residencial Costa dos Corais	70	380.000
Armação	Residencial Costa dos Corais	93	370.000
Barbalho	Mirabeau Sampaio Residence	53	540.000
Boca do Rio	Portal do Atlântico	63	220.000
Boca do Rio	Verano	75	290.000
Brotas	Villa Florestal	66	400.740
Brotas	Residencial Varandas da Fonte Nova	54	261.000
Brotas	Pátio Arvoredo	67	198.000
Brotas	Parque Iguatemi	50	308.688
Brotas	Palazzo Tivoli	75	291.000
Brotas	Natura jardim	58	249.300
Brotas	Formula residencial Brotas Plus	55	302.000
Brotas	Chácara Santa Maria	70	274.500
Cabula VI	Máximo Club residence	55	354.000

<b>Metragem de unidades com 02 quartos</b>			
<b>Bairro</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>m<sup>2</sup> (2/4)</b>	<b>R\$ (2/4)</b>
Cabula	Palazzo Bellavista	66	220.000
Cabula	Reserva Tropical	58	277.200
Cabula	Villa Arboretto	59	210.000
Caminho das Árvores	Ícone	86	250.000
Canela	Residencial Orchestra canela	83	450.000
Canela	Residencial Felice Papaleo	60	495.000
Costa Azul	Miramar Residencial	76	241.000
Garcia	Prestigi Garcia Residence	66	442.000
Horto Florestal	Bertolini Horto Florestal	81	333.669
Imbuí	Green Life Imbuí	58	435.000
Imbuí	Imbuí Garden	63	327.168
Imbuí	Morada Alto do Imbuí	64	298.041
Imbuí	Torre Madri	60	287.066
Imbuí	Volare Imbuí	65	260.000
Itapuã	Mar de Itapuã	58	280.000
Itapuã	Residencial Mar das Antilhas	63	236.000
Jardim Apipema	Versatile Jardim Apipema	83	250.000
Jardim Armação	5ª Avenida Residence	68	566.700
Jardim Armação	Atlântico Ville	56	420.000
Jardim Armação	Villa di Mare	66	272.900
Jardim das Margaridas	Ideal Jardim das Margaridas	47	358.000
Jardim das Margaridas	Spazio Salvador Norte	45	121.500
Jardim de Alah	Salvador Suítes Residence	93	156.745
Jardim Nova Esperança	Jardins Cajazeiras	46	600.000
Mussurunga	Residencial Verde Vida	39	110.756
Narandiba	Spazio Solar do Parque	50	126.500
Nova Brasilia	Fórmula Residencial Cielo	61	182.424
Ondina	Ondina Choice Residence	84	231.800
Ondina	Costa Espanha	65	612.240
Paralela	Fórmula Residencial Paralela	44	170.000
Paralela	Fórmula Residencial Paralela Plus	55	247.500
Paralela	Vida Nova Paralela	44	169.000
Pernambúes	Morada Flor de Lis	55	193.000
Pernambúes	Morada Flor de Lis	54	130.000
Pernambúes	Moradas do Jardim	58	173.972
Piatã	Residencial Arthur Lago	55	222.177
Pituaçu	Flex Piatã	91	569.682
Pituba	Felice Pituaçu	78	355.230
Pituba	Alto da Pituba	80	470.100
Pituba	Villa Francesa	74	549.741
Pituba	Salvador Prime 2ª etapa	74	552.258
Pituba	Salvador Prime	74	425.000
Pituba	Residencial Puerto Madero	95	440.000
Pituba	Residencial Costa do Marfim	78	324.000
Pituba	Pituba Quartier Residence	69	450.000
Pituba	Pituba Privilège Residence	58	287.000
Pituba	Palazzo Gênova	70	243.000
Pituba	Monte pascoal Residencial	83	400.000
Pituba	Mar de Nice	84	468.000
São Cristóvão	Costa Dourada Residence Shopping	50	160.000
São Cristóvão	Meu Apê Salvador Norte	47	178.600
São Cristóvão	Fórmula Residencial Salvador norte	44	170.000

<b>Metragem de unidades com 02 quartos</b>			
<b>Bairro</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>m<sup>2</sup> (2/4)</b>	<b>R\$ (2/4)</b>
São Cristóvão	Fórmula Residencial	52	150.000
Stiep	Canto Belo Aeroporto	70	150.000
Sussuarana	Varandas do Vale	49	445.125
Vila Laura	Residencial Villa Privilege 2 etapa	71	445.125

Fonte: Ademi/elaborado pela autora

**Tabela 09 – Metragem e valores médios cobrados para unidades com 03 quartos**

<b>Metragem de unidades com 03 quartos</b>			
<b>Bairro</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>m<sup>2</sup> (3/4)</b>	<b>R\$ (3/4)</b>
Acupe de brotas	City Park Acupe	67	358.622
Alphaville	Reserva Arboretto	111	564.220
Aquarius	Amazon	123	1.370.000
Aquarius	Seasons	126	985.000
Armação	Residencial Mont saint Michel	71	372.000
Barra	Residencial José da Silva Azi	100,5	565.000
Boca do Rio	Verano	91	498.760
Brotas	Villa Florestal	103,2	328.000
Brotas	Pátio Arvoredo	105,9	331.770
Brotas	Natura jardim	108,6	360.000
Brotas	Horto Estilo	111,3	461.457
Brotas	Chácara Santa Maria	85	424.000
Cabula	Horto Bela Vista (3ª etapa)	114	598.650
Cabula VI	Máximo Club residence	116,7	370.000
Cabula	Palazzo Bellavista	119,4	369.600
Cabula	Reserva Tropical	122,1	250.000
Cabula	Villa Arboretto	71	320.000
Caminho das Árvores	Ícone	134	1.257.000
Caminho das Árvores	Mansão Ana Lúcia Vicente	136	665.000
Caminho das Árvores	Residencial Palácio das Artes	95	305.200
Cardeal da Silva	Residencial Maria Carmem Vilas Boas	103	570.000
Garcia	Prestigi Garcia Residence	84	482.472
Graça	Graça Garden	108	900.000
Horto Florestal	Horto Ápice	103	760.000
Horto Florestal	Horto vernissage	138	750.000
Horto Florestal	Mansão Fernão de Magalhães	155	987.000
Imbuí	Green Life Imbuí	72	382.052
Imbuí	Ikê	109	463.489
Imbuí	Morada Alto do Imbuí	75	354.000
Imbuí	Volare Imbuí	76	335.000
Itapuã	Itapuã Parque 1ª fase	65	326.800
Itapuã	Itapuã Parque 2ª fase	65	303.000
Jaguaribe	Première Jaguaribe	166	1.200.000
Jardim Apipema	Edifício Mar de Vigo	99	500.000
Jardim Armação	Atlantic House	103	632.885
Jardim Armação	Atlântico Ville	75	333.600
Jardim de Alah	Salvador Suítes Residence	129	800.000
Ondina	Costa Espanha	130	1.767.695
Paralela	Le Parc Residentil Resort	112	718.177

<b>Metragem de unidades com 03 quartos</b>			
<b>Bairro</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>m<sup>2</sup> (3/4)</b>	<b>R\$ (3/4)</b>
Patamares	Art Residence	119	625.199
Patamares	Greenville-Etco	130	712.557
Patamares	Greenville-Ludco	134	819.893
Patamares	Parque Tropical	113	788.514
Patamares	Greenville Platno	110	657.352
Pernambués	Vivendas do Jardim	68	160.000
Piatã	Flex Piatã	71	289.937
Piatã	Jardim Mediterrâneo Townhouses	134	550.000
Pituaçu	Fórmula Residencial Alpha Plus	71	333.700
Pituaçu	Residencial Mario Cravo	89	319.843
Pituaçu	Cond. Villa Fiesta	71	291.000
Pituba	Alto da Pituba	90	445.951
Pituba	Residencial Puerto Madero	102	630.000
Pituba	Jardin de Giverny	104	630.000
Pituba	Costa Dourada Residence Shopping	140	689.000
São Cristóvão	Canto Belo Aeroporto	61	180.000
Stiep	Residencial Cidade de Ituberá	85	360.000
Stiep	Costa Morena Residencial	95	368.000
Vila Laura	Residencial Villa Privilege 2 etapa	76	514.500

Fonte: Ademi/elaborado pela autora

**Tabela 10 – Metragem e valores médios cobrados para unidades com 4 quartos**

<b>Metragem de unidades com 04 quartos</b>			
<b>Bairro</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>m<sup>2</sup> (4/4)</b>	<b>R\$(4/4)</b>
Aquarius	Amazon	328	1.511.000
Aquarius	Capri Residences	222	1.900.000
Aquarius	Duo Residenziale	272	2.135.000
Armação	Nautillus jardim armação	133	785.000
Barra	Morada Imperial	350	3.000.000
Barra	Orizon View Houses	330	3.645.000
Barra	Palazzo Montalcino	171	1.176.958
Brotas	Pátio Arvoredo	107	443.932
Caminho das Árvores	Ícone	167	1.800.000
Caminho das Árvores	Mansão Caymmi	161	1.247.654
Candeal	Mansão Jaime Fingergut	181	1.161.000
Federação	Scenario San Lazaro	153	950.000
Graça	Riservatto Graça	261	2.440.000
Horto Florestal	Horto Ápice	133	1.030.000
Horto Florestal	Mansão Rosa Fingergut	150	963.000
Horto Florestal	Ópera	170	1.300.000
Horto Florestal	Tophill	230	1.500.000
Itaigara	Diamond Alto do Itaigara	163	1.100.000
Jaguaribe	Premiere Jaguaribe	199	1.300.000
Jardim Armação	Montpellier Residencial	133	762.000
Paralela	Le Parc Residentil Resort	170	1.160.000
Patamares	Birritz Mison Patamares	149	940.000
Patamares	Art Residence	145	790.295
Patamares	Greenville-Etco	171	898.529
Patamares	Greenville-Ludco	180	1.032.683

<b>Metragem de unidades com 04 quartos</b>			
<b>Bairro</b>	<b>Empreendimento</b>	<b>m<sup>2</sup> (4/4)</b>	<b>R\$(4/4)</b>
Patamares	Greenville-Lumno	252	1.470.300
Patamares	Palazzo Santa Marinela	164	1.007.000
Patamares	Parque Tropical	155	1.203.902
Patamares	Residencial Patamares III	251	650.000
Patamares	Residenza Paradiso Reale	155	658.750
Pituaçu	Hemisphere360º	200	1.840.000
Pituaçu	Hemisphere360º	200	1.710.000
Pituaçu	Hemisphere360º	141	987.600
Pituaçu	Hemisphere360º	165	1.432.000
Pituaçu	Hemisphere360º	165	1.419.000
Rio Vermelho	La vista	380	2.400.000
Rio Vermelho	Magistrale	287	2.115.000
Rio Vermelho	Maison Montmartre	170	1.260.000
Vitória	Mansão Wildbeger	450	7.500.000

Fonte: Ademi/elaborado pela autora